comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO :"VIA DELLE SEGHERIE"

Depositato con P.G. n. 20090072502 *del 05-06-2009*
Richiedenti: FRANCHI PAOLO, FRANCHI FABIO, FRANCHI FRANCA, FRANCHI PIERO BRUNERO
Intervento di Realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e direzionale in via delle Segherie
Ubicazione: Via delle Segherie - 59100 PRATO (PO)
Progettisti: GIOMMARONI MASSIMO, PERUGI STEFANO, VATRELLA VINCENZO

RELAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL DPGR 4/R DEL 09/02/2007

Obiettivi del PDR e valutazioni territoriali, ambientali

L'intervento in oggetto interessa un complesso immobiliare artigianale su via Delle Segherie che risulta costituito da vari corpi di fabbrica di diverse tipologie, costruiti in aderenza fra loro, articolati sia in pianta che in altezza, realizzati in vari periodi ed oggi parzialmente crollati.

Il complesso immobiliare esistente ricade nel sub-sistema L4, con tipologia di intervento prevista dal R.U "dr" estesa ad un comparto di superficie maggiore rispetto a quella di proprietà dei proponenti.

Il progetto prevede la completa demolizione dei fabbricati artigianali esistenti e la ricostruzione di un edificio di tre piani fuori terra ospitanti tre unità immobiliari (una a destinazione uffici e due a destinazione residenziale). Lo spazio scoperto privato ospita i parcheggi per la sosta stanziale di cui alla L.122/89 oltre alle aree filtranti necessarie.

Stante l'esiguità dimensionale dell'edificio di progetto non si è reso necessario (ai sensi d4ell'Art.32 delle NTA del R.U) il reperimento degli standard pubblici; viene comunque prevista extra oneri la realizzazione, sulla viabilità di accesso al lotto che insiste su porzione privata dei proponenti, di posti auto privati di uso pubblico.

Per l'approvazione del PDR risulta necessaria una variante al RU vigente. Si precisa che non si tratta di variante generale alle norme del Regolamento Urbanistico, che la variante è riferita essenzialmente a questo specifico piano ed è costituita dal provvedimento in oggetto. La variante prevede la reiterazione delle previsioni urbanistiche del RU per l'area in oggetto, così come delineate dal PS negli elaborati di Statuto dei luoghi e Sistemi e Subsistemi, un diverso allineamento del fronte del fabbricato oltre ad una attuazione parziale del comparto urbanistico in quanto la proprietà dei proponenti risulta inferiore alle dimensioni del comparto stesso. L'attuazione parziale non inficia le possibilità di attuazione della porzione residua del comparto che all'attualità ospita un edificio di consistenza superiore alle indicazioni del R.U e che pertanto difficilmente troverà conveniente il completamento delle previsioni vigenti.

Il PDR e la variante risultano compatibile con il PS che individua con precisione l'area in trasformazione attribuita al sistema della Residenza negli elaborati di piano.

Il PDR in esame e la contestuale variante è stato valutato dai competenti Servizi del Comune in relazione agli aspetti viabilistici e infrastrutturali, edilizi ed ambientali. I Servizi hanno reso pareri favorevoli con alcune condizioni, alcune assunte dal progetto del piano attuativo, altre, rimandate al successivo titolo edilizio mediante specifica obbligazione trascritta nell'atto d'obbligo. Sul piano si è espressa la CETU rilasciando parere favorevole a condizioni.

Infine sul PDR è stato acquisito il deposito delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della LR 1/05 al Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal DPGR del 27 Aprile 2007 n.26/R.

Motivazione della scelta fra soluzioni diverse

La scelta progettuale effettuata è apparsa quella più coerente con il contesto circostante e con le previsioni del RU, che sono state assunte come riferimento, ma parzialmente modificate in virtù della specifica situazione patrimoniale ed allo stato di fatto dei luoghi In considerazione al diverso allineamento del fabbricato rispetto a quello previsto dal RU l'ufficio ha comunque mantenuto il nuovo edificio sulla stessa direzione indicata dal RU; in merito alla parziale attuazione del comparto previsto dal R.U. l'ufficio a considerato di accogliere comunque la proposta in quanto la stessa risponde, seppur parzialmente, al principio di riordino urbanistico previsto dal R.U. stesso.

Estratto Regolamento Urbanistico

Monitoraggio dello strumento della pianificazione territoriale

Il Servizio Pianificazione ed attuazione urbanistica nel costruire le linee del nuovo PS ha attivato di fatto un sistema di monitoraggio dedicato al reperimento di dati riferiti alla capacità dimensionale residua dello strumento urbanistico vigente (nuove costruzioni derivanti da piani attuativi e da permessi di costruire e parallela realizzazione di standard) e riferito anche ai dati dimensionali del patrimonio industriale presente nel comune suddiviso per UTOE. Tale strumento oltre a fornire i sufficienti dati conoscitivi da allegare al nuovo PS fornisce di fatto un utile strumento di monitoraggio dell'attività edilizia in atto.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Si rileva una sostanziale coerenza con gli strumenti della pianificazione con le seguenti precisazioni:

- **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007.**

Si premette che il PIT 2007 antepone al Piano Strutturale del Comune di Prato le salvaguardie di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano, le disposizioni del piano regionale interverranno in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Si rileva comunque che la riconversione delle aree industriali centrali alla città ha un rilevante riscontro nel PIT che le colloca come riuso di aree edificate esistenti utili a contrastare l'uso di

suolo non costruito, evitando processi di saldatura interurbana e di urbanizzazione pervasiva (cfr. p.to 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di piano del PIT 2007), aspetto questo che connota fortemente il PS del Comune di Prato. Inoltre sia il piano vigente che studi successivi ("Ricognizione delle aree produttive" rilievo del patrimonio produttivo dimesso, classificazione e redazione di proposte metodologiche di recupero e gestione dello stesso e "Ricognizione del patrimonio storico, architettonico e culturale esistente sul territorio comunale " attraverso il rilievo e la schedatura degli edifici e dei contesti di particolare interesse) hanno operato alcune ricognizioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di individuarne i "valori". Gli studi effettuati enucleano dalla enorme quantità di edifici presenti sul territorio i manufatti di valore sia dal punto di vista architettonico che storico documentale, individuandone i caratteri di rilievo ipotizzandone un riuso proprio i termini fisici. Per questo specifico edificio non sono stati individuati elementi di rilievo e pertanto si ritiene anche in ordine a questo aspetto di reiterare le previsioni urbanistiche.

- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 4.2.2009.**

  Occorre evidenziare che nella variante al PTC recentemente varata dalla Provincia di Prato le misure di salvaguardia, così come congegnate dalla LR 1/05, agiscono direttamente sugli atti comunali con esse contrastanti. L'effetto di esse ricade con forza sugli atti comunali in quanto il contenuto delle norme del PTC affronta nel dettaglio aspetti della pianificazione urbanistica che si intersecano e si sovrappongono alle specifiche competenze comunali in materia. L'area in oggetto fa parte del Sistema Territoriale della Piana e l'intervento non è in contrasto con le invarianti strutturali contenute nell'art.15 delle NTA del PTC.

- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente (approvato con DPGR n. 482 del 27/11/1998).**

  L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il PS ha individuato, delineati nelle tavole di piano (Statuto dei Luoghi, Sistemi e Subsistemi, UTOE) e rimanda per lo specifico ambito al RU approvato con DCC n. 70 del 3.05.2001. Per ciò che riguarda il RU l'intervento risulta ammissibile previa variante urbanistica precedentemente descritta.

<u>Modalità di svolgimento del processo valutativo</u>

La valutazione del provvedimento in oggetto è stata svolta in un'unica fase e con modalità semplificata, ai sensi degli artt. 4, comma 4 e 11 commi 1, 2 e 3 del DPGR 4/R del 9 febbraio 2007. La scelta è stata effettuata tenendo in conto l'esiguità dell'intervento che non pone problematiche rilevanti nei confronti dell'assetto infrastrutturale e paesaggistico, e in considerazione del fatto che si ripropone sostanzialmente la previsione del RU senza modificarne gli elementi rilevanti quali le dimensioni dei nuovi interventi e le funzioni.

Prato, 13/09/2011

Il Funzionario Tecnico
Arch. Massimo Fabbri

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi