



PIANO ATTUATIVO n. 217/2008 "SANTA GONDA" e contestuale variante al RU

Depositato con P.G. n. 20080105936 del 31-07-2008

Richiedenti: COOPERATIVA SANTA GONDA

Intervento di Piano di recupero per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale in via S. Gonda

Ubicazione: Via Santa Gonda - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CHILLERI SIRIO, CANTINI ALESSIO UGO, BENASSAI MARCO

RELAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL DPGR 4/R DEL 09/02/2007

Obiettivi del PDR e valutazioni territoriali, ambientali, sociali, economiche e sulla salute umana

L'intervento in oggetto interessa un complesso immobiliare industriale/artigianale su via Santa Gonda che risulta costituito da vari corpi di fabbrica di diverse tipologie, costruiti in aderenza fra loro, articolati sia in pianta che in altezza, realizzati in vari periodi a partire dal 1945 sino alla fine degli anni '50. Gli edifici prospicienti via Santa Gonda sono in parte destinati a uffici e residenza (2 piani fuori terra) e in parte a magazzini (1 piano f.t.); in corrispondenza della palazzina a 2 piani vi è un accesso carrabile che conduce ai capannoni retrostanti destinati a magazzini e laboratori industriale/artigianali, ad un solo piano fuori terra con copertura a capanna o piana, che si distribuiscono attorno ad un piazzale interno, non visibile dalla strada. Il complesso immobiliare confina a nord con la via Santa Gonda, a sud con edifici di recente costruzione a destinazione residenziale con fronti alti, ad est con un parcheggio privato di pertinenza del vicino Wall Art Hotel e un passaggio pubblico esistente, ad ovest con l'intervento realizzato a seguito dell'approvazione (2003) del PdR 97, caratterizzato da edifici ad uso residenziale con fronti alti (all'interno del lotto) e fronti bassi (lungo via Santa Gonda), oltre che da spazi pubblici (parcheggio e piazza). Il complesso immobiliare esistente ricade nel sub-sistema R4, con tipologia di intervento prevista dal R.U. per ampia porzione "dr" e piccola porzione "ri" (ad oggi spazio scoperto), e nel sub-sistema L4 con progetto di suolo a Piazza Pubblica (Pz). Il progetto prevede la completa demolizione dei fabbricati produttivi esistenti e la ricostruzione di due edifici gemelli a 7 piani fuori terra e 2 piani interrati, entrambi collocati nella parte interna del lotto, circondati da ampi spazi privati scoperti; lungo via Santa Gonda, oltre la strada di accesso ai fabbricati e ai piani interrati, vengono previsti spazi.

Per l'approvazione del PDR risulta necessaria una variante al RU vigente. Si precisa che non si tratta di variante generale alle norme del Regolamento Urbanistico, la variante è riferita essenzialmente a questo specifico piano, ed è costituita dal provvedimento in oggetto. La variante prevede la reiterazione delle previsioni urbanistiche del RU per l'area in oggetto, così come delineate dal PS negli elaborati di Statuto dei luoghi e Sistemi e Subsistemi, un diverso allineamento ed una diversa tipologia edilizia dei nuovi edifici.

Il PDR e la variante risultano compatibili con il PS che individua con precisione l'area in trasformazione attribuita al sistema della Residenza negli elaborati di piano.

Il PDR in esame e la contestuale variante è stato valutato dai competenti Servizi del Comune in relazione agli aspetti viabilistici e infrastrutturali, edilizi ed ambientali. I Servizi hanno reso pareri favorevoli con alcune condizioni, alcune assunte dal progetto del piano attuativo, altre, rimandate al successivo titolo edilizio mediante specifica obbligazione trascritta nell'atto d'obbligo. Sul piano si è espressa la CETU rilasciando parere favorevole a condizioni e la Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 36, comma 2 del PIT 2007 che ha rilevato il rispetto del progetto proposto della specifica disciplina paesaggistica del PIT con prescrizioni relativamente agli spazi scoperti.

Infine sul PDR è stato acquisito il deposito delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della LR 1/05 al Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal DPGR del 27 Aprile 2007 n.26/R.

Motivazione della scelta fra soluzioni diverse

La scelta progettuale effettuata è apparsa da subito quella più coerente con il contesto circostante e con le previsioni del RU, che sono state assunte come riferimento. In considerazione della diversa tipologia edilizia rispetto a quella prevista dal RU l'ufficio ha cercato di orientare comunque i nuovi edifici rispetto alle linee indicate dal RU e di allargare lo spazio tra i due corpi di fabbrica per aprirsi il più possibile verso la Calvana.



