



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **84** del **24/11/2016**

Oggetto: **Variante al Regolamento Urbanistico (art. 34 della LR 65/2014) contestuale all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica del Progetto di Innovazione Urbana (PIU) di cui al POR FESR 214-2020 Investimenti in favore della crescita e dell'occupazione - "Asse VI Urbano" - Adozione.**

Adunanza ordinaria del 24/11/2016 ore 15:00 seduta pubblica.
Il presidente Ilaria Santi dichiara aperta la seduta alle ore 14,48.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 26 consiglieri:

Consigliere	Presente	Assente	Consigliere	Presente	Assente
Alberti Gabriele	X	-	Bartolozzi Elena	X	-
Benelli Alessandro	X	-	Berselli Emanuele	X	-
Bianchi Gianni	-	X	Calussi Maurizio	X	-
Capasso Gabriele	X	-	Carlesi Massimo Silvano	X	-
Ciardi Sandro	X	-	De Rienzo Filippo Giovanni	-	X
Garnier Marilena	-	X	Giugni Alessandro	X	-
La Vita Silvia	X	-	Lombardi Roberta	X	-
Longo Antonio	X	-	Longobardi Claudia	X	-
Mennini Roberto	X	-	Milone Aldo	-	X
Mondanelli Dante	-	X	Napolitano Antonio	X	-
Pieri Rita	X	-	Rocchi Lorenzo	X	-
Roti Luca	X	-	Santi Ilaria	X	-
Sanzo' Cristina	X	-	Sapia Marco	X	-
Sciumbata Rosanna	X	-	Silli Giorgio	-	X
Tassi Paola	X	-	Tropepe Serena	X	-
Vannucci Luca	X	-	Verdolini Mariangela	X	-

Presiede il Vice presidente del Consiglio Antonio Longo , con l'assistenza del Segretario Generale Roberto Gerardi.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
Barberis Valerio, Squittieri Benedetta, Faltoni Monia, Ciambellotti Maria Grazia, Faggi Simone, Biancalani Luigi, Mangani Simone



(omissis il verbale)



Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico (art. 34 della LR 65/2014) contestuale all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica del Progetto di Innovazione Urbana (PIU) di cui al POR FESR 214-2020 Investimenti in favore della crescita e dell'occupazione - "Asse VI Urbano" - Adozione.

RELAZIONE

PREMESSO CHE:

-la Regione Toscana nell'ambito delle politiche europee per l'innovazione, lo sviluppo territoriale, l'inclusione sociale e la riduzione del disagio socio-economico, ha definito un proprio Programma Operativo Regionale – POR FESR 214-2020 – per promuovere investimenti in favore della crescita e dell'occupazione. Il Programma Operativo individua uno specifico “Asse VI Urbano”, da attuarsi mediante Progetti di Innovazione Urbana (PIU): insieme di azioni, coordinate ed integrate, finalizzate alla risoluzione di problematiche sociali, economiche ed ambientali in ambito urbano;

-al fine di attuare il programma operativo la regione Toscana ha pubblicato sul BURT del 22 luglio 2015 n. 29, l'Avviso di manifestazione di interesse per la presentazione da parte dei comuni dei Progetti di Innovazione Urbana (PIU), finalizzata al cofinanziamento regionale del programma operativo regionale (POR FESR 214-2020). Avviso approvato con decreto dirigenziale n. 4718 del 21 giugno 2016 secondo le disposizioni della DGR 492/2015 attuativa del POR stesso;

-il comune di Prato ha partecipato alla manifestazione d'interesse finalizzata al cofinanziamento regionale del programma operativo regionale, approvando uno studio di fattibilità con i contenuti e le modalità dettate dall'avviso per la presentazione da parte dei comuni della manifestazione d'interesse per i progetti di innovazione urbana, pubblicato sul BURT n. 29 del 22.07.2015 secondo le disposizioni della DGR 492/2015 attuativa del POR;

-gli obiettivi verso i quali lo studio di fattibilità sottende sono primariamente la rigenerazione del Macrolotto 0 attraverso l'inserimento di nuovi servizi e nuovi spazi pubblici da destinare a funzioni legate alla socialità, alla cultura, allo svago e al lavoro e l'intervento sul sistema viario esistente al fine di valorizzarlo e razionalizzarlo nei confronti della modalità ciclabile e pedonale. Gli interventi sono rivolti anche verso la promozione dell'eco-efficienza e la riduzione dell'energia primaria negli edifici pubblici e di efficientamento energetico del sistema di illuminazione pubblica;

-il quadro economico dello SDF del progetto d'innovazione urbana PIU' Prato è stato stimato per € 14.811.866,00;

-la regione Toscana una volta chiusi i termini per la presentazione dei progetti ed espletata la fase della valutazione delle proposte, con decreto dirigenziale n. 4718 del 21 giugno 2016 “POR FESR 2014-2020 - Asse VI Urbano - Avviso di manifestazione di interesse per la presentazione di Progetti di Innovazione Urbana (PIU) e dalla DD 3197/2015: approvazione graduatoria dei PIU ammissibili alla fase di co-progettazione, ha dichiarato ammissibile a finanziamento il progetto presentato dal comune di Prato, denominato PIU' Prato;

-la regione Toscana con successiva deliberazione della Giunta (n. 655 del 5 luglio 2016) ha formalmente ammesso alla fase di co-progettazione e cofinanziato con l'assegnazione di un budget di € 6.031.666,85 per la realizzazione del progetto il progetto PIU' Prato;

-il comune di Prato sulla base del finanziamento ricevuto ha rimodulato gli interventi previsti dal PIU assestando il progetto sulla base delle risorse economiche messe a disposizione dalla regione e dal comune;



-gli interventi, come già proposti in sede di manifestazione d'interesse, sono ubicati al Macrolotto 0, nella serie di isolati presenti tra via Filzi, via Pistoiese e via Colombo. Il margine ovest è delimitato da via Giordano, il margine est da una strada interna dell'antico stabilimento Forti. Il progetto prevede nell'isolato tra via Filzi e via Pistoiese la realizzazione di una piazza e la realizzazione negli edifici mantenuti, di servizi pubblici quali una Media Library on Line ed un Co-working e spazi a compendio delle attività inserite. A sud nell'isolato afferente all'ex fabbrica Forti a contatto con via Giordano verrà realizzato un Mercato Metropolitan e uno spazio pubblico in adiacenza allo spazio caratterizzato attualmente da "piazza dell'immaginario" per consentire l'accesso al mercato metropolitano dalle strade interne all'isolato della ex Forti. Su via Colombo nello spazio scoperto esistente verrà realizzato un grande spazio pubblico con spazi pavimentati e verdi per il relax e lo sport per lo svolgimento di discipline motorie e giochi all'aperto;

-il Regolamento Urbanistico inserisce le aree interessate dalla Media Library on Line, dal Co-working e dalla nuova piazza nel sub-sistema "L2 – i luoghi centrali della scala urbana" con destinazione d'uso parte a parcheggi a raso; parte in trasformazione con tipo d'intervento (dr) e parte in adeguamento con tipo d'intervento (ri). Per quanto riguarda l'edificio su via Giordano che il PIU prevede di adattare in mercato metropolitano la disciplina attuale inserisce l'intera area nel sub-sistema P2 con destinazione specifica commerciale (Tc) con tipo d'intervento (rc-b), attribuita allo stesso dal PDR 296 del 21.12.2012 approvato il 26.03.2015 (BURT n. 18 del 06.5.2015). Il piano attuativo citato non ha mai avuto esito non essendo mai stato formalizzato l'atto convenzionale tra le parti. Inoltre lo stesso edificio è oggetto della proposta (PG 98303 del 16.06.2016 di un ulteriore piano attuativo attualmente in istruttoria (PDR 360/2016), che propone lo stesso in cessione alla AC mediante meccanismo compensativo riferito ad un altro ambito d'intervento. La porzione di terreno afferente piazza dell'immaginario è inserita nel sistema della produzione con destinazione specifica (Pp) parcheggio. L'area a sud destinata dal PIU a piazza e giardini è inserita in parte dal Regolamento Urbanistico nel sub sistema P2 con tipo d'intervento (ri/dr) e progetto di suolo in aree pavimentate, e parte sempre nel sub sistema P2 con destinazione d'uso specifica Vg. L'approvazione del progetto, necessaria al fine di inserire nel regolamento urbanistico le destinazioni d'uso afferenti ai servizi e spazi pubblici previsti dal PIU, determina quindi la necessità di adottare contestualmente una variante conformativa alle esigenze espresse;

