



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **17** del **31/03/2022**

Oggetto: **Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.4 delle N.T.A. del Piano Operativo per l'attuazione dell'area di trasformazione denominata "AT5_01 - Edificio produttivo tra via Bologna e via F.lli Cervi – PE 2787/2020**

Adunanza ordinaria del 31/03/2022 ore 15:00 seduta pubblica.
Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti dichiara aperta la seduta alle ore 15,23.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 28 consiglieri:

Consigliere	Presente	Assente	Consigliere	Presente	Assente
Alberti Gabriele	X	-	Bartolozzi Elena	X	-
Belgiorno Claudio	X	-	Betti Eva	X	-
Biagioni Marco	X	-	Calussi Maurizio	X	-
Cocci Tommaso	-	X	Curcio Marco	-	X
Facchi Antonio Nelson	X	-	Faltoni Monia	X	-
Fanelli Giannetto	X	-	Garnier Marilena	-	X
Guerrini Martina	X	-	La Vita Silvia	X	-
Lafranceschina Mirko	X	-	Lin Teresa	-	X
Longobardi Claudia	X	-	Maoriello Carmine	X	-
Mugnaioni Sandra	X	-	Norcia Silvia	X	-
Ovattoni Patrizia	X	-	Romei Enrico	X	-
Rosati Matilde Maria	X	-	Sapia Marco	X	-
Sbolgi Giacomo	X	-	Sciumbata Rosanna	X	-
Soldi Leonardo	X	-	Spada Daniele	X	-
Stanasel George Claudiu	X	-	Tassi Paola	X	-
Tinagli Lorenzo	X	-	Wong Marco	X	-

Presiede il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti , con l'assistenza del Segretario Generale Simonetta Fedeli.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
Barberis Valerio, Leoni Flora, Santi Ilaria, Sanzò Cristina

(omissis il verbale)

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Oggetto: **Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.4 delle N.T.A. del Piano Operativo per l'attuazione dell'area di trasformazione denominata "AT5_01 - Edificio produttivo tra via Bologna e via F.lli Cervi – PE 2787/2020**

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Durante la discussione del presente atto il Consigliere Calussi, Presidente della Commissione n.4, presenta il seguente emendamento al testo della proposta di delibera e all'allegato schema di Convenzione oggetto di approvazione, sul quale sono stati acquisiti i previsti pareri, ai sensi dell'art. 49 primo comma del D.lgs. 18.08.2000 n. 267:

1) Emendamento alla Delibera Consiliare: a pag. 4/5 dopo il primo paragrafo del Deliberato, aggiungere:

- di stabilire che la monetizzazione degli standard non reperiti pari a € 25.387,90 siano destinati ad apposito capitolo di bilancio e finalizzato a progetti per la sicurezza stradale nella frazione di S.Lucia;

2) Emendamento allo Schema di Convenzione all'ART. 4 bis – al paragrafo :

- a destinare all'uso pubblico il collegamento pedonale fra Via Fratelli Cervi e Via Bologna, in ossequio alla prescrizione contenuta nella scheda di trasformazione del Piano Operativo AT5_01 ed ai sensi dell'art. 45 comma 5 delle N.T.A. del P.O., senza mutarne la destinazione d'uso e garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato della stessa durante l'orario di apertura dell'esercizio commerciale, mantenendo però la connotazione privata che obbliga il proprietario a farsi carico della vigilanza e custodia dell'opera, di tutte le spese di funzionamento e di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul medesimo

cassare: *"durante l'orario di apertura dell'esercizio commerciale,"*

e sostituire con: *"durante tutto l'arco della giornata, indipendentemente dall'orario di apertura/chiusura dell'esercizio commerciale, nei 365 giorni dell'anno,"*.

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Il suddetto emendamento, depositato in atti, viene messo in votazione e viene approvato con il seguente esito:

Presenti **28**

Favorevoli **19** Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Longobardi, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sbolgi, Sciumbata, Wong, Romei

Astenuti **5** Betti, Lafranceschina, Soldi, Stanasel, Spada

Contrari **4** Belgiorno, Ovattoni, La Vita, Maioriello



APPROVATO

Pertanto, a seguito dell'approvazione di tale emendamento, il testo della proposta che viene messo all'approvazione del Consiglio Comunale è il seguente:

Relazione del Dirigente

Il Piano Operativo approvato con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 26.9.2019 prevede, tra i propri strumenti di attuazione, il Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con DPR 380/2001 e ss.mm.ii., nonché ai sensi dell'art. 121 della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii., relativamente ad interventi che, seppur presentino un certo rilievo e complessità attuativa, non richiedono la predisposizione di uno specifico piano attuativo.

In particolare ai sensi del comma 2 dell'art. 4 delle NTA, lo schema di convenzione e gli elaborati di progetto relativi al contesto urbano di intervento sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

In riferimento a tale previsione, è stato presentato con istanza con P.G. 211491 del 13/11/2020 – PE 2787/2020, un progetto che si colloca nell'Area di Trasformazione AT5_01 - *Edificio produttivo tra via Bologna e via F.lli Cervi*, appartenente all'Utoe 5 - I Borghi (Elaborato di Piano 04.1 NTA AT), posto a Nord-Est della città, in direzione della Valle del Bisenzio in un contesto urbano essenzialmente residenziale.

I capannoni, per gran parte da tempo dismessi, sono organizzati lungo una corte di distribuzione con unico accesso da via Bologna. Il viale F.lli Cervi, che costeggia il lotto a Nord, si trova ad una quota più alta di oltre 4 metri senza nessun tipo di collegamento, se non un breve scorcio visivo.

L'intervento, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato, prevede la realizzazione di una Media Struttura di Vendita alimentare e non alimentare, la realizzazione di parcheggi privati e di relazione nonché un collegamento ciclo-pedonale tra Via Bologna e Via F.lli Cervi, convenzionato all'uso pubblico.

L'intervento ricade inoltre all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico di cui al DM 08/04/1958, *Zona collinare sita a Nord-Est della città di Prato*, per cui gli interessati hanno richiesto la necessaria Autorizzazione Paesaggistica, per la quale la Soprintendenza di Firenze si è espressa favorevolmente in data 08/02/2020 con proprio protocollo n. 2785.

Gli immobili esistenti, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio 16, Part. 208, Part. 278 Sub. 1-2, Part. 909, saranno oggetto, conformemente alla Scheda di Piano AT5_01, di demolizione e parziale sostituzione edilizia, realizzando un edificio a destinazione commerciale nella forma della media struttura di vendita per generi alimentari e non, di dimensioni contenute rispetto alla consistenza attuale degli immobili, e ciò consentirà di reperire spazi aperti, pubblici e privati ad uso pubblico.

I due assi viari saranno messi in comunicazione mediante un parcheggio in copertura ed una passerella pedonale. Quest'ultima, mantenuta in proprietà privata, verrà asservita all'uso pubblico.

I parcheggi a raso, pubblici e privati, saranno realizzati secondo gli indirizzi di forestazione urbana del nuovo Piano Operativo Comunale, riportando alcune aree cementificate a superfici verdi e semipermeabili.

Anche gli stalli del parcheggio a raso saranno realizzati con pavimentazione drenante in autobloccanti e completati con alberature.



Il progetto prevede, altresì, la realizzazione di opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita come il parcheggio pubblico alberato con accesso da Via Bologna e il nuovo tratto viario di accesso al lotto e al parcheggio in cessione e il ripristino del tratto di controviale prospiciente il nuovo edificio sul lato di Viale F.lli Cervi, nonché la realizzazione della passerella pedonale, per la quale sarà garantito l'uso pubblico.

