



COMUNE DI VERNIO

Provincia di Prato

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 05 DEL 05 MARZO 2019

Oggetto: Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per area non pianificata precedentemente destinata al Comparto Urbanistico l'Abetaia a Montepiano. Adozione.

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **Cinque** del mese di Marzo, alle ore 21,00, nell'aula consiliare del Palazzo Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, sotto la Presidenza del Sig. **MORGANTI GIOVANNI**, nella sua qualità di Sindaco. Al momento dell'adozione della seguente deliberazione, risultano presenti i Consiglieri, Sigg.ri:

	PRESENTE	ASSENTE
MORGANTI GIOVANNI	X	
FIESOLI RITA	X	
ROMAGNOLI ANICA	X	
CALCAGNINI STEFANO	X	
BALZANI IRENE	X	
CALZOLARI CHIARA	X	
PIZZICORI CLAUDIO	X	
GENSINI ROSSANA	X	
ROSSI CLAUDIO	X	
BECHERINI GABRIELE	X	
CURCIO MARCO	X	
LILLI MARCO		X
SOLARI VIVIANA	X	

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Marco Fattorini, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, **dichiara aperta la seduta, designa quali scrutatori i Sigg.ri: Becherini Gabriele, Gensini Rossana, Calcagnini Stefano**; ed invita i presenti alla discussione dell'argomento posto all'o.d.g.

Sono presenti alla seduta gli Assessori esterni: Francesca Bolognesi, Maria Lucarini, Barbara Di Sciuolo e Alessandro Storai.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta presentata dal Responsabile dell'Area n. 6 "Urbanistica -Edilizia - Ambiente", relativa al "Regolamento Urbanistico - Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per area non pianificata precedentemente destinata al Comparto Urbanistico l'Abetaia a Montepiano. Adozione";

FATTE proprie le motivazioni in essa contenute e ritenuto pertanto di procedere all'approvazione;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 ed allegato al presente atto;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;

CON VOTI favorevoli n. 9, contrari n. / (/), astenuti n. 3 (Curcio, Solari, Becherini), resi per alzata di mano dai n. 12 consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

1) DI APPROVARE la proposta del Responsabile dell'Area n. 6 "Urbanistica -Edilizia - Ambiente", relativa al "Regolamento Urbanistico - Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per area non pianificata precedentemente destinata al Comparto Urbanistico l'Abetaia a Montepiano. Adozione", allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

2) DI DICHIARARE, con separata votazione che riporta voti favorevoli n. 9, contrari / (/), astenuti n. 3 (Curcio, Solari, Becherini), resi per alzata di mano dai n. 12 consiglieri presenti e votanti, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto dal Presidente (F.to Giovanni Morganti) e dal Segretario Comunale (F.to Marco Fattorini).

-----oOo-----



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Al Consiglio Comunale
tramite l'Ufficio Segreteria
- sede -

OGGETTO: Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 per area non pianificata precedentemente destinata al Comparto urbanistico L'Abetaia a Montepiano. Adozione.

Visto il Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 19.04.2011;

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 16.09.2014;

Visto il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.54 del 28.10.2005;

Premesso che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 14.03.1985 venivano approvati il piano plano-volumetrico e lo schema di convenzione del Comparto urbanistico denominato L'Abetaia, situato nella frazione di Montepiano;
- in data 04.11.1985, con atto Notaio Stefano Balestri di Prato, veniva stipulata la convenzione Rep.n.60.863, Fasc.n.10.385 con la *Cooperativa Edificatrice Montepiano*, registrata a Prato con n.4430 del 25.11.1985;
- il Comune di Vernio e la Cooperativa Edificatrice Montepiano nell'anno 2009 sono entrati in contenzioso davanti ad TAR Toscana per questioni legate alla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sopra richiamata;
- la Sentenza del TAR Toscana dell'08.04.2015 condanna la Cooperativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che risultavano ancora non realizzate;
- ai fini del rispetto della sentenza viene stipulata, tra Comune e Cooperativa, una nuova convenzione (Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017) relativa al completamento delle opere di urbanizzazione primaria; in particolare il quinto capoverso delle considerazioni preliminari ricorda che *“la sentenza del Tribunale Amministrativo della Regione Toscana, Sezione III del 08/04/2015, indica l'unico atto di riferimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione la Convenzione stipulata in data 04/11/1985 con atto ai rogiti Not. Balestri Stefano, Rep.n.606683, Fasc.n.10385, registrato a Prato il 25/11/1985 al n.4430 Vol.45, i cui termini di validità sono decaduti, rendendo quindi inefficaci le successive modifiche ed integrazioni e facendo decadere, di fatto, la classificazione dell'area come Piano Vigente”*; l'Art.2, tra l'altro, prevede testualmente: *“quando tutte le opere previste dalla presente convenzione saranno completate e collaudate, sarà consentito depositare le eventuali richieste di permessi a sanatoria e di completamento del piano vigente”*;
- le opere di urbanizzazione primaria di cui alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017, eseguite dalla Cooperativa edificatrice Montepiano con titolo abilitativo costituito dal Permesso di Costruire n.3366 del



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

11.07.2017 “Completamento opere di urbanizzazione relative al Comparto urbanistico l'Abetaia”, sono state collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018;

Considerato che:

- con il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria si può ritenere che la questione “urbanistica” del comparto abbia trovato una sua prima definizione, aprendo di fatto le questioni più prettamente “edilizie” rimaste in sospeso per tutto questo tempo; in particolare si dovrà procedere da parte dei privati all'attestazione asseverata di agibilità per gli edifici a suo tempo realizzati e, da parte dell'Amministrazione del Comune di Vernio, si rende necessario trovare una soluzione ai fini di completare la costruzione di edifici residenziali su quei lotti che ad oggi risultano non edificati e che manifestano un chiara caratteristica di *non finito* e di *vuoto da riempire*;
- il comparto edificatorio, da un punto di vista urbanistico, risulta ad oggi su area non pianificata, ma il suo completamento, previsto dal RU vigente, si rende necessario ai fini di un completamento che vada a saturare i sette lotti non edificati per addivenire ad una definizione formale e funzionale dell'area;
- in data 15 gennaio 2019, con nota prot.n.415 (pratica edilizia n.P/385), è stata avanzata una richiesta di parere in merito alla validità, ai fini edificatori, dei parametri urbanistici sul lotto n.9 del Comparto L'Abetaia;
- la richiesta di parere P.E.n.P/385 è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del 05.02.2019, ricevendone il seguente parere: *“Vista la convenzione Rep.n.60863 Fasc.10385 stipulata in data 04.11.1985; preso atto che la citata convenzione risulta scaduta per decorrenza del termine; viste le N.T.A. del R.U. vigente; visto l'Art.110 della L.R.n.65/2014; preso atto dell'istruttoria dell'Area n.6; la C.E. ritiene che l'area relativa all'ex comparto Abetaia sia, ad oggi, da ritenere alla stregua di area non pianificata”*;

Rilevato pertanto che

- in questo momento il Comune di Vernio si trova nella necessità di dover pianificare tale area, tramite una variante urbanistica al RU, che vada a confermare la volontà espressa dallo stesso RU di completare il comparto, andando a far chiarezza sulla Sul e le volumetrie realizzabili in ogni lotto;
- la variante deve esprimersi sia per quanto riguarda la normativa cui deve essere assoggettato il patrimonio edilizio esistente, ovvero i fabbricati già realizzati all'interno del comparto, che sulle previsioni di nuova realizzazione, nei lotti che sono rimasti ineditati;

Visto l'Art.30, comma 2, della L.R.n.65/2014, secondo cui *“sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 4, comma 3, e che non comportano varianti al piano strutturale”*;

Rilevato che la variante di cui sopra:

- ha per oggetto previsioni e destinazioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art.4, comma 3, della L.R.65/2014 e come facilmente individuabile sulle tavole di Regolamento Urbanistico, in particolare la Tav. La Badia – Montepiano;



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

- non comporta variante al Piano Strutturale;

Rilevato che il procedimento per l'adozione e l'approvazione della variante semplificata, risulta quello disciplinato dall'Art.32 della L.R.n.65/2014;

Considerato che

- la variante, come specificato nella Relazione del Responsabile del procedimento, comporta la realizzazione di Sul edilizia inferiore a quella prevista dal vecchio intervento di cui al comparto urbanistico L'Abetaia che il Ru indentificava come *Piano attuativo vigente*

- pertanto la variante, necessaria per la decadenza della convenzione urbanistica che di fatto rende l'area non pianificata, lascia invariato il dimensionamento e il numero degli abitanti previsti dal PS e dal RU, non prevede incrementi di volume o di superficie coperta rispetto al RU vigete;

- la variante in oggetto è necessaria per dare attuazione a quello che il RU già prevedeva, andando anzi a quantificare per i lotti non edificati superfici e volumetrie inferiori;

- il DPGR 53R/2011 al comma 4 dell'Art. 3 prescrive che *“il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di [...] b) varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici [...]; c) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque denominata”*;

Rilevato pertanto che per la variante in oggetto non risulta necessario effettuare nuove indagini geologiche da depositare presso le strutture regionali competenti ai sensi del DPGR 53R/2011;

Considerato che la Variante semplificata in oggetto non modifica la Valutazione Ambientale Stategica effettuata in fase di approvazione del Regolamento Urbanistico secondo il Rapporto Ambientale approvato con Del. C.c. n. 30 del 16 settembre 2014;

Ritenuto opportuno, ai fini della informazione e partecipazione dei cittadini al processo di approvazione della variante in oggetto, di prevedere, ai sensi dell'art. 32 comma 2, forme e modalità in ragione dell'entità modesta della variante la quale non comporta sostanziali modifiche al pubblico interesse; in particolare le forme di partecipazione consisteranno in:

- coinvolgimento diretto della Cooperativa Montepiano, ancora proprietaria dell'area interessata alla nuova edificazione già prevista dal Comparto urbanistico l'Abetaia e degli assegnatari degli edifici realizzati;

- pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Vernio di avviso dell'avvenuta adozione / approvazione della variante al RU;

Considerato che

- ai sensi dell'Art.95, comma 12, della L.R. 65/2014 “il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai comma 9 e 11 [tra le altre cose “progetti unitari convenzionati di iniziativa privata”], per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

della scadenza del termine quinquennale”, contestualmente all'adozione e all'approvazione della variante semplificata al RU, si propone al Consiglio di usufruire della possibilità di proroga per gli interventi convenzionati Mab1 – Mab7 di cui alla variante stessa, ai fini di permettere l'attuazione delle previsioni in questo settore di territorio attualmente in stato di *non finito* e pertanto dare la possibilità all'iniziativa privata di superare l'incompletezza formale in cui versa;

Visti gli Artt.3 e 4, del D.M.n.1444/68;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi della L.R. 65/2014 e allegata alla presente;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 05 febbraio 2019;

Visto il parere della Commissione Urbanistica Edilizia espresso nella seduta del 04 marzo 2019;

Vista la Legge n.241/1990 e s.m.i. e il D.Lgs.n.267/2000 e s.m.i.;

propone al Consiglio Comunale

1) DI PRENDERE ATTO della necessità di adottare la variante al Regolamento Urbanistico riguardante l'area nella frazione di Montepiano individuata dal RU come *Piano Vigente*, un tempo interessata dal comparto urbanistico denominato L'Abetaia, oggi area non pianificata per il decadere della convenzione urbanistica, al fine di dare attuazione alle previsioni del RU andando a rimodulare in riduzione gli indici;

2) DI DARE ATTO che la variante al Regolamento Urbanistico è da ritenersi a tutti gli effetti una variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto riguarda patrimonio edilizio ed aree posti all'interno del centro urbano e non comporta modifica al Piano Strutturale, come relazionato dal Responsabile del Procedimento nell'apposito documento allegato alla presente determinazione, e che pertanto si può procedere per l'approvazione della variante con la procedura semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 sul Governo del Territorio;

3) DI ADOTTARE la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, consistente nella definizione degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sulle aree interne all'area interessata dal comparto urbanistico L'Abetaia, come descritta dalla Relazione del Responsabile del



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Procedimento, dalle schede Mab1 – Mab7 e dalla tavola grafica che va a modificare la tavola di RU denominata “La Badia - Montepiano”;

4) DI DARE MANDATO all’Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente” di provvedere a tutti gli atti conseguenti alla presente deliberazione ed in particolare:

- invio della presente deliberazione a Provincia di Prato e Regione Toscana ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014 corredata dall’elaborato grafico rettificato e dalle relazioni di accompagnamento;
- pubblicazione dell’avvenuta adozione di variante sul BURT;
- raccolta e valutazione tecnica di tutte le osservazioni;
- proposta di approvazione al Consiglio / pubblicazione di avvenuta approvazione sul BURT
- ogni altra operazione finalizzata al raggiungimento dell’obiettivo di approvare la variante al RU in oggetto;

5) DI RITENERE OPPORTUNO, per le previsioni di cui alla presente variante, in fase di approvazione, di usufruire della possibilità di proroga per gli interventi convenzionati Mab1 – Mab7 di cui alla variante stessa, ai fini di permettere l’attuazione delle previsioni in questo settore di territorio attualmente in stato di non finito e pertanto dare la possibilità all’iniziativa privata di superare l’incompletezza formale in cui versa;

5) DI DICHIARARE, con separata votazione, il presente atto immediatamente eseguibile;

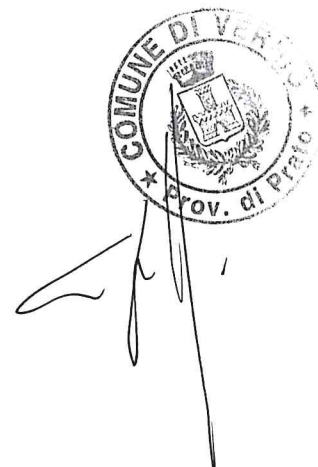
6) DI PUBBLICARE il presente Atto all’Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Allegati:

-Relazione del Responsabile del Procedimento

-Estratto della Tav. La Badia – Montepiano

-Schede d’Intervento Mab1 - Mab7





COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

D.Lgs.n.267 del 18 agosto 2000, Art. 49, comma 1

Pareri relativi alla allegata proposta di deliberazione, avente ad oggetto:

OGGETTO:	Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 per area non pianificata precedentemente destinata al Comparto urbanistico L'Abetaia a Montepiano. Adozione.
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



- in ordine alla **regolarità tecnica** della proposta di deliberazione surrichiamata si esprime, ai sensi e per gli effetti dell'Art.49, comma 1, del D.Lgs.n.267 del 18 agosto 2000, il seguente parere:

PARERE:	FAVOREVOLE
----------------	-------------------

Vernio, li 05.03.2019

Il Responsabile dell'Area 6

Arch. Gianmarco Pandolfini





COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO
UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

OGGETTO: Regolamento Urbanistico – Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 per area non pianificata precedentemente destinata al Comparto urbanistico L'Abetaia a Montepiano. Adozione.

Relazione del Responsabile del Procedimento

1. Storia Urbanistica dell'area interessata dalla Variante

La variante semplificata in oggetto riguarda l'area interessata dal Comparto urbanistico denominato “L'Abetaia” posto nella frazione di Montepiano. La lunga storia del comparto, composto da 15 lotti, viene di seguito riassunta schematicamente tramite gli atti rilasciati e le convenzioni firmate.

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 14.03.1985 venivano approvati il piano plano-volumetrico e lo schema di convenzione;
- in data 04.11.1985, con atto Notaio Stefano Balestri di Prato, veniva stipulata la convenzione Rep.n.60.863, Fasc.n.10.385 con la *Cooperativa Edificatrice Montepiano*, registrata a Prato con n.4430 del 25,11,1985;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 10.01.1992, veniva autorizzata, nel lotto n.1, la realizzazione di due campi da tennis coperti, con relativi annessi, in luogo dell'albergo originariamente previsto, e concessa la prima proroga ai termini di validità della citata convenzione Rep.n.60863, Fasc.n.10385;
- a valle della citata deliberazione, non fu sottoscritta alcuna ulteriore convenzione che contenesse le variazioni approvate;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 28.11.1994, veniva concessa la seconda proroga ai termini di validità della citata convenzione Rep.n.60863, Fasc.n.10385;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 30.07.1996 veniva concessa la terza proroga ai termini di validità della citata convenzione Rep.n.60863, Fasc.n.10385;
- ad oggi, i termini di validità della citata convenzione Rep.n.60863, Fasc.n.10385, risultano trascorsi.

Ai fini dell'attuazione del Piano Attuativo sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.1415 del 27.04.1987 (P.E.n.C/1992), Lotto n.10;
- Concessione Edilizia n.1456 del 14.10.1987 (P.E.n.C/1993), Lotto n.11;
- Concessione Edilizia n.1508 del 07.07.1988 (P.E.n.C/1909), Lotto n.4;
- Concessione Edilizia n.1574 del 03.06.1989 (P.E.n.C/2279), Lotto n.14;
- Concessione Edilizia n.1601 del 27.09.1989 (P.E.n.C/2129), Lotto n.2;
- Concessione Edilizia n.1716 del 24.11.1990 (P.E.n.C/1917), Lotto n.12;
- Concessione Edilizia n.2017 del 07.07.1993 (P.E.n.C/2935), Lotto n.13;
- Concessione Edilizia n.2179 del 29.07.1994 (P.E.n.C/3014), Lotto n.6;



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

- Concessione Edilizia n.2361 del 03.07.1996 (P.E.n.C/3412ter), Lotto n.7 – in parte;

La volumetria complessivamente concessionata nel comparto urbanistico, con i titoli sopra riportati relativi ai lotti a fianco richiamati, risulta pari a mc.11.136,66. Invece per i lotti 3, 5, parte del 7, 8, 9 e 15 non è stato richiesto o rilasciato alcun titolo abilitativo e ad oggi tali lotti risultano ineditati. La Convenzione urbanistica decennale, anche considerando le varie proroghe, risulta decaduta.

Il Comune di Vernio e la Cooperativa Edificatrice Montepiano nell'anno 2009 sono entrati in contenzioso davanti ad TAR Toscana per questioni legate alla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La Sentenza del TAR Toscana dell'08.04.2015 condanna la Cooperativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che risultavano ancora non realizzate. Ai fini del rispetto della Sentenza viene stipulata, tra Comune e Cooperativa, una nuova convenzione (Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017) relativa al completamento delle opere di urbanizzazione primaria. In particolare il quinto capoverso delle considerazioni preliminari ricorda che *“la sentenza del Tribunale Amministrativo della Regione Toscana, Sezione III del 08/04/2015, indica l'unico atto di riferimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione la Convenzione stipulata in data 04/11/1985 con atto ai rogiti Not. Balestri Stefano, Rep.n.606683, Fasc.n.10385, registrato a Prato il 25/11/1985 al n.4430 Vol.45, i cui termini di validità sono decaduti, rendendo quindi inefficaci le successive modifiche ed integrazioni e facendo decadere, di fatto, la classificazione dell'area come Piano Vigente”*. L'Art.2, tra l'altro, prevede testualmente: *“quando tutte le opere previste dalla presente convenzione saranno completate e collaudate, sarà consentito depositare le eventuali richieste di permessi a sanatoria e di completamento del piano vigente”*.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017, sono eseguite dalla Cooperativa edificatrice Montepiano in forza del Permesso di Costruire n.3366 del 11.07.2017 “Completamento opere di urbanizzazione relative al comparto urbanistico l'Abetaia”. Tali opere sono state collaudate con Determinazione n.367 del 29.11.2018.

2. L'attuale pianificazione urbanistica dell'area interessata dalla Variante

2.1. Il Piano Strutturale

Il vigente Piano Strutturale del Comune di Vernio è approvato con del. C.c. n.15 del 19.04.2011.

Tale Piano identifica l'UTOE 3 “La Conca di Montepiano” di una superficie di Km² 24,97. Per questa UTOE, nel dimensionamento del Piano di cui al Titolo VIII delle Norme, sono previsti, come evidenziato nella tabella di cui all'art.57 delle Norme stesse, mq 5.328 di *nuove superfici residenziali e commerciali di vicinato* (Sul).

2.2. Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 16.09.2014, identifica l'area interessata dal comparto urbanistico L'Abetaia nella tavola denominata “La Badia – Montepiano”, classificandola “MP_PV_01” definita in legenda come “Piano attuativo vigente”. Nelle N.T.A. non c'è una corrispondente norma di dettaglio. L'intenzione del RU, redatto nel periodo in cui era in corso il contenzioso tra Comune di Vernio e Cooperativa Montepiano, prima della sentenza del TAR, è quella di dare



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

la possibilità al Comparto, una volta definita la questione sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di trovare compimento con la volumetria a suo tempo assegnata. Il Comparto, se escludiamo la volumetria del lotto 1 nel quale era previsto un albergo mai realizzato e stralciato anche dalla sentenza TAR Toscana del 08.04.2015, prevedeva 16.200,00 mc. Considerato che la volumetria già realizzata, in forza dei permessi a costruire richiamati nel paragrafo 1, è di mc 11.136,66, risulta un volume residuo di mc 5.063,34 corrispondente a circa mq 1.687,78 di Sul (considerando un'altezza di m 3,00 costituita da m 2,70 di altezza interna oltre spessore del solaio). Tale volumetria (o Sul) è considerata dal RU come già in corso di realizzazione e non è stata pertanto considerata in fase di dimensionamento dell'UTOE 3 di Montepiano per le nuove previsioni. Il Regolamento Urbanistico, in sostanza, tratta la Sul ancora da realizzare all'interno del “Piano Vigente” dell'area de L'Abetaia alla stregua di area residenziale già esistente e non è pertanto conteggiata nel dimensionamento quinquennale dello strumento di pianificazione urbanistica.

Il Regolamento Urbanistico vigente, infatti, all'art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione che espone i criteri di dimensionamento per il quadro strategico quinquennale del RU, per l'UTOE 3 fa una previsione di superficie edificabile di 1.465 mq, in particolare si prevedono, nella Conca di Montepiano, cinque Interventi Convenzionati per Sul residenziale da realizzarsi nel quinquennio di durata del Ru:

IC	Mq SUL IC
MP_IC_01	196
MP_IC_02	168
MP_IC_03	230
MP_IC_04	208
MP_IC_05	163
TOTALE	965

Nel quinquennio 2014-2019 preso in considerazione dal RU approvato con Del C.c. 30 del 16 settembre 2014, sono previsti mq 1.465 di nuova Sul residenziale in quanto, ai mq 965 di Sul residenziale derivate dall'attuazione degli Interventi convenzionati previsti (per nessuno dei quali, per inciso, è mai stata avanzata una proposta al Comune in questi quattro anni di vigenza del RU), si aggiungono mq 500 di nuova Sul residenziale dovuta ad ampliamenti del patrimonio edilizio esistente. A norma dell'Art.37 delle NTA del RU, infatti, oltre alla nuova edificazione e agli interventi convenzionati, “concorrono al dimensionamento gli interventi di addizione volumetrica che comportano la formazione di nuove unità immobiliari”.

2.3. Il Comparto Urbanistico L'Abetaia

Chiarito il diritto dei suoli che il RU di Vernio prescrive per l'area interessata dal Comparto L'Abetaia, ci si deve interrogare sull'effettiva possibilità, allo stato attuale, di attuare le relative previsioni urbanistiche.

La L.R.n.65/2014, all'Art.110 (validità dei piani attuativi) prescrive:



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

1. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'articolo 108.
2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.
3. Decorso il termine di cui al comma 1, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.
4. Nel caso di cui al comma 3, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo.

Si deve rilevare che, per consolidata giurisprudenza, successivamente alla scadenza del piano di lottizzazione o in generale attuativo, delle previsioni urbanistiche “[...] sopravvivono, esclusivamente, la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant’altro attenga all’armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all’intervento di una nuova pianificazione, non essendo la stessa condizionata all’eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura ma tutti caratterizzati dall’aver contenuto specifico e puntuale” (da ultimo Cons. Stato, sez. IV, n.3002 del 2018; n.4036 del 2017; sez. V, n.6283 del 2013; sez. IV, n.5199 del 2006).

L'area del comparto urbanistico L'Abetaia pertanto, divenuta “area non pianificata” in questo momento non può soddisfare la realizzazione di quello che il RU dava per consolidato e che disciplinava: il completamento delle aree inedificate del “Piano Attuativo Vigente”.

Per concludere l'analisi della destinazione urbanistica dell'area interessata dalla variante, occorre rilevare inoltre quanto segue.

L'area interessata dal comparto dell'Abetaia risulta interna alle aree urbanizzate individuate ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. Non risulta soggetta a vincoli paesaggistici imposti da provvedimenti ministeriali ai sensi dell'Art.141 del D.Lgs.42/2004, non è un'area boscata e comunque non risulta interessata da categorie soggette a vincolo paesaggistico per legge ai sensi dell'art.142 del D.lgs.42/2004. L'area interessata dalla variante urbanistica inoltre non è soggetta a vincolo idraulico, nei pressi non ci sono pozzi, cimiteri o elettrodotti. L'area è soggetta al vincolo sismico (con classificazione S2) e al vincolo idrogeologico.

3. Necessità della Variante urbanistica

In seguito alla realizzazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, avvenute nel corso dell'anno 2018, come detto alla fine del primo paragrafo, si può ritenere che la questione “urbanistica” del comparto abbia trovato una sua prima definizione, aprendo di fatto le questioni più prettamente “edilizie” rimaste in sospeso per tutto questo tempo. In particolare si dovrà procedere da parte dei privati



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

all'attestazione asseverata di agibilità per gli edifici a suo tempo realizzati e, da parte dell'Amministrazione del Comune di Vernio, dovrà essere trovata una soluzione ai fini di completare la costruzione di edifici residenziali su quei lotti che ad oggi risultano non edificati e che manifestano un chiara caratteristica di *non finito* e di *vuoto da riempire*. Il comparto edificatorio, infatti, da un punto di vista urbanistico, necessita di un completamento che vada a saturare i lotti non edificati per addivenire ad una definizione formale e funzionale.

In data 15 gennaio 2019, con nota prot.n.415 (Pratica edilizia n.P/385), è stata avanzata una richiesta di parere in merito alla validità, ai fini edificatori, dei parametri urbanistici sul lotto n.9 del comparto L'Abetaia. Tali parametri, ai sensi della convenzione del 1985 risultavano: volume max edificabile = mc.800, Rc = 30%, Hmax = mt.7, Dc = mt.5, Df = mt.10, Ds = mt.5.

La richiesta di parere P.E.n.P/385 in merito alla validità, ai fini edificatori, dei parametri urbanistici sul lotto n.9 dell'ex comparto urbanistico Abetaia, è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del 05.02.2019, ricevendone il seguente parere:

“Vista la convenzione Rep.n.60863 Fasc.10385 stipulata in data 04.11.1985; preso atto che la citata convenzione risulta scaduta per decorrenza del termine; viste le N.T.A. del R.U. vigente; visto l'Art.110 della L.R.n.65/2014; preso atto dell'istruttoria dell'Area n.6; la C.E. ritiene che l'area relativa all'ex comparto Abetaia sia, ad oggi, da ritenere alla stregua di area non pianificata”.

Il parere della Commissione evidenzia, anche se l'attuale Regolamento Urbanistico individua l'area del Comparto L'Abetaia come “MP_PV_01 Piano Attuativo Vigente”, che tale area sia da considerarsi, a tutti gli effetti, come “area non pianificata”.

Le aree non pianificate, ai sensi dell'art.105 della L.R.65/2014, sono quelle “prive di disciplina pianificatoria operativa” dove sono consentiti esclusivamente “gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari”.

In questo momento quindi il Comune di Vernio, per dare attuazione alle prescrizioni del RU, si trova nella necessità di individuare quali sono le potenzialità dei lotti che il RU, nella volontà di completamento del comparto urbanistico, individua interni ad un “piano vigente”, ma che di fatto in questo momento hanno perso la loro capacità edificatoria. Lo strumento della variante urbanistica non deve essere interpretato, in questo caso, come l'individuazione di nuovi lotti edificabili, ma piuttosto la volontà di fare chiarezza andando a disciplinare gli interventi sugli edifici ormai da tempo realizzati e andando a quantificare puntualmente la Sul realizzabile in ogni lotto ancora ineditato. Lo scoop è quello di dare risposta alle richieste di chiarimento su una questione oggettivamente ormai troppo lunga e davanti ad un'area che ha un aspetto di incompletezza urbana e richiede di essere definita, in particolare adesso che le opere di urbanizzazione primaria di recente realizzazione definiscono meglio visibilmente la parte realizzata e la parte da completare. La variante deve quindi esprimersi sia per quanto riguarda la normativa cui deve essere assoggettato il patrimonio edilizio esistente, ovvero i fabbricati già realizzati all'interno del comparto, che sulle previsioni di nuova realizzazione, nei lotti che sono rimasti ineditati.



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

4. Variante Semplificata

4.1. Rispetto dell'art. 30, comma 2, della L.R.65/2014

L'art.30, comma 2, della L.R.n.65/2014, definisce le varianti semplificate al piano operativo come “le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 4, comma 3, e che non comportano varianti al piano strutturale”.

Si rileva che la variante in oggetto ha per oggetto previsioni su patrimonio esistente e su lotti da edificare interni al perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art.4, comma 3, della L.R.65/2014 e come facilmente individuabile sulle tavole di Regolamento Urbanistico, in particolare la tavola La Badia – Montepiano, che individua l'area come “piano vigente”.

Inoltre, come relazionato anche nel precedente paragrafo, non comporta variante al Piano Strutturale approvato con Del C.c. n.15 del 19 aprile 2011.

Si ritiene pertanto che:

- le motivazioni sopra riportate siano tali da giustificare l'adozione di una variante al Regolamento Urbanistico che vada a normare l'area un tempo interessata dal Comparto urbanistico de L'Abetaia, nelle sue parti edificate e nelle sue parti da completare;
- tale variante, per quanto detto in questo paragrafo e ai sensi dell'art.30, comma 2, 32 della L.R.n.65/2014 risulta con le caratteristiche per cui sia sottoposta ad iter di approvazione semplificata;
- il procedimento per l'adozione e l'approvazione della variante semplificata, risulta quello disciplinato dall'Art.32 della L.R.n.65/2014.

4.2. Indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/2011

Il DPGR 53R/2011 *Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche*, al comma 4 dell'art.3 prescrive che “il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di [...] b) varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici [...]; c) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque denominata”.

La variante in oggetto, conforme al Piano Strutturale, va a disciplinare la gestione del patrimonio edilizio esistente nell'area interessata da un comparto edificatorio che il Ru definisce *Piano Vigente* e disciplina i nuovi insediamenti nelle aree ancora libere di tale area. Nella definizione, lotto per lotto, delle Sul previste nelle aree interessate dal comparto urbanistico, come spiegato nel Paragrafo 6, la variante urbanistica propone la realizzazione di Sul edilizia inferiore a quella prevista dal vecchio intervento di cui al comparto urbanistico L'Abetaia confermato dal Ru. Pertanto la variante, necessaria per superare la decadenza della convenzione urbanistica che di fatto rende l'area non pianificata, lascia invariato il dimensionamento e il numero degli abitanti previsti dal PS e dal RU e non prevede incrementi di volume o di superficie coperta rispetto al RU vigente. La variante è necessaria per dare attuazione a quello che il RU già prevedeva, andando anzi a quantificare per i lotti non edificati superfici e volumetrie inferiori.



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO
UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Per la variante in oggetto, pertanto, non risulta necessario effettuare nuove indagini geologiche da depositare presso le strutture regionali competenti ai sensi del DPGR 53R/2011.

4.2. Valutazione Ambientale Strategica

La Variante semplificata in oggetto non modifica la Valutazione Ambientale Strategica effettuata in fase di approvazione del Regolamento Urbanistico secondo il Rapporto Ambientale approvato con Del. C.c. n. 30 del 16 settembre 2014.

5. La Variante: il patrimonio edilizio esistente

Nell'area oggetto della variante urbanistica, ovvero in quella che è stata interessata dagli interventi interni al Comparto urbanistico denominato dell'Abetaia, vi è la necessità di disciplinare gli interventi ammissibili sugli edifici realizzati e ad oggi ricadenti, come spiegato nei precedenti paragrafi, in area non pianificata.

Gli edifici realizzati in forza dei titoli abilitativi elencati nel primo paragrafo della presente relazione risultano essere nove edifici definibili di realizzazione *recente* che determinano un tessuto urbano distinguibile in:

- IRU Interventi residenziali unitari (tre edifici)
- IRS Interventi residenziali singolari (sei edifici)

Come identificato nella cartografia di variante.

Per tutti gli edifici si indica un intervento massimo ammissibile ri1 (ristrutturazione conservativa)

Si rimanda pertanto alle norme relative dettate dall'art. 83 *Insedimenti Residenziali Singolari e Unitari* delle NTA del RU, con un intervento massimo ammissibili ri1 come definito dall'art. 16 delle NTA del RU.

6. La Variante: previsioni di nuova edificazione

Le aree non edificate per le quali si prevede un Intervento Convenzionato ai fini di dare compimento al Comparto urbanistico dell'Abetaia, sono sette, e vengono individuate con un codice alfanumerico progressivo da Mab1 a Mab7 (Intervento Convenzionato "Montepiano Abetaia"). La configurazione planimetrica delle citate aree è stata determinata seguendo il perimetro dell'area identificata dal vigente RU come PA vigente.

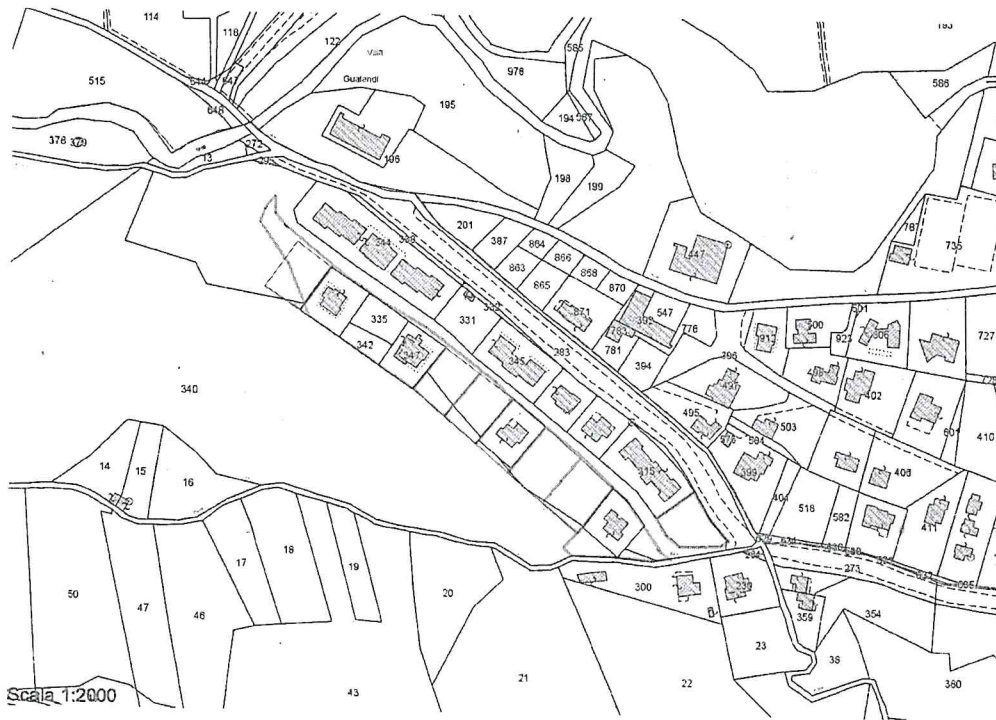
L'area Mba 7, la più esterna verso la parte orientale del comparto urbanistico, rispetto al perimetro individuato dal RU, è ricalibrata, in seguito ad una analisi più approfondita e specifica dello stato dei luoghi. Dimensionalmente la superficie finale è analoga a quella che individua il RU, ma risulta essere di una forma più regolare e idonea ad essere edificata.



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”



Sovrapposto: la linea grigia è il perimetro del piano Attuativo Vigente individuato dal RU.



Le 7 nuove aree per cui è previsto un Intervento convenzionato, in luogo dei lotti edificabili di cui al vecchio comparto urbanistico "L'Abetaia".



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

Ai fini della determinazione dei diritti edificatori da assegnare ad ognuna di queste aree di trasformazione, si individua, ai sensi dell'Art.27 delle NTA del RU vigente, la Classe di suolo 2. Tali aree infatti, non appartenendo ai centri abitati di fondovalle, come S.Quirico, Mercatale o Terrigoli, ed essendo urbanizzate in virtù della recente realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, devono essere classificate con:

- *Classe 2. Aree urbanizzate negli altri centri.*

Per tale classe l'indice territoriale massimo da assumere è 0,20 mq Sul/St.

La Sul di progetto riguarda una destinazione residenziale, le nuove unità immobiliari abitative si inseriscono in un contesto per il quale i proprietari dei terreni hanno già contribuito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strada, parcheggi, fognatura, illuminazione pubblica, verde pubblico), già collaudate dal Comune di Vernio. Le schede di progetto che illustrano il diritti dei suoli e gli schemi progettuali, in ottemperanza delle regole perequative dettate dall'art.28 della NTA del RU, prevedono pertanto una quota premiale dovuta alla cessione di aree urbanizzate pari a 0,05 mq Sul/St.

In virtù dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017, eseguite dalla Cooperativa edificatrice Montepiano con titolo abilitativo costituito dal Permesso di Costruire n.3366 del 11.07.2017 “Completamento opere di urbanizzazione relative al comparto urbanistico l'Abetaia”, per le nuove edificazioni di cui alle schede Mab si ritiene già assolto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art.183 della L.R.65/2014. Per ogni intervento convenzionato si intende che la convenzione tra proponente l'intervento e Comune di Vernio, alla base del rilascio del permesso a costruire, sia la Convenzione Rep.n.21/s.p. dell'11.07.2017, i cui obblighi risultano di fatto già assolti con il collaudo di cui alla Determinazione n.367 del 29.11.2018.

Rimandando nel dettaglio alle sette schede di progetto, di seguito si sintetizza la Sul massima ammissibile per ogni intervento edilizio convenzionato (da Mab1 a Mab7), mettendolo in relazione con quanto era previsto dalla Convenzione n. 60.863, fascicolo 10.385, registrata a Prato con n.4430 del 25.11.1985 per i corrispondenti lotti edificabili interni al Comparto Urbanistico dell'Abetaia.

IC	Mq - SUL IC	Lotto Abetaia	Mc Lotto Abetaia	Mq - SUL Lotto Abetaia*
<i>Mba1</i>	150	<i>Lotto 15</i>	400	133
<i>Mab2</i>	200	<i>Lotto 9</i>	800	267
<i>Mab3</i>	200	<i>Lotto 8</i>	900	300
<i>Mab4</i>	180	<i>Lotto 7b</i>	967	323
<i>Mab5</i>	180	<i>Lotto 7c</i>	967	322
<i>Mab6</i>	195	<i>Lotto 5</i>	400	133
<i>Mab7</i>	200	<i>Lotto 3</i>	1.200	400
TOTALE	1.305		5.634	1.878

* Superficie utile lorda stimata ipotizzando altezza media di m 3,00 a piano (m.2,70 interni oltre solaio).



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

La tabella dimostra che le nuove previsioni date dai sette interventi convenzionati di cui alla variante urbanistica non eccedono quanto già prevedeva il Comparto urbanistico dell'Abetaia che il Ru individua come “Piano Vigente”.

Per fare un ulteriore controllo nel raffronto tra nuove previsioni e previsioni del Comparto l'Abetaia, possiamo dire che il Comparto l'Abetaia prevedeva un volume urbanistico di mc 16.200,00 (se escludiamo la volumetria del lotto 1 nel quale era previsto un albergo mai realizzato), la volumetria realizzata in virtù dei titoli abilitativi richiamati nel paragrafo 1 ammonta in totale a mc 11.136,66, risulta pertanto un volume residuo di mc 5.063,34 corrispondente a circa mq 1.687,78 di Sul, comunque maggiore dei mq previsti con la presente variante (mq 1.305,00).

7. Art.95, comma 12, L.R.65/2014.

Scadenza della disciplina urbanistica degli interventi convenzionati di cui alla Variante urbanistica.

Le previsioni quinquennali del RU, approvato in data 16 settembre 2014, perdono efficacia in data 16 settembre 2019, data da considerarsi ormai imminente.

La variante in oggetto va a disciplinare la gestione del patrimonio edilizio esistente nell'area interessata dal vecchio Comparto urbanistico dell'Abetaia, a Montepiano, e disciplina i nuovi insediamenti nelle aree ancora libere, in area di fatto, come relazionato nel paragrafo 1, non pianificata.

Ai sensi dell'Art.95, comma 12, della L.R. 65/2014 “il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11 [tra le altre cose “progetti unitari convenzionati di iniziativa privata”], per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.”

Contestualmente all'adozione e all'approvazione della variante semplificata al RU, si propone al Consiglio di usufruire della possibilità di proroga di tre anni per gli interventi convenzionati Mab1 – Mab7 di cui alla variante stessa, ai fini di permettere l'attuazione delle previsioni in questo settore di territorio attualmente in stato di *non finito* e pertanto dare la possibilità all'iniziativa privata di superare l'incompletezza formale in cui versa.

8. Istituto della Partecipazione

Ai fini della informazione e partecipazione dei cittadini al processo di approvazione della variante in oggetto si prevede, ai sensi dell'art. 32 comma 2 della L.R.65/2014, forme e modalità in ragione dell'entità della variante la quale non comporta sostanziali modifiche al pubblico interesse se non il miglioramento dell'assetto urbano di un comparto urbanistico che ad oggi risulta incompleto e da definire nella sua forma. In particolare si evidenzia come i soggetti direttamente interessati dalla variante, oltre alla Cooperativa Edificatrice Montepiano, siano i soci della cooperativa assegnatari dei lotti ineditati e i proprietari degli immobili realizzati e già assegnati interni al comparto urbanistico. Tali soggetti saranno direttamente coinvolti dal processo di pianificazione attraverso specifiche comunicazioni e incontri. Le forme di partecipazione più generali, rivolti a chiunque, consisteranno in pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Vernio di avviso dell'avvenuta adozione / approvazione della variante al RU.



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO
UFFICIO TECNICO – Area n.6 “Urbanistica – Edilizia – Ambiente”

8. Pareri espressi

La Commissione Edilizia si è espressa con parere favorevole nella seduta del 05 febbraio 2019.

La Commissione consiliare Urbanistica ha espresso parere favorevole nella seduta del 04 marzo 2019.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Gianmarco Pandolfini

