



SERVIZIO URBANISTICA
Staff Tecnico

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

OGGETTO: Piano Attuativo denominato : 364/2016 "PDL MACROLOTTO INDUSTRIALE N.2 DI PRATO" variante ex art. 112 LR 65/2014 – **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20160152820 del 20-09-2016

Richiedenti: CONSORZIO MACROLOTTO INDUSTRIALE N.2 DI PRATO

Intervento di Variante al Piano di Lottizzazione "Macrolotto Industriale 2 di Prato"

*Ubicazione: Via delle Fonti - 59100 PRATO (PO), Via Enrico Berlinguer - 59100 PRATO (PO),
Via Aldo Moro - 59100 PRATO (PO)*

Progettisti: PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO





La proposta di variante presentata dal Consorzio Macrolotto 2 e che sarà approvata dal Consiglio Comunale unitamente allo schema di convenzione che regolerà gli impegni reciproci è costituita da una relazione tecnica generale, dagli elaborati grafici che vanno a sostituire gli equivalenti approvati con DCC 85/99 e dalle NTA del PdL e del Piano dei Comparti variate in alcune loro parti; nel dettaglio gli elaborati sono i seguenti:

- Relazione Tecnica generale
- Norme Tecniche di Attuazione PdL
- Norme Tecniche di Attuazione PdL – lettura sovrapposta
- norme Tecniche di Attuazione PGOC
- norme Tecniche di Attuazione PGOC – Lettura Sovrapposta
- Tav. 5 – Aree a Destinazione Pubblica - verifica standards
- Tav. 6 – Configurazione Aree Verdi – parcheggi
- Tav. 7 – Allineamenti e destinazioni d'uso
- Tav. P.G. 2.2. – Planimetria Generale con indicazione dei Parcheggi e Verdi Pubblici, i Verdi di Fregio Stradale e le vasche giardino

Motivazione dei contenuti

La variante si è resa necessaria perché sono trascorsi oltre venticinque anni dalla prima stesura e circa diciassette anni dalla Variante Organica e quindi si ritiene importante procedere ad una revisione, appunto quella oggetto della presente, che primariamente riassuma in modo organico e puntuale le diverse varianti parziali al Piano di Lottizzazione ed al suo particolare strumento attuativo (PGOC - Piano Generale Organico dei Comparti) che si sono succedute, ma soprattutto che tenga conto e si riallinei sotto l'aspetto della gestione e realizzazione delle aree a standard agli strumenti urbanistici vigenti ed alle mutate esigenze del Comune e dei consorziati stessi.

Descrizione della Variante

La proposta oltre che a definire in modo puntuale le aree a standard urbanistici (strade e verde pubblico) da cedere al Comune che nel corso degli anni hanno subito alcune modificazioni a seguito della realizzazione in più fasi, propone alcune importanti modifiche alle Norme del Piano di Lottizzazione e del Piano dei Comparti.

La verifica finale sulle quantità risulta comunque verificata , ma anzi gli standard urbanistici che saranno ceduti dalla lottizzazione per mezzo di questa variante risultano complessivamente superiori passando da circa 636.000 mq a oltre 642.000 mq come meglio specificato nel quadro sinottico qui di sotto riportato:

SUPERFICI PUBBLICHE (mq)

	Superfici di Lottizzazione (Variante Organica - V.O.L.)			Superfici della Variante di Assestamento della Lottizzazione (V.A.L.)
	Tav. 5 (V.O.L.)	Tav. 6.1/6.2 (V.O.L.)	Tav. 6.1/6.2 (V.O.L.)	
Aree a Verde Pubblico	281.283,00 [*] COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA	281.283,00 [*] COME RIPORTATO IN LEGENDA	280.883,00 [*] OTTENUTO PER SOMMA DEI PARZIALI	292.237,90
Parcheggi Pubblici	73.058,00 COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA	73.134,00 COME RIPORTATO IN LEGENDA	73.134,00 OTTENUTO PER SOMMA DEI PARZIALI	61.833,38
Urbanizzazioni Secondarie	50.205,00 COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA	50.205,00 COME RIPORTATO IN LEGENDA	50.205,00 COME RIPORTATO IN LEGENDA	49.860,14
Strade Pubbliche	231.648,00 [**] COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA	231.648,00 [**] COME RIPORTATO NELLA TABELLA - TAV. 5 - V.O.L.	231.648,00 [**] COME RIPORTATO NELLA TABELLA - TAV. 5 - V.O.L.	241.003,72 COMPRESIVO DELLE VIABILITÀ DI COMPARTO DA RENDERE PUBBLICHE
Totale	636.194,00	636.270,00	635.870,00	644.935,14

N.B.

[*] Ricontrato errore nella misurazione del area **44v**, conteggiata **9.902,00mq** contro gli effettivi **474,41mq** → $(9.902,00 - 474,41 = 9.427,59mq)$

[**] Viabilità di Comparto da rendere Pubblica = **14.317,00mq** (Non conteggiate nelle Strade Pubbliche)
VALORE DA TAV. 5 - V.O.L.

