

**PIANO ATTUATIVO n. 358 DENOMINATO : "Abbaco 2"**

Depositato con P.G. n. 20160090674 del 01-06-2016

Richiedenti: DINAMICA S.R.L.

Intervento di Piano di recupero per la trasformazione di ex-area industriale posta in via Paolo dell'Abbaco

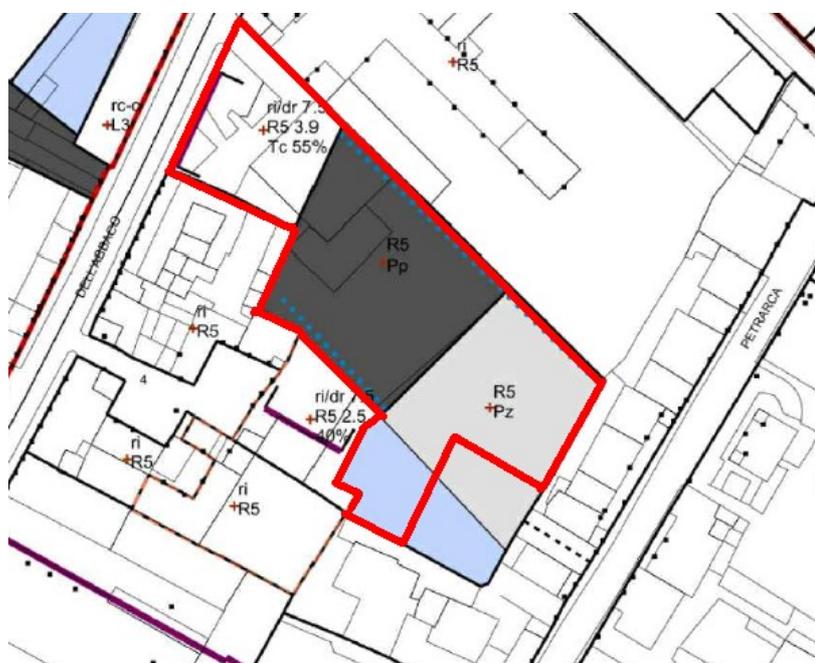
Ubicazione: Via Paolo Dell'Abbaco 9 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: MARSEGLIA SAVERIO - CORRADINI ALESSANDRO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ai sensi dell'art. 109 co. 2 lett. d) della L.R. n.65/2014 e s.m.i.

**Estratto Regolamento Urbanistico con perimetro del piano:**



**Obiettivi del Piano Attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana**

Il Piano Attuativo prevede demolizione di fabbricati con destinazione commerciale e residenziale e la realizzazione di un insediamento residenziale con porzioni di commercio di vicinato ai piani terra.

L'applicazione del principio della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 29 bis del Regolamento Urbanistico e delle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con DGC 167/2014 sull'ampia area libera all'interno dell'isolato permette al Comune di acquisire gratuitamente una consistente quantità di aree ove realizzare uno spazio pubblico destinato ad orti urbani. Si ritiene che la realizzazione di questo ampio spazio dedicato al tempo libero dei cittadini costituisca un concreto contributo all'equilibrio dell'ecosistema urbano.

Il Piano attuativo in variante rispetto al R.U. è stato valutato dai Servizi comunali interessati nell'ambito di due riunioni specifiche svolte in data 19/07/2016 e in data 30/05/2017. In particolare sono stati acquisiti i pareri del Servizio Infrastrutture e mobilità – U.O. Urbanizzazioni Private del 15/07/2016 e 30/05/2017, dal Servizio di

Governo del territorio in data 06/07/2016 e 30/05/2017, dal Servizio Urbanistica in data 18/07/2016, 29/05/2017, 31/10/2017, dal Servizio Patrimonio con e-mail in data 19/07/2016 e 31/05/2017;  
Sul Piano sono stati espressi inoltre i pareri della Commissione Edilizia e Trasformazioni Urbane in data 26/07/2017 e la Commissione Consiliare Permanente n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" in data 05/10/2016, 04/10/2017, 02/11/2017 rilasciando parere favorevole a condizione.

## Motivazione dei contenuti

L'ampia superficie prevista in cessione garantisce l'interesse pubblico che nel caso specifico sperimenta l'applicazione di nuovi intenti finalizzati al miglioramento della qualità ambientale urbana. In particolare, la realizzazione di orti urbani da gestire con specifico regolamento comunale e da affidare con procedura di evidenza pubblica, costituisce particolare elemento di interesse.

## 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.

L'impianto planimetrico si riconduce al tessuto edilizio preesistente mentre quello volumetrico/altimetrico non supera le preesistenze circostanti.

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).

- **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 PTC.

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

Si segnala che parte del Tessuto edilizio attuale era presente al 1954 senza peraltro motivi di particolare pregio (invarianza storico insediativa Tav. Es 3A).

Non si evidenziano particolari contraddizioni con gli altri elementi di invarianza.

L'area in oggetto di Piano attuativo ricade nell'inquadramento del sistema 4 "la città centrale – sub sistema 4C". Seppure l'articolo 80 della Disciplina di Piano indichi l'obiettivo di una riduzione della densità edilizia, l'impatto dell'intervento, conseguente l'applicazione del principio della perequazione, non pare gravare negativamente sul contesto urbano che, anzi, sotto il profilo della dotazione degli standard, è reso migliore anche grazie ad una riqualificazione ambientale interna al quartiere.

## 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, pur essendo in 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, 09/11/2017

Il Funzionario Tecnico  
*Arch. Stefano Tonelli*

la Responsabile U.O. Piani Attuativi  
*Arch. Sonia Leone*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i. e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.