

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

Il complesso immobiliare oggetto di PDR si trova a S. Maria a Colonica all'interno di un isolato posto in seconda schiera rispetto a via delle Fonti. All'interno dell'area di progetto sono ricomprese due distinte proprietà. L'intervento consiste nella demolizione degli edifici artigianali esistenti e nella realizzazione di due edifici residenziali (per complessive 36 unità immobiliari) ottenuti attraverso il recupero della SIp, oltre alla realizzazione di una strada pubblica posta in posizione intermedia tra le due proprietà e di un parcheggio pubblico in testa alla strada.

La superficie lorda di pavimento attuale è di 2887,64 mq (1964,13 mq lotto A + 923,51 mq lotto B), il volume attuale è di 13606,86 mc (9234,40 mc lotto A + 4372,46 mc lotto B) mentre gli indici fondiari presenti sui due lotti risultano entrambi inferiori a 5 mc/mq (3,22 mc/mq lotto A , 2,43 mc/mq lotto B).

La superficie lorda di pavimento di progetto è di 2839,10mq (1915,85 mq lotto A + 923,25 mq lotto B), il volume di progetto è di 9918,92 mc (6702,06 mc lotto A + 3216,86 mc lotto B), le unità immobiliari residenziali risultano 36 (24 lotto A + 12 lotto B).

Il Piano Attuativo in esame e la contestuale variante, necessaria per l'attuazione degli interventi previsti, sono stati valutati dai competenti Servizi del Comune, in relazione agli aspetti viabilistici e infrastrutturali, edilizi ed ambientali, storici e sociali.

I Servizi hanno reso pareri favorevoli con alcune condizioni, alcune già assolute dalle integrazioni della nuova soluzione progettuale pervenuta presso l'ufficio urbanistica il 06/80/2012 progetto, altre rimandate al successivo titolo edilizio, mediante specifica obbligazione trascritta nello schema d'atto d'obbligo che verrà approvato con il piano attuativo. Sul piano si è espressa la CETU, e il CUAP rilasciando parere favorevole.

Sul piano è stato ottenuto specifico N.O. da parte della competente USL per la realizzazione di un parcheggio pubblico previsto dal R.U. vigente all'interno del vincolo cimiteriale.

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 della scelta fra soluzioni diverse

La scelta progettuale, 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. La soluzione progettuale, contenuta nel Piano in oggetto, ottempera alle disposizioni contenute nel parere della CETU.

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: l'area oggetto del PDR, individuata nel sistema 8 "La Piana", non risulta inserita tra le invarianti strutturali di tipo storico artistico (Tav. Es3A) e paesaggistico ambientale (Tav. Es3B); l'area ricade però tra gli ambiti caratterizzati "Borghi Storici" della Tav. ES3C, ma tale attribuzione non comporta comunque elementi di salvaguardia riferiti alla Disciplina di Piano del nuovo P.S.

Per quanto riguarda la presenza di Vincoli Sovraordinati del Quadro Conoscitivo, non sussistono vincoli di tutela dei Beni Culturali e Paesaggistici, idrogeologico di cui alle tavv. Vi.1, Vi.2, Vi.3; rispetto invece ai vincoli aree protette e distanze da pozzi, elettrodotti e cimiteri di cui alla tav. Vi.4, si evidenzia che parte dell'area è interessata da vincolo cimiteriale; su tale porzione è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico previsto dal R.U. vigente e rispetto alla cui realizzazione è stato richiesto ed ottenuto specifico N.O. da parte della competente USL.

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

- 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

presc

rizzazioni 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 che parte dell'area oggetto di PDR 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).

Sulla porzione interessata dalla salvaguardia, non interessata da edificazione, il PDR prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico previsto dal R.U. come dotazione di standard dell'intervento in oggetto; si ritiene comunque che la realizzazione di detto parcheggio su parte delle "aree funzionali al Parco agricolo delle piana" art. 5 comma 6 disciplina del PIT garantiscano la coerenza delle prestazioni delle aree in oggetto con il progetto di Parco agricolo.

- 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.

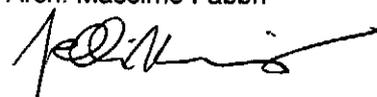
L'area oggetto del PDR risulta esterna al perimetro individuato dalla Provincia di Prato ai fini della Conferenza Paritetica Interistituzionale.

Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente Piano Attuativo 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.

Prato, 12/09/2013

Il Funzionario Tecnico
Arch. Massimo Fabbri



Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi

