

# **Comune di Prato**

**Assessorato all' Urbanistica**

**Settore "4" Area Tecnica**

**Servizio "4T" Urbanistica**

## **Programma Housing sociale Prato 2012**

**Area di intervento 3 Galileo Ferraris Sud**

**P.d.L.**

# **GALILEO FERRARIS SUD**

**Variante 2014**

**Elaborato A**

**Relazione**

**Novembre 2014**

**Gest. PIANO n° 303**

*Assessore all'Urbanistica - Arch. Valerio Barberis*

*Dirigente Settore Area Tecnica - Dr. Luca Poli*

*Dirigente Servizio Urbanistica - Arch. Francesco Caporaso*

*Progettisti - Arch. Salvatore Torre, Arch. Pamela Bracciotti*

*Collaborazione alla Progettazione - Arch. Silvia Balli  
Arch. Monica del Sarto  
Arch. Francesca Guarducci*



## COMUNE DI PRATO

Settore 4 – Area Tecnica

Servizio 4T – Urbanistica

V.le Vittorio Veneto n° 9

T:\Settori\4\4TUrbanistica\UfficioEdiliziaResidenziale\4 NUOVI PROGRAMMI\VAR PdL FERRARIS 14\Var Elab A - FA Relaz Var PdL FERRARIS Nov 14.doc

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa pubblica “G. FERRARIS SUD” “P.d.L. C” – VARIANTE 2014 - e contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico

## RELAZIONE TECNICA

(ex art. 109 c.1 e 2 della LR 65/14)

### Premessa

*Il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica “GALILEO FERRARIS SUD”* adottato con DCC 60 del 25.07.2013 e approvato con DCC 119 del 19.12.2013 s’inquadra all’interno di una visione di riqualificazione della zona molto più ampia alle spalle della declassata e dell’area ex-Banci.

La necessità di modificare l’assetto delle previsioni urbanistiche del PdL Ferraris scaturisce dalla volontà dell’Amministrazione comunale di dare corso ad alcune richieste, considerate utili e accettabili, emerse negli incontri con alcuni gruppi di cittadini residenti nell’area limitrofa all’intervento.

Il Piano prevede la realizzazione di uno standard di edilizia residenziale sociale, “Srs”, in attuazione del Protocollo d’intesa tra la Regione Toscana, il Comune di Prato ed E.P.P. (Edilizia Pubblica Pratese) sottoscritto il 19-12-2011 presso la Presidenza della Giunta regionale volto a favorire interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa.

Il Programma nel quale è incluso l’intervento proposto è interessato da un finanziamento regionale di circa 15 milioni di euro.

La Giunta comunale, con propria delibera n. 480 del 30.10.2012 ha approvato la definizione degli indirizzi programmatici e l’individuazione di massima delle aree d’intervento per assicurare una maggiore offerta di abitazione in locazione alle fasce più deboli, in attuazione del

Protocollo d'intesa di cui sopra. Tali previsioni sono state aggiornate e meglio specificate con la DGC 320 del 11.11.2014 con la quale si è ritenuto necessario proporre la modifica del lotto Srs e il modesto ampliamento del PdL in oggetto.

*Per ammettere la realizzazione dell'intervento fruente dei finanziamenti regionali, per adeguarlo alle nuove indicazioni della Giunta comunale e per meglio definire gli interventi urbanistico edilizi da realizzarsi, l'Ufficio ha provveduto alla redazione della presente Variante al Piano attuativo di iniziativa pubblica.*

## **ELEMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO**

### **Riferimenti di ordine generale**

*Per quanto riguarda il quadro conoscitivo di ordine generale, riferito al PdL “G. Ferraris Sud”, si rimanda alla documentazione a supporto del P.S. e R.U. vigente.*

*Nello specifico agli elaborati dello studio geologico del territorio comunale allegati alla DCC 40 del 31.05.2012 di adozione e alla DCC 19 del 21.03.2013 di approvazione del nuovo Piano Strutturale (Pecorario – Caporaso, consulente Gorelli) comprendente in particolare la serie “Af” riguardante gli aspetti fisiografici (tavv. 1 - 14), la serie “Am” riguardante gli aspetti ambientali (tavv. 1.1 - 1.6) e la serie “Av” riguardante gli aspetti agronomici e vegetazionali (tavv. 1 - 23).*

*Alla stessa DCC 40/12 sono uniti gli elaborati relativi alla “Valutazione Integrata” (art. 11 LR 1/05), come allegati n. 102 (Va.1) la “valutazione di sintesi” e come allegati n. 103.1 e 103.2 (Va.2) gli “Elementi di confronto e verifica di coerenza” mentre relativi alla “Valutazione Ambientale Stratetica” (art. 8, comma 6 LRT 10/12) come allegato n. 104 (Ra.1) il “Rapporto Ambientale e come allegato n. 105 (Ra.2) la “Sintesi non tecnica”.*

## Riferimenti contenuti nel Piano Attuativo

*Ulteriori elementi del quadro conoscitivo fanno parte degli elaborati del Piano Attuativo e riguardano l'approfondimento degli aspetti geologici, idraulici e sismici, contenuti nella specifica relazione, e riferimenti riguardanti lo stato dei luoghi, attraverso la documentazione cartografica e fotografica facente anch'essa parte degli elaborati del Piano attuativo.*

## ELEMENTI DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

La variante proposta consiste essenzialmente nell'inclusione nel perimetro del PdL Ferraris di un'area originariamente non interessata ma indicata nello stesso PdL come area verde Sb, destinata a V6 Vp nel R.U. e nell'esclusione di una ridottissima area a seguito della rettifica del confine nella parte sud del Piano Attuativo.

Viene inoltre previsto un più ampio parcheggio su via Righi al posto del lotto Srs e quindi l'intervento edilizio spostato più ad ovest. Non viene confermata la destinazione a piazza “Pz” a vantaggio dell'ampliamento del parcheggio pubblico. Si inserisce invece un nuovo collegamento ciclopedonale est – ovest che dal parcheggio mette in collegamento i percorsi di interconnessione con i restanti edifici scolastici.

*Il PdL “G. Ferraris Sud” variato interessa l'area compresa tra Via Galileo Ferraris e Via Augusto Righi, confinante con aree che ospitano edifici scolastici e altre aree destinate a verde pubblico.*

Nella variante in oggetto l'intervento edilizio di “Srs” si sviluppa con andamento est-ovest avendo a riferimento via Ferraris.

La creazione della nuova e più ampia area di sosta garantirà parcheggi pubblici in quantità di gran lunga superiore alla necessità del nuovo insediamento abitativo.

Le aree a verde pubblico incluse nell'intervento proposto verranno messe in connessione con le aree limitrofe aumentandone la dotazione complessiva di standard nella zona.

Ciò è rappresentato principalmente nella tavola 3 “planimetria generale – “azzonamento” e negli elaborati di variante costituenti il Piano in discussione che modifica il vigente Regolamento Urbanistico.

### Dati Urbanistici Principali e standard del Piano approvato e in variante

Destinazioni	Quantità PdL approvato	Quantità PdL in Variante	Variazioni +/-
Superficie opere di urb.ne 1°	mq 2.625	mq 3.271	+ 644
Superficie fondiaria Srs	mq 2.222	mq 2.316	+ 94
Superficie terr.le complessiva	mq 4.847	mq <b>5.587</b>	+ 740
<b>Slp residenziale totale</b>	mq 2.765	mq <b>2.765</b>	0
<i>Volume residenziale equivalente</i>	<i>mc 8.300</i>	<i>mc <b>8.600</b></i>	+ 300
<b>Abitanti insediati</b>	n. 83	86	+ 3
<b>Verde pubblico attrezzato e percorsi</b>	mq 773	mq <b>1. 102</b>	+ 329
<b>Aree e piazze attrezzate</b>	mq 676	0	- 670
<b>Parcheggi pubblici</b>	mq 1.142	mq <b>1. 890</b>	+ 748

Viene inserito nella tav. 3 il nuovo parametro indicante la Superficie utile lorda (Sul) da verificarsi in base a quanto definito nei parametri urbanistici unificati (DPRG n. 64/R del 11.11.2013).

L'indicazione del volume residenziale equivalente è del tutto indicativo e approssimativo, con la sola funzione di ricavare il numero di abitanti insediabili e quindi la quantità di standard.

### Relazioni del P.d.L. con il Regolamento Urbanistico , il P.S. e il P.T.C.

La presente redazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica “G. Ferraris Sud” necessita di modifiche al Regolamento Urbanistico che risultano in ogni caso coerenti con quanto definito dal Vigente Piano Strutturale del Comune di Prato, non appaiono interes-

sare beni paesaggistici formalmente riconosciuti, non ricadendo in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42: Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Per quanto attiene le aree interessate dal Piano Attuativo, queste sono attualmente individuate dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 70 del 3.05.2001 all'interno dello **Schema Direttore SD 12 “Paesi e quartieri”**, ricadenti nei Subsistemi V6 “I capisaldi del verde urbano” con destinazione d'uso “Vp” ,UMI 22\_1 e UMI 22\_3, In gran parte interne al perimetro del “PdL C” tutte incluse nella zona Omogenea “B” .

Nei rispetti delle indicazioni attuali, la variante al R.U., individua la nuova area destinata ad ospitare l'intervento di “Srs” insieme alle aree limitrofe destinate a parcheggi “Pp”, e verde pubblico “Vg” da includere nel perimetro variato del “PdL C” - “G. Ferraris Sud”.

Nella proposta di variante al PdL si potranno realizzare fino a 21,9 mq di parcheggi ad abitante. Si ritiene in ogni caso indispensabile la realizzazione dell'area a parcheggi in modo tale da consentire sia l'accesso su Via Righi sia su via Ferraris in modo da permettere l'agevole accesso al lotto Srs e garantire più di 3,5 mq di parcheggio per ogni abitante insediato.

Quanto esposto è reso graficamente e descritto, oltre che nella presente relazione (Elaborato A), negli elaborati costituenti il “PdL C” - “G. Ferraris Sud – Variante 2014 -” di seguito elencati:

- Elaborato A: Relazione Tecnica
- Elaborato B: Norme di Attuazione
- Elaborato C: Elenchi Catastali
- Elaborato D: Relazione Finanziaria
- Elaborato E: Documentazione cartografica e fotografica
- Elaborato F2: Relazione Geologica

E sono illustrati dai seguenti elaborati:

- Tav. n. 1.a-b: Estratto della tav. **50** del R.U.: scala 1/2000 (vigente - variato)
- Tav. n. 2: Planimetria Catastale: scala 1/1000
- Tav. n. 2a: Catastale con aree in aumento e riduzione: scala 1/1000
- Tav. n. 3: Planimetria Generale/Azzonamento: scala 1/1000
- Tav. n. 3.a Ipotesi di soluzione per il lotto Srs: scala 1/250 e varie
- Tav. n. 4: Sezioni: scala 1/500
- Tav. n. 5: Servizi a rete: scala 1/1000
- Tav. n. 5a: Verifiche compensazione idraulica: scala 1/1000

Variante al Regolamento Urbanistico:

*tavole 1 (“a” e “b”) estratto della tav. 50 del Regolamento Urbanistico vigente e variato*

Il progetto oggetto del Piano approvato con DCC 119/13, nella sua stesura preliminare, è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS e che con DD 1680 del 14.06.2013 l’Autorità competente ha determinato di escludere.

Non si ritiene necessario ripetere oggi per la variante tale procedura anche alla luce di quanto stabilito dal 3° comma dell’art. 14 della LRT 65/14 che esclude la necessità di sottoporre a VAS Piani e varianti “...non costituenti quadro di riferimento ... di progetti sottoposti a VIA ... di cui agli allegati II, III IV del d.lgs. 152/2006.”

Si evidenzia altresì che il Piano proposto, costituisce variante al R.U. di un’area per la quale, nella variante al PS, adottata con DCC 40/12 risultano uniti gli elaborati relativi alla “**Valutazione Integrata**” (art. 11 LR 1/05), come allegati n. 102 (Va.1) la “valutazione di sintesi” e come allegati n. 103.1 e 103.2 (Va.2) gli “Elementi di confronto e verifica di coerenza” mentre relativi alla “**Valutazione Ambientale Strategica**” (art. 8, comma 6 LRT 10/12) come allegato n. 104 (Ra.1) il “Rapporto Ambientale e come allegato n. 105 (Ra.2) la “Sintesi non tecnica”.

Con riferimento all’art. 104 della L.R. 65/14 (ex art. 62 della L.R. 1/05), per la variante in oggetto sono state effettuate e in ultimo aggiornate le specifiche indagini geologico-tecniche volte a determinare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi proposti.

Ai sensi del Regolamento d’attuazione dell’art. 104 della L.R. 65/14 approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R del 25 ottobre 2011 (ancora in vigore fino all’approvazione del nuovo regolamento - vedi art 245 della LR 65/14), le indagini geologico-tecniche saranno depositate al competente Ufficio Regionale del Genio Civile prima dell’adozione della variante.

### **Vincoli sovraordinati**

I vincoli sovraordinati che gravano sulle aree interessate dalla variante sono:

- appartenenza alla zona sismica **3S**.

L'area non risulta inclusa tra quelle classificate nella carta della pericolosità idraulica in base al P.A.I. (DCPM 6 Mag 05).

### **Approvazione della variante al R.U. e della variante al P.d.L.**

La variante al PdL “*G. Ferraris Sud*” e la contestuale variante al Regolamento Urbanistico ricadendo nella casistica di cui al comma 2 dell'art. 30 della LR 65/14 verrà adottata e successivamente approvata con le procedure di cui all' **articolo 32** della stessa legge. Ciò in quanto risulta tra le aree soggette a pianificazione attuativa (art 107 c. 3), interna al perimetro delle aree urbanizzate (art. 224 L.R. 65/14), risulta compatibile, per i motivi esposti, con il Piano Strutturale vigente, adottato con *DCC 40 del 31.05.2012 (Pecorario – Caporaso, consulente Gorelli )* approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013; non contrastano con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale, (approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007, *Nuovo PIT adottato con D.C.R.T. n. 58 il 2 luglio 2014...*), nè con il P.T.C. approvato dalla Provincia di Prato con delibera consiliare n. 7 del 4.02.2009;

### **Attuazione del P.d.L.**

Verranno applicate le norme di attuazione specificatamente previste per lo stesso Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica.

## **ELEMENTI DELLA FATTIBILITA' DEL PIANO**

### **Fattibilità urbanistico-ambientale, amministrativo-procedurale e tecnico-operativa**

Relativamente alla fattibilità urbanistico-ambientale, amministrativo-procedurale e tecnico-operativa del “**P.d.L. C**” - “*G. Ferraris Sud*” (Variante 2014) e degli interventi in esso compresi si specifica quanto segue:

- l'intervento risulta conforme al Piano Strutturale adottato con DCC 40/12 e approvato con D.C.C. n. 19 /13. Lo stesso sarà attuato attraverso lo specifico Piano attuativo, adeguando contestualmente il Regolamento Urbanistico vigente;



- le aree oggetto di intervento risultano assoggettate unicamente a vincolo derivante dall'appartenenza alla zona sismica 3S;
- le aree oggetto di finanziamenti pubblici, incluse nel perimetro del P.d.L, risultano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e verranno messe a disposizione del Soggetto Attuatore (EPP) in modo tale da permettere lo sviluppo delle fasi progettuali e operative nei tempi richiesti dagli accordi sottoscritti;
- la società di gestione realizzerà le necessarie opere di urbanizzazione anche per comparti funzionali, autorizzati dall'Amministrazione, predisponendo le necessarie fasi di approfondimento progettuale;
- gli interventi previsti sono assoggettati a richiesta di Permesso di costruire ai sensi LR 1/2005 o di autorizzazione equivalente e della Regolamentazione Urbanistico-edilizia vigente nel Comune di Prato;
- gli Alloggi di edilizia sovvenzionata saranno realizzati secondo le indicazioni stabilite dalle norme Regionali e dagli accordi sottoscritti con tecniche tali da consentire un comportamento prestazionale energetico degli edifici che soddisfi anche quanto definito dell'Allegato “K” del Regolamento Edilizio del Comune di Prato.

Sarà cura dei competenti Uffici Comunali verificare che gli interventi edilizi, una volta avviata la fase di progettazione, rispondano alle norme del Regolamento Edilizio del Comune per quanto concerne la disciplina delle attività di trasformazione edilizia/urbanistica nonché alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale; sarà inoltre cura del Comune verificare che gli interventi edilizi siano conformi ai requisiti prestazionali energetici di comma 4, art 7 del DDRT 4804/08 e s.m.i. e alle valutazioni dell'Allegato “K” del Regolamento Edilizio del Comune di Prato.

Per quanto riguarda il percorso autorizzativo necessario per garantire la cantierabilità degli interventi compresi nel Piano attuativo, fruente di finanziamenti pubblici, è il seguente:

- Adozione del Piano attuativo da parte del Comune e successiva approvazione;

- Presentazione da parte del soggetto attuatore del progetto architettonico dell'intervento edilizio residenziale e delle opere urbanizzative complete delle necessarie attestazioni e pareri previsti dalla normativa vigente;
- Istruttoria e attestazione di rilasciabilità dei permessi di costruire;
- Consegna delle aree oggetto dell'intervento all'Operatore;
- Inizio dei Lavori dell'edilizia fruente di finanziamento pubblico.

Prato, 4/02/2015

*i progettisti*

*arch. Salvatore Torre*

*arch. Pamela Bracciotti*