PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA "G. Ferraris Sud" - "PdL C"

E contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico -

Adottati con D.C.C. n.60 del 25.07.2013

CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Elenco Osservazioni pervenute alla variante adottata con D.C.C. 60/2013 :

Osservazione *n. 1* *Pg 106323 del 23.09.13 - **Contributo** proposto dalla **Regione Toscana.***

Sintesi dell'osservazione n° **1**:

il Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, quale contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05:

1. Riguardo all'intervento di ***Srs*** "PdL C - Ferraris" richiede che venga chiarita la modalità di determinazione dell'incremento riguardo al dimensionamento nel RU (in Sul) in riferimento alle quantità massime stabilite dagli strumenti urbanistici, il saldo delle dotazioni di Standard singoli e complessivi e le valutazioni effettuate ai fini della sostenibilità, non ritenendo sufficiente il rimando alla documentazione del PS e RU.

2. Rileva quanto riferito nel *contributo* (PG 51179 del 6.05.2013) inviato in fase di verifica di assoggettabilità a VAS, in cui veniva ritenuta esserci una carenza di informazioni e dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, considerando anche i restanti interventi di Ers che seppure assimilabili a standard incidono sulle risorse essenziali del territorio ritiene che l'intervento in oggetto, seppur di interesse pubblico, necessiti di un'adeguata valutazione in quanto comporta una trasformazione di un ambito territoriale non urbanizzato, ricordando l'annullabilità di provvedimenti amministrativi assunti senza la V.A.S. ove prescritta.

Controdeduzione all'osservazione **1**:

1 *- Premesso che il presente Piano si inquadra tra gli interventi di edilizia residenziale sociale finanziati dalla Regione Toscana nell'ambito del programma di cui al Protocollo d'intesa sottoscritto il 19/12/2011 tra Regione, Comune e EPP, volto a superare il vistoso gap riguardante la dotazione di alloggi ERP rispetto alle altre città più importanti della regione, divenuto insostenibile per la grave crisi economica che ha investito il distretto tessile pratese e coinvolto molti cittadini, tradizionalmente inquadrati in fasce sociali non a rischio;*
premesso ciò, in merito al punto 1 del contributo regionale, si osserva quanto segue.

*In relazione alle quantità ammissibili si ha che rispetto alla modesta quantità prevista dal Piano in oggetto (SLP max mq 2.765 equivalente a circa **2.625** mq di SUL), nel Sistema 6 "la città in aggiunta" in cui ricade il PdL, in base alla ricognizione del PS approvato (vedi art. 85 della Disciplina di Piano e tav. ES 7) residua una quantità di SUL residenziale, **non attuata** nel R.U. vigente, pari a mq. 108.100 mentre rispetto all'intero RU la quantità residua di SUL non attuata è pari a mq 513.500.*

Si evidenzia anche che nel nuovo PS la previsione totale di SUL residenziale, aggiunta ai residui, nel Sistema 6 è pari mq 323.000 e che, in base a quanto previsto dall'art. 90 della *Disciplina di Piano,* almeno una quota pari al 20% di questa è destinata ad edilizia residenziale sociale (ERS).

Rispetto al saldo degli standard si rileva che dai documenti preparatori alla procedura di variante al PS, lo scarto tra la ricognizione 2006 e il PS approvato risultava nell'UTOE 22 "Banci - Badie, in cui ricade il PdL in oggetto, una previsione di standard urbani superiore di 35.000 metri quadrati rispetto a quelli già previsti nella documentazione cartografica del PS approvato.

Da quanto contenuto nella "Disciplina di Piano" (tav. Es 7 del nuovo PS), gli standard già esistenti al 2008 nel sistema 6, rapportati agli *abitanti teorici* previsti a 25 anni (+ 9.370), risultano comunque essere in totale superiori a 27,5 mq/abitante di cui più di 12,9 mq/abitante di Verde pubblico.

Si sottolinea che la ridotta superficie dell'area destinata al lotto Srs è inferiore a mq. 2.250 (2.222) mentre le restanti parti del PdL sono destinate a standard quali Parcheggi, piazze e verde pubblico.

2. Si ribadisce che seppur non rientrando nella casistica di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 5 della L.R. 10/10 il presente Piano è stato sottoposto a procedura di assoggettabilità a VAS nella sua stesura preliminare.

In considerazione della ridotta dimensione dell'intervento, per la sua localizzazione su aree facenti parte di zone già urbanizzate che determina quindi un carico trascurabile sui sistemi di fabbisogno e approvvigionamento idrico, energetico e sul sistema di smaltimento, unitamente al complesso delle altre considerazioni contenute nella DD 1680 del 14. 06.2013 (alla quale si rimanda), l'autorità competente ha quindi determinato l'esclusione del Piano in oggetto dalla procedura di assoggettabilità a VAS.

