

comune di
PRATO



COMUNE DI PRATO

Proposta di deliberazione di Consiglio Comunale

Oggetto: Piano di recupero di cui all'art. 119 della LR 65/2014 per la riqualificazione residenziale e paesaggistica del complesso S. Cristina a Pimonte (variante al PdR 212/2008). Approvazione ai sensi art. 112 della LR 65/2014.

Proponente:
PG Servizio Urbanistica

Assessore:
• Barberis Valerio



RELAZIONE DELLA GIUNTA

agli atti della seduta

PREMESSO CHE:

con Delibera C.C. n. 87 del 7/12/2011, il Consiglio Comunale ha adottato ai sensi dell'art. 17 della previgente L.R. 1/2005, il Piano di Recupero n. 212/08 denominato "Villa S. Cristina" presentato con istanza P.G. n. 84955 del 19.6.2008 dal Sig. Poli Alfiero, per la riqualificazione residenziale e paesaggistica del complesso di Villa S. Cristina posto in Prato, in Via per il Poggio Secco 58.

Con successiva delibera CC n. 43 del 7/6/2012 il Piano attuativo e' stato definitivamente approvato.

In data 20/12/2013 e' stato sottoscritto, ai rogiti del Notaio dott. Francesco de Luca, l'atto unilaterale d'obbligo, registrato a Prato in data 24/12/2013 al n. 12613/1T, con il quale il promotore si e' assunto tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo 212 approvato.

FATTO PRESENTE CHE:

In data 02/04/2015 con P.G. n. 50240, la soc. POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., in qualità di proprietaria ha presentato la richiesta di Variante al precedente PdR 212 approvato, alla quale e' stato attribuito il n. Piani 342.

Il Piano Attuativo 342 rientra nella fattispecie di cui all'art. 119 della LR 65/2014. "Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio".

Le opere in variante riguardano gli edifici A, D, E e il garage interrato, proponendo una diversa soluzione progettuale con diminuzione delle unità immobiliari e modifiche distributive interne ed esterne.

Il Servizio Urbanistica, come risulta dall'istruttoria del 07/10/2015 ed in quella finale 27/01/2016 (**allegati A e B**, depositati in atti alla presente), ha valutato positivamente la fattibilità dell'intervento proposto.

TENUTO CONTO CHE:

Con deliberazione n. 70 del 3.05.2001, pubblicata sul BURT n. 25 del 20/6/2001, il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'allora vigente art. 28 dell'ex L.R. 5/95, il Regolamento Urbanistico, che individua e determina la disciplina per l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse;

Ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il Governo del Territorio" l'intervento proposto rientra nelle disposizioni dell'art. 55, comma 1 a) "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti".

In base alla Legge Regionale 65/2014 "Norme Governo del Territorio" il presente piano attuativo e' conforme al Regolamento Urbanistico e segue la procedura indicata dall'art. 112 della L.R. 65/2014 e smi, in quanto le opere previste nel presente PDR 342 non comportano aumento della superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modificano



il perimetro del piano, non comportano la riduzione complessiva degli standard urbanistici e non modificano le altezze degli edifici, rispetto al precedente PDR 212 approvato.

Il Comune di Prato è dotato di Piano Strutturale – di cui all'art. 53 L.R. n.1/2005 e s.m.i. – approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.03.2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 del 24.04.2013.

Il Pdr 342 è congruente con il Piano Strutturale, non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009, persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione al PIT con valenza paesaggistica approvata D.C.R.T. n. 37/2015 e con la "Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" approvata con D.C.R.T. n. 61/2014.

Poiché l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" tipologia "c" e "d" del D.Lgs. n. 42/2004, istituito con D.M. 8/04/1958, GU 108/1958, e denominato "Zona collinare a Nord Est della città di Prato", il piano è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del Piano Paesaggistico come prescritto dal comma 2 dell'art. 112 della L.R. 65/2014 e non si rende necessaria la convocazione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dall'art. 23 c. 1 della disciplina del PPR (Piano Paesaggistico Regionale), così come disposto dalla nota prot. 18414 del 02/02/2016 del Settore "Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio" della Regione Toscana.

Non è sottoposto a VAS in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della Legge Regionale 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.

FATTO PRESENTE CHE

Il PdR è stato esaminato dai seguenti Servizi interni alla struttura comunale:

- dal Servizio Urbanistica – Tutela dei Caratteri Storici Culturali, Architettonici ed Estetici in, con istruttoria del 30/06/2015 **allegato C** depositato agli atti alla presente delibera;
- dal Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private con istruttoria del 29/09/2015, **allegato D** depositato agli atti alla presente delibera;
- dal Servizio Governo del Territorio - U.O. Preistruttoria edilizia, toponomastica e sostenibilità con istruttoria del a 07/10/2015, **allegato E** depositato agli atti alla presente delibera;
- dalla Commissione Edilizia Trasformazione Urbana nella seduta del 07/10/2015 che ha espresso parere favorevole, come da **allegato F** depositato agli atti della presente delibera

Poiché l'immobile ricade in area sottoposta alla disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs. n.42/2004 il Piano attuativo e' stato valutato preventivamente dalla Commissione Edilizia per il Paesaggio, in data 10/09/2014 con parere favorevole con conseguente rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica PG 173295 del 17/12/2014, **allegato G** depositato agli atti alla presente delibera.

In base agli adempimenti di cui D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R, il Piano attuativo e' stato trasmesso in data 14/12/2015 all'Ufficio Regionale del Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua sede Prato ed acquisito con Deposito n. 10/15. La pratica sottoposta a controllo obbligatorio, a seguito di integrazioni del 08/02/2016, ha ottenuto l'esito favorevole dallo stesso Ufficio del Genio Civile (**allegato H**, depositato agli atti alla presente).

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 16/12/2015 con parere favorevole, **allegato**



I, depositato agli atti alla presente.

Le opere in variante al precedente Piano Attuativo 212, sono descritte e rappresentate dai seguenti elaborati tecnici:

- EZ01 – Inquadramento generale
- RZ01 – Relazione generale
- RZ02 – Documentazione fotografica
- RZ05 – Valutazioni previsionali del clima acustico
- RZ06 – Relazione paesaggistica
- RZ07 – Simulazione tridimensionale
- RZ08 – Cromie facciate
- RZ10 – Indagine di fattibilità geologica ed idraulica
- RZ11 – Integrazione all'indagine di fattibilità geologica ed idraulica
- EP01 – Variante Masterplan impianti e finiture esterne
- EP02 – Variante prospetti e sezioni complesso
- EP03 – Variante Masterplan piscina e vasca di raccolta
- EP04 – Conteggi urbanistici
- EP05 – Variante planimetria, modello tridimensionale, foto inserimento
- EP06 – Variante edificio "A" piante
- EP07 – Variante edificio "A" prospetti e sezioni
- EP08 – Variante edificio "A" Legge 13/89
- EP09 – Variante edificio "A" tipologia piani di calpestio e controsoffitti
- EP10 – Variante edificio "D" piante, prospetti e sezioni
- EP11 – Variante edificio "E" piante, prospetti e sezioni
- EP12 – Variante edificio "E" Legge 13/89
- EP13 – Variante parcheggio interrato piante, prospetti e sezioni
- EP14 – Variante scarichi e adduzioni esterne
- EP15 – Variante aree permeabili e a parcheggio
- ES01 – Sovrapposto fra attuale e variante, Masterplan e parcheggio
- ES02 – Sovrapposto fra attuale e variante, prospetti e sezioni complesso
- ES03 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "A" piante
- ES04 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "A" prospetti e sezioni
- ES05 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "D" piante, prospetti e sezioni
- ES06 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "E" piante, prospetti e sezioni
- ES07 – Relazione tecnica fra stato attuale e stato di variante
- ES08 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante Masterplan
- ES09 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante prospetti e sezioni complesso
- ES10 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "A" piante
- ES11 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "A" prospetti e sezioni
- ES12 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "D" piante, prospetti e sezioni
- ES13 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "E" piante, prospetti e sezioni
- ES14 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante parcheggio interrato
- ES15 – Relazione tecnica fra PdR approvato e stato di variante

Costituiscono inoltre parte integrate e sostanziale del presente provvedimento i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa del 2/3/2016 (art. 109 LR 65/2014) allegato n. 68;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Pamela Bracciotti, redatta il 1/3/2016 - allegato n. 69;
- Tavola 37 di RU - Stato Attuale (elaborato n. 70)
- Tavola 37 di RU - Stato Modificato (elaborato n. 71).



