

Comune di Prato

Assessorato all' Urbanistica

Servizio "PG" Urbanistica

3° Programma PEEP

Variante 2016

Piano di Zona

Paperino Z13/II

Elaborato A

Relazione Tecnica

Ottobre 2016

Assessore all'Urbanistica - Arch. Valerio Barberis

Dirigente Servizio Urbanistica - Arch. Francesco Caporaso

Progettisti - Arch. Salvatore Torre, Arch. Pamela Bracciotti

*Collaboratori: Geom. Lorenzo Lanzi
Geom. Tommaso Salvatore
Geom. Davide Roccia*



COMUNE DI PRATO
Servizio PG – Urbanistica
V.le Vittorio Veneto n° 9

\\FS01\Gruppi\Settori\PGUrbanistica\UfficioEdiliziaResidenziale\3°PEEP\13 Paperino\2016 VARIANTE Generale\A Relaz Var PdZ Paperino Ott 16.doc

***Variante al Regolamento Urbanistico delle aree già incluse nel P.d.Z.
“PAPERINO” - Z. 13 del 3° Programma Peep***

RELAZIONE TECNICA

Premessa e motivazioni

Il Piano di Zona “Paperino” - Z.13 - 3° PEEP - è stato approvato con delibera C.C. n. 693 del 20 Luglio 1989.

Con delibera C.C. n. 104 del 23 Aprile 2004 è stata approvata la variante organica che riorganizzava la porzione di Piano ancora da completare riguardante le opere urbanizzative e i lotti AA, BB, CC, DD, EE FF, e GG.

A seguito della necessità di utilizzare per i lotti EE, FF e GG delle tipologie diverse da quelle previste nel Piano è stata predisposta e infine approvata con DCC n. 12 del 1.02.2007 una variante distributiva.

Il 14 dicembre 2012 le aree a completamento del PdZ in oggetto sono state apportate dalla coop.va Abitcoop al Fondo Housing Toscano gestito da Polaris Real Estate SGR Spa, la quale, per superare le difficoltà nell’acquisizione delle aree necessarie al collegamento viario con via Tettamanti, ha formulato (PG 96995 del 17.07.14) un’istanza di modifica del tracciato con traslazione verso sud.

Nella stessa proposta veniva avanzata la disponibilità a sostenere sia le spese di acquisizione delle nuove aree sia i costi di realizzazione del nuovo tratto viario insieme alla sistemazione delle limitrofe aree comunali.

E’ inoltre emersa la necessità di adeguare *l’elemento di impianto urbanistico* a servizio del verde pubblico visto il ridotto interesse per le attrezzature destinate al gioco delle bocce e la conseguente difficoltà di assunzione in gestione della struttura. Tenuto conto delle

molteplici nuove esigenze delle comunità locali, l’Ufficio ritiene più idoneo destinare in generale ad area a **Servizi** al verde pubblico “S”, intese come strutture atte ad ospitare luoghi di incontro e per attività varie, la cui progettazione sarà meglio definita con la redazione di specifico progetto che potrà essere approvato anche contestualmente alla variante delle Opere di Urbanizzazione.

Tenuto conto della conformazione dei lotti fondiari e del fatto che vi è un unico Operatore del Comparto, per facilitare le soluzioni delle aree comuni dei lotti della parte nord dell’intervento vengono previste delle modifiche normative (NTA) tali da consentire soluzioni progettuali da verificarsi tenendo conto delle superfici e volumi derivanti dai dati complessivi dei lotti considerati.

Per ammettere la realizzazione del Piano con le modifiche proposte e per meglio definire gli interventi urbanistico edilizi da realizzarsi, l’Ufficio ha provveduto alla redazione della presente Variante al Piano di Zona “Paperino”.

Contenuti della Variante urbanistica (PdZ) in relazione al R.U.

La variante proposta consiste essenzialmente nella traslazione a sud della parte terminale della viabilità che si innesta su via B. Tettamanti adeguando le aree limitrofe alla nuova localizzazione viaria unitamente all’esclusione di una ridotta fascia sul lato Ovest del PdZ.

Per quanto attiene le aree interessate dalla variante in oggetto, queste sono attualmente individuate dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 70 del 3.05.2001 all’interno del PdZ 13 “Paperino” con aree ricadenti nei Subsistemi R3 “Gli interventi residenziali unitari”, V3 “Le connessioni territoriali” e M5 “Le strade di penetrazione” con progetto di suolo Vg e Pp e con zona omogenea “B” mentre all’esterno del PdZ sono interessate aree ricadenti nel sub sistema P3 “I Macrolotti” con zona omogenea “D” e aree all’interno dello Schema Direttore SD 12 “Paesi e quartieri” ricadenti nei Subsistemi R4 “La città della residenza in aggiunta”, e “V3” con destinazione Pp (Parcheggi a raso) e Vg (Giardini) con zona omogenea “B”.

Si prevede l'esclusione dal perimetro del PdZ della porzione della parte terminale della viabilità che si innesta su via B. Tettamanti da inserire nel Subsistema “P3” con tipo d'intervento “ri” e l'inclusione nel PdZ di Paperino della nuova soluzione della viabilità, tralata di poco più a sud, che interessa l'area con destinazione “R4 - Pp” e “V3 - Vg”.

Viene anche esclusa dal perimetro una ridotta fascia sul lato Ovest del PdZ che continuerà a mantenere la destinazione “V3 - Vg”.

Esternamente al PdZ viene modificata la destinazione sia a nord della viabilità variata che viene destinata tutta a “Vg” sia nella fascia posta a sud che viene destinata a “Pp” mantenendo in entrambe le aree l'originario Subsistema di appartenenza (R4 e V4).

Viene inoltre modificata l'uso di un'area a Nord Ovest inclusa nel sub sistema P3 che come progetto di suolo passa da pavimentata impermeabile a prati arborati.

Ciò è rappresentato principalmente negli elaborati 1a e 1b “Regolamento Urbanistico vigente variato”, nella tavola 3 “planimetria generale – “azzonamento” e negli elaborati di variante costituenti il Piano in discussione.

Dati Urbanistici Principali e standard del P.d.Z. approvato e in variante

Destinazioni	Quantità Tot. PdZ approvato	Quantità Tot. PdZ in Variante	Variazioni +/-
Superficie opere di urb.ne 1°	mq 10.772	mq 10.798	+ 26
Superficie opere di urb.ne 2°	mq 10.094	mq 9.928	- 166
Superficie fondiaria	mq 19.774	mq 19.774	0
Superficie terr.le complessiva	mq 40.640	mq 40.500	- 140
Volume residenziale	mc 61.280	mc 61.280	0
Abitanti insediati	n. 613	n. 613	0
Verde pubblico attrezzato	mq 10.094	mq 9.068	- 1.026
Servizi	0	mq 860	+ 860
Parcheggi pubblici	mq 2.866	mq 2.856	- 10

Si evidenzia che nel PdZ resta inalterata la volumetria massima realizzabile mentre viene ridotta la superficie interna al PdZ.

Nel complesso delle aree interessate alla variante del Regolamento urbanistico vengono inoltre ridotte le aree impermeabili aumentando conseguentemente le superfici permeabili e destinate a prati arborati.

Quanto esposto è descritto, oltre che nella presente relazione (Elaborato A), negli elaborati di seguito elencati che costituiscono la Variante al Regolamento Urbanistico delle aree già incluse nel P.d.Z. “PAPERINO” - Z. 13 del 3° Programma Peep dove è reso anche graficamente:

Elaborato A: Relazione Tecnica (Integr.)

Elaborato B: Norme Tecniche di Attuazione (Integr.)

Elaborato C: Elenchi Catastali (Sostit.)

E sono illustrati dai seguenti elaborati:

Tav. n. 1a-b: Estratto della tav. 56 e 57 del R.U.: scala 1/2000 (vigente - variato)

Tav. n. 2: Planimetria Catastale: scala 1/1000 - (Sostit.)

Tav. n. 3: Planimetria Generale/Azzonamento: scala 1/1000 - (Sostit.)

Tav. n. 4 Planimetria con Aree Escluse/Incluse (Sovrapposto): scala 1/1000 - (Sostit.)

Tav. n. 5: Sezioni: scala 1/500 - (Sostit.)

Tav. n. 6: Servizi a rete: scala 1/1000 - (Sostit.)

Di cui Variante al Regolamento Urbanistico:

tavole 1 (“a” e “b”) estratto della tav. 50 del Regolamento Urbanistico vigente e variato insieme all’ Elaborato A: Relazione Tecnica.

Con riferimento alla L.R. 10 Novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio” e in relazione al P.S., al P.T.C. e al P.I.T. 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 media “**P2**” secondo il Piano di gestione del rischio di alluvioni dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno (D.lgs 219/2010). Secondo le indagini geologiche allegata al nuovo Piano Strutturale (approvato con DCC n. 19 del 21.03.2013), riguarda aree classificate in pericolosità idraulica media (**I.2**), pericolosità geomorfologica elevata (**G3**) e pericolosità sismica locale elevata (**S3**);

è coerente con le strategie del nuovo Piano Strutturale;

non contrasta 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);

non contrasta altresì con quanto prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7 del 4.09.2009.

Con riferimento alla L.R. 12 Febbraio 2010 n. 10 “Norme in materia di VAS, di VIA, di AIA e di AUA”, si dà atto che la proposta di variante:

non è sottoposta a VAS in quanto non rientra tra piani e programmi di cui all’art. 5 c. 2 della Legge Regionale Toscana 10/2010, né è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3 dello stesso art. 5.

Approvazione della variante al R.U. delle aree già incluse nel P.d.Z. “PAPERINO”

La variante al Regolamento Urbanistico delle aree già incluse nel PdZ “PAPERINO” - Z. 13 ricadendo nella casistica di cui al comma 2 dell’art. 30 della LR 65/14 verrà adottata e successivamente approvata con le procedure di cui all’articolo 32 della stessa legge. Ciò in quanto risulta tra le aree soggette a pianificazione attuativa (art 107 c. 3), interna al perimetro delle aree urbanizzate (art. 224 L.R. 65/14).

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