comune di
PRATO

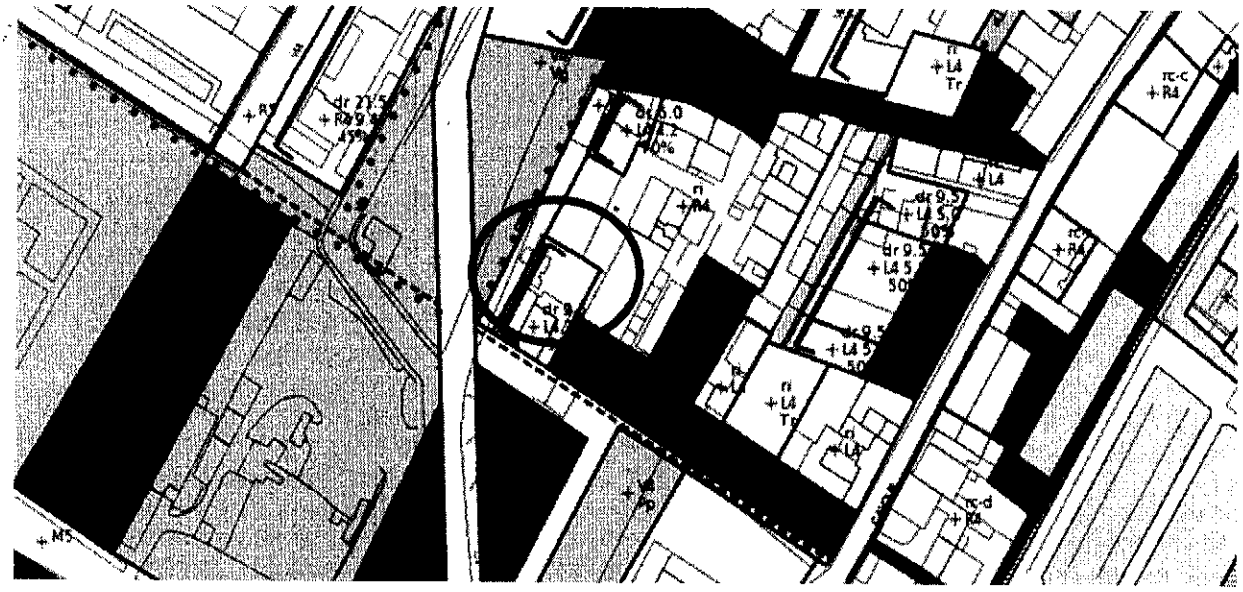
SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

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 ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 67 co.2 lett.c) della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

Estratto Regolamento Urbanistico :



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

Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati artigianali esistenti e la ricostruzione di un edificio di tre piani fuori terra ospitante 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.

L'intento progettuale è quello di consentire il riordino urbanistico di una porzione di territorio caratterizzata da promiscuità funzionale tra residenza e produzione ma che oggi vede il consolidarsi di un degrado fisico e relazionale che ci si propone di superare con interventi di sostituzione edilizia che, attraverso nuovi allineamenti e spazi scoperti, realizzino un paesaggio urbano maggiormente qualificato ed in grado di concorrere ad un innalzamento della qualità della vita con ricadute sugli aspetti sociali.

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, assunte dal progetto del piano attuativo. 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 dei contenuti

L'attuazione degli obiettivi di riqualificazione urbanistica e funzionale sull'area in oggetto comportano 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.

Verifica di coerenza interna ed esterna:

Premesso che il Piano Strutturale vigente è stato approvato con D.P.G.R. n. 482 del 27.11.1998 e che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n. 70 del 3.05.2001, si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo 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 e successiva integrazione al PIT adottata con DCRT n.32 del 16/06/2009.**
  Il PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 individua all'art.36 della Disciplina di Piano le "Misure di salvaguardia". Dato atto che il Comune di Prato è dotato di Piano Strutturale vigente approvato con D.P.G.R. n. 482 del 27.11.1998, di seguito viene verificata e accertata la coerenza delle previsioni del Piano Attuativo in oggetto ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle misure di salvaguardia di cui all'art.36 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale.
  Al presente Piano Attuativo non si applicano le Misure di Salvaguardia come individuate all'interno dell'art. 36 comma 2 e seguenti, poiché è stato verificato che l'area oggetto di intervento non è sottoposta alla disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004, né è interessata da corsi d'acqua.
  Inoltre, dato atto che la Giunta Regionale nella seduta del 14 febbraio 2011, ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Regionale avente ad oggetto "*Adozione dell'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze*", è stato verificato che l'area in oggetto non ricade all'interno del perimetro del "Parco della Piana" (come da Tav.S1 "Misure di Salvaguardia - ambiti A,B,C). Si precisa comunque che al momento la Variante integrativa al PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) proposta dalla Giunta Regionale non è stata né adottata dal Consiglio Regionale né pubblicata sul BURT e pertanto non è efficace.

- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 04.02.2009**
  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. Tali misure di salvaguardia vigono fino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione comunali e degli atti di governo del territorio allo Statuto del PTC.
  Al presente Piano Attuativo non si applicano comunque 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.

- **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, e rimanda per lo specifico ambito al RU approvato con DCC n. 70 del 3.05.2001,che prevede per l'area in oggetto il tipo di intervento "demolizione con ricostruzione" con destinazione d'uso L4.

Nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale l'area interessata dall'intervento ricade all'interno dei luoghi da sottoporre a "trasformazione"

Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente Piano Attuativo non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, poiché non comporta variante ai piani sovraordinati e dato che il Piano Strutturale del Comune di Prato (approvato con D.P.G.R. n. 482 del 27.11.1998 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 50 del 16.12.1998) è stato oggetto di valutazione sotto i profili ambientali, ai sensi dell'art. 32 "valutazione degli effetti ambientali" dell'allora vigente L.R. n. 5/95.
Si precisa anche che il Piano Attuativo non è comunque da assoggettare a VAS in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della stessa Legge Regionale, né da assoggettare a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3.

Si precisa comunque che il Piano Strutturale del Comune di Prato (approvato con D.P.G.R. n.482 del 27.11.1998 e pubblicato sul B.U.R.T. n.50 del 16.12.1998) è stato oggetto di valutazione sotto i profili ambientali, ai sensi dell'art. 32 "valutazione degli effetti ambientali" della LR n. 5/95. (da lasciare solo se ricorre il caso di VAS o assoggettabilità a VAS)

Prato, 15/05/2012

Il Funzionario Tecnico
Arch. Massimo Fabbri

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi