



**SERVIZIO URBANISTICA e PROTEZIONE CIVILE**  
**U.O. "Ufficio di Piano e di Coordinamento Atti di Governo del Territorio"**

Viale Vittorio Veneto,9 – 59100 Prato

www.comune.prato.it

## **ALLEGATO "D"**

### **Relazione del responsabile del procedimento urbanistico**

**Approvazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, Edilizia Residenziale Sociale e servizi nel quartiere del Soccorso e contestuale variante al Piano Operativo ai sensi dell'art. 34 L.R. 65/2014.**

#### **PREMESSA**

Con Deliberazione n. 12 del 02/02/2021 "Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 395 del 16.09.2020 "Procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare". Indirizzi per la partecipazione al Programma con indicazione dell'ambito urbano e degli interventi da proporre" la Giunta Comunale ha dato mandato agli uffici, ognuno per le proprie specifiche competenze, di predisporre gli atti necessari per la candidatura del Comune di Prato al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare".

Gli indirizzi della Giunta Comunale hanno determinato di presentare la proposta al suddetto bando costituita da 5 interventi:

- AREA 1 - Edificio da destinare ad ERP in Via Siena/Via Roma
- AREA 2 - Edificio da destinare ad ERP in Via Zarini
- AREA 3 - Area da destinare a servizi, coworking e Edilizia Residenziale Sociale in Via Roma
- AREA 4 - Centro civico e archivio comunale in Via Rossini
- AREA 5 - Edificio da destinare ad ERP in Via del Purgatorio

#### **PROGETTI DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA**

Il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità ha redatto i progetti di fattibilità tecnico economica per le AREE 1 e 3.

Edilizia Pubblica Pratese, società in house del Comune di Prato in forza del contratto di gestione sottoscritto il 14 Giugno 2005 tra il Sindaco di Prato e il presidente di E.P.P, così come disposto dalla DGC 12 del 02/02/2021 citata in premessa, ha redatto il progetto di fattibilità tecnico economica per l'AREA 5.

## **COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI, CONFORMITÀ URBANISTICA E PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

Le aree interessate dagli interventi della proposta da candidare al bando *"Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare"* di cui in premessa, risultano urbanisticamente conformi ai suddetti interventi eccetto che le aree denominate AREA 1, AREA 3 e AREA 5, pertanto per dette aree è necessario procedere ad una variante al Piano Operativo per conformare le previsioni urbanistiche comunali alle nuove esigenze intervenute, ed in particolare:

### **AREA 1 - Edificio da destinare ad ERP in Via Siena/Via Roma**

L'area in oggetto comprende un immobile attualmente in disuso facente parte di più ampio complesso direzionale.

Il coinvolgimento dell'area in questione risponde all'obiettivo di incrementare le dotazioni di edilizia residenziale pubblica e contestualmente riqualificare complessi immobiliari abbandonati ed in disuso sui quali sono rilevabili evidenti processi di degrado anche ambientale.

Tale area risulta di proprietà privata ed è censita al catasto Fabbricati foglio di mappa n. 75 ed è rappresentata dalla particella catastale n. 3, da sub. 3 a sub. 34, sub. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 504, 505, 509, 510 e 511.

Negli strumenti urbanistici comunali tale area risulta attualmente classificata come di seguito illustrato.

#### *Riguardo al Piano Strutturale:*

- secondo la tavola 4 del Piano Strutturale vigente (Sistemi e Subsistemi territoriali) l'area appartiene al Sistema 4c (Sistema 4 la città centrale: Subsistema 4c: "Via Roma-Soccorso");
- secondo la tavola 5 del Piano Strutturale vigente (Disciplina dei suoli) l'area è classificata come Area Urbana.
- secondo la tavola Af.7 - Carta della pericolosità geomorfologica (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità geomorfologica media (G2)
- secondo la tavola Af.8- Carta della pericolosità sismica locale (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità sismica media (S2),
- secondo la tavola Af.9 - Carta della pericolosità idraulica (DPGR n.53/R/11) l'area risulta in pericolosità idraulica media (P.I.2), da alluvione bassa (P1)

#### *Rispetto al Piano Operativo:*

- l'area ricade in zona B secondo il DM. 1444/68 intendendo per zona B come le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;
- nella "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" è attualmente classificata come "TP.5 Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico-ricettivo".

L'area ricade in gran parte all'interno del DPA dell'elettrodotto a medi tensione di 132 kv, n. 457 Prato S.Paolo-Prato Autostrada.

Per l'attuazione dell'intervento in progetto si rende necessaria una variante al Piano Operativo per conformare le previsioni urbanistiche comunali alle nuove esigenze intervenute, con modifica della destinazione d'uso specifica ammessa da "TP.5 -Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico-ricettivo" ad area a standard pubblico ACe (Attrezzature di interesse collettivo - Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale).

### **AREA 3 - Area da destinare a servizi, coworking e Edilizia Residenziale Sociale in Via Roma**

L'area in oggetto, attualmente in condizioni di degrado essendo stata interessata da un incendio nel 2015, si trova in una posizione strategica, compresa tra la Via Roma e la Declassata.

La sua ubicazione immediatamente contigua al parco lineare del Soccorso che verrà realizzato a seguito dell'interramento della declassata la rende particolarmente adatta per la realizzazione di nuove funzioni sociali (housing sociale) e pubbliche (sedi di associazioni cittadine, coworking sociale).

L'area interessata dal progetto risulta di proprietà privata e censita al catasto Fabbricati al foglio di mappa n.74, part.IIe 1069 (porzione),69, 68 sub.9 e 406 sub.1-2, 68 sub.7, 503, 504, 505,1227,1580, 68 sub.8, 10 e 11.

Negli strumenti urbanistici comunali tale area risulta attualmente classificata come di seguito illustrato.

*Riguardo al Piano Strutturale:*

- secondo la tavola 4 del Piano Strutturale vigente (Sistemi e Subsistemi territoriali) l'area appartiene al Sistema 4c (Sistema 4 la città centrale: Subsistema 4c: "Via Roma-Soccorso");
- secondo la tavola 5 del Piano Strutturale vigente (Disciplina dei suoli) l'area è classificata come Area Urbana.
- secondo la tavola Af.7 - Carta della pericolosità geomorfologica (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità geomorfologica media (G2)
- secondo la tavola Af.8- Carta della pericolosità sismica locale (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità sismica media (S2),
- secondo la tavola Af.9 - Carta della pericolosità idraulica (DPGR n.53/R/11) l'area risulta in pericolosità idraulica media (P.I.2), da alluvione bassa (P1)

*Rispetto al Piano Operativo:*

- l'area ricade in zona B secondo il DM. 1444/68 intendendo per zona B come le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;
- nella "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" è attualmente classificata come "Tessuto urbano a funzione mista: TSM.3 - Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione".

L'area non ricade in nessuna area di rispetto o sottoposta a vincoli sovraordinati.

Per l'attuazione dell'intervento in progetto si rende necessaria una variante al Piano Operativo per conformare le previsioni urbanistiche comunali alle nuove esigenze intervenute, con modifica della destinazione d'uso specifica ammessa da "TSM.3 - Tessuto Storico Misto ad alta saturazione" ad area a standard pubblico AC (Attrezzature di interesse collettivo).

Inoltre sul lato nord-est dell'AREA 3, al fine di correggere un errore cartografico e rendere coerente la disciplina dei suoli con lo stato dei luoghi, viene attribuita ad una piccola porzione di resede di una abitazione la destinazione d'uso "ACr – servizi religiosi esistenti" in quanto classificata dal Piano Operativo vigente come "TSM.3 - Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione" ma allo stato attuale facente parte del complesso religioso di Santa Maria del Soccorso.

**AREA 5 - Edificio da destinare ad ERP in Via del Purgatorio**

L'area, denominata "ex case minime" lungo via del Purgatorio, risulta idonea ad essere recuperata ai fini abitativi per l'edilizia residenziale pubblica. Essa è caratterizzata da edilizia di bassa qualità ed in disuso.

L'area è di proprietà comunale ed è censita al catasto Fabbricati al foglio n. 61 p.IIe 256, 520, 521, 778, 779.

Negli strumenti urbanistici comunali tale area risulta attualmente classificata come di seguito illustrato.

*Riguardo al Piano Strutturale:*

- secondo la tavola 4 del Piano Strutturale vigente (Sistemi e Subsistemi territoriali) l'area appartiene al Sistema 4c (Sistema 4 la città centrale: Subsistema 4c: "Via Roma-Soccorso");
- secondo la tavola 5 del Piano Strutturale vigente (Disciplina dei suoli) l'area è classificata come Area Urbana.
- secondo la tavola Af.7 - Carta della pericolosità geomorfologica (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità geomorfologica media (G2)
- secondo la tavola Af.8- Carta della pericolosità sismica locale (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità sismica media (S2),
- secondo la tavola Af.9 - Carta della pericolosità idraulica (DPGR n.53/R/11) l'area risulta in pericolosità idraulica media (P.I.2), da alluvione bassa (P1)



#### *Rispetto al Piano Operativo:*

- l'area ricade in zona B secondo il DM. 1444/68 intendendo per zona B come le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;
- nella "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" è attualmente classificata come "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile"

L'area ricade in gran parte all'interno del DPA dell'elettrodotto a media tensione di 132 kv, n. 457 Prato S.Paolo - Prato Autostrada.

Per l'attuazione dell'intervento in progetto si rende necessaria una variante al Piano Operativo per conformare le previsioni urbanistiche comunali alle nuove esigenze intervenute, con modifica della destinazione d'uso specifica ammessa da "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile" ad area a standard pubblico ACe (Attrezzature di interesse collettivo - Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale).

La proposta di variante come sopra illustrata è compiutamente rappresentata dai seguenti elaborati:

- *09.30\_disciplina-suoli\_attuale*
- *09.30\_disciplina-suoli\_modificato*
- *04.01\_nta-aree-trasformazione\_estratto\_attuale*
- *04.01\_nta-aree-trasformazione\_estratto\_modificato*

Si da altresì atto che la proposta di variante:

- è motivata dall'interesse pubblico in quanto contribuisce a migliorare la qualità dell'abitare, la dotazione di edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché di servizi pubblici nella UTOE 4c - La città centrale: Via Roma - Soccorso;
- è coerente con le strategie di rigenerazione urbana e incremento di dotazioni di servizi pubblici del Piano Strutturale comunale vigente per il "Sistema 4 la città centrale: Subsistema 4c: "Via Roma-Soccorso";
- interessa previsioni ricadenti nel territorio urbanizzato così come definito dal Piano Operativo vigente;
- non contrasta con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 7 del 4/9/2009;
- non contrasta con gli obiettivi di qualità e le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007 e successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
- non rientra negli ambiti di salvaguardia di cui alla "Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze ai sensi della L.R. n. 1/2005", pubblicato sul B.U.R.T. n. 35/13 (art.5 delle Integrazioni alla disciplina generale del PIT);
- non interessa aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004

## **GENIO CIVILE**

Per quanto riguarda l'AREA 1, le previsioni introdotte non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici pertanto, visto l'art. 3 comma 2 lett. b) del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", non è necessario effettuare il deposito presso gli uffici regionali del Genio Civile.

Per quanto riguarda le AREE 3 e 5, le previsioni introdotte sono soggette alle disposizioni dell'art. 3 co. 1 del sopra citato D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, pertanto è stato effettuato il deposito presso gli uffici regionali del Genio Civile con PG 45409 del 02/03/2021.



## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Per la fattispecie di variante può essere applicata l'esclusione da VAS ai sensi dell'art.6 comma 1bis della L.R. 10/2010, in quanto la variante si rende necessaria a seguito dell'attività di progettazione di un intervento di opera pubblica.

Quanto sopra motivato anche dalla considerazione che le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento edilizio introdotti dalla variante urbanistica (funzioni residenziali, servizi e interventi di ristrutturazione edilizia) risultano coerenti con le previsioni vigenti che già ammettono, per gli ambiti territoriali di riferimento, la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a residenza e servizi. Pertanto non è modificato né il quadro di riferimento relativo alle condizioni alla trasformabilità operata per UTOE né le relative prescrizioni alle trasformazioni del Rapporto Ambientale del Piano Operativo vigente. In sintesi per gli ambiti in oggetto si può ritenere che la VAS del Piano Operativo ha già valutato gli impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni rispetto a tutte le componenti ambientali, paesaggistiche, sociali, soprattutto in relazione alle accessibilità, ai carichi di traffico indotti e agli spazi collettivi generati.

### **PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO**

Le AREE 1 e 3 risultano di proprietà privata.

Con riferimento al D.P.R. 08.06.2001 n. 327, ai sensi del 1° comma dell'art. 19, per la realizzazione di un'opera pubblica, quando non conforme alle previsioni urbanistiche, dette previsioni possono essere adeguate con una variante allo strumento urbanistico con le modalità previste dello stesso articolo, che al 2° comma così testualmente recita: "l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del Consiglio Comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico". Ai sensi dell'art. 10 dello stesso D.P.R. 327/2001 l'approvazione del progetto appone sulle aree interessate il vincolo preordinato all'esproprio.

Per tale fine è stato inviato nei termini di legge l'avvio del procedimento ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 dello stesso D.P.R. 327/2001.

### **PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE URBANISTICA**

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 della LR 65/2014 e degli articoli 10 e 19 del DPR 327/2001, le varianti al Piano Operativo, correlate all'approvazione di un progetto di opera pubblica, possono essere adottate e approvate contestualmente ai progetti di opera pubblica configurandosi come varianti semplificate di cui alla LR 65/2014.

La variante al vigente Piano Operativo, come prima definita, viene adottata quindi, contestualmente all'approvazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica riferiti alle opere pubbliche previste, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 34 della LR 65/2014.

Premesso quanto fin qui esposto, la proposta di variante urbanistica unitamente ai progetti di fattibilità tecnico-economica vengono sottoposti alla Giunta Comunale, quindi all'esame del Consiglio Comunale, che assumerà le proprie determinazioni in merito.

Prato, 03/03/2021

Il Responsabile del procedimento urbanistico

*Arch. Pamela Bracciotti*

Firmato da:

**Pamela Bracciotti**

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 11910011

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 05/03/2019 al 05/03/2022