

**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "vie Ghisleri, via Bessi"**

Depositato con P.G. n. 20170217029 del 14-12-2017

Richiedenti: ESSE BI ESSE S.R.L.

Intervento di Piano di lottizzazione (PDL) - Richiesta di approvazione Piano Attuativo - località Iolo - vie Ghisleri, Bessi, Longobarda, Cipriani

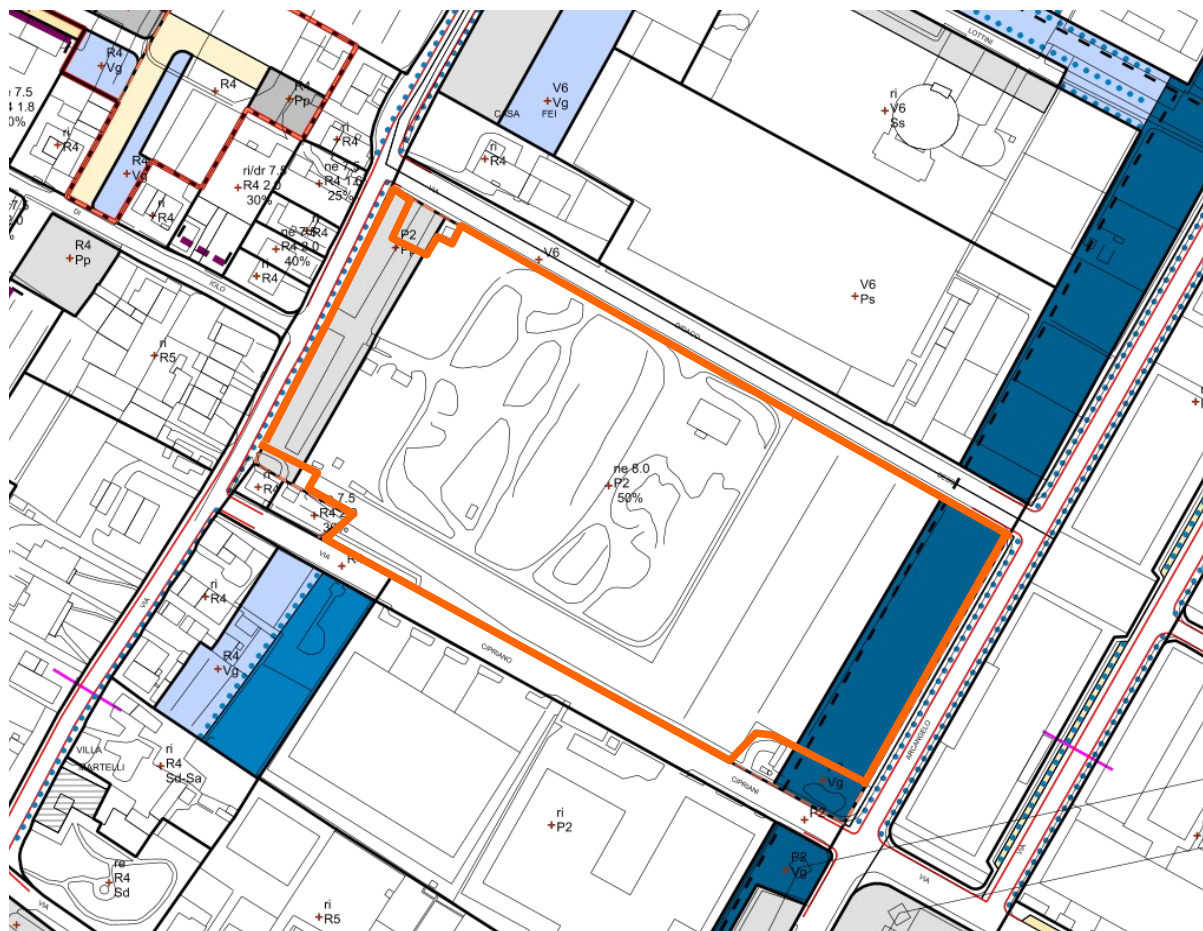
Ubicazione: Via Arcangelo Ghisleri - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI ALESSIO UGO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

**Estratto Regolamento Urbanistico**



REGOLAMENTO URBANISTICO USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO			
UTOE/UMI	23_3	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B
Sistema/Sub-Sistema/Ambito	P2	Parcheggi pubblici - Pp	Si
Tipo d'intervento	ne	Giardini – Vg	Si
Parametri urbanistici H/lf/Rc	H=8 Rc=50%	Progetto di suolo	Nel Vg: Boschi, barriere vegetali, bande verdi naturali Nel Pp: Aree semipermeabili alberate Nel sistema M4, lungo le vie Ghisleri e Longobarda: Filari

