



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

all. "58"

**Approvazione Piano Attuativo n. PIANI - 412 - 2022**

"Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al Piano di Recupero n. 342/2015 per la riqualificazione del complesso S. Cristina a Pimonte"

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e33  
**L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.**

**Il sottoscritto arch. Sonia Leone**, Responsabile della U.O. "Piani Attuativi", nella sua qualità di Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo in oggetto richiesto da POLISTRADE COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., in qualità di proprietari, per il recupero del complesso di villa Santa Cristina ubicato in Via per il Poggio Secco 58 - 59100 PRATO (PO), con istanza del 20-09-2022 assunta con il n. di P.G. 20220204648, e successive integrazioni,

**premesso che:**

- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.03.2013 il Piano Strutturale; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 17 del 24.04.2013;
- il Comune di Prato ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 27.07.2023 il nuovo Piano Strutturale; il relativo avviso non è stato ancora pubblicato sul BURT;
- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019, il Piano Operativo; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 16.10.2019;
- il Piano Attuativo n. PIANI - 412 - 2022 è stato presentato, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, come una particolare variante al piano di recupero n. 212/2008, approvato con DCC n. 43/2012, e n. 342/2015, approvato con DCC n. 44/2016, per il recupero del complesso storico-architettonico di "Villa Santa Cristina" e la sua riconversione in parte a residenza e in parte a studi professionali; in particolare il piano propone modeste modifiche dei prospetti degli edifici denominati A, B, C e D, una diversa distribuzione interna degli edifici denominati A, D e E e una diversa sistemazione del parco a comune oltre alla mancata realizzazione del parcheggio seminterrato; il piano non comporta aumento di Superficie edificabile, di Volume e di altezza, non modifica il perimetro dei Piani precedenti e non comporta riduzione degli standard, altresì non riguarda le opere urbanizzative per le quali valgono le previsioni del piano 212/2008.

ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 18 e 33 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., con la presente relazione **dichiara che il Piano in oggetto:**

- è conforme con il Piano Operativo vigente;
- è coerente con il Piano Strutturale vigente;
- ricade nella Disciplina Transitoria di cui all'art. 85 lett. d) del nuovo Piano Strutturale adottato;
- ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, Parte Terza, Titolo I del Dlg. 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", tipologia "c" e "d", istituito con D.M. 8/04/1958 e denominato "Zona collinare sita a Nord Est della città di Prato";
- è corredata 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. 3 della



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
[urbanistica@comune.prato.it](mailto:urbanistica@comune.prato.it)  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

disciplina del PPR, così come indicato all'art. 8 dell'accordo fra MiBACT e Regione Toscana sottoscritto il 17/05/2018;

- segue la procedura indicata dall'art. 112 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

#### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

- non è sottoposta 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;

#### **PARERI**

- è stato esaminato:
  - dal Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile – U.O. Piani Attuativi, con istruttoria del 04/08/2023;
  - dal Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente – U.O.C. Tutela dell'Ambiente, con istruttoria del 10/10/2022;
  - dal Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente – U.O. Preistruttoria edilizia e sostenibilità, con istruttoria del 10/10/2022;
  - dal Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private con istruttoria del 24/10/2022.

#### **GENIO CIVILE**

Il Piano n. 412/2022 contiene previsioni, in variante al Piano n. 342/2015, che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici rispetto al medesimo Piano n. 342. Pertanto, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. b) del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, non è necessario effettuare ulteriori indagini geologiche, idrauliche e sismiche, rispetto a quelle precedentemente eseguite per il Piano n. 342, inviate in data 14/12/2015 con p.g. n. 182754 all'Ufficio Tecnico del Genio Civile e da questi acquisite in data 15/12/2015 con Deposito n. 10/15 e che, a seguito della produzione della relazione integrativa datata 08/02/2016 e acquisita dallo stesso Ufficio Tecnico del Genio Civile in data 09/02/2016 con P.G. 35127 e da questo Servizio in data 12/02/2016 con prot. 25419, hanno ottenuto l'esito favorevole sul controllo effettuato, come da comunicazione pervenuta via PEC, P.G. 24470 del 11/02/2016.

Infine, considerato che nell'atto d'obbligo sottoscritto il 20/12/2012, 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 è assunto tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo 212 approvato, all'art. 2 si specifica che la trasformazione urbanistica edilizia degli immobili del complesso avverrà tramite scia e valutato che il piano contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, si propone al Consiglio Comunale, in applicazione dell'art. 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001, di consentire l'attuazione dell'intervento mediante SCIA alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi e dell'art. 134 comma 2 della LR 65/2014.

**Per quanto sopra esposto, propone che il Piano sia sottoposto all'esame della Giunta Comunale e successivamente del Consiglio Comunale per l'approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 112 della L.R. 65/2014 e s.m.i..**

Prato li, 04/08/2023

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Sonia Leone