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione *n. 2* *Pg 116135 del 14.10.13 – Osservazione d'Ufficio*

Sintesi dell'osservazione n° **2**:

L'Ufficio "Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici" avanza la seguente richiesta:

1. Che agli elaborati costituenti il PdL in oggetto venga integrato l'elaborato "***F1***" "*Nota integrativa alla relazione geologica di fattibilità*" con data *Giugno 2013*, contenente lo studio di microzonazione sismica di primo livello per la definizione della pericolosità e della fattibilità sismica, ritenuta necessaria dal competente Ufficio del Genio Civile (PG 63350 del 31.05.2013).

Controdeduzione all'osservazione ***n. 2***:

1. Condividendo le motivazioni dell'Ufficio, in accoglimento della richiesta del Genio Civile, agli elaborati già costituenti il PdL in oggetto sarà integrato l'elaborato " **F1**" "*Nota integrativa alla relazione geologica di fattibilità*" con data *Giugno 2013.*

Osservazione accolta

Osservazione *n. 3* *Pg 116241 del 14.10.13* - ***Contributo*** *proposto dalla* ***Provincia di Prato.***

Sintesi dell'osservazione n° **3**:

L'Area Pianificazione Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Prato, quale contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05, relativamente al PdL C "G. Ferraris sud":

1. In merito agli impatti ambientali, facendo riferimento alla determinazione della competente Autorità di non assoggettare il Piano alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ritiene siano stati trattati in maniera speditiva e ribadisce, così come già espresso nella fase procedurale di valutazione di assoggettabilità, che a loro parere la variante urbanistica avrebbe richiesto l'assoggettamento a procedura VAS.

2. In merito al consumo di suolo e alla sostenibilità delle trasformazioni, suppone che si provochi un ulteriore congestionamento dell'ambito territoriale e che sebbene la scelta effettuata rientri nella piena titolarità e competenza dell'Amministrazione comunale, ritiene che debba essere supportata da un'oculata valutazione delle possibili alternative praticabili. Ricorda che il PTC indica come prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto alla nuova edificazione e che dai dati forniti non emergono chiaramente gli effetti in termini di aumento degli abitanti, di SUL residenziale e riduzione degli standard a verde, chiedendo se ciò sia stato già considerato nel dimensionamento del PS e RU vigenti.

Controdeduzione all'osservazione **3**:

1. Per quanto riguarda la procedura VAS si ribadisce quanto già detto al punto 2 del contributo della Regione e cioè che, seppur non rientrando nella casistica di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 5 della L.R. 10/10, il presente Piano è stato comunque sottoposto a procedura di assoggettabilità a VAS nella sua stesura preliminare. In considerazione della ridotta dimensione dell'intervento, per la sua localizzazione su aree facenti parte di zone già urbanizzate che determina quindi un carico trascurabile sui sistemi di fabbisogno e approvvigionamento idrico, energetico e sul sistema di smaltimento, unitamente al complesso delle altre considerazioni contenute nella DD 1680 del 14. 06.2013, l'autorità competente ha quindi determinato l'esclusione del Piano in oggetto dalla procedura di assoggettabilità.

2. In merito al consumo di suolo e alla sostenibilità delle trasformazioni, si ribadisce quanto già detto al punto 1 della controdeduzione all'osservazione 1 della Regione ***a cui si rimanda***.

Riguardo la scelta di localizzazione del nuovo intervento si osserva che, all'interno del più ampio Programma di housing sociale predisposto dal Comune di Prato, solo tre dei sette interventi in programma prevedono nuova edificazione mentre dove è stato possibile si è già previsto il recupero e la riqualificazione dell'edilizia residenziale esistente.

Si sottolinea che i nuovi interventi proposti sono stati localizzati su aree già nella disponibilità comunale, pressoché completamente urbanizzati e che consentono una relativa speditezza sotto l'aspetto della cantierabilità in modo da poter dare una riposta in un tempo relativamente breve alla pressante necessità di edilizia sociale.

Osservazione parzialmente accolta

Osservazione *n. 4,* *Pg 109392 del 27.09.13* **dei signori** Tommaso Minniti, Giovannino Spanu, Enrica D. Papi , Ilaria Cuccurullo, Paolo Cherubini e Giuseppe Anania -

Sintesi dell'osservazione n° **4**:

I signori sopra indicati, in rappresentanza anche dei cittadini firmatari della petizione allo stesso Piano presentata il 25.07.2013 Pg 87023, ritengono che l'intervento residenziale può solo aggravare le condizioni attuali di squilibrio della zona, che la presenza di più strutture scolastiche insieme alla presenza di spazi commerciali, farmacia, banca, chiesa, palestra e ludoteca nell'area limitrofa al PdL, comporta frequenti congestionamenti della circolazione e saturazione delle scarse e mal collocate aree di sosta con conseguente riduzione della sicurezza stradale e aumento dell'insalubrità soprattutto a danno dei bambini.
Tenuto quindi conto della presenza nel quartiere di numerosi condomini di grandi dimensioni e a fronte della carenza di spazi di aggregazione sociale, chiedono che l'Amministrazione comunale presti le dovute attenzioni alle soluzioni alternative proposte:

alternativa 1. – Spostamento dell'edificio residenziale ***in altra area del Comune*** in modo da potere realizzare nell'area d'intervento tra via Righi e Via Ferraris un parcheggio pubblico di almeno 70 stalli comprensivo di parcheggi per disabili e idoneo ad ospitare mercatini rionali. Realizzazione nella parte più a nord di un'Isola ecologica dotata di alberature, panchine e quanto necessario a costituire una piazza nella quale posizionare anche un distributore di acqua potabile;

alternativa 2. – Realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 70 stalli comprensivo di parcheggi per disabili, idoneo ad ospitare mercatini rionali e dotato di un distributore di acqua potabile tra via Righi e Via Ferraris. Spostamento del lotto residenziale nell'area più a nord, al posto del parcheggio pubblico e della piazza previsti nel PdL in oggetto, con riduzione considerevole dell'altezza del nuovo edificio.

Controdeduzione all'osservazione **4**:

1. In relazione a quanto indicato nella soluzione ***alternativa 1***, a prescindere dalle nuove destinazioni indicate dagli osservanti, l'esclusione di fatto dell'intervento di edilizia residenziale sociale (Srs) con la proposta di allontanarlo in un'altra area del Comune, contrasta sostanzialmente con gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è posta al fine di incrementare l'offerta di abitazioni alle fasce più deboli, in attuazione del sopra ricordato protocollo d'intesa, anche riguardo a scelte già operate tra cui, nella fattispecie, la volontà di destinare l'area di via Ferraris ad edilizia sociale come espressamente dichiarato dal Consiglio Comunale nella Deliberazione n. 21/2011 di autorizzazione all'acquisto dell'area ritenuta di importanza strategica per i fini di cui sopra.

2. In merito a quanto indicato nella soluzione ***alternativa 2,*** che prevede l'allontanamento dell'intervento residenziale da Via Righi spostandolo più a nord, si evidenzia che l'area indicata non ha conformazione e ampiezza adeguate, tanto che gli stessi osservanti hanno dovuto posizionare l'edificio sul confine del resede della scuola.
La soluzione prospettata determina problematiche urbanistiche ed edilizie tali da renderla praticamente irrealizzabile, non potendo garantire la quota minima di aree permeabili e le corrette distanze del nuovo edificio dai confini del lotto.
Oltre a ciò, se anche si osserva la proposta sotto il profilo della sua coerenza con il contesto in cui si inserisce, il nuovo edificio appare estraneo alla trama urbana formata dall'edificato esistente, ponendosi al di fuori del perimetro ideale che definisce il limite dell'edificazione.

La collocazione dell'edificio così come rappresentato negli elaborati del Piano di lottizzazione adottato, scaturisce invece dalla volontà progettuale di completare il tessuto edilizio, nel rispetto dell'orientamento NE – SO dell'edificato limitrofo, prevedendo un numero di piani uguale a quelli degli edifici residenziali immediatamente vicini.

Ne consegue che la soluzione ***proposta dagli osservanti*** non appare migliorativa rispetto a quella contenuta nella stesura del Piano in oggetto.
Occorre puntualizzare che lo spostamento del fabbricato comporterebbe anche maggiori difficoltà e, di conseguenza, maggiori oneri per gli allacciamenti ai servizi a rete, non potendo utilizzare la rete infrastrutturale che invece è già presente su via Righi.

Riguardo ad alcune proposte contenute nelle soluzioni avanzate dagli osservanti come ad esempio quella riguardante la necessità di aumentare la dotazione di aree di sosta, si evidenzia che i nuovi parcheggi pubblici comprensivi di quelli per disabili previsti dal PdL in oggetto su via Righi e su via Ferraris, da meglio definire nelle successive fasi progettuali di approfondimento, sono più di 40 stalli. L'organizzazione dell'area centrale con il parcheggio da via Ferraris (eventualmente da implementare successivamente), la piccola piazza e il completamento del percorso pedonale che mette in collegamento più edifici scolastici e dal quale potrebbe essere regolato l'ingresso e l'uscita di parte degli alunni, dovrebbe a regime drenare una quota di traffico oggi gravante su via Righi, soprattutto nelle ore più critiche, aumentando la dotazione complessiva dei parcheggi pubblici della zona.

Inoltre per quanto possibile si cercherà, nelle future fasi progettuali e in fase di realizzazione, di organizzare l'area di sosta e l'area destinata a piazza, in modo tale da potere ospitare anche piccoli mercatini rionali.

Risulta invece già in fase di approvazione il progetto, predisposto dagli uffici del Comune, della zona a nord di via Ferraris che prevede la sistemazione un'ampia area a verde pubblico corredata da un ulteriore parcheggio pubblico e collegata mediante un percorso ciclopedonale con l'area a sud che ospita vari edifici scolastici.

Osservazione parzialmente accolta

Prato 4 Dicembre 2013

Il Responsabile dell'U.O. 4T1
Arch. Sergio G. Tacconi

Il Dirigente del Servizio Urbanistica
e responsabile del Procedimento
Arch. Francesco Caporaso

ST