



Piano Attuativo 263 - 2011 denominato "Ex Cristall"

depositato con P.G. n. 20110024698 del 22-02-2011

Richiedenti: BECHERUCCI SILVIA, BECHERUCCI PAOLO

Intervento di cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne ad edificio denominato "ex Cinema Cristall"

Ubicazione: Via Giuseppe Mazzoni - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: MAZZONI FEDERICO BERNARDO, BARILI MAURIZIO

Integrazioni depositate con P.G. n. 30942 del 05/03/2012

Integrazioni depositate con P.G. n. 69848 del 31/05/2012

Integrazioni depositate con P.G. n. 151704 del 11/12/2012

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 Piano Attuativo presentato interessa una porzione di un fabbricato esistente in Centro Storico, posto in Corso Mazzoni angolo via dei Manassei. Più precisamente, l'intervento interessa la sede dell'ex cinema Cristall, cinema storico caduto in disuso e che la proprietà intende riqualificare, destinandolo ad altre funzioni.

Il progetto proposto prevede, in sostanza, il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra per destinarli a terziario (commerciale), mentre al piano primo si mantiene la destinazione a servizi, nello specifico servizi per la cultura (Sd), ripristinando il solaio originario. I due livelli vengono resi indipendenti con la realizzazione di un vano scala, con ingresso da via dei Manassei, che conduce al primo piano dove viene previsto lo spazio

a servizi per la cultura. Ai locali commerciali si accede invece dallo stesso Corso Mazzoni. Al piano terra, i locali commerciali e i servizi per la cultura sono collegati da un disimpegno che conduce ai servizi igienici in comune. Le opere edilizie previste sul fabbricato sono sia interne (per lo più impiantistiche e strutturali) che esterne (riapertura di finestre sia al piano terra che al primo piano) e sono volte sia all'insediamento della nuova destinazione che al mantenimento della destinazione a servizi.

I servizi e lo spazio commerciale hanno rispettivamente una slp pari a 308 mq e pari a 244,40 mq.

La superficie lorda di pavimento esistente, totalmente destinata a servizi "Sd", è pari a circa 543 mq, di questa quella specificatamente destinata a "Sd" dal RU e dal PS, per la parte di proprietà interessata dall'intervento, è pari a circa 285 mq.

Il Piano Attuativo è stato esaminato sotto molteplici aspetti, grazie ai pareri espressi dai competenti Servizi Comunali, in questo caso il Servizio Edilizia e Attività Economiche. Ciò ha permesso di poter analizzare e risolvere le problematiche afferenti la progettazione e realizzazione dell'intervento in oggetto, soprattutto con riferimento agli aspetti edilizi e socio economici, gli unici rilevanti per l'intervento in oggetto, visto che si tratta di un cambio d'uso su una porzione di un edificio esistente in Centro Storico.

Il progetto è stato esaminato:

- dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana nella seduta n.18 del 06/09/2012 (decisione n.5) ritenendo l'intervento compatibile con il contesto architettonico, urbanistico e ambientale. Vale la seguente condizione: *"deve essere individuato un servizio igienico per il primo piano, deve essere previsto un montascale e individuare l'ubicazione degli impianti dei due ambienti"*;
- dalla Commissione Consiliare Permanente n.4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile - nella riunione del 09/10/2012, ha espresso *"parere favorevole al parere dell'ufficio con specifica che il nuovo spazio al primo piano sia destinato a servizi per la cultura così come specificato dal R.U. sotto la definizione Sd"*;
- dalla Circoscrizione Prato Centro, che ha espresso parere favorevole con Del. n.12 del 17/12/2012.

Il Piano Attuativo, diminuisce la quota a servizi ed attrezzature indicati dal RU a favore del commerciale, ma non diminuisce la quantità minima stabilita dal PS; il Piano 263/2011 e la variante contestuale al RU risultano compatibili con il PS vigente che individua l'area in conservazione/adequamento, all'interno del sistema dei Luoghi Centrali negli elaborati di piano.

Per il Piano Attuativo è stata certificata l'esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche ai sensi dell'art.5, co.2 del D.P.G.R. n.53/R/2011.

Motivazione dei contenuti

La scelta progettuale contenuta nel Piano in oggetto è quella condivisa dal Servizio Urbanistica, dal Servizio Edilizia e Attività Economiche, dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana e dalla Commissione Consiliare permanente n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", i cui pareri sono stati sopra citati. Le modifiche richieste dai Servizi competenti sono state in parte assorbite dal progetto in parte rimandate alla fase edilizia; per la presentazione del titolo abilitativo edilizio sarà inoltre richiesta la sottoscrizione di apposita convenzione ai sensi dell'art. 30 comma 7 del R.U., a garanzia dell'uso pubblico degli spazi destinati a servizi per la cultura (Sd).

La realizzazione dello spazio commerciale insieme alla destinazione a servizi, che viene mantenuta, permette di raggiungere l'obiettivo di riqualificare immobili caduti in disuso nel Centro Storico, rivitalizzando lo stesso, quale fulcro di attività per i cittadini e per i turisti.

Gli standard urbanistici non sono dovuti ai sensi dell'art.10 della disciplina della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni, trattandosi di intervento che comporta il cambio di destinazione d'uso di un immobile esistente con un aumento di slp tale da non richiederne di aggiuntivi. Ai sensi dell'art.14 co.7 del regolamento comunale sul commercio in sede fissa, approvato con DCC n.9 del 17.02.2011, gli esercizi di vendita al dettaglio di qualunque tipologia localizzati nel Centro Storico (Zona 1) prescindono dal rispetto degli standard di

urbanistica commerciale come definiti dalla disciplina regionale e dal regolamento comunale, pertanto non risulta necessario l'adeguamento.

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.

Il Piano Attuativo propone il recupero e la valorizzazione di un edificio esistente sede dell'ex cinema Cristall riproponendo una funzione a servizi "Sd" (per la cultura anziché cinema) e inserendo la funzione commerciale al piano terra, in continuità con altri esercizi commerciali già esistenti nel Corso Mazzoni e in Centro Storico in generale; l'intervento previsto dal presente Piano Attuativo si pone pertanto in linea con quanto contenuto e prescritto dagli articoli 14 e 15 della Disciplina di Piano del PIT.

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*", si precisa che l'area in oggetto, ubicata nel Centro Storico, 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 "risanamento conservativo" (conservazione/adeguamento). Nella Tavola "Unità Organiche Elementari" l'area ricade all'interno dei servizi e attrezzature, con il Piano Attuativo non ne viene diminuita la quantità prevista.

- **Coerenza con il Piano Strutturale adottato con DCC n.40 del 31.05.2012**

Premesso che il Piano Strutturale adottato con DCC n. 40 del 31.05.2012 è stato successivamente approvato con D.C.C. n. 19 del 21/3/2013, non ancora efficace non essendo stato pubblicato sul B.U.R.T. il

relativo avviso di approvazione, per l'intervento proposto sono state verificate le coerenze rispetto al PS adottato, in particolare rispetto allo Statuto (Invarianti Strutturali, Sistemi e Subsistemi) e alle Strategie (Disciplina dei Suoli, Sistema Infrastrutturale) quindi alle Salvaguardie, precisando che 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, in variante al RU, 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 comunque 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, 03/4/2013

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi

