



PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : Variante al precedente "Pdr C - via di Gello e Villa Cipriani"

Richiedenti: COMUNE DI PRATO

Intervento di Piano di iniziativa pubblica in variante al precedente Pdr "C" di via di Gello e di Villa Cipriani approvato con DCC n. 120/03 -

Ubicazione: Via di Gello e Via Roma

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 67 co.2 lett.c) della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

Estratti Regolamento Urbanistico :

Via di Gello



Via Roma



Obiettivi del Piano Attuativo

La crisi economica che ha colpito il distretto tessile pratese ha progressivamente accentuato le difficoltà nel reperimento o nel mantenimento di un alloggio a causa dei canoni di locazione e dei prezzi di acquisto elevati.

Al fine di dare una risposta, ancorché parziale, a tale situazione di crisi, il giorno 19-12-2011 è stato sottoscritto un **Protocollo d'intesa** tra la Regione Toscana, il Comune di Prato ed E.P.P. (Edilizia Pubblica Pratese) per effettuare interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa, prevedendo uno stanziamento di **EURO 15.000.000** a favore del Comune di Prato per il finanziamento di tali interventi.

La Giunta comunale con delibera n. 480 del 30-10-2012 ha approvato la definizione degli indirizzi programmatici e l'individuazione di massima degli ambiti di intervento in relazione alla composizione della popolazione e del fabbisogno abitativo, individuando più precisamente le aree di **"Pizzidimonte"**, **"Galcatello"**, **Via G. Ferraris"**, **"Via di Gello"**, **"Via Roma"** e **"Viale Galilei"** per la realizzazione degli interventi di edilizia sociale previsti dal Protocollo d'Intesa.

Il presente piano attuativo riguarda l'area d'intervento n. 4 in via di Gello e l'area di intervento n. 5 in via Roma.

Tali aree sono classificate dal RU nel sub-sistema R2 "la città antica residenziale", con tipo d'intervento consentito "re - restauro"; esse costituiscono porzioni di più vasti complessi edilizi, l'uno denominato "Villa Salvi Cristiani" (in via di Gello) e l'altro "Villa Cipriani" (in via Roma), entrambi oggetto di un piano attuativo (PdR "C") approvato con deliberazione del C.C. di Prato n° 120 del 05.06.2003 che prevedeva, per le aree in questione, la realizzazione di due "micro-nidi".

L'intervento progettato consiste in una variante al piano di recupero PdR "C" approvato per il riutilizzo a residenza delle porzioni inizialmente destinate a micro nido, al fine di realizzare ulteriori due alloggi di ERP in via di Gello e due in via Roma.

Tale variante è stata esaminata favorevolmente dai vari Servizi Comunali interessati ed è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, della Circoscrizione Sud, della Commissione Urbanistica Ambiente e Protezione Civile.

Questa valutazione puntuale, sotto molteplici aspetti e da diversi punti di vista, ha consentito di accertare la validità delle scelte operate e di verificarne la sostenibilità degli effetti, con particolare riguardo alle loro ricadute in termini socio economici.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Premesso che il Piano Strutturale vigente è stato approvato con D.C.C. n. 19 del 21 marzo 2013 e che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n. 70 del 3.05.2001, si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo 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 e successiva integrazione al PIT adottata con DCRT n.32 del 16/06/2009.**

Il Piano Attuativo in oggetto risulta coerente con i principi e gli obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007; non contrasta con le misure di salvaguardia di cui all'art.36 della Disciplina né con la successiva *Implementazione per la Disciplina Paesaggistica* adottata con DCRT n. 32 del 16/6/2009; inoltre è stato verificato che l'area in oggetto non ricade all'interno del perimetro del "Parco della Piana" (come da Tav.S1 "Misure di Salvaguardia - ambiti A,B,C) di cui all'*Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze*" adottata con DCRT n. 74 del 24/7/2013.

- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 04.02.2009**

Il PTC approvato con DCP n.7 del 04.02.2009 indica al Capo III (articolo unico) delle NTA le Misure di Salvaguardia, che individuano le invarianti strutturali da sottoporre a tutela in rispondenza a funzioni di competenza provinciale. Tali misure di salvaguardia vigono fino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione comunali e degli atti di governo del territorio allo Statuto del PTC.

Al presente Piano Attuativo non si applicano comunque le Misure di Salvaguardia come individuate al Capo III (articolo unico) delle NTA, poiché quanto previsto non risulta in contrasto con i principi espressi dalle invarianti di cui agli artt. dal 22 al 31 delle NTA del PTC.

- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C. n. 19 del 21 marzo 2013**

La proposta di Piano Attuativo, in variante al precedente piano attuativo, approvato con D.C.C. n° 120 del 05.06.2003, per cambio di destinazione d'uso da "micro nido" a residenza, risulta coerente con gli obiettivi, le strategie e gli indirizzi del nuovo Piano Strutturale.

Nello Statuto del Territorio l'area di via Roma (Villa Cipriani) è individuata nel Sistema 6 – La città in aggiunta; l'area è altresì individuata tra le Invarianti Strutturali:

- invarianza storico-insediativa: "Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenza" (art. 17) e "Beni monumentali e archeologici soggetti a vincoli di tutela" (art. 9);
- ambiti caratterizzanti: Borghi storici (art. 33).

Quanto all'area di via di Gello, essa è individuata nel Sistema 4 – La città centrale, Sub sistema 4c; l'area è altresì individuata tra le Invarianti Strutturali:

- invarianza storico-insediativa: patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 11).

Il progetto presentato appare coerente con le caratteristiche dei Sistemi di appartenenza e non si pone in contrasto con le finalità di tutela degli elementi specifici di invarianza definiti dal P.S. (art. 9 della Disciplina di Piano).

Occorre comunque precisare anche che nelle Strategie di Piano, tavv. Es, le stesse aree risultano collocate in "area urbana" e quindi escluse dalla "Struttura Agroambientale" e pertanto non sottoposte a misure di salvaguardia.

Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente Piano Attuativo non è sottoposto a VAS in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della Legge Regionale 10/2010, né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al comma 3 del già citato art. 5, in quanto non definisce "il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti" sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

Si evidenzia altresì che il Piano Attuativo non comporta variante ai piani sovraordinati e che il vigente Piano Strutturale del Comune di Prato (approvato con deliberazione n.19 del 21 marzo 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17. del 24 aprile 2013) è stato sottoposto a VAS.

Prato, 02/9/2013

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

In Responsabile
Arch. Sergio Tacconi