comune di
PRATO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. Piani Attuativi

All

RELAZIONE DI SINTESI

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO: P.A. n. 245 denominato " Via Curie "

Depositato con P.G. n. 20090120824 *del 01-10-2009*

Richiedenti: IMPRESA EDILE SABBI FRANCO & C. S.A.S.

Intervento di Piano di Recupero per la realizzazione di complesso ad uso residenziale

Ubicazione: Via Marie Curie 6 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: Simonetti Monia - Mazzoni Alberto

Integrazioni depositate con P.G. n. 31698 del 08.03.2011

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

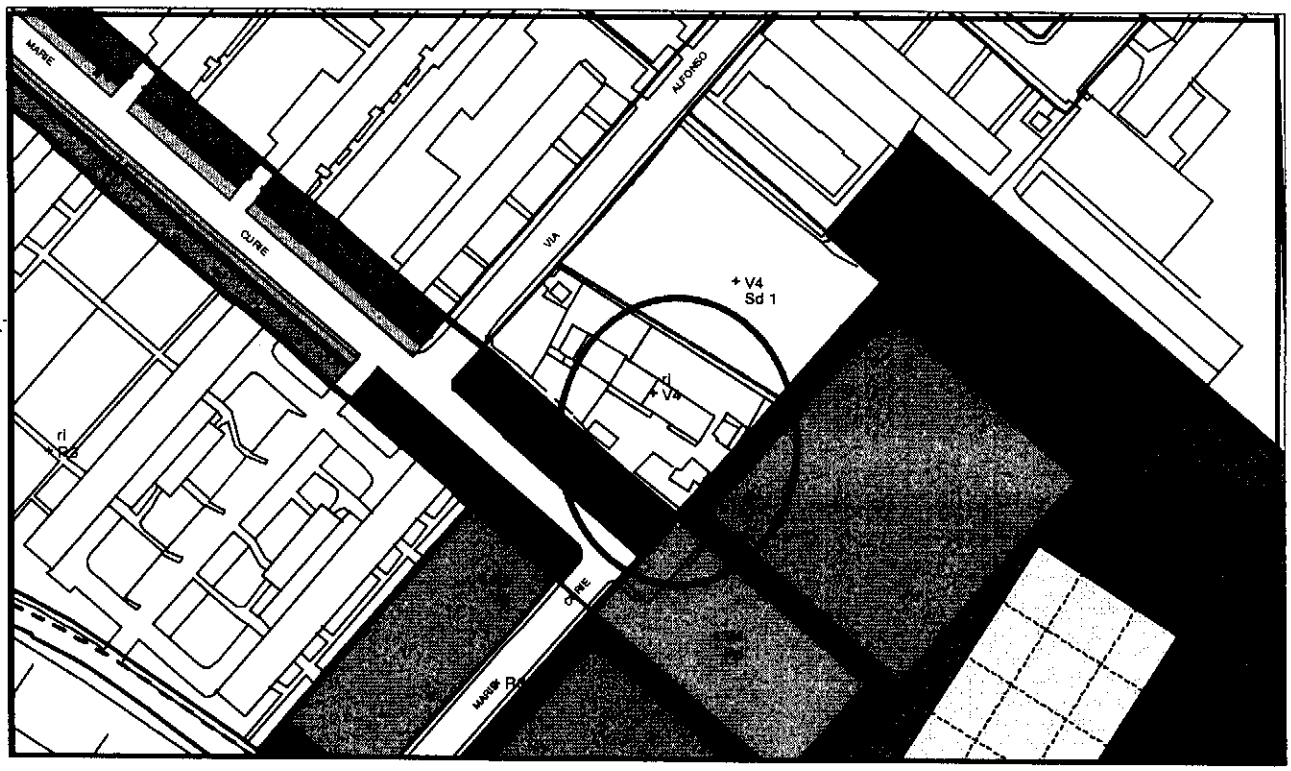
Obiettivi del P.D.R. e valutazioni territoriali, ambientali, sociali, economiche e sulla salute umana

Il Piano Attuativo presentato interessa una porzione di edificio parte residenziale e parte magazzino, ubicato In Via Curie località Galcetello, l'immobile si presenta come ex edificio rurale di vecchia costruzione con vari annessi e una volumetria attuale di mc. 1.506,39.

L'intervento proposto prevede una sostituzione edilizia a parità di volume con demolizione del fabbricato attuale e suoi annessi, ricostruzione di due edifici residenziali adiacenti distribuiti su due piani oltre al piano sottotetto e al piano interrato destinato a garage e cantine per un totale di n. 6 unità immobiliari.

Gli spazi privati scoperti sono destinati ad aree comuni per ingresso e percorrenza carrabile fino al piano interrato e per ingresso pedonale privato alle varie unità immobiliari.

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,infrastrutturali ed edilizi.

I Servizi hanno reso pareri favorevoli con alcune condizioni che sono state assunte dal progetto in fase di piano attuativo, mentre altri aspetti sono stati inseriti come obbligazioni trascritte nello schema d'atto d'obbligo che verrà approvato come allegato al piano attuativo. Sul piano si è espressa la CETU, rilasciando parere favorevole.

Infine la CUAP ha richiesto di attrezzare i giardini pubblici di Via Curie con giochi ludici per bambini in età prescolare per un importo di euro 15.000, obbligazione trascritta nello schema di Atto d' Obbligo.

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.

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 questione, prevedendo la sostituzione edilizia di un edificio esistente a destinazione residenziale, 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…"*.
- **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 margine del seminativo, degli Insediamenti e Territorio Agricolo e forestale, come area a confine con il verde urbano. L'intervento non è in contrasto con le invarianti strutturali contenute nell'art.15 delle N.T.A. del P.T.C., e non inficia la realizzazione del "verde urbano" posto nelle adiacenze ed individuato dal Regolamento Urbanistico Comunale come spazi pubblici, quali verde, boschi e barriere, campi sportivi, percorsi ciclo-pedonali..etc. ovvero come si legge all'art. 45 delle NTA del PTC "opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'insieme di spazi aperti, servizi e attrezzature fortemente relazionate al concetto di "residenza".
- **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 al fine di riconfigurare il volume esistente nel suo complesso, prevedere un intervento di sostituzione edilizia nell'ambito della ristrutturazione come previsto dal R.U.
- Il Piano Attuativo e la contestuale variante al RU risultano compatibili con il 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, 23/03/2011

Il Funzionario Tecnico
Geom. Aida Maria Montagner

Il Dirigente del Servizio Urbanistica
Arch. Francesco Caporaso