Pertanto, per quanto sopra indicato:

Il Consiglio

Vista la D.G.C. n. 69 del 04/05/2021 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione e della Performance 2021/2023;

Richiamato l'obiettivo di Peg cod. 2022-PF07;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e, in particolare, l'articolo 11 relativo agli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento amministrativo;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e, in particolare, l'articolo 28-bis che si occupa del permesso di costruire convenzionato relativamente al caso in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata;

Visto l'art. 121 della vigente Legge Regionale Toscana n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" in materia di permesso di costruire convenzionato;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 26 settembre 2019 "Piano Operativo - Conclusione del procedimento pianificatorio a seguito degli esiti della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, e contestuale rettifica di errori materiali ex-art. 21 della L.R. 65/2014";

Dato atto che il Piano Operativo approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 2019 ha acquisito efficacia il giorno 15 novembre 2019;

Preso atto che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo medesimo (Elaborato 04 allegato alla DCC n. 71 del 2019) prevedono all'articolo 4, tra le modalità di attuazione degli interventi, il permesso di costruire convenzionato per interventi edilizi che interessino "SE" - Superficie edificata/edificabile – superiore a 2.000 metri quadrati;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2019 "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo. Approvazione schema di convenzione" con cui si è data attuazione all'art. 4 delle NTA del P.O. mediante l'approvazione dello schema tipo di convenzione da sottoscrivere, in caso di istruttoria favorevole, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio;

Visti i pareri favorevoli dei Servizi coinvolti nell'istruttoria del progetto in questione, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione con conseguente cessione gratuita all'A.C.;

Visto il parere favorevole della C.E.T.U. del 28/09/2021, agli atti del Servizio;

Considerato che gli istanti, nella soluzione progettuale proposta, hanno previsto le seguenti superfici di vendita:

- *superficie di vendita alimentare mq 850*

- *superficie di vendita non alimentare mq 339*

nonostante l'immobile ricada nella perimetrazione dei Paesi e quartieri, così come



individuati nell'allegato A del Regolamento del commercio in sede fissa, approvato con DCC n. 9 del 17/02/2011 e da ultimo modificato con DCC n. 81/2020;

Considerato che l'art. 14 del suddetto Regolamento del Commercio in sede fissa, al comma 2, stabilisce che nei "Paesi e quartieri" possono essere insediate medie strutture di vendita con superficie non superiore a 500 mq di alimentare e 1500 di non alimentare, fermo restando che, negli interventi caratterizzati da finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero sociale ed urbano dell'insediamento, il Consiglio Comunale potrà approvare specifiche superfici di vendita nei limiti consentiti dal Piano Strutturale.

Atteso che l'insediamento in questione non risulta soggetto alle particolari limitazioni da applicare ai "Borghi storici", individuati dal Piano strutturale, ma ricade esclusivamente nella delimitazione di "Paesi e quartieri" di cui all'allegato "A" del suddetto Regolamento del Commercio in sede fissa;

Riscontrata l'ammissibilità della deroga per il superamento delle superfici di vendita per la particolarità dell'intervento edilizio proposto;

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio Sviluppo economico, Sueap e tutela dell'Ambiente, in data 11.03.2022, in ordine alla regolarità tecnica;

Considerato e dato atto che il presente provvedimento non è soggetto, per sua natura, al parere di regolarità contabile di cui al medesimo art. 49 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n° 4 "Urbanistica – Ambiente – Protezione Civile", in data 29.03.2022;

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Vista la votazione, eseguita in modo palese, sulla proposta di delibera presentata, che ottiene il seguente esito:

Presenti **28**

Favorevoli **19** Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Longobardi, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sbolgi, Sciumbata, Wong, Romei

Contrari **9** Belgiorno, Betti, Lafranceschina, Ovattoni, Soldi, Stanasel, Spada, La Vita, Maioriello

APPROVATA

Delibera

- di approvare lo schema di convenzione, così come emendato, allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, propedeutico al rilascio del permesso di costruire convenzionato PE 2787/2020;



