

# **Comune di Prato**

**Assessorato all' Urbanistica**

**Servizio "PG" Urbanistica**

**P.d.L. GELLO - NODO 2 - UMI 6**

**P.d.L.**

**GELLO - NODO 2 - UMI 6**

**- Variante 2017 -**

**Elaborato A**

**Relazione Tecnica**

**Febbraio 2017**

*Assessore all'Urbanistica - Arch. Valerio Barberis*

*Dirigente Servizio Urbanistica - Arch. Francesco Caporaso*

*Progettisti - Arch. Salvatore Torre, Arch. Pamela Bracciotti*

*Collaboratori: Geom. Davide Roccia*



## COMUNE DI PRATO

Servizio PG – Urbanistica

V.le Vittorio Veneto n° 9

\\FS01\Gruppi\Settori\PGUrbanistica\UfficioEdiliziaResidenziale\4 NUOVI PROGRAMMI\PdL A Gello 12\17 Var PdL Gello\17 Elab A - DVA Relaz Var 17 PdL Gello.doc

### **Variante al Piano Di Lottizzazione di iniziativa pubblica “GELLO” - Nodo 2 UMI 6 “P.d.L. A” e contestuale variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico**

## **RELAZIONE TECNICA**

### **Premessa e motivazioni**

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica “GELLO” è stato approvato con delibera di C.C. n. 68 del 30.07.2012.

Nel Piano in oggetto risultano attualmente destinati ad Housing Sociale i lotti II e JJ per 4.480 mq di SLP sul totale di 21.230.

Con delibera n. 62 del 28.02.2017, la Giunta comunale, ritenendo positiva e di interesse pubblico la sollecitazione pervenuta dal soggetto privato (Investire SGR – Fondo “Housing Toscano”) di destinare ad Housing Sociale (HS) anche i lotti YY e KK del PdL Gello, ha impartito agli Uffici di operare la variazione in tal senso.

E' inoltre emersa la necessità di risagomare, anche se in maniera assai contenuta, il confine sud del lotto YY per rendere più agevole il collegamento dei sottoservizi dalla viabilità pubblica alle aree destinate a verde attrezzato.

*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 Lottizzazione di iniziativa pubblica “GELLO” .*

### **Contenuti della Variante urbanistica (PdL) in relazione al R.U.**

*La variante proposta consiste essenzialmente nella modifica dei lotti e delle relative SLP da destinare ad HS rispetto al totale del PdL Gello insieme alla minima risagomatura nella parte sud del perimetro del lotto YY.*

Le quantità aggiornate di HS nel PdL Gello saranno inoltre riportate nelle parti interessate all'interno dell'art. 109 delle NTA del R.U. vigente. Le modifiche apportate allo stesso PdL non appaiono risultare invece graficamente apprezzabili e quindi non si ritiene necessario variare le tavole del Regolamento Urbanistico.

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 nel “P.d.L. A”, all'interno dello Schema Direttore SD 11 “Declassata”, all'interno del P.N. 11.2 “Declassata” UMI 6 ricadenti nei Subsistemi V4 (Vp) e R4, tutte incluse nella zona Omogenea “B”.

Nei rispetti delle indicazioni attuali, la variante al R.U., non modifica il perimetro e l'assetto dell'UMI 6 del PN 11.2 “Declassata” richiedendo il solo aggiornamento delle quantità destinate ad HS nelle NTA del R.U. contenute nell'art. 109.

Ciò è rappresentato principalmente negli elaborati delle NTA del “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.L. approvato e in variante**

<b>Destinazioni</b>	<b>PdL Approvato</b> (Quantità di SLP destinata ad HS.)	<b>PdL Variato</b> (Quantità di SLP destinata ad HS )	<b>Variazioni +/-</b>
Lotto HH SLP mq 4.750			
Lotto II SLP mq 2.150	(mq 2.150)	(mq 2.150)	
Lotto JJ SLP mq 2.330	(mq 2.330)	(mq 2.330)	
Lotto KK SLP mq 2.650		(mq 2.650)	
Lotto YY SLP mq 3.650		(mq 3.650)	
Lotto ZZ SLP mq 5.700			
<b>S.L.P. Tot. HS</b>	<b>mq 4.480</b>	<b>mq 10.780</b>	<b>+ 6.300</b>
<b>S.L.P. complessiva 21.230</b>			<b>0</b>
Superficie Complessiva	mq 36.820	mq 36.820	0
Volume residenziale equivalente	mc 63.780	mc 63.780	0
<b>Abitanti insediati</b>	n. 638	n. 638	0
Superficie Fondiaria	mq 13.124	mq 13.100	- 24
<b>Verde pubblico attrezzato</b>	mq 15.067	mq 15.091	+ 24
<b>Parcheggi pubblici tot.</b>	mq 3.937	mq 3.937	0

Si evidenzia che nel PdL viene modificata la quota di SLP destinata a Housing Sociale mantenendo comunque inalterata la SLP e la volumetria massima realizzabile nel Piano.

Quanto esposto è descritto, oltre che nella presente relazione (Elaborato A), negli elaborati di seguito elencati che costituiscono variante al *PdL Gello e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico*:

*Elaborato A: Relazione Tecnica (Integr.)*

*E sono illustrati dai seguenti elaborati:*

*Tav. n. 1a-b: Estratto dell'art. 109 delle NTA del R.U. (vigente - variato)*

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

*Tav. n. 3/F Ipotesi di soluzioni per il lotto YY- scala 1/250 e varie (Sostit.)*

Di cui Variante al Regolamento Urbanistico:

*tavole 1 (“a” e “b”) Estratto dell'art. 109 delle NTA 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 **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 allegata al nuovo Piano Strutturale (approvato con DCC n. 19 del 21.03.2013), riguarda (*tav. Af 9*) aree classificate in pericolosità idraulica **bassa (I.1)**, pericolosità (*tav. Af 7*) geomorfologica in parte **bassa (G1)** e in parte **elevata (G3)** e pericolosità (*tav. Af 8*) 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 “PdL A” Gello e contestuale variante al R.U.**

La variante al PdL Gello e la contestuale variante al Regolamento Urbanistico, 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