RICORDATO CHE:

-con deliberazione n. 70 del 03/05/2001 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della previgente LR 5/95, il Regolamento Urbanistico, che individua e determina la disciplina per l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse;

-con deliberazione n. 19 del 21/03/2013 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti della previgente LR 1/05, il Piano Strutturale;

-l'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico è scaduta e il procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo è in procinto di essere avviato; pertanto agli effetti delle disposizioni transitorie e finali della LR 65/14 il regime in cui ricade il Comune di Prato è disciplinato dall'art. 228 c. 2;

-in tale regime transitorio sono ammesse varianti al regolamento urbanistico e al piano strutturale che comportano nuovo impegno di suolo mediante parere favorevole della conferenza di copianificazione e varianti semplificate di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3 e 35;

VISTO CHE la proposta di variante in oggetto:

-è localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato in via transitoria dall'art 224 della L.R. 65/2014;

-non ricade in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;



- non introduce previsioni di grandi strutture di vendita né di aggregazioni di altre strutture con effetti assimilabili alle grandi strutture;
- interessa aree dove si interviene mediante recupero e riabilitazione del tessuto produttivo industriale dismesso;
- non incide sul dimensionamento del regolamento urbanistico;
- ricade in aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) secondo il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (D.lgs. 219/2010). Secondo le indagini geologico-tecniche allegata al nuovo strumento urbanistico (Piano Strutturale), riguarda aree classificate in pericolosità geomorfologica di base (G.1 e G.3) e pericolosità sismica locale elevata (S.2);
- è coerente con le strategie del nuovo Piano Strutturale approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 21.03.2013 e non contrasta con gli aspetti prescrittivi del PTC provinciale approvato con deliberazione di C.P. n. 7 del 04.02.2009;
- non è in contrasto con le salvaguardie e gli aspetti prescrittivi della "Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" approvata con D.C.R.T. n. 61/2014;

VISTO INOLTRE CHE:

-la variante in riferimento all'integrazione al PIT con valenza paesaggistica, approvato con DCR 37/2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20.05.2015, per il proprio ambito di riferimento, non fonda i suoi prioritari obiettivi sull'adeguamento e conformazione al PIT paesaggistico ai sensi dell'art. 143, commi 4 e 5 e 146 del codice del regolamento urbanistico vigente, ma si muove nel modificare alcune sue previsioni al fine della realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Innovazione Urbana, formalmente ammesso alla fase di co-progettazione e cofinanziato con deliberazione della Giunta regionale n. 655 del 5 luglio 2016, dando agli interventi previsti la conformità urbanistica necessaria;

-la riqualificazione urbana proposta dalla variante risulta inoltre compatibile con la disciplina dello statuto del territorio del PIT, proponendo la riabilitazione di una porzione del tessuto produttivo dismesso appartenente alla vasta area del macrolotto 0, per la realizzazione di funzioni pubbliche di alta qualità e prevedendo la creazione di spazi pubblici in grado di creare connessioni pedonali tra gli isolati densi che caratterizzano l'area;

-la variante urbanistica in oggetto non è stata sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della LR 10/2010, in quanto dagli atti regionali emerge che il Progetto di Innovazione Urbana è stato ampiamente valutato dalla struttura regionale mediante un Comitato Tecnico di Valutazione opportunamente costituito, sia nelle fasi relative all'ammissibilità delle operazioni proposte che in quelle riferite alla valutazione di merito dei progetti. Il PIU inoltre ha raggiunto il punteggio massimo rispetto agli altri comuni ponendosi al primo posto nella graduatoria con 90 punti. Gli atti della regione Toscana riportano tra le altre motivazioni sia la coerenza del PIU con gli strumenti di programmazione settoriale ai diversi livelli che con i piani e programmi regionali connessi alle linee di azione interessate dall'Asse 6 Urbano. Oltre a ciò, sulla stesso, è stata rilevata la coerenza con il PIT e con il Piano Strutturale;

VISTO INFINE CHE:

-ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 della LR 65/14 e dell'art. 19 comma 2 e 3 DPR 327/2001, le varianti al Regolamento Urbanistico, correlate all'approvazione di un progetto di opera pubblica, possono essere adottate e approvate contestualmente e si configurano come varianti semplificate di cui agli articoli della Lr 65/2014 prima citati;

-la variante al vigente Regolamento Urbanistico, come prima definita, da adottare quindi, contestualmente all'approvazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica riferito al progetto delle opere pubbliche previste dal PIU ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014, rientra



nelle "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi" del RU è descritta e rappresentata nei seguenti elaborati, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

-elab. A) Relazione Urbanistica;

-elab. B) Estratto delle tavole 28 e 35 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2000) STATO ATTUALE;

-elab. C) Estratto delle tavole 28 e 35 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2000) STATO MODIFICATO;

-elab. D) relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;

-la variante infine è adottata dal Consiglio Comunale mediante la procedura dell'art. 34, l'avviso della stessa viene pubblicato sul BURT, rendendo accessibili gli atti in via telematica, dandone contestualmente comunicazione alla regione, alla provincia e alla città metropolitana. Alla variante gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti se necessario. Qualora non siano prevenute osservazioni la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

EVIDENZIATO CHE:

-il progetto del PIU insiste su aree private per le quali si è reso necessario notificare i proprietari dell'avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Gli avvisi sono stati notificati dal comune con avviso relativo a protocolli vari (le relate di notifica sono depositate agli atti dell'Ufficio del Responsabile del Procedimento), assegnando ai proprietari degli immobili da acquisire trenta giorni di tempo dal ricevimento delle stesse comunicazioni, per fornire eventuali osservazioni al progetto;

-entro il termine stabilito sono pervenute due osservazioni (depositate agli atti d'ufficio):

1) nota PG N° 2016/0178690 del 27-10-2016 a nome Franca Biagioli il qualità di legale rappresentante della Soc. Immobiliare Modesto Biagioli s.r.l proprietaria dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio 45 particelle 803 e 3 sub.501. In sintesi l'osservazione evidenzia che:

- la variante al R.U. ed il progetto P.I.U. interessano porzione del più vasto complesso edilizio destinato ad attività produttiva di proprietà della scrivente;

- la porzione dell'immobile interessata dal provvedimento di "Dichiarazione di pubblica utilità" è costituita da un'area scoperta di pertinenza della fabbrica e da locali industriali funzionali all'attività produttiva dell'azienda. Inoltre su detta area scoperta sono presenti manufatti tecnologici attivi e necessari al regolare svolgimento dei processi di lavorazione interni alla struttura produttiva;

- privare il complesso industriale dell'unica area scoperta disponibile e di parte dei locali – capannoni significa compromettere seriamente la continuità dell'attività produttiva oggi in essere;

In definitiva l'osservazione chiede che l'A.C. riveda il provvedimento in oggetto, anche attraverso una concertazione con la scrivente proprietà che eviti di compromettere l'uso produttivo degli immobili oggi destinati all'attività industriale di famiglia e non privi detti immobili di parte dei capannoni e delle aree scoperte di pertinenza.

2) nota P.G. n. 2016/0178699 del 27-10-2016 dalla Signora Franca Biagioli il qualità di comproprietaria dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio 45 particella 327 sub.4. In sintesi l'osservazione evidenzia che:

- la variante al R.U. ed il progetto P.I.U. interessano un edificio facente parte del PDR 360/2016 presentato al Comune di Prato per l'ampliamento di un immobile commerciale posto in via Bonicoli attraverso la compensazione urbanistica con il trasferimento dei diritti edificatori per la sopraelevazione dell'immobile di proprietà Soc. HC Group srl con acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'immobile interessato dal progetto P.I.U.;



- qualora la procedura della compensazione urbanistica con il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione gratuita al comune dell'immobile su via Giordano non giunga a buon fine, la successiva acquisizione mediante esproprio da parte dell'A.C. sia economicamente ristorata con la stessa somma che sarebbe stata pagata dalla Soc. HC Group srl.

3) nota PG n. 2016/184431 del 04/11/2016 dell'Avv. Guido Giovannelli per conto di Lissa srl. L'osservazione affronta i seguenti punti:

- a) gli osservanti manifestano la propria disponibilità a valutare eventuali proposte di cessione bonaria dell'immobile se il comune volesse fare pervenire agli scriventi tale richiesta;
- b) la società Lissa srl si opporrà in tutte le sedi se la valutazione del valore dell'immobile che il comune dovrà fare sarà allineata al prezzo di acquisto dello stesso risultante dall'atto di compravendita;
- c) gli osservanti ritengono che l'unica strada per pervenire alla cessione bonaria dell'immobile sia quella di mettere in campo un'operazione perequativa basata sul riconoscimento sul trasferimento dei diritti edificatori generati dall'immobile in questione;
- d) gli osservanti al fine di realizzare quanto illustrato al punto precedente individuano alcune aree di proprietà ubicate in prossimità del macrolotto 1 e precisamente: foglio 72, part.IIa 181 di mq 20.940; foglio 73, part.IIe 26, 46 e 1460 di mq complessivamente 32.196, utili al trasferimento dei diritti edificatori ottenuti dalla cessione dell'immobile oggetto dell'osservazione. Gli osservanti precisano anche che la proposta perequativa dovrà consentire la realizzazione di un intervento di dimensioni pari a quello oggetto dell'avvio del procedimento espropriativo oltre ad altre ulteriori quantità edificatorie che compensino il disagio del trasferimento della propria attività, i costi di fabbricazione del nuovo immobile e una compensazione che comprenda anche i vantaggi che l'amministrazione comunale otterrà nell'area per effetto della definizione del piano attuativo in itinere (PDR 347/2015) ubicato in prossimità del fabbricato oggetto della presente osservazione;
- e) infine gli osservanti propongono altri due fabbricati in cessione all'AC che, assieme a quello espropriando, possono cumularsi all'operazione di compensazione perequativa nelle aree del macrolotto 1 prima dette. Essi sono:
 - o fabbricato industriale posto su via Mameli 1-3 su un solo piano di superficie mq 580 oltre a resede di cui al foglio n. 46, part.IIe 505 sub 500;
 - o fabbricato industriale di mq 45 di cui al foglio 46, part.IIa 505 sub 513 (cabina elettrica);
 - o fabbricato industriale posto in via Carradori n. 58-60 piazza Macelli n. 10-11, composto da due unità immobiliari di mq complessivi 3150 di cui ai foglio n. 61, part.IIe 1 sub 500 e sub 512.

Alle osservazioni il Responsabile del Procedimento propone le seguenti controdeduzioni:

OSSERVAZIONE 1): In merito ai contenuti dell'osservazione si fa presente che all'attualità, l'area coinvolta dal progetto PIU è interessata dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e non da "Dichiarazione di pubblica utilità" e che l'immobile interessato da tale provvedimento è rappresentato unicamente dall'area scoperta di pertinenza della fabbrica e non coinvolge i capannoni che ricadono al di fuori dell'area interessata dalla variante urbanistica e dal progetto del P.I.U. Si fa presente inoltre che da alcuni sopralluoghi effettuati l'area scoperta è apparsa in cattivo stato di manutenzione tale da far ritenere un suo scarso utilizzo a fini industriali.

Si evidenzia inoltre che la stessa proprietà, aderendo ad una manifestazione d'interesse indetta dall'A.C., ha recentemente presentato una proposta (P.G. 2016/0098146 del 16/06/2016) per la definizione di un progetto unitario che inserisca nuove destinazioni d'uso del fabbricato industriale, rifunzionalizzando il complesso ad un nuovo uso non produttivo ed ipotizzando l'inserimento di destinazioni terziarie, residenziali e socio-culturali e proponendo che l'area a sud del complesso (quella interessata dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio) sia destinata a verde ed a parcheggio.

Si ritiene pertanto e alla luce di quanto esposto nella presente controdeduzione che



l'osservazione non risulta accoglibile in quanto al di là delle reali intenzioni dei proprietari sulle sorti future dell'area, la variante urbanistica non fa che ribadire ed estendere l'utilizzazione pubblica di tale bene inserendo delle funzioni di rilevante interesse pubblico che verranno realizzate tramite un finanziamento europeo, cofinanziato dal comune di Prato. Oltre a ciò si precisa che la fase attuale del procedimento è finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, di cui al capo II, articoli 9, 10 e 11 del DPR 327/2001, le successive fasi, ossia quelle afferenti alla dichiarazione di pubblica utilità e all'emanazione del decreto di esproprio e quindi alla determinazione dell'indennità di esproprio, saranno avviate successivamente in concomitanza dell'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche sda realizzare. Stante quindi il prioritario interesse pubblico si ritiene l'osservazione non accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 2): Si premette che la procedura posta in essere interessa dalla variante urbanistica oggetto del presente provvedimento ha l'effetto di apporre il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di interventi di interesse pubblico che non entrano nel merito di accordi eventualmente in essere o in predicato tra privati.

Si precisa che l'attuale fase del procedimento è finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, di cui al capo II, articoli 9, 10 e 11 del DPR 327/2001, le fasi successive, ossia quelle afferenti alla dichiarazione di pubblica utilità e all'emanazione del decreto di esproprio e quindi alla determinazione dell'indennità di esproprio, saranno poste in essere successivamente e avvieranno con l'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche relative al progetto del PIU. Si precisa anche l'indennità di esproprio sarà stabilita attraverso parametri indipendenti e non correlati alla definizione economica eventualmente stabilita nella trattativa tra privati. Alla luce di quanto esposto si ritiene l'osservazione presentata non accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 3):

- a) si fa presente che l'eventuale cessione volontaria dell'immobile potrà avvenire una volta dichiarata la pubblica utilità della aree, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/2001 e comunque dovrà essere a cura degli osservanti avanzare tale ipotesi all'AC;
- b) le valutazioni di stima effettuate da parte del comune sono indipendenti dal valore dei contratti eventualmente stipulati tra privati e comunque la valutazione dell'immobile in oggetto verrà effettuata al momento opportuno tenendo conto delle varie specificità legate all'immobile;
- c) il comune potrà valutare proposte riferite alla perequazione urbanistica e alla compensazione urbanistica relative all'immobile in questione purché le stesse prevedano accordi con il comune in grado di definire obblighi e doveri di ciascun soggetto;
- d) in riferimento a quanto risposto precedentemente si precisa che l'eventuale accordo che genera la cessione gratuita al comune dell'immobile oggetto di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la perequazione/compensazione dei diritti edificatori scaturenti da tale cessione nelle aree descritte dall'osservante, potrà scaturire solo a seguito di valutazioni di ordine strategico da parte dell'AC che rilevino, in questo percorso, un preminente interesse pubblico generale sulla totalità delle aree e dei luoghi interessati. Rimane fermo che l'ordine complessivo delle valutazioni dovrà abbracciare anche la sfera urbanistica, paesaggistica e l'analisi dei vincoli di varia natura che eventualmente sussistono su di esse.
- e) la proposta di inserire altri immobili di proprietà dell'osservante diversificati per posizione, entità e stato di conservazione in operazioni di tipo perequativo/compensativo, comporta ulteriori valutazioni di ordine strategico da parte dell'AC in merito al reale fabbisogno collettivo dei beni proposti in cessione. Rimane fermo che l'ordine complessivo delle valutazioni dovrà abbracciare anche la sfera urbanistica, paesaggistica e l'analisi dei vincoli di varia natura che eventualmente sussistono sugli edifici e sulle aree di atterraggio dei diritti edificatori.

EVIDENZIATO INOLTRE CHE:

-a norma dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 "un bene è sottoposto a vincolo preordinato



all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità";

-con l'approvazione della variante urbanistica in parola verrà apposto il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree necessarie per la realizzazione degli interventi previsti dal PIU;

-occorre pertanto attivare procedura di variante al vigente Regolamento Urbanistico per introdurre le previsioni urbanistiche in argomento e per l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate.

-lo studio di fattibilità tecnica ed economica del progetto di innovazione urbana (PIU) che, in applicazione dell'art. 216 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016, possiede il livello progettuale del progetto preliminare (D.P.R. n. 207/2010 Titolo II Capo I sez. II), è composto dai seguenti elaborati:

- A) Relazione illustrativa
- B) Relazione tecnica specialistica impianti meccanici
- C) Relazione tecnica specialistica impianti elettrici e speciali
- D) Relazione geologica a supporto dello Studio di fattibilità tecnica ed economica

01_Corografia, rilievo quotato delle sezioni più significative scala 1:5.000/1:1.000/1:100

02_Planimetria dei sottoservizi scala 1:1.000

03_Stato attuale scala 1:200

04_Progetto Media Library, Bar, Coworking e piazza del Totem, scala 1:200

05_Stato sovrapposto e progetto Media Library, Bar, Coworking e piazza del Totem scala 1:200

06_Stato sovrapposto e progetto Mercato Metropolitan scala 1:200

07_Progetto Playground e spazi verdi scala 1:200

08_Progetto della mobilità scala 1:1.000/1:100

09_Impianti meccanici Media Library, Bar e Coworking scala 1:100

10_Impianti meccanici Mercato Metropolitan scala 1:100

11_Impianti meccanici, schemi idraulici di principio – Impianti di climatizzazione ed idrico sanitari

12_Impianti meccanici Mercato Metropolitan – impianto idrico antincendio scala 1:100

13_Impianti meccanici Mercato Metropolitan – impianto evacuazione fumi e calore scala 1:100

14_Impianti elettrici e speciali Media Library, Bar e Coworking scala 1:100

15_Impianti elettrici e speciali Mercato Metropolitan scala 1:100

16_Impianti elettrici e speciali Playground scala 1:200

17_Progetto strutturale Media Library, Bar e Coworking scala 1:100

18_Progetto strutturale Mercato Metropolitan scala 1:100

19_Piano particellare d'esproprio e elenco ditte

-a seguito dell'approvazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica, l'opera sarà inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2017-2019;

Evidenziato infine che:

-ai sensi del Regolamento Regionale n. 53/R approvato con DPGR del 25.10.2011, gli atti della variante sono stati depositati presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile e da questo acquisite in data 13.10.2016 al n.33/16, gli elaborati relativi alle indagini geologiche di supporto alla variante, soggette a controllo a campione;

-la proposta di variante contestuale all'approvazione lo studio di fattibilità tecnica ed economica progetto di innovazione urbana (PIU) che, in applicazione dell'art. 216 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016, possiede il livello progettuale del progetto preliminare (D.P.R. n. 207/2010 Titolo II Capo I sez. II), è stata esaminata, con parere favorevole, dalla Commissione Consiliare n. 3 Lavori Pubblici e n. 4 - Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile - nella riunione del 24.10.2016;

-la proposta di variante, è pertanto sottoposta all'esame del Consiglio Comunale affinché



adotti le proprie determinazioni in merito.

Vista la relazione che precede;

Visto lo studio di fattibilità tecnica ed economica progetto di innovazione urbana (PIU) che, in applicazione dell'art. 216 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016, possiede il livello progettuale del progetto preliminare (D.P.R. n. 207/2010 Titolo II Capo I sez. II);

Visto il progetto di variante al vigente Regolamento Urbanistico;

Visto il D.P.R. n. 327/2001;

Vista la LR 65/2014;

Visto il DLgs 50/2016;

Visto il DPR 207/2010;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare n. 3 Sicurezza Urbana, Lavori Pubblici e n. 4 Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile, nella riunione del 24.10.2016;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile e da questo acquisiti in data 13.10.2016 al n.33/16, degli elaborati relativi alle indagini geologiche di supporto alla variante, soggette a controllo obbligatorio giusto il Regolamento Regionale n. 53/R approvato con DPGR del 25.10.2011;

Vista la D.C.C. n. 119 del 21/12/2015 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2016-2018 e relativi allegati;

Vista inoltre la D.G.C. n. 407 del 22/12/2015 con la quale è stato approvato il Peg e Piano della performance 2016-2018;

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 Urbanistica in data 11.11.2016, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Finanze e tributi in data 14.11.2016, in ordine alla regolarità contabile;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

(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 **26**

Favorevoli **17** Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, Alberti, Calussi, Sciumbata, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Mennini

Contrari **9** Berselli, Giugni, Pieri, Ciardi, Longo, Benelli, La Vita, Capasso, Verdolini.