Monitoraggio dello strumento della pianificazione territoriale

Il Servizio Pianificazione ed attuazione urbanistica nel costruire le linee del nuovo PS ha attivato di fatto un sistema di monitoraggio dedicato al reperimento di dati riferiti alla capacità dimensionale residua dello strumento urbanistico vigente (nuove costruzioni derivanti da piani attuativi e da permessi di costruire e parallela realizzazione di standard) e riferito anche ai dati dimensionali (superficie coperta e relativa SIp) del patrimonio industriale presente nel comune suddiviso per UTOE. Tale strumento oltre a fornire i sufficienti dati conoscitivi da allegare al nuovo PS fornisce di fatto un utile strumento di monitoraggio dell'attività edilizia in atto.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Si rileva una sostanziale coerenza con gli strumenti della pianificazione con le seguenti precisazioni:

- 1) **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007.** Si premette che il PIT 2007 antepone al Piano Strutturale del Comune di Prato le salvaguardie di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano, le disposizioni del piano regionale interverranno in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Si rileva comunque che la riconversione delle aree industriali centrali alla città ha un rilevante riscontro nel PIT che le colloca come riuso di aree edificate esistenti utili a contrastare l'uso di suolo non costruito, evitando processi di saldatura interurbana e di urbanizzazione pervasiva (cfr. p.to 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di piano del PIT 2007), aspetto questo che connota fortemente il PS del Comune di Prato. La non ricollocazione dell'azienda un tempo operante nell'edificio industriale va vista in parallelo con il considerevole patrimonio industriale esistente dismesso che la città possiede, dislocato in aree centrali, per il quale è auspicabile la riconversione perseguendo la strada segnata dal PS. Sia il piano vigente che studi successivi ("Ricognizione delle aree produttive" rilievo del patrimonio produttivo dimesso, classificazione e redazione di proposte metodologiche di recupero e gestione dello stesso e "Ricognizione del patrimonio storico, architettonico e culturale esistente sul territorio comunale" attraverso il rilievo e la schedatura degli edifici e dei contesti di particolare interesse) hanno operato alcune ricognizioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di individuarne i "valori". Gli studi effettuati enucleano dalla enorme quantità di edifici presenti sul territorio i manufatti di valore sia dal punto di vista architettonico che storico documentale, individuandone i caratteri di rilievo ipotizzandone un riuso proprio i termini fisici. Per questo specifico edificio o sono stati individuati particolari elementi di rilievo e pertanto si ritiene anche in ordine a questo aspetto di reiterare le previsioni urbanistiche.
- 2) **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 4.2.2009.** Occorre evidenziare che nella variante al PTC recentemente varata dalla Provincia di Prato le misure di salvaguardia, così come congegnate dalla LR 1/05, agiscono direttamente sugli atti comunali con esse contrastanti. L'effetto di esse ricade con

forza sugli atti comunali in quanto il contenuto delle norme del PTC affronta nel dettaglio aspetti della pianificazione urbanistica che si intersecano e si sovrappongono alle specifiche competenze comunali in materia. L'area in oggetto fa parte del Sistema Territoriale della Piana e l'intervento non è in contrasto con le invarianti strutturali contenute nell'art.15 delle NTA del PTC.

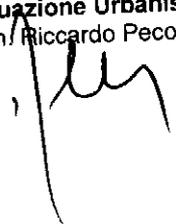
- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente (approvato con DPGR n. 482 del 27/11/1998).** L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il PS ha individuato, delineati nelle tavole di piano (Statuto dei Luoghi, Sistemi e Subsistemi, UTOE) e rimanda per lo specifico ambito al **RU approvato con DCC n. 70 del 3.05.2001**. Per ciò che riguarda il RU l'intervento risulta ammissibile previa variante urbanistica precedentemente descritta.

Modalità di svolgimento del processo valutativo

La valutazione del provvedimento in oggetto è stata svolta in un'unica fase e con modalità semplificata, ai sensi degli artt. 4, comma 4 e 11 commi 1, 2 e 3 del DPGR 4/R del 9 febbraio 2007. La scelta è stata effettuata tenendo in conto l'esiguità dell'intervento che non pone problematiche rilevanti nei confronti dell'assetto infrastrutturale e paesaggistico, e in considerazione del fatto che si ripropone sostanzialmente la previsione del RU senza modificarne gli elementi rilevanti quali le dimensioni dei nuovi interventi e le funzioni.

Prato lì, 27/09/2010

Il Responsabile dell' U.O. Piani Attuativi
Arch. 

Il Dirigente del Servizio Pianificazione ed Attuazione Urbanistica
Arch.  Riccardo Pecorario