## 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 375 ha per oggetto la realizzazione nella frazione di Iolo di tre edifici destinati prevalentemente a commercio all'ingrosso e, in piccola parte, a esercizi di somministrazione (bar e ristorante). Il piano prevede anche la realizzazione e cessione al Comune di Prato di un parcheggio pubblico alberato, in fregio a via Ghisleri, e di un verde pubblico con pista ciclabile e parcheggio in linea, in fregio alla via Longobarda, nonché la realizzazione di altre opere urbanizzative su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano.

Il Piano Attuativo, conforme al vigente Regolamento Urbanistico, è stato valutato dai Servizi interni alla struttura comunale interessati: dal Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private in data 18/01/2018 e 03/04/2018, dal Servizio Governo del Territorio – U.O. Attività Produttive in data 23/01/2018 e 25/01/2018, dal Servizio Governo del Territorio – U.O. U.O. Unità tecnica per l'ambiente in data 23/01/2018 e 06/04/2018, dal Servizio Governo del Territorio – U.O. Valorizzazione del Territorio in data 04/01/2018 e 06/04/2018, dal Servizio Governo del Territorio – U.O. Coordinamento e Validazione interventi edilizi 1 in data 22/01/2018 e 26/03/2018, dal Servizio Urbanistica - U.O. Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio in data 22/01/2018 e 12/04/2018, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, sanitari, socio-economici, viabilistici, infrastrutturali, ed edilizi.

Sul Piano si è espressa la Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana e la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" rilasciando parere favorevole.

## Motivazione dei contenuti

Il presente piano attuativo non è in variante al vigente Regolamento Urbanistico. Il piano viene approvato al fine di incentivare la realtà imprenditoriale pratese ed avrà anche ricadute occupazionali. La sua attuazione consentirà la realizzazione di due aree a standard consistenti in un parcheggio pubblico alberato con 61 posti auto e in un verde pubblico alberato che costituisce filtro, oltre che area ricreativa, fra l'abitato esistente e il complesso a prevalente destinazione di commercio all'ingrosso oggetto del piano. Il piano prevede inoltre, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, opere urbanizzative compensative che miglioreranno la vivibilità della zona migliorandone la viabilità, la mobilità (carrabile e pedonale) la sicurezza e l'immagine.

## 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'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 PTCP.
  
- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C n. 19/2013**  
L'area interessata dal Piano Attuativo ricade nelle "Aree Urbane", rappresentate nella Tav. ES5 "Disciplina dei suoli". Gli interventi proposti risultano coerenti con gli indirizzi e le strategie enunciati dal Piano Strutturale agli artt. 47 e 48 della Disciplina di Piano.  
Nell'area interessata dal Piano Attuativo non si rilevano elementi di invarianza di cui all'art. 8 della disciplina di Piano ad eccezione delle vie Longobarda e Bessi, esterne al perimetro del piano ma oggetto di interventi urbanizzativi, che sono interessate dalla invarianza strutturale storico-insediativa (Tav. Es.3A) "Tracciati viari presenti al 1954 – percorso fondativo". Gli interventi proposti risultano coerenti con gli indirizzi e le strategie enunciati dal Piano Strutturale all'art. 15 della Disciplina di Piano.  
L'area oggetto del Piano Attuativo ricade nel "Sistema 8 – La Piana" della Tav. Es4 "Sistemi e subsistemi territoriali" e gli interventi proposti risultano coerenti con gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale all'art. 84 della Disciplina di Piano.  
Per quanto riguarda la presenza di Vincoli Sovraordinati del Quadro Conoscitivo, esiste un vincolo di cui alla tav. Vi.3, in quanto l'area oggetto di intervento, ricade nella fascia di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006 art. 94), e un vincolo di cui alla tav. Vi.4, in quanto una parte dell'area oggetto di intervento ricade nelle Distanze di Prima Approssimazione dall'elettrodotto. Il piano, coerentemente con questi vincoli, non prevede aree permeabili destinate a parcheggi nella fascia di rispetto dei pozzi e non prevede l'edificazione all'interno delle DPA ma solo aree a parcheggio e volumi tecnici.

## **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.

Prato, 16-04-2018

L'Istruttore Tecnico  
*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.