ALL. 35

comune di
PRATO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. Piani Attuativi

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "San Giusto – Dionisio"
Depositato con P.G. n. 20090045777 *del 06-04-2009*
Richiedenti: IMMOBILIARE DIONISIO S.N.C. DI LANDINI LUIGI E C.
Intervento di Piano di recupero complesso via San Giusto
Ubicazione: Via San Giusto - 59100 PRATO (PO)
Progettisti: Paoletti Paolo, Paoletti Francesco

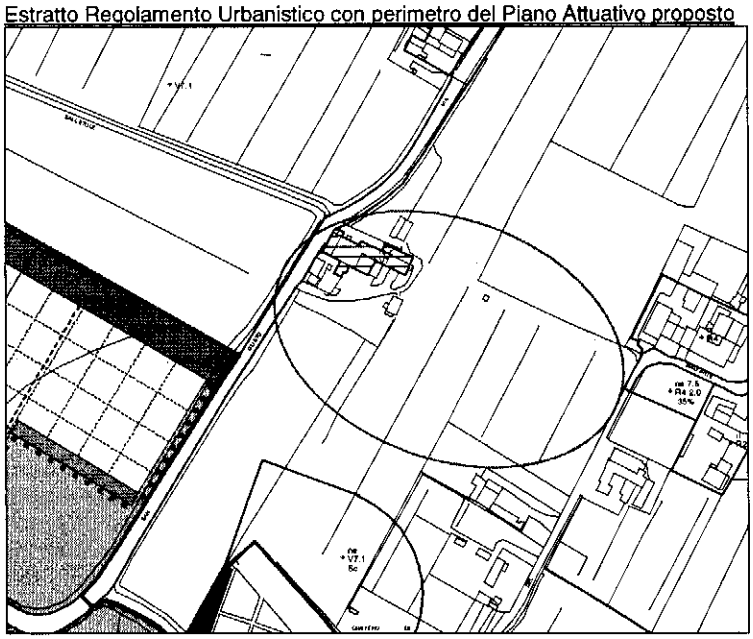
Integrazioni depositate con P.G. n. 133503 del 26-10-2010

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

Il Piano Attuativo presentato interessa un'area situata tra la Via San Giusto e la Via Malfante, destinata ad un uso agricolo non specializzato di superficie pari a 33.042 mq, sulla quale sono presenti un edificio residenziale di tipo poderale ed alcuni annessi in precarie condizioni. L'intervento proposto prevede il risanamento conservativo del fabbricato poderale su Via San Giusto, con demolizione di alcuni volumi incongrui addossati all'edificio, la ristrutturazione degli annessi "A" e "B" da destinare a funzioni accessorie, la demolizione dell'annesso "C", e la nuova costruzione di un edificio da destinare a Servizi, in adiacenza alla Via Malfante. L'edificio esistente mantiene la destinazione residenziale, con una nuova distribuzione interna, il numero delle unità immobiliari previste con tipologia a due livelli, passa da 8 a 12. Gli spazi privati scoperti sono destinati ad aree comuni per l'ingresso e percorrenza interna sia carrabile che pedonale, ad aree a parcheggio, aree inerbate, piantumate e lastricate. Il nuovo edificio su via Malfante viene destinato a Servizi destinati ad attività educative rivolte a persone diversamente abili, strettamente connesse con il territorio e con il contesto agricolo (come da relazione prodotta dalla "KEPOS" Società Cooperativa Sociale O.N.L.U.S.). Gli spazi privati scoperti sono costituiti dalle aree pavimentate ed aree a verde variamente piantumate per il progetto educativo previsto.

Estratto Regolamento Urbanistico con perimetro del Piano Attuativo proposto



Il Piano Attuativo in esame e la contestuale variante, necessaria per l'attuazione degli interventi previsti, sono stati valutati dai competenti Servizi del Comune, in relazione agli aspetti viabilistici e infrastrutturali, edilizi ed ambientali, storici e sociali.
I Servizi hanno reso pareri favorevoli con alcune condizioni, alcune assunte dal progetto in fase di piano attuativo, altre rimandate al successivo titolo edilizio, mediante specifica obbligazione trascritta nello schema d'atto d'obbligo che verrà approvato con il piano attuativo. Sul piano si è espressa la CETU, rilasciando parere favorevole a condizioni. È stato acquisito dalla ASL il N.O. igienico sanitario per opere all'interno della fascia di rispetto del cimitero di San Giusto.
Infine sul PDR è stato effettuato 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, contenuta nel Piano in oggetto, è frutto di modifiche e variazioni apportate alla prima soluzione al fine di assolvere alle condizioni e prescrizioni dettate dai pareri espressi dai vari Servizi Comunali, coinvolti nel processo amministrativo. La soluzione progettuale, contenuta nel Piano in oggetto, ottempera alle disposizioni contenute nel parere della CETU, visto peraltro che l'edificio colonico è compreso all'interno dell'elenco (edificio n.105, cat. B) dell'art.120 delle N.T..A. del R.U. "edifici di rilevante valore", che raggruppa gli edifici all'interno del sistema ambientale ritenuti di particolare valore culturale e ambientale.

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 Slp) 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:

- **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. L'area oggetto di intervento inoltre non è sottoposta alla disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs. n.42/2004, né è interessata da corsi d'acqua, e pertanto il piano attuativo non è sottoposto alle misure di salvaguardia del PIT. Il Piano attuativo in oggetto, per quanto riguarda il recupero dell'edificio colonico, opera in linea con l'art. 6.3.1 del Documento di Piano del PIT e con gli artt. 4-5-6 della Disciplina di Piano del PIT. L'art.5 di quest'ultimo recita: *"Al fine di sostenere l'accoglienza della "città policentrica toscana", la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente..."*. Si tenga conto che il nuovo edificio previsto sarà destinato a Servizi per lo svolgimento di attività educative, rivolte a persone diversamente abili, strettamente connesse con il territorio e con il contesto agricolo. La destinazione d'uso dell'edificio sarà disciplinata in sede edilizia da apposita convenzione, prevista dall'art.30 co.7 delle N.T.A. del R.U.;
- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 4.2.2009.** Occorre evidenziare che nella variante al P.T.C. 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 P.T.C. 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, del sistema Funzionale Sviluppo (come area a seminativo), degli Insediamenti e Territorio Agricolo e forestale (come area a prevalente funzione agricola). L'intervento non è in contrasto con le invarianti strutturali contenute nell'art.15 delle N.T.A. del P.T.C., e appare in linea con quanto disciplinato negli obiettivi funzionali dell'art.74, sviluppando "l'integrazione della produzione con le attività complementari legate all'offerta di servizi, in riferimento ... alla didattica ambientale" ed in linea con gli indirizzi dell'art.62, con la possibilità di "individuare terreni da destinarsi a funzioni agricole di carattere sociale e ricreativo-culturale...";
- **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, e rimanda per lo specifico ambito al RU approvato con DCC n. 70 del 3.05.2001. 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 risulta necessaria per l'inserimento del nuovo edificio, non previsto dalla tav. "Usi del suolo e modalità di intervento" del R.U., precisando che si tratta di un edificio con funzione a Servizi, pertanto di pubblica utilità, la cui destinazione d'uso in sede edilizia verrà convenzionata secondo quanto previsto dall'art.30, co.7 delle N.T.A. del R.U.. Anche se la funzione a Servizi ricreativi non è ammessa nell'ambito V7.1, si precisa che le attività educative svolte dalla cooperativa, rivolte a persone diversamente abili, sono strettamente connesse con il territorio e con il contesto agricolo. Il Piano Attuativo e la contestuale variante al RU risultano compatibili con il PS, difatti la destinazione d'uso a Servizi non risulta tra quelle escluse dallo stesso PS.

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 art.11 commi 1, 2 e 3 del DPGR 4/R del 9 febbraio 2007. L'aver richiesto simultaneamente i pareri di competenza ai vari Servizi Comunali ha permesso infatti di poter analizzare, sotto molteplici aspetti, le problematiche afferenti la realizzazione dell'intervento in oggetto e quindi poter snellire la procedura valutativa. Il presente provvedimento è stato sottoposto a valutazione integrata poiché non sottoposto né a VAS secondo quanto disciplinato dall'art.5, co.2 della LR 10/2010, né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.5, co.3 della stessa LR.

Prato lì, 26/11/2010

Il Funzionario Tecnico dell' U.O. Piani Attuativi
Arch. Costanza Stramaccioni

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