

Successivamente al Pdr 108/04 ha fatto seguito il permesso di costruire PE 2752/2006 nel quale le previsioni edificatorie del Pdr venivano realizzate con un progetto edilizio unitario. Il Pdr 280 è presentato dalla sola società "Costruzioni Edili San Paolo sas", proprietari della "UMI1A" sulla quale ha già avuto luogo la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi e risulta dunque occupata dalle macerie degli stessi. Il Pdr 280 non propone modifiche sostanziali per quanto riguarda la collocazione dell'edificato e degli standard pubblici previsti per la "Umi 1A", ma propone una rimodulazione delle destinazioni approvate dal piano e dal permesso di costruire, e la realizzazione di un unico piano interrato adibito comunque a parcheggio privato invece dei due previsti sia nel Pdr 108 che nel PE 2752/2006. Si riassume la richiesta nello schema seguente:

	PDR 108 e succ. permesso di costruire n.55670 del 03/08/2006	PDR 280
VOLUME COMMERCIALE (%)	2.078,48 mc(52,56%)	1.240,80 mc (31,45%)
VOLUME RESIDENZIALE (%)	1.876,13 mc (47,44%)	2.704,30 mc (68,55%)
VOLUME TOTALE	3.954,61 mc (100%)	3.945,10 mc (100%)

La richiesta di aumentare le quantità edificatorie a destinazione residenziale, pur non essendo una previsione che differisce dalla UMI1 del Progetto Norma 6.4, può essere ammessa in quanto all'interno della Utoe di appartenenza (UTOE 12- Centro Antico) ci sono previsioni edificatorie non ancora attuate e al momento non attuabili direttamente, essendo scaduta la validità temporale del Regolamento Urbanistico.

Per i parcheggi privati invece si prevede di realizzare un unico piano interrato invece dei due previsti nel permesso rilasciato, per una totale di 463 mq. Tale previsione soddisfa comunque i minimi richiesti dalla L.122/89 (in questo caso sarebbero sufficienti 395,40 mq). E' pervenuta agli uffici la richiesta del progettista di procedere con SCIA dopo l'approvazione del piano.

Il piano è stato esaminato anche dal "Servizio Qualità Spazi Pubblici e Centro Storico" il quale, in seguito ad una integrazione documentale costituita da un particolare esecutivo con l'indicazione dei materiali e delle finiture delle facciate del nuovo edificio e da un rendering che ne evidenzia l'inserimento nel contesto, ha espresso parere favorevole.

Il piano ha ricevuto il seguente parere della Commissione Consiliare Permanente n.4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile nella riunione del 07/05/2012: "Parere favorevole alle condizioni contenute nelle istruttorie dell'ufficio. - In particolare si prescrive che l'altezza reale dell'edificio non sia maggiore di quella delle adiacenti mura trecentesche e che la compensazione derivante dalla non realizzazione del secondo piano interrato sia data dal recupero delle mura trecentesche, secondo lotto del progetto comunale."

E' pervenuto inoltre il seguente parere dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU) espresso nella seduta del 29/03/2012: "La CETU ritiene l'intervento compatibile con il contesto architettonico, urbanistico e ambientale. Occorre presentare la soluzione del tetto in piante e sezioni quotate prevedendo comunque un abbassamento dell'elemento di cornice. Dovrà inoltre essere documentata la soluzione dei materiali di finitura."

In data 3 Agosto 2012 sono pervenuti elaborati che integrano e sostituiscono quelli precedentemente depositati e che assolvono alle condizioni poste dall'ufficio e dalle commissioni.

Motivazione dei contenuti

Il piano proposto non modifica l'assetto urbanistico generale dei fabbricati già previsti sia dal RU vigente che dal precedente PDR 108. La distribuzione delle funzioni proposta risulta meglio proporzionata alle esigenze di questa parte di centro storico, in relazione al piano di riqualificazione iniziato con la ristrutturazione della fabbrica Campolmi. Il progetto presentato risulta di buona qualità progettuale con particolare riguardo al rapporto con le mura medievali comunali sia rispetto alle altezze proposte che rispetto alla scelta dei materiali. La sobrietà delle linee e la scelta dei materiali di qualità contribuiscono decisamente a riqualificare questo tratto di centro storico.

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 anche 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

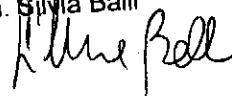
L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il PS ha individuato e più precisamente alle prescrizioni contenute nell'art. 114 - Progetto norma 6.4 Campolmi. Nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale l'area interessata dall'intervento ricade all'interno dei luoghi da sottoporre a "trasformazione".

Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente Piano Attuativo, pur 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 successivo comma 3.

Prato, 19/02/2013

Il Funzionario Tecnico.
Arch. Silvia Balli



Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi

