



Oggetto: – Condominio Solidale in via Meoni – Localizzazione e Approvazione del progetto di fattibilità (prog. preliminare) con contestuale adozione di variante ai sensi dell'art. 34 LRT 65/2014 al Regolamento Urbanistico di un'area inclusa nel PdZ Grignano – Z. 10. (VAR 277)

RELAZIONE URBANISTICA

Premessa

Nel 2009 il Consiglio Regionale della Toscana ha approvato la "misura straordinaria e sperimentale E" per progettare e attuare "interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea. Il relativo Decreto è stato pubblicato con il n° 1945 il 26/04/2012.

il Comune di Prato, tramite il soggetto Gestore "Edilizia Pubblica Pratese" (E.P.P.), ha partecipato al bando per la progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea proponendo la realizzazione di un condominio solidale "co-housing" in via Leopardi.

Con Delibera n° 632 del 29/07/2013 la Giunta Regionale ha deliberato di ammettere l'intervento al finanziamento regionale, stanziando per esso un importo pari ad € 810.000,00.

Con Decreto Dirigenziale n° 6533 del 15/12/2015 la Regione Toscana ha definitivamente approvato la proposta del Comune di Prato e ha impegnato a favore di Edilizia Pubblica Pratese S.p.A. la somma di € 810.000,00.

Motivazioni

Inizialmente con D.C.C. 42 del 3.04.2014 l'intervento è stato localizzato su via Leopardi in un'area già appartenente al P.d.Z. di Cafaggio.

Alcune difficoltà legate alla conformazione del lotto, con profondità assai ridotta che non consentiva un agevole utilizzo per lo specifico scopo, unita alla richiesta dei residenti di destinare la stessa area a verde pubblico, hanno portato l'Amministrazione comunale a considerare la proposta di rilocalizzare l'intervento su Via Meoni in un'area compresa nel P.d.Z. di Grignano, poco più a nord della precedente.

L'area interessata da destinare al Lotto "Srs" è una porzione della particella 1210 del foglio 82, di proprietà del Comune di Prato e risulta al momento libera e immediatamente disponibile.

Elementi del progetto del Condominio solidale (Srs)

L'edificio, di due piani, progettato dall'ing. Giulia Bordina di E.P.P. Spa secondo criteri di bioarchitettura e bioedilizia è stato organizzato con una pianta

rettangolare di dimensioni 30,00 m x 11,00 m circa con struttura in legno e pannelli portanti X-LAM.

Al piano terra dell'edificio oltre agli ambienti che possono favorire l'interazione tra gli utenti, (una cucina, due grandi sale polivalenti e servizi igienici) e all'alloggio per disabile, sono ubicate le cantine e i locali tecnici. Al piano primo i 4 appartamenti di circa 50 mq ciascuno, serviti da un ballatoio coperto, presentano un soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e due camere singole.

All'interno del lotto sono previsti i necessari parcheggi condominiali mentre all'esterno viene proposta anche la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali attrezzati a servizio del quartiere.

Il progetto di fattibilità (prog. preliminare) si compone di:

- 1) *Elab. REL (Relazione illustrativa e tecnica, Calcolo sommario della spesa, Prime indicazioni sulla sicurezza;*
- 2) *Tav. 01 (Piante Prospetti e Sezioni - scale varie);*
- 3) *Tav. 02 (Sistemazioni esterne e Verifiche Urbanistiche - scale varie);*
- 4) *Relazione Geologica (geologo R. Martelli)*
- 5) *Relazione Geotecnica (geologo R. Martelli)*

*Si riporta di seguito il **Quadro Economico** contenuto nella relazione tecnica (elab 1):*

A	C.R.N. - Costo di realizzazione	€	588.948,53
B	Spese tecniche (11% di A)	€	64.784,34
C	Imprevisti (5% di A)	€	29.447,43
D	Spese Geognostiche (1% di A)	€	5.889,49
E	I.V.A.	€	58.894,85
F	Oneri di Urbanizzazione	€	62.035,37
	Finanziamento complessivo	€	810.000,00

La progettista dichiara che la proposta risulta conforme alle norme tecniche e tipologiche previste dalle deliberazioni della Giunta Regionale in materia di edilizia sovvenzionata.

Contenuti della Variante urbanistica (PdZ) e relazioni con RU, PS e PTC

Per dare attuazione all'intervento del Condominio Solidale, il Servizio Urbanistica ha redatto la presente variante per conformare la previsioni urbanistiche comunali alle nuove esigenze intervenute.

Per quanto attiene le aree interessate dall'intervento in oggetto (Srs), queste sono attualmente individuate dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 70 del 3.05.2001 all'interno dello Schema Direttore SD 12 "Paesi e quartieri", all'interno del P.d.Z. 10 "Grignano" ricadenti nei Subsistemi L4 "**I centri civici**" e R3 "**Gli interventi residenziali unitari**" con destinazione d'uso prevalente "Sb", e in piccola parte con progetto di suolo a *viabilità e parcheggi lungo strada*, tutte incluse nell'UMI 21_4 e nella zona Omogenea "**B**".

La variante al R.U. e contestuale variante al P.d.Z. consiste nell'individuazione delle aree utili ad ospitare l'intervento del condominio solidale con opportuna perimetrazione dell'area che verrà contraddistinta dalla sigla "**Srs**"- "*Edilizia residenziale sociale*" da includersi tutta nel sub sistema L4. E' previsto inoltre lo spostamento più a nord del percorso pedonale.

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

- Elaborato **A**: - Relazione Urbanistica;
- Elaborato **B**: - Estratto della tav. **49** Usi e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico (scala 1: 2.000) STATO ATTUALE;
- Elaborato **C**: - Estratto della tav. **49** Usi e modalità di intervento del Regolamento Urbanistico (scala 1: 2.000) STATO MODIFICATO, intendendo **modificato contestualmente** l'elaborato (tav. **3**) contenente l'azzonamento del PdZ Grignano - Z 10.;
- Elaborato **D1**: - Relazione Geologica di fattibilità.

Con riferimento alla L.R. 10 Novembre 2014 n. 65 "*Norme per il governo del territorio*" si dà atto che la proposta di variante:

- è localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato in via transitoria dall'art. 224 della L.R.T. 65/14;
- non interessa 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.
- ricade in aree a pericolosità di alluvione bassa "**P1**" secondo il Piano di gestione del rischio di alluvioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (D.lgs 219/2010). Secondo le indagini geologiche allegate al nuovo Piano Strutturale (approvato con DCC n. 19 del 21.03.2013), riguarda aree classificate in pericolosità geomorfologica elevata (**G3**) e pericolosità sismica locale elevata (**S3**).
- è coerente con le strategie del nuovo Piano Strutturale, non contrasta altresì con i principi, gli obiettivi e le strategie del Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24.07.2007 e successive integrazioni (DCRT 37 del 27.03.15 - PIT con valenza di Piano Paesaggistico), né del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7 del 4.09.2009.

Si evidenzia che la dotazione di standard previsti nel Piano di Zona interessato (P.d.Z. 10) con Parcheggi pubblici superiori a 5 mq/ab e con standard totali superiori a 25 mq/ab risultano essere di gran lunga superiore ai minimi di legge ed in grado di supportare agevolmente il nuovo intervento.

L'area, risulta già urbanizzata e quindi dotata dei principali servizi a rete (fognatura, acqua, gas, energia elettrica).

Approvazione del Progetto e della variante Urbanistica

L'art. 19 del D.P.R. 327/2001 dispone che per la realizzazione di un'opera pubblica, quando non conforme alle previsioni urbanistiche, queste ultime possono essere adeguate: "*l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del Consiglio Comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico*" (comma 2).

L'iter di approvazione seguirà le procedure di cui all'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014, e sue modifiche e integrazioni, riguardante le **Varianti mediante approvazione del progetto**.



Ai sensi e con le modalità indicate dal Regolamento di attuazione della L.R.T. 1/05 approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R del 25.10.2011, ancora in vigore fino all'approvazione del nuovo regolamento in base all'art. 245 della L.R.T. 65/14, la proposta di variante dovrà essere depositata al competente Ufficio Regionale del Genio Civile.

Il progetto in variante sarà sottoposto all'esame della Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile, quindi all'esame del Consiglio Comunale che assumerà le proprie determinazioni in merito all'adozione.

Il Tecnico
Arch. Salvatore Torre

Il Responsabile U.O.C.
Arch. Pamela Bracciotti