

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA "Galcetello" - "PdL B"

E contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico -

Adottato con D.C.C. n. 59 del 25.07.2013

CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Elenco Osservazioni pervenute alla variante adottata con D.C.C. 59/2013 :

Osservazione n. 1 Pg. 106322 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 B - Galcetello"** 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 51176 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 **5.800** equivalente a circa **5.500** mq di SUL) nel Sistema **5 "I Borghi"** 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 pari a mq. 202.500 e rispetto all'intero RU si ha un residuo complessivo di SUL non attuata pari a mq 513.500.

Si evidenzia che nel nuovo PS la previsione totale di SUL residenziale, aggiunta ai residui, nel Sistema **5** è pari a mq **459.400** e che, in base a quanto previsto dall'art. 90 della

Disciplina di Piano, almeno una quota pari al 20% di questa dovrà essere 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 1 "**Figline – Galcetello**", in cui ricade il PdL in oggetto, una previsione di standard urbani superiore di **47.000** 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 **5**, rapportati agli *abitanti teorici* previsti a 25 anni (+ **13.560**), risultano comunque essere in totale superiori a 24,4 mq/abitante di cui più di 12,5 mq/abitante di Verde pubblico.

Si sottolinea che la ridotta superficie dell'area destinata al lotto Srs è circa mq. **6.325** mentre le restanti parti del PdL sono destinate a standard quali Parcheggi 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, sul sistema di smaltimento e unitamente al complesso delle altre considerazioni contenute nella DD **1544** del 4.06.2013, 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 116130 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**" 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 **76297** del 2.07.2013).

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**" "**INTEGRAZIONE – Studio di Microzonazione Sismica di 1° Livello**" con data 26 Nov. 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 sia stato trattato in maniera speditiva e ribadisce, così come già espresso nella fase procedurale di valutazione di assoggettabilità, che invece a loro parere la variante urbanistica richiedeva 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 rientra 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 e chiedendo se ciò sia stato già considerato nel dimensionamento del PS e RU vigenti.

3. In merito alla pericolosità idraulica del vigente P.A.I., rileva che il Piano ricade in parte in "P I2" (pericolosità media) e in parte in "P I3" (pericolosità elevata) che quest'ultima nel PS del Comune viene classificato in P I4.

Che è in corso di aggiornamento il P.A.I. del fiume Arno nelle quali le aree del Piano in oggetto saranno classificate tutte in P I3 (pericolosità alta) e che seppure tale classificazione non riveste ancora carattere di cogenza, in considerazione degli interventi di messa in sicurezza bisognerebbe porre in atto quanto prescritto da Regolamento d'attuazione dell'art 62 della L. R. 1/05 n. 53/R del 25.10.2011, al paragrafo 3.2.2.2 – *Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata*.

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, sul sistema di smaltimento e unitamente al complesso delle altre considerazioni contenute nella DD 1544 del 4.06.2013, 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 al contributo 1 della Regione a cui si rimanda.

si rileva che rispetto alla modesta quantità prevista dal Piano in oggetto (SLP max mq 5.800 equivalente a circa 5.500 mq di SUL) quanto **non attuato** nel R.U. vigente di edilizia residenziale, in base alla ricognizione del PS approvato (vedi art. 85 della Disciplina di Piano

e tav. ES 7) nel Sistema 5 "I Borghi" in cui ricade il PdL residua una quantità di SUL pari a mq. 202.500 e rispetto all'intero RU si ha un residuo complessivo di SUL non attuata pari a mq 513.500.

Riguardo la scelta di localizzazione del nuovo intervento si ha 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 risposta in un tempo relativamente breve alla pressante necessità di edilizia sociale.

3. In merito alla pericolosità idraulica del PdL "Galcetello" si fa presente che la porzione del Piano interessata dall'intervento edilizio ricade nell'area avente la pericolosità più bassa (P.I. 2 del PAI e I.3 del PS) mentre ricade in pericolosità superiore solo l'area più ad ovest interessata dalla sistemazione del Verde pubblico.

Le indicazioni contenute nel Piano sono state elaborate non in funzione della P.I.2 dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, ma della I.3 (Pericolosità Idraulica Elevata) indicata per l'intera area dal P.S. approvato, le cui prescrizioni riflettono quelle determinate dall'A. di B., in quanto da queste ultime derivate.

Al punto 9 della relazione geologica di fattibilità che correda il PdL Galcetello sono state inserite le condizioni di fattibilità per la realizzazione del fabbricato e le necessarie opere compensative connesse, nel rispetto di quanto prescritto nel regolamento d'attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 n. 53/R del 25 ottobre 2011.

In base a quanto disposto dal citato art. 62 della L.R. 1/05 e dal suo Regolamento, il progetto del Piano in oggetto è stato depositato al competente Ufficio del Genio Civile che ne ha infine verificato l'adeguatezza e la completezza sotto l'aspetto idrogeologico comunicando l'esito positivo con PG 138394 del 4.12.2013.

Osservazione parzialmente accolta

Prato 5 Dicembre 2013

Il Responsabile dell'U.O. 4 T1

Arch. Sergio G. Tacconi



Il Dirigente del Servizio Urbanistica

e responsabile del Procedimento

Arch. Francesco Caporaso



ST