



PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "P.d.R. 255 – denominato Via Arno"

Depositato con P.G. n. 20100099140 del 02-08-2010

Richiedenti: **MANIFATTURA PRATESE LANE PETTINATE DI ZAMORI GIANCARLO E C.**

Intervento di Piano di recupero relativo all'area posta in Prato, località Chiesanuova, via Arno n.22

Ubicazione: Via Arno 22 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: **MOTTA SIMONE**

Ultime integrazioni depositate con P.G. n. 20120070757 del 04-06-2012

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 67 della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

Regolamento Urbanistico :

U.M.I 5_5-Sistema R5- Tipo d'intervento ri/dr - Parametri urbanistici H/lf/Rc - H 7,50 / lf 2 / Pc 30% - Zona omogenea (DM 1444/1968) B-

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 è ubicato in località Chiesanuova, si estende su un'area di circa 5.693 mq. occupata da un edificio produttivo attualmente in disuso, prevede la realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale, con spazi pubblici destinati a verde, un parcheggio pubblico attrezzato per la sosta, percorsi pedonali e un tratto di viabilità pubblica che dalla Via Arno permette l'accesso all'edificio residenziale e il collegamento agli standard pubblici.

Motivazione dei contenuti

Oggetto del P.d.R. è un complesso industriale-artigianale in disuso, con accesso principale da via Arno oltre ad un ingresso secondario da via Brenta, ricompreso all'interno di una zona residenziale e delimitato in buona parte da edifici residenziali multipiano.

L'intero complesso insiste su di un'area di 5.693,22 mq con una superficie coperta attuale di 4.341,85 mq.

Il P.d.R. propone la demolizione degli attuali edifici produttivi non più idonei nella loro funzione e collocazione e la ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale multipiano, con dotazione di standard pubblici.

La prima soluzione progettuale proposta dal PdR ha fatto emergere varie perplessità in merito al rapporto dei nuovi edifici con la densità edilizia presente nel contesto e con la viabilità e i parcheggi esistenti. E' stato proposto ai progettisti, che i due corpi di fabbrica (ortogonali all'allineamento previsto dal R.U.), fossero per quanto possibile, recuperati in altezza sull'edificio principale e sul suo fronte in ragione delle altezze dell'edificio circostante, al fine di liberare una parte del lotto fondiario e individuare in tale modo nuove aree idonee per aumentare gli standard (parcheggi pubblici, verde etc).

Con parere favorevole (CETU e CUAP) è stata approvata una soluzione (n. 4), che prevede un edificio di 5 piani, (h=ml.15, V mc. 10.554, S.c.mq. 703), il progetto finale prevede una consistente riduzione sia di volume che di superficie coperta, il miglioramento delle aree a parcheggio pubblico e un sostanziale aumento dei posti auto.

La soluzione finale appare conciliare l'esigenza di migliorare la qualità dell'ambito urbano con la riduzione dell'occupazione di spazi a terra, da parte dei nuovi edifici, rispetto alla soluzione iniziale, sono state ridotte il numero delle unità immobiliari da 48 a 40 e aumentate le superfici destinate a parcheggi pubblici.

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).

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

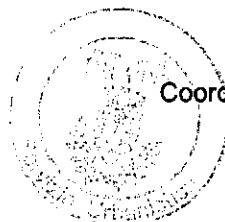
E' congruente con il Piano Strutturale adottato (con DCC n.40 del 31.05.2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n.24 del 13.06.2012); l'intervento non ricade all'interno delle aree sottoposte alle Salvaguardie di cui all'art.88 della Disciplina di Piano (Es.7).

Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente Piano Attuativo, non è sottoposto a VAS, 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 successivo comma 3.

Si precisa anche che lo stesso non comporta variante ai piani sovraordinati e 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, e che il nuovo Piano Strutturale adottato con DCC n.40 del 31.05.2012 è stato sottoposto a VAS.

Prato, 15/11/2012



Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi