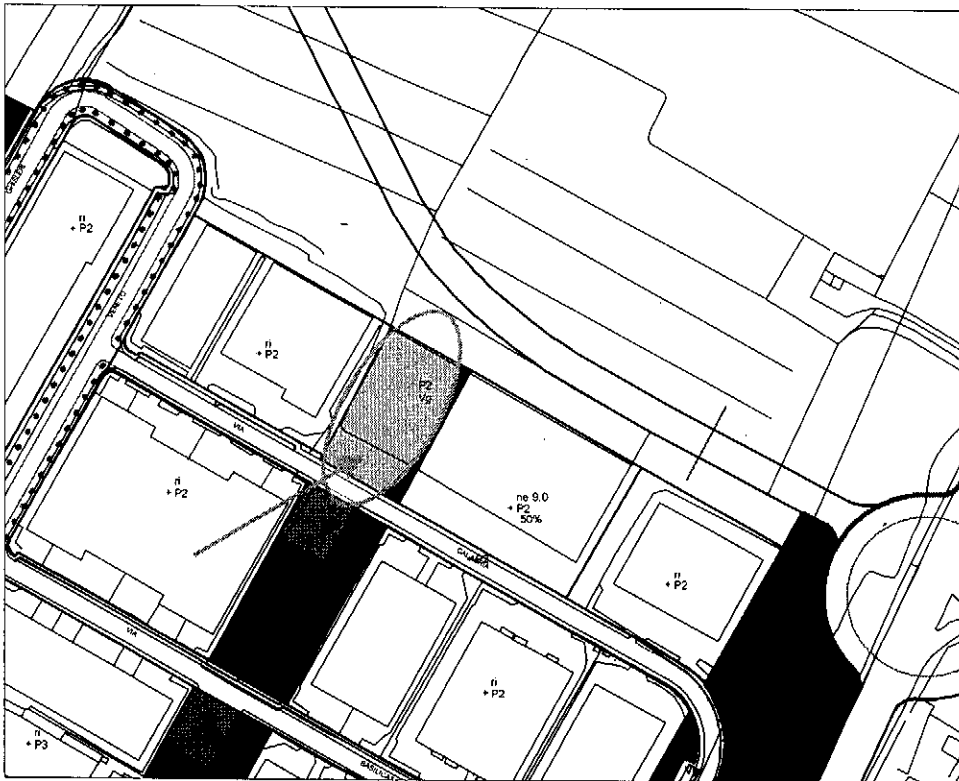




## VIA CALABRIA



### **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 riguarda due ambiti non contigui costituiti da due aree di proprietà del proponente di cui una posta in via del Melograno, all'interno del Centro Storico, e l'altra in via Calabria all'interno di una vecchia lottizzazione artigianale.

L'area all'interno delle mura urbane, dove insiste un magazzino/deposito artigianale in disuso, non consente che interventi di manutenzione straordinaria; tuttavia la sua collocazione a ridosso del polo pubblico della ex Campolmi, costituito dal Museo del Tessuto e dalla biblioteca Lazzeriniana, ne fa un'area di grande interesse per l'AC, utile per completare l'intervento di riqualificazione di tutta l'area a ridosso delle Mura Urbane, come già indicato in occasione della approvazione del progetto preliminare allegato alla Variante al RU per l'area ex-Campolmi di cui alla DCC n.22 del 26/03/2009.

Lo stesso proponente è in possesso di un lotto libero da costruzioni con accesso da via Calabria, interposto tra fabbricati artigianali esistenti, a sud di via Manzoni, zona di Iolo, a ridosso del Macrolotto 1, con destinazione P2 Vg.

Il piano prevede in sintesi la demolizione del fabbricato su via del Melograno, il restauro del tratto corrispondente di mura, la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area corrispondente, con bonifica e sistemazione dell'area come richiesto dai competenti servizi comunali, ed il trasferimento dei diritti edificatori, ai sensi dell'art. 29 bis delle NTA, nell'area di proprietà su via Calabria (sub-sistema P2, progetto di suolo Vg) dove è prevista la realizzazione di un edificio produttivo formato da tre unità immobiliari.

Su tale area viene previsto un edificio artigianale di SIp pari a 1.279,50 (Superficie coperta pari a circa 903 mq.), costituito da tre unità immobiliari, due delle quali dotate di residenza per il custode, con piazzali di pertinenza, spazi di manovra e posti auto privati a comune.

A fronte di una superficie di 3.337,32 mq interessata dall'intervento, è ceduta all'Amministrazione l'area di via del Melograno pari a 368,85 mq, porzione dell'area in via Calabria corrispondente a 993,17 mq attrezzata a verde pubblico, per un totale di aree cedute pari a 1.362,02 mq.

Viene inoltre ceduta un'area in V7.3 a ridosso della tangenziale compresa tra l'intervento e la viabilità pari a 1.044,66 mq a titolo di contributo di compensazione urbanistica.

Gli standard pubblici afferenti il nuovo intervento, corrispondenti a 296,30 mq (Sf x 15/100 ovvero 1.975,30 x 15/100) sono completamente monetizzati.

L'intervento su via Calabria comporta la riduzione della superficie in P2 Vg (oggi pari a 2.793,47 mq) a 993,17 mq con la conseguente trasformazione dei restanti 1.800,30 mq in nuova edificazione; alla trasformazione si aggiungono la realizzazione degli alloggi per custodi annessi a due unità immobiliari artigianali, previsti dal R.U. solo nel sub sistema P3, e la monetizzazione completa degli standard.

Il Piano, più volte integrato, è stato esaminato favorevolmente dai vari Servizi Comunali interessati: Staff di area, Appalti Opere Pubbliche, Gare ed Espropri, Servizio Edilizia e attività economiche, Servizio Recupero del Patrimonio Storico, Servizio Ambiente e Qualità Luoghi di Lavoro, Servizio Consistenza Patrimoniale e Servizio Mobilità, Strade, Centro storico e Cimiteri; è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, delle Circostrizioni Centro e Sud, della Commissione Urbanistica. Questa valutazione puntuale del Piano, sotto molteplici aspetti e da diversi punti di vista, ha consentito di accertare la validità delle scelte operate e di verificarne la sostenibilità degli effetti sull'uso del suolo, anche sotto il profilo paesaggistico e socio economico.

Il nuovo edificio artigianale in via Calabria non ha un'incidenza negativa sul contesto in cui si inserisce, le cui caratteristiche sono tali da non risultare compromesse: dimensioni, altezza e allineamenti sono in linea con l'esistente, il corridoio visuale Sud – Nord in corrispondenza dell'area verde viene mantenuto anche se ridotto, la realizzazione del manufatto si inserisce a rafforzare il fronte artigianale su via Calabria.

La realizzazione del nuovo edificio, che permetterà l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale non solo dell'area in Vg adiacente, ma anche di una vasta area a ridosso di via Manzoni in V7.3, è accompagnata dalla realizzazione di un verde pubblico attrezzato, in sostituzione di un'area attualmente incolta e inutilizzata, che contribuirà efficacemente alla complessiva riqualificazione dell'area con la dotazione di uno spazio qualificato ed effettivamente fruibile.

La proposta su via del Melograno costituisce un deciso miglioramento della qualità ambientale poiché prevede la demolizione di un edificio malsano e deteriorato nelle strutture e nei materiali, e il risanamento delle mura cittadine; liberando l'area a ridosso delle mura urbane dalla presenza di un edificio incongruo e in stato di abbandono, restituisce visibilità alle mura stesse e al vicino complesso della ex Campolmi; inoltre, con l'acquisizione dell'area da parte del Comune, contribuisce ad ampliare l'offerta di standard pubblici per la possibilità di fruizione di uno spazio oggi inaccessibile.

## **Motivazione dei contenuti**

L'AC ritiene che l'attuazione del piano in oggetto rivesta un notevole interesse pubblico, in quanto l'acquisizione dell'area di via del Melograno, libera dell'edificio dismesso, malsano e in precarie condizioni statiche, con relativa sistemazione dell'area e restauro delle mura urbane, in prossimità del polo culturale ex Campolmi, possa dare dignità, visibilità e miglioramento della fruibilità dei servizi museali e bibliotecari presenti. Inoltre potrebbe costituire una ulteriore spinta per le residue proprietà confinanti ad attivare processi di recupero che potrebbero portare ad una riqualificazione completa e definitiva di tutta l'area adiacente la ex Campolmi e del tratto di Mura Urbane corrispondente.

La valutazione complessiva degli standard evidenzia l'implementazione delle aree e fabbricati pubblici nell'area a ridosso delle mura, ma al contempo una riduzione di quelle pianificate nell'UTOE "B" in quanto una porzione dell'area prevista dal RU a Vg - verde pubblico, viene utilizzata per la realizzazione del nuovo fabbricato. A questo proposito si rileva comunque una eccedenza di standard nell'U.T.O.E "B" di circa 18.758 mq, come da studio di attuazione degli standard condotto dal presente Servizio, mentre la quantità sottratta e convertita in area edificabile è pari a mq 1.800,30.

L'incremento del carico urbanistico è comunque sostenibile per la presenza di un assetto viario e infrastrutturale adeguato; la portata è tale da non costituire situazioni di criticità né per i sistemi di approvvigionamento né per quelli di smaltimento.

A fronte dei primi progetti presentati l'assetto finale risponde non solo alle indicazioni degli uffici e delle commissioni che lo hanno visionato, ma sotto l'aspetto qualitativo sono migliorati accessibilità, fruibilità degli spazi privati a comune, equilibrio nei rapporti planimetrici, semplificazione dell'assetto generale. La realizzazione di alloggi per custodi al piano primo su fronte strada risponde inoltre ad esigenze di presidio in un'area altrimenti sprovvista.

## Verifica di coerenza interna ed esterna

Premesso che il Piano Strutturale vigente è stato approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013 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 Strutturale vigente approvato con D.C.C n. 19 del 21.03.2013**

L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il nuovo PS ha individuato: per quanto riguarda l'area di via del Melograno, individuata nel sistema 3 - "Centro Storico", non risulta inserita tra le invarianti strutturali; l'immobile fa parte del patrimonio edilizio esistente al 1954 di cui all'art. 11 della Disciplina di piano, che tuttavia, come evidenziato nello stesso, non è cogente e rimanda ai successivi atti di governo del territorio; l'area di via Calabria, collocata nel sistema 7 - "I Macrolotti", presenta il tracciato viario esistente al 1954, che risulta non interessato dal piano. Per quanto concerne il Quadro Conoscitivo dalle tavv. Vi.1, Vi.2, Vi.3 e Vi.4, i vincoli di tutela dei Beni Culturali e Paesaggistici, idrogeologico, aree protette e distanze da pozzi, elettrodotti e cimiteri, non sussistono; in alcuni casi lambiscono l'area senza investirla direttamente. Nelle Strategie di Piano, tavv. Es, le stesse aree sono collocate in "area urbana" e quindi escluse dalla "Struttura Agroambientale" e pertanto non sottoposte a misure di salvaguardia.

### - **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 approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013, risulta verificata e accertata la coerenza delle previsioni del Piano Attuativo ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del PIT 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.

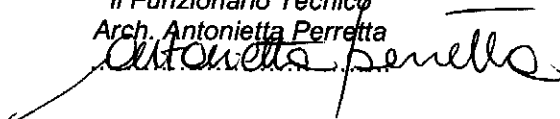
Al presente Piano Attuativo non si applicano comunque le Misure di Salvaguardia come individuate al Capo III (articolo unico) delle NTA, poiché quanto previsto non risulta in contrasto con i principi espressi dalle invarianti di cui agli artt. dal 22 al 31 delle NTA del PTC.

## 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 in quanto, non rientrando tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della Legge Regionale 10/2010, non ricorre il caso di cui alla lettera g del comma 1 dell'art. 5bis della stessa L.R. 10/2010, che limita l'effettuazione della VAS ai "....casi previsti dalla presente legge"; il presente piano non è altresì sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al comma 3 del già citato art. 5, in quanto non definisce "il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti" sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

Prato, 9 maggio 2013

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Antonietta Perrella



Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile  
Arch. Sergio Tacconi

