



PIANO ATTUATIVO P.d.R. n. 300

Intervento di "Progetto di variante al piano di recupero n.252 per il cambio di destinazione da direzionale a ricettivo della U.M.I. A"

Depositato con P.G. n. 16780 del 06-02-2013

Richiedenti: **ESSELUNGA S.P.A.**

Ubicazione: Viale Leonardo da Vinci - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: **BARTOLINI PAOLO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

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 in oggetto riguarda la modifica della destinazione d'uso del fabbricato con tipologia a "torre" ricadente nella U.M.I. "A" del Piano 252/2010 approvato con D.C.C. n.43 del 23/06/2011 e la cui convenzione è stata sottoscritta il 27/02/2012.

La richiesta di passaggio da una destinazione d'uso Direzionale ad un uso Ricettivo si fonda "...sull'analisi della congiuntura economica che non agevola le attività produttive e l'indotto direzionale che queste generano. Sulla realizzazione di un potenziamento ricettivo di alta qualità si nutrono invece fondate speranze di un potenziale sviluppo e richiesta..."

La nuova destinazione risponde dunque non solo all'obiettivo culturale di sviluppare l'attività turistica della città, ma anche all'aspettativa di un discreto aumento dei livelli occupazionali e, in generale, di un rilancio dell'economia pratese attraverso la diversificazione delle attività economiche.

Il Piano Attuativo è stato esaminato sotto molteplici aspetti, grazie ai pareri espressi dai competenti Servizi Comunali; la soluzione finale, contenuta nel Piano in oggetto, è frutto di modifiche e variazioni apportate alla prima soluzione al fine di assolvere alle condizioni e prescrizioni dettate dai pareri espressi dai vari Servizi Comunali, coinvolti nel processo amministrativo.

Le scelte progettuali adottate hanno comportato modifiche dimensionali e distributive di relativa entità rispetto all'edificio precedentemente autorizzato. Il nuovo edificio, di un piano più basso rispetto al precedente progetto, è adeguato nelle dimensioni in pianta per meglio rispondere alle norme specifiche ed agli standard. Rimangono come previsti dal precedente progetto cinque locali commerciali al piano terra e primo. Assegnati al ristorante - bar i locali all'ultimo piano mentre un piano intermedio è dedicato ai servizi per il Benessere delle Persone. L'impatto paesaggistico delle modifiche rispetto a quanto approvato con il piano 252/2010 è irrilevante, essendo l'edificio sostanzialmente identico al precedente nell'impianto plani volumetrico, fatta salva la riduzione di un piano, mentre invece le caratteristiche architettoniche delle facciate vengono completamente modificate.

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, 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 approvato con D.C.C. n. 19 del

21/03/2013, risulta verificata e accertata la coerenza delle previsioni del Piano Attuativo in oggetto ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del P.I.T.

Al presente Piano Attuativo non si applicano le Misure di Salvaguardia come individuate dall'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 il Consiglio Regionale con D.C.R. n. 74 del 24 luglio 2013 ha adottato l'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 D.C.P. n. 7 del 04.02.2009

Il P.T.C. approvato con D.C.P. 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 D.C.C. n. 19 del 21/03/2013 e pubblicato sul B.U.R.T. n.17 del 24/04/2013.

La variante al Piano Strutturale che era stata precedentemente approvata con DCC n. 34 del 07.04.2009 prevedeva destinazioni d'uso e superfici edificatorie non completamente sfruttate dal Regolamento Urbanistico vigente, quantità che sono state poi riconfermate nel dimensionamento del Nuovo Piano Strutturale approvato con DCC n. 19 del 21.03.2013 e risultano essere quota parte della "s.u.l. aggiunta da PS" per la nuova edificazione nell'ambito del sistema 6 "La città in aggiunta".

Ciò che il piano attuativo oggi propone non è che un'anticipazione del futuro Regolamento Urbanistico e le quantità del progetto vengono pertanto prelevate dal dimensionamento del PS.

L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il PS ha individuato; 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 R.U., non è sottoposto a VAS, in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della Legge Regionale 10/2010, né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3 dello stesso art. 5.

Si precisa anche che Il Piano Attuativo non comporta variante ai piani sovraordinati e che il Piano Strutturale del Comune di Prato (approvato con D.C.C. n. 19 del 21/03/2013 e pubblicato sul B.U.R.T. n.17 del 24/04/2013) è stato oggetto di valutazione sotto i profili ambientali, essendo stato regolarmente sottoposto a VAS.

Prato, 11/10/2013

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi

