

comune di
PRATO



COMUNE DI PRATO

Proposta di deliberazione di Consiglio Comunale

Oggetto: **Variante al Regolamento Urbanistico per la valorizzazione art. 58 L. 133/2008 di beni immobili di proprietà comunale posti in Via D. Bessi e in Via G. Lottini. Adozione.**

Proponente:
PG Servizio Urbanistica

Assessore:
• Barberis Valerio



PREMESSO CHE:

- con deliberazione n. 27 del 21.05.2015 il Consiglio Comunale, ad integrazione del Bilancio di previsione per l'anno 2015, ha approvato il Piano triennale 2015-2017 delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale, dando mandato al Servizio Urbanistica, di attivare procedura di variante urbanistica per la valorizzazione, tra l'altro, del terreno comunale posto tra le vie D. Bessi, A. Ghisleri, C. Cipriani e Longobarda, a lolo , in parte utilizzato come deposito del cantiere comunale;
- allo stesso modo, con deliberazione n. 85 del 05.11.2015 il Consiglio Comunale, ad integrazione del Bilancio di previsione per l'anno 2016, ha approvato il Piano delle Alienazioni per il triennio 2016/2018 e al punto dispositivo n. 9, ha rinnovato il mandato al Servizio Urbanistica di portare a conclusione la variante relativa al "Terreno comunale di lolo", includendovi altresì la valorizzazione dell'ulteriore immobile inserito nel Piano come "ex punto ristoro del campo sportivo di lolo".

PRECISATO CHE:

- il vigente Regolamento Urbanistico inserisce rispettivamente i predetti immobili:
 1. **Terreno di Via D. Bessi** delimitato dalle via Bessi, Ghisleri, Cipriani e Longobarda: nel sub-sistema "P2 – le aree della mixité" con destinazione specifica a nuova costruzione di "St – servizi tecnici ed amministrativi" con altezza massima di ml. 12,00 e rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq
 2. **Ex punto ristoro campo sportivo di lolo** (via Giovanni Lottini): inserito nel sub-sistema "V6 – i capisaldi del verde urbano" con destinazione specifica a ristrutturazione per servizi ricreativi (Sr, ri).
- Il Consiglio Comunale per valorizzare economicamente gli stessi beni, fermo restando i parametri dimensionali attuali, ha indicato le seguenti funzioni:
 1. **Terreno di Via D. Bessi:** mantenimento nel sub-sistema "P2 – le aree della mixité", con conferma del tipo di intervento (ne – nuova edificazione di edifici industriali e artigianali) e delle attuali potenzialità edificatorie (altezza massima di ml. 12,00 e rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq); soppressione della destinazione specifica "St – servizi tecnici ed amministrativi";
 2. **Ex punto ristoro campo sportivo di lolo:** conferma del sub-sistema "V6 – i capisaldi del verde urbano" e del tipo di intervento "ri – ristrutturazione", con cambio della destinazione d'uso specifica da servizi ricreativi (Sr) a terziario e/o servizi (T/S).

FATTO PRESENTE CHE:

- per conformare le ipotesi di valorizzazioni indicate, il Servizio Urbanistica ha redatto il progetto di Variante al vigente Regolamento Urbanistico, costituito dai seguenti elaborati:
 - Elab. A - Relazione Urbanistica;
 - Elab. B.1 - estratto del Foglio 47 - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE; ;
 - Elab. B.2 - estratto del Foglio 47 - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;



RICORDATO CHE:

- la Regione Toscana, nel quadro definito dall'art. 58 della L. 133/2008 con propria legge del 09.03.2012, n. 8 e successive modifiche ed integrazioni, ha individuato particolari procedure per valorizzare i beni pubblici non più utilizzabili ai fini istituzionali. La legge regionale consente di apportare varianti urbanistiche di valorizzazione dei beni, con procedure semplificate di cui all'art. 6, ovvero con le procedure ordinarie della L.R. n. 1/2005, oggi sostituita dalla L.R. n. 65 del 10.11.2014;
- quest'ultima pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014, rielabora la disciplina regionale di governo del territorio, con sostanziali ed importanti innovazioni anche procedurali. In particolare ha introdotto la possibilità, in presenza di determinati presupposti, di procedere, anche nell'attuale periodo transitorio, con varianti semplificate (art. 30) ed ha inequivocabilmente chiarito che le varianti urbanistiche non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS quando non costituiscono quadro di riferimento per interventi sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità VIA secondo gli allegati II, III e IV del D.Lgs 152/2006 (art. 14, 3° comma, L.R. 65/2014).
- La variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come individuato in via transitoria dall'art. 224 della L.R. 65/2014; è conforme al Piano Strutturale approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 21.03.2013; non contrasta con il PTC provinciale approvato con deliberazione di C.P. n. 7 del 04.02.2009; né con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PIT regionale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione di C.R. n. 37 del 27.03.2015;
- La variante non introduce previsioni di grandi strutture di vendita né di aggregazioni di altre strutture con effetti assimilabili alle grandi strutture;

CONSIDERATO CHE, sulla base di quanto in precedenza evidenziato:

- La variante di valorizzazione è riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 ed il Responsabile del Procedimento che sottoscrive la Relazione Urbanistica prima allegata come "Elab. A" ne dà espressamente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, comma 1, della medesima L.R. 65/2014;
- Può essere quindi approvata, quale variante semplificata, con la procedura ordinaria definita dall'art. 32 della stessa L.R., che sinteticamente prevede: adozione da parte del Consiglio Comunale; pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione e formale comunicazione a Regione e Provincia; possibilità per chiunque di consultare gli atti costitutivi della variante sul sito internet del Comune e presentazione di eventuali osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Decorso il termine dei trenta giorni senza che siano pervenute osservazioni se ne dà atto con avviso da pubblicare sul BURT e la variante diventa efficace a tutti gli effetti. Se sono state presentate osservazioni il Consiglio Comunale controdeduce alle stesse ed approva la variante, che con avviso pubblicato sul BURT acquista efficacia;
- L'attuazione delle nuove previsioni introdotte dalla variante terrà conto delle diverse disposizioni (indirizzi, direttive, prescrizioni) del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, come pure il prossimo adeguamento e conformazione al piano paesaggistico degli atti di governo del territorio comunali, terrà conto della situazione determinata dalla variante in parola;
- la variante non è sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS, giusto il già citato art. 14, 3° comma, L.R. 65/2014, non costituendo quadro di riferimento per interventi da sottoporre a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA secondo gli allegati II, III e IV del D.Lgs 152/2006;
- i cambi delle destinazioni d'uso degli immobili operate dalla variante non alterano le classi di fattibilità già individuate per le aree di appartenenza, dalle indagini geologico-tecniche di supporto al vigente Regolamento Urbanistico integrate dalle indagini allegiate al Piano Strutturale depositate in data 02.12.2011 col n. 22/11. Ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 L.R. 1/05, approvato con DPGR n. 53/R del 25.10.2011 e tuttora efficace, è stata



depositata presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile e da questo acquisita in data 25/01/2016 col numero 02/16; la certificazione (allegato 4 allo stesso Regolamento) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche.

DATO ATTO CHE

la proposta di variante è stata esaminata dalla Commissione Consiliare n. 4 - "Urbanistica - Ambiente - Protezione Civile", nella seduta del 01/06/2016 (estratto allegato n. 1 depositato agli atti della presente proposta), con parere Favorevole a condizione che , in riferimento esclusivo al terreno di Via D. Bessi:

- 1) L' altezza massima degli edifici non superi i ml 8,00;
- 2) Vista la notevole estensione dell'area da valorizzare tra l'altro ricadente tra un insediamento produttivo consolidato, un'area dedicata allo sport ed i margini dell'abitato residenziale, al fine di consentire un'organica progettazione urbanistica del nuovo insediamento artigianale e degli standard (parcheggi e verde pubblico) il relativo bando pubblico, predisposto dagli uffici, preveda di subordinare il rilascio dei titoli edilizi all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Il Servizio Urbanistica, preso atto del parere della Commissione Consiliare 4, ha provveduto ad adeguare gli elaborati della proposta di Variante (elaborato A – Relazione Urbanistica; Elaborato B.2 Estrato Foglio 47 – Stato Modificato) alle predette disposizioni, così come risulta nella versione degli stessi elaborati, allegata quale parte integrante e sostanziale, al successivo dispositivo n. 1) della presente deliberazione.

RITENUTO opportuno sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di variante, con i relativi elaborati tra i quali la relazione urbanistica con la quale il Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014, da espressamente atto della sua riconducibilità alle fattispecie semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014.

Il Consiglio

- Vista la relazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale della presente narrativa;
- Visti gli elaborati costitutivi la proposta di variante, ed in particolare la Relazione Urbanistica costituente l'elaborato "A", allegati come parte integrante alla presente proposta di deliberazione, che motivano, illustrano e rappresentano in dettaglio la variante al Regolamento Urbanistico in esame;
- Vista la L.R. 65/2014 ed in particolare le sue norme transitorie;
- Visto l'art. 58 della legge 133/2008 e la L.R. n. 8/2012;
- Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 – primo comma – della L.R. 65/2014 (Elab. A, allegato parte integrante del presente provvedimento);
- Preso atto dell'avvenuto deposito, in data 25/01/2016 al n. 02/16 presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento Regionale n. 53/R approvato con DPGR del 25.10.2011 e tuttora efficace, della certificazione (allegato 4 allo stesso Regolamento) sulla non necessità di ulteriori indagini geologiche;
- 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 24/09/2015 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 favorevole con condizioni espresso dalla Commissione Consiliare n° 4 “Urbanistica - Ambiente - Protezione Civile” in data 01/06/2016;
- ritenuta la propria competenza ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 nonché della L.R. 65/2014;

Delibera

1) Di adottare ai sensi dell’art. 32 della L.R. n. 65/2014 la variante al vigente Regolamento Urbanistico per la valorizzazione e alienazione, ai sensi dell’art. 58 L. 133/2008, dei beni immobili di proprietà comunale elencati nella narrativa che precede, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati, allegati quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

Elab. A - Relazione Urbanistica;

Elab. B.1 - estratto del Foglio 47 - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO ATTUALE; ;

Elab. B.2 - estratto del Foglio 47 - Usi del suolo e modalità di intervento - del Regolamento Urbanistico (scala 1:2.000), STATO MODIFICATO;

2) Di dare atto che l’iter di approvazione del presente provvedimento seguirà la procedura indicata dall’art. 32 della L.R. n. 65/2014.

3) Di far proprio il parere della Commissione Consiliare n. 4 “Urbanistica - Ambiente - Protezione Civile” espresso nella riunione del 01/06/2016, in estratto riportato in narrativa e di disporre che, al fine di consentire un’organica progettazione urbanistica del nuovo insediamento artigianale e degli standard (parcheggi e verde pubblico), il bando pubblico che gli uffici dovranno predisporre per la messa in vendita dell’area di Via D. Bessi preveda di subordinare il rilascio dei titoli edilizi all’approvazione di un piano urbanistico attuativo.