Altro tema è quello del verde di comparto, che rappresenta una quota di verde in aggiunta agli standard urbanistici di legge, per il quale viene proposta la completa riscrittura dell'art. 5.5.2 che ne ribadisce lo status di proprietà privata con l'obbligo di uso pubblico ma offre la possibilità di renderlo privato solo dopo l'approvazione di un progetto unitario complessivo esteso a tutto il macrolotto ed ad una successiva gestione dello stesso secondo elevati standard di qualità.

Viene inoltre modificato l'art.4 delle NTA del PGOC prevedendo la realizzazione di nuovi accessi carrai alla pubblica via in aggiunta a quegli graficizzati nelle tavole purché siano rispettate misure minime fra gli interessi e laddove per la realizzazione siano tolti stalli per il parcheggio e/o verde pubblico le quantità equivalenti dovranno essere monetizzate.

Una delle questioni affrontate e prettamente attuativa quella del collaudo e la cessione delle strade e del verde pubblico appare sicuramente una delle più evidenti ed è proprio la definizione di questo passaggio che sarà codificato nella nuova convenzione.

La presente proposta è stata valutata dai Servizi interni alla struttura comunale interessati: dal Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private, dal Servizio Governo del Territorio, dal Servizio Urbanistica, dal Servizio Patrimonio e dal Servizio Gare e Contratti - in successive riunioni di servizio concluse definitivamente in data 18.04.2017.

Sul Piano si è espressa la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" rilasciando parere preliminare favorevole in data 30.03.2017.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo con gli strumenti della pianificazione e con i vincoli paesaggistici con le seguenti precisazioni:

- **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT 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.

Il Piano Attuativo risulta coerente ai principi, agli obiettivi e alle direttive del PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 e successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015.

Il Comune di Prato ricade nell'Ambito 6 “Firenze - Prato - Pistoia”. L'intervento proposto è coerente con l'Obiettivo 1 e le direttive correlate.

L'intervento ricade per la parte a nord in prossimità dell'Autostrada in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, ma ai sensi dell'art.8 dell'accordo MINBAC e Regione Toscana del 16 dicembre 2016 non si procede ad applicare le disposizioni di cui all'art.23 delle Disciplina del PIT-PPR;

L'area oggetto di Piano attuativo non è sottoposta alle misure di salvaguardia di cui alla “Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze” pubblicata sul B.U.R.T. n. 35 del 28/08/2013 (art.5 delle Integrazioni alla disciplina generale del PIT), solo alcune porzioni del piano in particolare lungo le direttrici via Berlinguer e Via Aldo Moro sono classificate aree funzionali al Piano, ma l'uso del suolo delle stesse a verde pubblico previsto è coerente con quanto prescritto dal PIT.

• Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7/2009

Il PTC approvato con DCP n.7 del 04.02.2009 indica al Capo III (articolo unico) delle NTA le Misure di Salvaguardia, che individuano le invarianti strutturali da sottoporre a tutela in rispondenza a funzioni di competenza provinciale.

Al presente Piano Attuativo non si applicano le Misure di Salvaguardia come individuate al Capo III (articolo unico) delle NTA, poiché quanto previsto non risulta in contrasto con i principi espressi dalle invarianti di cui agli artt. dal 22 al 31 delle NTA del PTC.

L'intervento non è in contrasto con la disciplina per le invarianti strutturali contenute nell'art.15 delle NTA del PTCP.

• Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C n. 19/2013

Il Piano attuativo risulta coerente con gli obiettivi strategici enunciati dal Piano Strutturale e non vi si rilevano elementi di invarianza di cui all'art. 8 della disciplina di Piano. Per quanto riguarda la presenza di Vincoli Sovraordinati del Quadro Conoscitivo, si rileva che, il piano ricade nel Sistema 7 “I macrolotti”, in area urbana, ed è presente la struttura agro ambientale in corrispondenza delle due viabilità principali, Via Aldo Moro e Via E. Berlinguer. Risulta inoltre coerente con gli obiettivi e le strategia del Sistema di cui al comma dell'art.83 della disciplina di piano.

• Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il Piano Attuativo non comporta variante ai piani sovraordinati. Il Piano Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 19 del 21/03/2013 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2013) è stato



sottoposto a VAS, pertanto non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in applicazione dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i. e del principio di non duplicazione delle valutazioni.

Inoltre, il Piano in quanto mera variante al PdL ai sensi dell'art. 112 della LR. 65/2014 non comporta variante al RU, non è sottoposto a VAS secondo quanto disposto dall'art. 5 bis co. 1 lettera g della L.R. 10/2010, in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della stessa Legge Regionale, né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al co. 3 dello stesso art. 5.

Prato, 17.06.2017

Il Dirigente del Servizio Urbanistica
Arch. Francesco Caporaso