APPROVATA

Delibera

1) **di far proprie e approvare**, relativamente alle osservazioni pervenute a seguito della comunicazione di avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato



all'esproprio, le controdeduzioni riportate nella narrativa che precede;

2) **di approvare** lo studio di fattibilità tecnica ed economica progetto di innovazione urbana (PIU) che, in applicazione dell'art. 216 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016, possiede il livello progettuale del progetto preliminare (D.P.R. n. 207/2010 Titolo II Capo I sez. II), composto dai seguenti elaborati

- A) Relazione illustrativa
- B) Relazione tecnica specialistica impianti meccanici
- C) Relazione tecnica specialistica impianti elettrici e speciali
- D) Relazione geologica a supporto dello Studio di fattibilità tecnica ed economica

- 01_Corografia, rilievo quotato delle sezioni più significative scala 1:5.000/1:1.000/1:100
- 02_Planimetria dei sottoservizi scala 1:1.000
- 03_Stato attuale scala 1:200
- 04_Progetto Media Library, Bar, Coworking e piazza del Totem, scala 1:200
- 05_Stato sovrapposto e progetto Media Library, Bar, Coworking e piazza del Totem scala 1:200
- 06_Stato sovrapposto e progetto Mercato Metropolitan scala 1:200
- 07_Progetto Playground e spazi verdi scala 1:200
- 08_Progetto della mobilità scala 1:1.000/1:100
- 09_Impianti meccanici Media Library, Bar e Coworking scala 1:100
- 10_Impianti meccanici Mercato Metropolitan scala 1:100
- 11_Impianti meccanici, schemi idraulici di principio – Impianti di climatizzazione ed idrico sanitari
- 12_Impianti meccanici Mercato Metropolitan – impianto idrico antincendio scala 1:100
- 13_Impianti meccanici Mercato Metropolitan – impianto evacuazione fumi e calore scala 1:100
- 14_Impianti elettrici e speciali Media Library, Bar e Coworking scala 1:100
- 15_Impianti elettrici e speciali Mercato Metropolitan scala 1:100
- 16_Impianti elettrici e speciali Playground scala 1:200
- 17_Progetto strutturale Media Library, Bar e Coworking scala 1:100
- 18_Progetto strutturale Mercato Metropolitan scala 1:100
- 19_Piano particellare d'esproprio e elenco ditte

5) **di adottare** contestualmente, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Innovazione Urbana, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati, che pur depositati agli atti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- elab. A) Relazione Urbanistica;
- elab. B) Estratto delle tavole 28 e 35 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2000) STATO ATTUALE;
- elab. C) Estratto delle tavole 28 e 35 – Usi del suolo e modalità di intervento – del Regolamento Urbanistico (scala 1:2000) STATO MODIFICATO;
- elab. D) relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;

6) **di dare atto che** la variante di cui al punto precedente seguirà la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 65/2014;

7) **di dare atto che** ai sensi dell'art. 12 D.P.R. 327/2001 l'approvazione definitiva della variante appone il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree necessarie alla realizzazione del Progetto Innovazione Urbana;

8) **di dare atto che** a seguito dell'approvazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica, l'opera sarà inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche allegato al Bilancio Pluriennale 2017-2019;



9) **di dare atto che** svolge il ruolo di Responsabile del Procedimento l'Arch. Michela Brachi, funzionario presso il Servizio Urbanistica;

10) **di incaricare** il Servizio Urbanistica dell'espletamento degli adempimenti di cui al citato art. 34 della L.R. n. 65/2014.

Quindi, vista l'urgenza di procedere con la progettazione definitiva delle opere pubbliche previste dal PIU, il Presidente del Consiglio, stante l'urgenza, pone in votazione l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti **26**

Favorevoli **17** Santi, Sanzò, Sapia, Carlesi, Tropepe, Rocchi, Alberti, Calussi, Sciumbata, Vannucci, Tassi, Bartolozzi, Roti, Napolitano, Longobardi, Lombardi, Mennini

Contrari **9** Berselli, Giugni, Pieri, Ciardi, Longo, Benelli, La Vita, Capasso, Verdolini.

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 Roberto Gerardi

Il Vice presidente del Consiglio Antonio Longo