- di stabilire che la monetizzazione degli standard non reperiti pari a € 25.387,90 siano destinati ad apposito capitolo di bilancio e finalizzato a progetti per la sicurezza stradale nella frazione di S.Lucia;
- che in rappresentanza del Comune di Prato interverrà alla stipula il Dirigente del Servizio Sviluppo economico, SUEAP e tutela dell'ambiente o suo delegato;
- di stabilire che è facoltà del Dirigente apportare allo schema di convenzione, anche in sede di stipula, ulteriori modifiche ritenute necessarie, purché non investano i contenuti essenziali dello stesso;
- di dare atto che ogni onere connesso all'atto di convenzione è a totale carico dei privati interessati;
- di autorizzare, in deroga al disposto dell'art. 14 del Regolamento del Commercio in sede fissa, stante la tipologia di intervento edilizio di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero sociale ed urbano dell'insediamento, l'attività sulle seguenti superfici di vendita:
 - superficie di vendita alimentare: mq 850
 - superficie di vendita vendita non alimentare; mq 339con le specifiche condizioni previste nel citato articolo 14 del medesimo Regolamento del commercio in sede fissa.

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

A questo punto il Presidente del Consiglio, stante l'urgenza, pone in votazione l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti	26	Essendo nel frattempo usciti i Consiglieri Biagioni e Soldi
Favorevoli	18	Alberti, Bartolozzi, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Longobardi, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sbolgi, Sciumbata, Wong, Romei
Astenuti	8	Belgiorno, Betti, Lafranceschina, Ovattoni, Stanasel, Spada, La Vita, Maioriello

Pertanto il Consiglio Comunale delibera altresì, di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Simonetta Fedeli

Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti



Impronta informatica della documentazione facente parte della proposta a garanzia della loro integrità.

Documenti Allegati Pubblicabili

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
TAV 6B PASSERELLA F9711D58B3CF873E9D1BB78D2A8A068A3786980FE9B1B3BBE062F9142885616F	Tav 06b_Passerella.pdf.pdf	11/03/2022
TAV 7 VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI 5F12DEA8559195FC55E2915588C09192BBC8683E3163D1E495753B6187919453	Tav 07_Verifiche parametri urbanistici progetto.pdf.pdf	11/03/2022
TAV 10 PLANIMETRIA PROGETTO F6DED85E0CCA5421E10A9188F41C50F5793C6F3C8787A6D37E31FE71D95C9081	Tav 10_OOUU Planimetria progetto.pdf.pdf	11/03/2022
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA 471468A6ACFDC740DF776070F30571D29DF17AED6720DF40B583EDCB41DCF5FA	PARERE_PF_2022_195.odt.pdf.p7m	11/03/2022
Bozza Convenzione D2E8A370AFEF53BCA0C891942F25E4C9F4827D6890F5449F7089B9B7C19CFFBC	INVERNI_bozza_convenzione_per_delibera.odt	04/04/2022

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
TAV 6B PASSERELLA F9711D58B3CF873E9D1BB78D2A8A068A3786980FE9B1B3BBE062F9142885616F	Tav 06b_Passerella.pdf.pdf	11/03/2022
TAV 7 VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI 5F12DEA8559195FC55E2915588C09192BBC8683E3163D1E495753B6187919453	Tav 07_Verifiche parametri urbanistici progetto.pdf.pdf	11/03/2022
TAV 10 PLANIMETRIA PROGETTO F6DED85E0CCA5421E10A9188F41C50F5793C6F3C8787A6D37E31FE71D95C9081	Tav 10_OOUU Planimetria progetto.pdf.pdf	11/03/2022
Bozza Convenzione D2E8A370AFEF53BCA0C891942F25E4C9F4827D6890F5449F7089B9B7C19CFFBC	INVERNI_bozza_convenzione_per_delibera.odt	04/04/2022

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.

Firmato da:

ALBERTI GABRIELE

codice fiscale LBRGRL78T02G999J

num.serie: 17367693086387135809576657519376300740

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 30/07/2019 al 30/07/2022

SIMONETTA FEDELI

codice fiscale FDLSNT63S65F205T

num.serie: 6553604081987375285

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 23/02/2021 al 23/02/2024