



comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici



PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : " PIANI - 282 - 2011 Esselunga Viale Galilei "

Depositato con P.G. n. 20110148262 del 23-12-2011

Richiedenti: ELKOS - S.P.A.

ESSELUNGA SPA

Intervento di Piano di Recupero per la ristrutturazione del negozio Esselunga di Viale Galilei in Prato

Ubicazione: Viale Galileo Galilei 235 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: BARTOLINI PAOLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Estratto Regolamento Urbanistico :

UTOE/UMI 2_2

Sistema/Sub-Sistema/Ambito P2 e L2

Schema Direttore SD 5

Tipo d'intervento ri



Obiettivi del Piano Attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana

Il PdR prevede la realizzazione di un nuovo edificio commerciale nel quale verrà insediata una media struttura di vendita, il supermercato Esselunga, previa demolizione dell'edificio attualmente esistente, già sede del supermercato Esselunga, e di quattro capannoni dismessi con destinazione produttiva, due dei quali con un piano primo a destinazione residenziale. Il Pdr prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio e la sistemazione dei tratti della viabilità esistente (via Bologna e viale Galilei) afferenti l'area di intervento.

L'intervento ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 8/4/1958 G.U. 108/1958 "Zona collinare sita a nord/est della città di Prato" e quindi sottoposta a vincolo paesaggistico.

Il Piano Attuativo in esame e la contestuale variante, necessaria per l'attuazione degli interventi previsti, sono stati valutati, oltre che dal Servizio scrivente, anche dai vari Servizi Comunali interessati: *Servizio Edilizia e Attività Economiche, Servizio Mobilità Strade Centro Storico e Cimiteri, Staff Area Patrimonio e Provveditorato e Staff Area Appalti Opere Pubbliche Gare ed Espropri* con particolare riguardo agli aspetti viabilistici, infrastrutturali, ambientali, paesaggistici ed edilizi.

Il progetto prevede una consistente implementazione delle dotazioni infrastrutturali migliorando la viabilità e la percorribilità sia veicolare che pedonale e ciclabile; il nuovo edificio si inserisce nell'edificato esistente nel rispetto dei valori paesaggistici e dei caratteri costitutivi del contesto, in coerenza con le prescrizioni di tutela disposte dal vincolo paesaggistico e con i contenuti delle "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" allegate al P.I.T., riferite all'Ambito di Paesaggio n. 7 - Prato e Val di Bisenzio.

Sul piano si è espressa la Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, la Circoscrizione Prato Nord e la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" rilasciando parere favorevole.

Infine sul PDR è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della LR 1/05 al Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal DPGR del 27 Aprile 2007 n.26/R.

Motivazione dei contenuti

L'intervento comporta una complessiva riqualificazione dell'area fra via Bologna e viale Galilei, che presenta segni di degrado e di inadeguatezza infrastrutturale, mediante demolizione degli edifici produttivi dismessi e l'adeguamento della viabilità, funzionale all'aumento della sicurezza stradale e alla calmierazione dei flussi veicolari.

La soluzione progettuale, in particolare per quanto concerne la viabilità, 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.

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 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 e ulteriore "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".**

Il PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 individua all'art.36 della Disciplina di Piano le "Misure di salvaguardia".

Il Piano Attuativo risulta coerente 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.

Riguardo a quest'ultimo aspetto, poiché l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto area dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 8/4/1958 G.U. 108/1958 "Zona collinare sita a nord/est della città di Prato", si procederà a trasmettere gli atti alla Regione che provvederà ad indire l'apposita Conferenza dei Servizi prevista dal comma 2 dell'art. 36 sopra citato.

Si precisa che l'area oggetto di PDR non è 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.

Si precisa anche che l'area oggetto del PDR risulta esterna al perimetro individuato dalla Provincia di Prato ai fini della Conferenza Paritetica Interistituzionale.

- 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:

l'area oggetto del PDR, individuata nel sistema 5 "I Borghi", non risulta inserita tra le invarianti strutturali di tipo storico insediativa (Tav. Es3A) né tra gli ambiti caratterizzati "Borghi Storici" della Tav. ES3C;

l'area ricade invece all'interno dell'invarianza paesaggistica ambientale (Tav. Es3B), come Fossi, Canali e Gore di cui all'art. 31 della Disciplina di Piano del nuovo P.S., per la presenza all'interno del perimetro del Piano della gora denominata "Il Gorone" ma l'intervento non incide sugli elementi di invarianza non modificandone la configurazione attuale.

Per quanto riguarda la presenza di Vincoli Sovraordinati del Quadro Conoscitivo, non sussistono vincoli di cui alle tavv. Vi.2, Vi.3; Vi.4 bensì esiste il vincolo di cui alla tav. Vi.1 in quanto l'area oggetto di intervento è sottoposta alla disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs. n.42/2004, a tal proposito sarà indetta dalla Regione la Conferenza dei Servizi prevista dal comma 2 dell'art. 36 sopra citato.

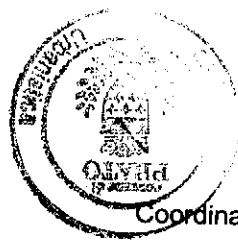
Le strategie del nuovo P.S individuano l'area tra le "Aree urbane" alla Tav. ES5.

Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente Piano Attuativo 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 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.

Si precisa 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, 11/11/2013



L'istruttore Tecnico
Arch. Sonia Leone

Sonia Leone

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi

Sergio Tacconi