Comune di Prato

Assessorato all' Urbanistica
Settore "4" Area Tecnica
Servizio "4T" Urbanistica

P.d.L. GELLO - NODO 2 - UMI 6

P.d.L.

GELLO - Nodo 2 - UMI 6

Elaborato A **Relazione Tecnica**

Febbraio 2012

Assessore all'Urbanistica - Avv. Gianni Cenni
Dirigente Settore Area Tecnica - Dr. Luca Poli
Dirigente Servizio Urbanistica - Arch. Francesco Caporaso

Progettisti - Arch. Salvatore Torre, Arch. Francesco Caporaso

Collaborazione alla Grafica - Geom. Mirco Biancalani, Alessio Magnolfi, Martina Moschini

COMUNE DI PRATO
Settore 4 – Area Tecnica
Servizio 4T – Urbanistica
V.le Vittorio Veneto n° 9

PIANO DI LOTTIZZAZIONE **di iniziativa pubblica "GELLO" –** *Nodo 2 UMI 6* **"P.d.L. A"**

e contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica "GELLO" riguarda l'UMI 6 "*Salvi Cristiani Ippodromo*" del Nodo 2 del Progetto Norma 11.2 "Declassata", normato nell'art. 109 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.

A seguito della pubblicazione del bando della Regione Toscana (Decreto Dirig. n° 5020 del 13.10.2010) riservato ai comuni per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'offerta di abitazioni in locazione a canone sociale e/o sostenibile, il Comune di Prato ha partecipato proponendo insieme al lotto "AA" del PdZ di S. Giusto anche le aree del Nodo 2 UMI 6 del P.N. 11.2 "Declassata". Le finalità dell'Accordo di Programma sono state approvate con Del. G.R.T. n° 58 del 7.02.2011 che assegna a Prato un contributo di €. 3.965.568,17 (a fronte dei 4 Milioni di euro richiesti).

Nell'area dell' UMI 6 del Nodo 2 del Progetto Norma 11.2 si prevede di ospitare tra l'altro 21 alloggi da destinare alla locazione a canone sostenibile (finanz. reg. max €. 1.071.000) e 21 alloggi di edilizia residenziale convenzionata facenti parte dell'intervento di Housing sociale. Gli alloggi di E.r.p. inclusi nello stesso Programma sono previsti nel lotto "AA" del PdZ di S. Giusto (15 alloggi finanz. reg. max €. 2.550.000) insieme al Centro Civico (posto al PT finanz. reg. max €. 379.000) più ulteriori 14 alloggi con diverso finanziamento (POR).

Per ammettere la realizzazione dell'intervento fruente dei finanziamenti regionali e per meglio definire gli interventi urbanistico edilizi da realizzarsi, l'Ufficio ha provveduto alla redazione del presente 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 "Gello", si rimanda alla documentazione a supporto del P.S. e R.U. vigente.

Nello specifico agli elaborati allegati alla DCC 131 del 24.07.2008 di adozione di variante al P.S dell'assetto urbanistico del V.le L. da Vinci e polo espositivo, relativi allo Studio Geologico, Studio Idraulico e Carte della pericolosità Geomorfologica e Idraulica insieme allo studio degli aspetti Ambientali, Agronomici e Vegetazionali.

Altri elementi di studio e approfondimenti dell'ambito del PdL in oggetto vengono forniti dagli elaborati allegati alla DCC 35 del 7.04.2009 di adozione della variante al R.U., riguardante sempre l'assetto urbanistico del V.le L. da Vinci e polo espositivo, contenente lo Studio geologico, le carte di fattibilità geomorfologica, la relazione di sintesi della valutazione integrata (art. 11 LR 1/05) e la Valutazione Integrata Ambientale (Dlgs 152/06 e s.m.i. , D.P.G.R. 9.02.07, 4/R e D.G.R. 87 del 9.02.09).

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

Il PdL "Gello" interessa un'area agricola residuale compresa tra Via di Gello e Via del Fiordaliso a nord, Via del Purgatorio ad est e confinate con aree a destinazione produttiva ad ovest e a sud.

Il Piano proposto intende mantenere i caratteri connotativi costituiti dal collegamento ciclopedonale come elemento connettivo con le altre aree pubbliche degli interventi a cavallo della declassata (UMI 5 e 8) e il corridoio verde di collegamento nord-sud del Nodo 2.

L'impianto edilizio si sviluppa parallelamente al percorso ciclopedonale con andamento curvilineo e alla viabilità di Piano, perpendicolare a via del Purgatorio.

Le tre aree destinate a parcheggi pubblici ammettono il collegamento con Via del Purgatorio solo attraverso i due accessi della viabilità di Piano in modo da regolamentare riducendo le condizioni di rischio determinate dagli accessi diretti sulla viabilità cittadina.

La doppia piazza posta su via del Purgatorio e collegata a quella interna tra gli edifici e il verde pubblico con due percorsi pedonali, servita da due aree di sosta, è stata pensata oltre che come luogo della socialità, anche per favorire la nascita di piccoli esercizi di vicinato o di servizi. Ciò in modo da rendere più equilibrato il rapporto con la residenza.

Le aree destinate a verde pubblico, che ospiteranno piccole attrezzature per giochi e attività fisica, avranno, soprattutto nella parte ovest e sud del Piano, una funzione di schermo vegetale verso gli edifici produttivi.

Si ipotizza di destinare per l'edilizia di Housing sociale i lotti II e JJ, uno dei quali direttamente prospiciente con la viabilità dotata dei necessari servizi a rete e l'altro con accesso dalla nuova viabilità nord del Piano che necessità di ridotte opere urbanizzative. Ciò per rendere possibile la realizzazione anche in anticipazione rispetto al complesso del Piano.

Tenuto conto che comunque i lotti destinati ad ospitare l'intervento di Housing sociale ammesso a finanziamento, non saturano l'intera Slp (4.680) a ciò destinata in questa UMI, si prevede di trasferire la quantità qui non utilizzata nell'UMI 12 del Nodo 3 della declassata.

Ciò è rappresentato principalmente nella tavola 3 "planimetria generale – "azzonamento" e negli elaborati costituenti il Piano in discussione che modifica l'UMI 6 "*Salvi*

Cristiani Ippodromo" del Nodo 2 del Progetto Norma 11.2 "Declassata", del vigente Regolamento Urbanistico.

Dati Urbanistici Principali e standard del Piano

Destinazioni	**Quantità**
Superficie opere di urb.ne 1° Superficie opere di urb.ne 2° Superficie fondiaria	mq 8.629 mq 15.067 mq 13.124
Superficie terr.le complessiva	mq 36.820
Slp residenziale totale	mq 21.230
Volume residenziale equivalente	*mc 63.780*
Abitanti insediati	n. 638
Verde pubblico attrezzato	mq 15.067
Aree e piazze attrezzate	mq 2.290
Parcheggi pubblici a servizio della Residenza	mq 2.237
Parcheggi pubblici a servizio del Tc	mq 1.700

Per la realizzazione di locali destinati a esercizi commerciali di vicinato o servizi, ammessi dal Piano, vengono previste aree di sosta nella misura di 1.700 metri quadrati.

La percentuale massima utilizzabile per queste destinazioni dovrà essere verificata nella fase autorizzativa nel complesso del Piano anche in funzione dei parcheggi riservati a questo scopo.

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 "GELLO" necessita di modifiche al Regolamento Urbanistico che risultano in ogni caso coerenti con quanto de-

finito dal Vigente Piano Strutturale del Comune di Prato e non appaiono interessare 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 11 "Declassata", all'interno del P.N. 11.2 "Declassata" UMI 6 ricadenti nei Subsistemi V4 (Vp) e R4, tutte incluse nella zona Omogenea "B".

Nei rispetti delle indicazioni attuali, la variante al R.U., non modifica il perimetro dell'UMI 6 del PN 11.2 "Declassata" non proponendo alcun aumento della S.l.p. a destinazione residenziale o a funzioni di tipo commerciale e/o servizi.

Nel PdL proposto vengono garantiti più di 30 mq di standard ad abitante e soddisfatte ampiamente le dotazioni richieste sia dal DM 1444/1968 sia dall'art. 109 del R.U. nel PN 11.2 "Declassata" per l'UMI 6, prevedendo nel complesso una superficie di aree pubbliche superiore a 19.000 metri quadrati.

Quanto esposto è reso graficamente e descritto, oltre che nella presente relazione (Elaborato A), negli elaborati di seguito elencati:

PdL "***Gello***":

Allegato A: Relazione Tecnica
Allegato B: Norme di Attuazione
Allegato C: Elenchi Catastali
Allegato D: Relazione Finanziaria
Allegato E: Documentazione cartografica e fotografica
Allegato F: Relazione Geologica

E sono illustrati dai seguenti elaborati:

Tav. n. 1.a-b: Estratto della tav. 42 del R.U.: scala 1/ 2000 (vigente variato)
Tav. n. 1.a1-b1:Estratto dell'art. 109 delle NTA del R.U. (vigente variato)
Tav. n. 2: Planimetria Catastale: scala 1/1000
Tav. n. 3: Planimetria Generale/Azzonamento: scala 1/ 1000
Tavv. n. 3.a-f Ipotesi di soluzioni per i lotti HH- II - JJ-KK- YY- ZZ: scala 1/250 e varie

Tav. n. 4: *Sezioni: scala 1/500*
Tav. n. 5: *Servizi a rete: scala 1/ 1000*

Variante al Regolamento Urbanistico:

tavole 1 ("a" e "b") estratto della tav. ***42*** *del Regolamento Urbanistico vigente e variato*
tavole 1 ("a1" e "b1") estratto dell' art. ***109*** *delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente e variato.*

Essa non modifica né propone nuove azioni di trasformazione rispetto al R.U. vigente, variando solo la soluzione planimetrica, non richiede nuovo impegno di suolo e quindi non modifica il carico urbanistico previsto.

Il Piano in oggetto non è sottoposto a Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 1/05 in quanto non rientra nella fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 11 della stessa Legge regionale. Non è inoltre da sottoporre a V.A.S. (valutazione ambientale strategica), né a Verifica di assoggettabilità in quanto non rientra nella casistica di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 5 della L.R. 12.02.2010 n. 10.

Si evidenzia altresì che il Piano proposto, riguardante l'UMI 6 del Nodo 2 del P.N. 11.2 "Declassata", costituisce variante al R.U. di un'area per la quale è già stata redatta la Valutazione Integrata Ambientale che risulta come allegato "*C*" alla D.C.C. 35/09 di approvazione della variante "Declassata".

Con riferimento all'art. 62 della L.R. 1/05, la variante non comporta cambiamenti in termini di pericolosità e/o fattibilità già individuate dalle indagini geologico-tecniche allegate allo strumento urbanistico vigente e depositate in data 07.04.1999, prot. Program. Urban. n. 874, in quanto non incrementa il rischio connesso alle problematiche geologico-tecniche e/o idrologico/idrauliche e non aumenta il carico urbanistico né la presenza di persone o beni.

Ai sensi del Regolamento d'attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con D.P.G.R.T. n. **53/R** del 25 ottobre 2011, nel caso di avvenuto deposito delle classi di fattibilità all'URTAT, continuano ad applicarsi le disposizioni contenute alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1030 del 20 ottobre 2003, presentando prima dell'adozione della variante, al com-

petente Ufficio Regionale del Genio Civile, la certificazione di cui agli allegati 1, 2 e 3 della stessa deliberazione.

Vincoli sovraordinati

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

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

Non rientra nella classificazione della pericolosità idraulica in base al P.A.I. (DCPM 6 Mag 05).

Approvazione della variante al R.U. e del P.d.L.

Il PdL "Gello" e la variante al Regolamento Urbanistico delle aree del P.N. 11.2 "Declassata" UMI 6 verrà adottata e successivamente approvata, in base al comma 2 bis dell'art. 18 della L.R.T. n° 1/2005, con le procedure di cui agli articoli 16 e 17 della stessa legge in quanto risultano compatibili, per i motivi esposti, con il Piano Strutturale ex-art. 24 L.R. n. 5/95 approvato con D.P.G.R.T. n. 492 del 27.11.1998; non contrastano con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale, (approvato con D.C.R.T. n. **72** del ***24.07.2007***), 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. "Gello" e degli interventi in esso ricompresi si specifica quanto segue:

L'intervento risulta conforme al Piano Strutturale vigente e 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 intervento privato comprese quelle oggetto di finanziamenti pubblici , incluse nel perimetro del P.d.L, risultano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e verranno assegnate agli Operatori privati con la stipula di apposita convenzione in modo tale da garantire dove serve, sia il rispetto delle normative tecniche che i tempi richiesti dal bando di finanziamento pubblico;

Gli operatori possono obbligarsi a realizzare le necessarie opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti anche per comparti funzionali, riconosciuti tali e autorizzati dall'Amministrazione, anche predisponendo le necessarie fasi di approfondimento progettuale;

Gli interventi previsti sono assoggettati a richiesta di Permesso di costruire ai sensi LR 1/2005 e della Regolamentazione Urbanistico-edilizia vigente nel Comune di Prato;

Gli Alloggi destinati ad Housing sociale saranno realizzati secondo le indicazioni del bando Regionale e dell'Avviso Comunale 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 del Comune verificare che tutti 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, anche fruenti di finanziamenti pubblici, è il seguente:

- Adozione del Piano attuativo da parte del Comune e successiva approvazione;
- Presentazione da parte dei soggetti attuatori del progetto architettonico dell'intervento edilizio residenziale e delle opere urbanizzative complete delle necessarie attestazioni e pareri previsti dalla normativa vigente;
- Approvazione dello schema di convenzione regolante i rapporti tra Comune e Operatori;
- Stipula di apposita convenzione tra Comune e operatori e rilascio dei permessi di costruire;
- Inizio dei Lavori dell'edilizia agevolata soggetta a finanziamento pubblico.

Prato, 2/02/2012

i progettisti

arch. Salvatore Torre arch. Francesco Caporaso