Fermo restando la validità delle predette DCC n. 87/2011 e n.43/2012 rispettivamente di adozione e approvazione del PDR 212 "Villa S. Cristina", per agevolare la lettura dell'intervento nella sua globalità, si ritiene opportuno allegare, quali parti integranti e sostanziali al presente provvedimento, tutti gli elaborati costitutivi l'intero progetto di seguito elencati:

- 1) EZ01 – Inquadramento generale
- 2) RZ01 – Relazione generale
- 3) RZ02 – Documentazione fotografica
- 4) RZ05 – Valutazioni previsionali del clima acustico
- 5) RZ06 – Relazione paesaggistica
- 6) RZ07 – Simulazione tridimensionale
- 7) RZ08 – Cromie facciate
- 8) RZ10 – Indagine di fattibilità geologica ed idraulica
- 9) RZ11 – Integrazione all'indagine di fattibilità geologica ed idraulica
- 10) EA01 – Attuale e masterplan approvato
- 11) EA02 – Rilievo prospetti e sezioni del complesso
- 12) EA03 – Stato approvato prospetto e sezioni complesso
- 13) EA04 – Attuale masterplan rilievo del verde
- 14) EA04all – Rilievo e analisi del verde
- 15) EA05 – Relazione storica
- 16) EA06 – Schede del complesso architettonico
- 17) EA07 – Rilievo edificio "A" piante
- 18) EA08 – Rilievo edificio "A" prospetti e sezioni
- 19) EA09 – Rilievo edificio "B" piante prospetti e sezioni
- 20) EA10 – Rilievo edificio "C" piante prospetti e sezioni
- 21) EA11 – Rilievo edificio "D" piante prospetti e sezioni
- 22) EA12 – Rilievo edificio "E" piante prospetti e sezioni
- 23) EA13 – PdR approvato edificio "A" piante
- 24) EA14 – PdR approvato edificio "A" prospetti e sezioni
- 25) EA15 – PdR approvato edificio "B" piante prospetti e sezioni
- 26) EA16 – PdR approvato edificio "C" piante prospetti e sezioni
- 27) EA17 – PdR approvato edificio "D" piante prospetti e sezioni
- 28) EA18 – PdR approvato edificio "E" piante prospetti e sezioni
- 29) EA19 – PdR approvato parcheggio interrato
- 30) EA20 – Attuale, abaco cornici, cornicioni, infissi, elementi decorativi
- 31) EP01 – Variante Masterplan impianti e finiture esterne
- 32) EP02 – Variante prospetti e sezioni complesso
- 33) EP03 – Variante Masterplan piscina e vasca di raccolta
- 34) EP04 – Conteggi urbanistici
- 35) EP05 – Variante planimetria, modello tridimensionale, foto inserimento
- 36) EP06 – Variante edificio "A" piante
- 37) EP07 – Variante edificio "A" prospetti e sezioni
- 38) EP08 – Variante edificio "A" Legge 13/89
- 39) EP09 – Variante edificio "A" tipologia piani di calpestio e controsoffitti
- 40) EP10 – Variante edificio "D" piante, prospetti e sezioni
- 41) EP11 – Variante edificio "E" piante, prospetti e sezioni
- 42) EP12 – Variante edificio "E" Legge 13/89
- 43) EP13 – Variante parcheggio interrato piante, prospetti e sezioni
- 44) EP14 – Variante scarichi e adduzioni esterne
- 45) EP15 – Variante aree permeabili e a parcheggio



- 46) ES01 – Sovrapposto fra attuale e variante, Masterplan e parcheggio
- 47) ES02 – Sovrapposto fra attuale e variante, prospetti e sezioni complesso
- 48) ES03 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "A" piante
- 49) ES04 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "A" prospetti e sezioni
- 50) ES05 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "D" piante, prospetti e sezioni
- 51) ES06 – Sovrapposto fra attuale e variante edificio "E" piante, prospetti e sezioni
- 52) ES07 – Relazione tecnica fra stato attuale e stato di variante
- 53) ES08 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante Masterplan
- 54) ES09 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante prospetti e sezioni complesso
- 55) ES10 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "A" piante
- 56) ES11 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "A" prospetti e sezioni
- 57) ES12 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "D" piante, prospetti e sezioni
- 58) ES13 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante edificio "E" piante, prospetti e sezioni
- 59) ES14 – Sovrapposto fra PdR approvato e variante parcheggio interrato
- 60) ES15 – Relazione tecnica fra PdR approvato e stato di variante
- 61) EU01 – Rete idrica e smaltimento acque, inquadramento generale
- 62) EU02 – Rete idrica e smaltimento acque, zona 1, planimetria, particolari, foto
- 63) EU03 – Rete idrica e smaltimento acque, zona 1, profili
- 64) EU04 – Rete idrica e smaltimento acque, zona 2, planimetria, profili, particolari, foto
- 65) EU05 – Rete idrica e smaltimento acque, zona 3, planimetria, profili, particolari, foto
- 66) EU06 – Rete idrica e smaltimento acque, relazione tecnica
- 67) EU07 – Rete idrica e smaltimento acque, computo metrico estimativo

Il Piano di Recupero 342 e' sottoposto all'esame del Consiglio Comunale affinché adotti le proprie determinazioni in merito

Il Consiglio

Vista la relazione che precede, richiamata a costituire parte integrante e sostanziale della presente narrativa;

Vista la proposta di Piano di Recupero n. 342 presentata con istanza P.G. n. 50240 del 12/4/2015 dalla Soc. Polistrade spa, per la realizzazione di opere in variante al precedente Pdr 212 denominato "Villa S. Cristina" approvato, posta in Prato in Via per il Poggio Secco 58;

Richiamati gli artt. 119 e 111 della LR 65/2014;

Dato atto che il Piano attuativo 342 segue le procedure di cui all'art. 112 della LR 65/2014;

Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Pamela Bracciotti, redatta in data 1/3/2016 (allegato n. 69, parte integrante e sostanziale alla presente delibera);

Vista la relazione illustrativa redatta ai sensi dell'art. 109 della LR 65/2014 (allegato n. 68 parte integrante e sostanziale alla presente delibera);

Visto l'atto d'Obbligo del 20/12/2013, ai rogiti del Notaio dott. Francesco de Luca, registrato a Prato in data 24/12/2013 al n. 12613/1T, con il quale il promotore si e' assunto tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo 212 approvato;

Dato atto che le nuove opere in Variante non incidono sugli obblighi assunti dal promotore con il predetto atto d'obbligo, non si ritiene necessario modificare quanto già pattuito;



Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella seduta del 16/12/2015 con parere favorevole (allegato I depositato agli atti alla presente);

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio, in ordine alla regolarità tecnica;

Considerato e dato atto che il presente provvedimento non è soggetto al parere di regolarità contabile di cui al medesimo art. 49 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, in quanto non vengono modificati gli impegni già assunti dal promotore con il precedente piano attuativo PDR 212;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Delibera

- 1) Di approvare, ai sensi dell'art. 112 della LRT 65/2014, il PDR 342 presentato con istanza P.G. n. 50240 del 02/04/2015 dalla soc. POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., per opere in Variante al precedente PdR 212 approvato, descritto e costituito dagli elaborati elencati nella premessa, allegati parti integranti e sostanziali alla presente Delibera.
- 2) Di ritenere tutt'ora valido l'atto d'obbligo rogato dal Notaio dott. Francesco de Luca, del 20/12/2013 registrato a Prato in data 24/12/2013 al n. 12613/1T, con il quale il promotore si è assunto tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo 212 approvato.
- 3) Di prendere atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Pamela Bracciotti.
- 4) Di fissare la validità del Piano di Recupero in 5 anni (cinque) decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT del presente provvedimento
- 5) Di prendere atto che il presente Piano di Recupero acquista efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT.
- 6) Di incaricare il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti di cui alla LR 65/2014.