



PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "311/2013 – Intertex - VAB"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20130066052 del 07-06-2013

Richiedenti: VAB VIGILANZA ANTINCENDI BOSCHIVI, INTERTEX S.R.L.

Intervento di Piano attuativo per la riqualificazione dell'area lungo le mura medievali in Via Puccetti ed intervento compensativo in Via Veneto, Via Ghisleri

Ubicazione: Via Puccetti 1 – 59100 – Via Ghisleri, PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI ALESSIO UGO, TASSI COSTANZA, CANTINI VITTORIA

Integrazioni depositate con:

P.G. n. 68836 del 14.06.2013, P.G. n. 83560 del 17.07.2013 e P.G. n. 104071 del 17.09.2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

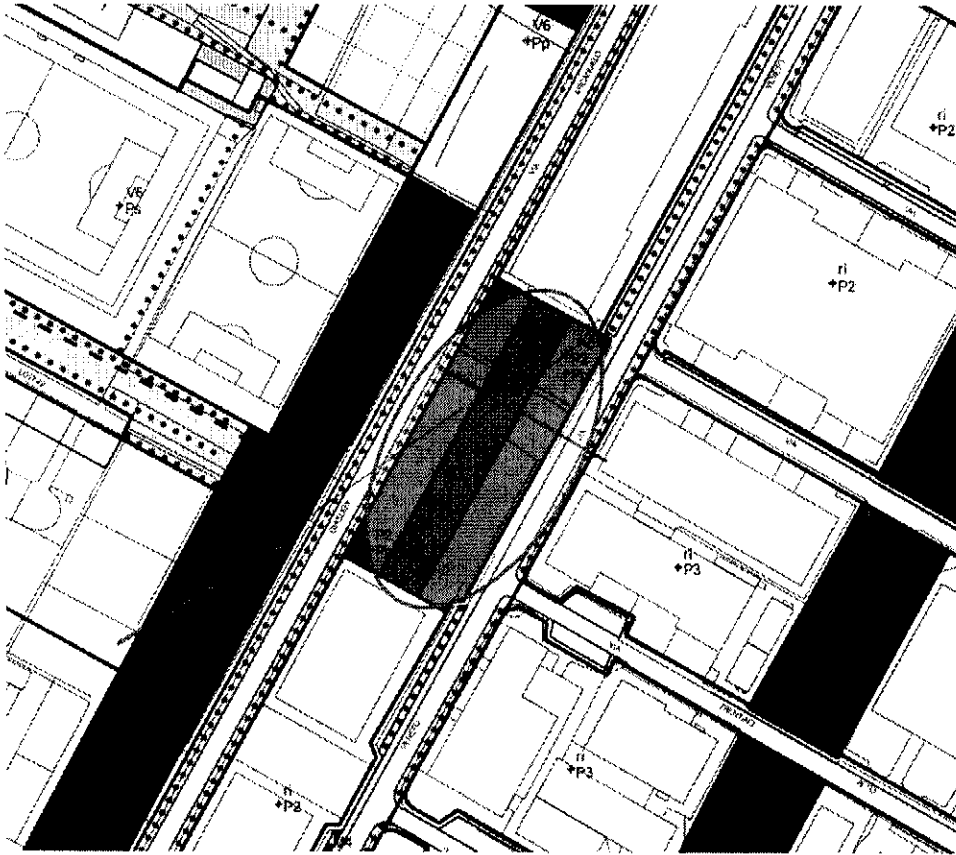
ai sensi dell'art. 67 co.2 lett.c) della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

Estratto Regolamento Urbanistico :

VIA PUCCHETTI – VIA DEL MELOGRANO



VIA GHISLERI



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, la prima di proprietà del proponente posta in via Puccetti angolo via del Melograno, all'interno del Centro Storico, e l'altra di proprietà dell'Amministrazione Comunale in via Ghisleri all'interno della lottizzazione artigianale di Iolo.

A seguito del Piano 259/2010 recentemente adottato, l'area di via Puccetti risulta essere l'ultimo diaframma che si frappone al completamento del polo pubblico della ex Campolmi, costituito dal Museo del Tessuto e dalla biblioteca Lazzeriniana, quindi alla 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.

I proponenti hanno individuato in accordo con l'A.C. un lotto libero da costruzioni con accesso da via Ghisleri/via Veneto, interposto tra fabbricati artigianali esistenti, nell'ex Lottizzazione artigianale di Iolo a ridosso del Macrolotto 1, individuato dal piano Secchi con destinazione P2 Vg e Pp, quale area su cui trasferire i diritti edificatori derivanti dall'area su via Puccetti.

L'area, di proprietà dell'A.C., selezionata per la compensazione dei diritti edificatori è stata oggetto nella DCC n. 85/2010 di assegnazione in uso per l'allestimento delle strutture operative della sezione pratese della VAB, quale opera pubblica a tutti gli effetti. Alla Delibera sono allegati gli elaborati grafici che descrivono la realizzazione della sede che si estende su una superficie di circa 4100 mq e mai realizzata; la stessa VAB è oggi cofirmataria del piano per la realizzazione della propria sede operativa, le cui dimensioni si sono ridotte a circa un terzo della superficie originariamente prevista. Nel medesimo Atto sono previste le modalità di costruzione e gestione della sede a cura e spese della sezione pratese della VAB; allo scadere del periodo d'uso l'AC rientrerebbe in possesso sia dell'area che delle strutture.

Il piano prevede in sintesi la demolizione di porzione del fabbricato su via Puccetti, la ristrutturazione e cessione della restante parte da utilizzare temporaneamente come deposito a servizio del Museo del Tessuto (in attesa

che la stessa A.C. ne definisca la destinazione definitiva), il restauro del tratto corrispondente di delle Mura Urbane, la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area corrispondente, sistemata 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 via Ghisleri dove è prevista la realizzazione di un edificio produttivo formato da quattro unità immobiliari, e la sede VAB con la realizzazione di un edificio quale sede operativa oltre ad una tettoia per il ricovero dei mezzi.

A fronte di una superficie di 6.886,65 mq interessata dall'intervento, è ceduta all'Amministrazione l'area di via Puccetti pari a 748,30 mq, porzione dell'area in via Ghisleri di 1.497,18 mq per la sede VAB e ulteriori 530,37 mq in cui sono previsti parcheggi pubblici e verde, per un totale di aree cedute pari a 2.775,85 mq.

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 e la nuova sede VAB in via Ghisleri non hanno un'incidenza negativa sul contesto in cui vanno ad inserirsi, le caratteristiche sono tali da non compromettere l'esistente: dimensioni, altezza e allineamenti sono in linea con quanto già realizzato; il corridoio visuale est – ovest in corrispondenza dell'area viene mantenuto anche se ridotto, attraverso lo spazio verde della sede VAB, i manufatti previsti si inseriscono e rafforzano il fronte artigianale su via Ghisleri.

La proposta su via Puccetti costituisce un deciso miglioramento della qualità ambientale poiché prevede la demolizione di porzione malsana e deteriorata nelle strutture e nei materiali di quota parte dell'edificio, consente il recupero e la ristrutturazione della parte originaria dello stesso, oltre al risanamento delle mura cittadine. Il presente piano è a conclusione di un percorso che ha visto impegnati altri piani di recupero con l'obiettivo di liberare l'area a ridosso delle mura urbane dalla presenza di edifici incongrui e in stato di abbandono, restituendo visibilità alle mura stesse e al vicino complesso della ex Campolmi. L'acquisizione dell'area da parte dell'AC, contribuisce ad ampliare l'offerta di standard pubblici all'interno del centro storico, offrendo la fruizione di spazi ad oggi inaccessibili.

Il PdR è stato oggetto di deposito delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della IR 1/2005 al Genio Civile di area vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal DPGR 25 ottobre 2011 n. 53R.

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 Puccetti, liberata in parte da un edificio dismesso, malsano e in precarie condizioni statiche, il recupero della porzione originaria dell'edificio 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, portando 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 (sistema 3 "Il centro storico"), e al contempo una riduzione di quelle pianificate nell'ex UTOE "B" oggi sistema 7 "I macrolotti", in quanto una porzione dell'area prevista dal RU a Vg - verde pubblico e Pp – parcheggio pubblico, viene utilizzata per la realizzazione di nuovi fabbricati, di cui quello relativo alla sede VAB con funzioni di interesse pubblico e con un ulteriore ruolo di presidio territoriale.

A questo proposito si rileva comunque una eccedenza di standard nel sistema "7" tale da assorbire con largo margine detta riduzione, come da studio di attuazione degli standard condotto dal presente Servizio, la quantità

sottratta e convertita in area edificabile è pari a 4.110,80 mq. L'area destinata a servizi di interesse pubblico – sede VAB – è pari a mq 1.497,18.

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 funzionali alle attività oltre che di presidio in un'area altrimenti sprovvista e già adottata in situazioni analoghe.

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 Puccetti, individuata nel sistema 3 - "Centro Storico", non risulta inserita tra le invariabili 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; comunque una porzione consistente dell'edificio, quella di maggiore interesse storico corrispondente alla parte originaria, viene conservata, ristrutturata e integrata al Museo del Tessuto; l'area di via Ghisleri, collocata nel sistema 7 - "I Macrolotti", presenta un tracciato viario esistente al 1954, che però non risulta 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.

Si precisa inoltre che, l'area oggetto di PDR non risulta sottoposta alle misure di salvaguardia di cui alla "Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze ai sensi della L.R. n. 1/2005", pubblicato sul B.U.R.T. n. 35 del 28/08/2013 (art.5 delle Integrazioni alla disciplina generale del PIT).

- **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.

L'area oggetto del PdR risulta esterna al perimetro individuato dalla Provincia di Prato ai fini della conferenza Paritetica Interistituzionale.

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, 30 settembre 2013

Il Funzionario Tecnico

Arch. Antonietta Perfetta



Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi

