



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 POLISTRAD E 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,

**premesse 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 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. 3 della



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 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;

#### **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 plano-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 lì, 04/08/2023

Il Responsabile del Procedimento  
*arch. Sonia Leone*