



**PIANO ATTUATIVO n. 295 - 2012**

*Depositato con P.G. n. 20120155781 del 20-12-2012*

*Richiedenti: MARCONI MULTIAREA S.P.A.*

*Intervento di Piano di recupero per cambio di destinazione d'uso da P-produttivo a TC-commerciale, TU-direzionale e S-servizi senza opere edilizie di un immobile posto in v.le Marconi*

*Ubicazione: Viale Guglielmo Marconi 50 - 59100 PRATO (PO),*

*Progettisti:*

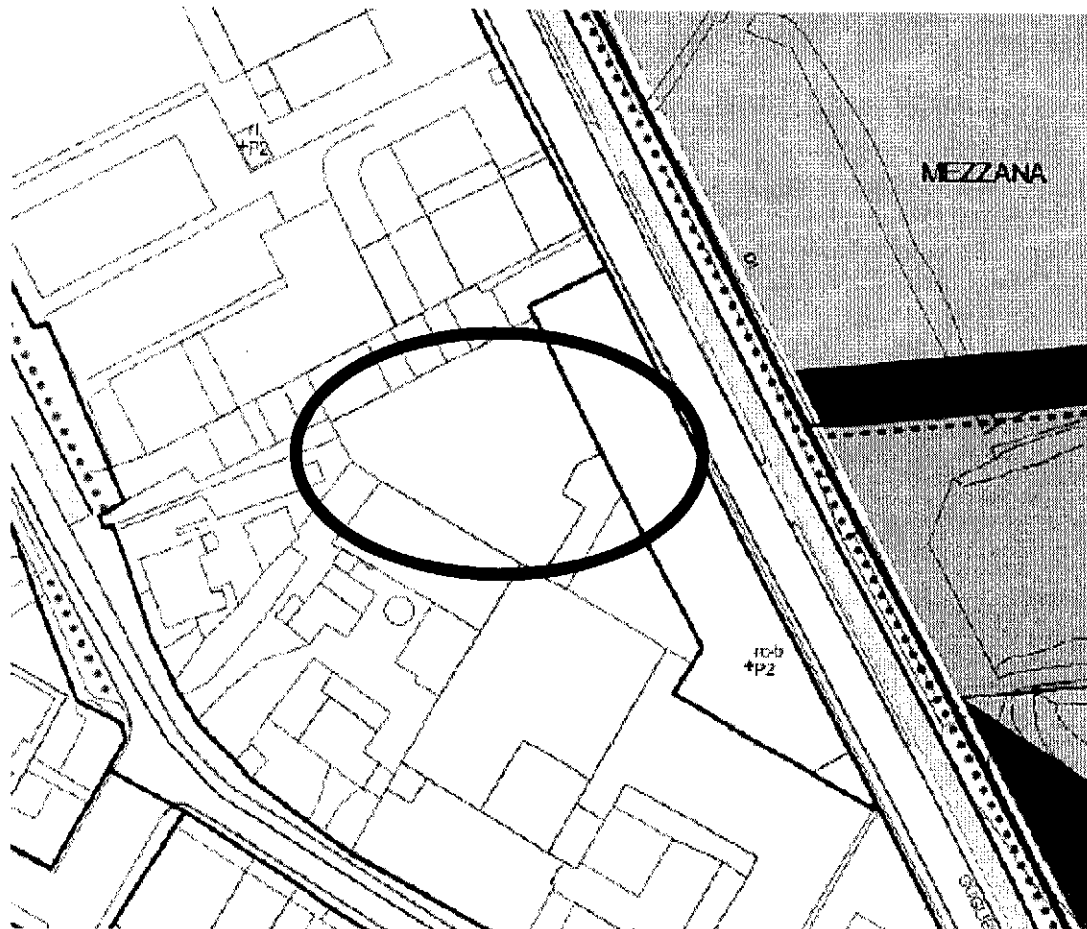
CANTINI ALESSIO UGO

CANTINI VITTORIA

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

Estratto Regolamento Urbanistico



La proposta in esame prende in considerazione la parte residua, ancora a destinazione produttiva, dell'ex Lanificio Lanisa, in v.le Marconi, trasformato negli ultimi anni con atti abilitativi ad intervento diretto in un complesso direzionale/commerciale.

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

La richiesta del promotore risulta tesa a valorizzare il patrimonio immobiliare anche sotto il profilo della redditività, dopo anni di inutilizzazione a seguito della ristrutturazione edilizia effettuata nello scorso decennio. Sotto il profilo edificatorio e paesaggistico l'impatto risulta pressoché nullo in quanto la richiesta non prevede opere edilizie di incremento e trasformazione delle volumetrie esistenti.

Esistono piuttosto criticità sotto il profilo della qualificazione urbanizzativa e sociale in quanto in area limitrofa, tra il fronte del complesso immobiliare su Viale Marconi ed il Fiume Bisenzio è presente un parcheggio sotto-urbanizzato ed un campo di accoglienza nomade che tende ad espandersi creando situazioni di promiscuità nell'intorno. A questa esigenza di migliore qualificazione delle urbanizzazioni circostanti il complesso immobiliare ex Lanificio Lanisa, è stato deciso di destinare parte dei proventi extra-oneri stabiliti con il promotore del Piano in oggetto.

### **Motivazione dei contenuti**

L'oggetto del Piano di recupero consiste nel disporre il cambio di destinazione d'uso da P-produttivo a TC-commerciale, TU-direzionale e S-servizi senza opere edilizie di un immobile già facente parte dell'ex Lanificio Lanisa trasformato tra il 2006 e il 2010. Il quartiere, soffre come si diceva, di una scarsa qualificazione delle opere urbanizzative all'esterno del complesso immobiliare, in area di frangia della città verso il Fiume Bisenzio. La realizzazione prevista a compensazione della variante al R.U. di urbanizzazioni a servizio (parcheggio, illuminazione e recinzione a margine dell'area di accoglienza per il campo nomadi) in parte al complesso immobiliare ed in parte per utilità pubblica, contribuiranno a migliorare il contesto della zona Est di Prato.

### **Verifica di coerenza interna ed esterna**

Premesso che si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo con gli strumenti della pianificazione:

è congruente 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);

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.

non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7 del 04.09.2009;

non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24/07/2007 (efficace dalla pubblicazione sul BURT n.42 del 17/10/2007) e successiva *implementazione per la disciplina paesaggistica* adottata con DCRT n.32 del 16/06/2009 e ulteriore *integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze* adottata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 24 luglio 2013, 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);

si formulano inoltre le seguenti precisazioni:

#### **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.

## Coerenza

con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C. n. 19 del 21/03/2013 e pubblicato sul BURT n. 17 del 24/04/2013

Il P.d.R. propone la trasformazione anche dell'ultima parte residua in commerciale, direzionale e servizi. Il R.U. inserisce l'intero complesso nel sub sistema P2 "Le aree della mixité", con tipo d'intervento ammesso ristrutturazione, dove sono consentite attività industriali e artigianali, gran parte dei servizi, il commercio all'ingrosso ed alcune tipologie di commercio al dettaglio. E' possibile altresì destinare il 40% della consistenza dell'immobile ad attività terziarie.

Tale ultima quantità risulta esaurita con i precedenti atti abilitativi e verrebbe superata con il presente piano che, pertanto, costituirebbe variante al R.U. approvata con DCC n. 43 del 23/06/2011 (BURT n. 30 del 27/07/2011). A tale proposito occorre evidenziare che il nuovo Piano Strutturale, recentemente approvato, non fa più riferimento agli usi caratterizzanti e loro percentuali, come individuati nel precedente Piano Strutturale, per cui si ritiene che le nuove destinazioni e le loro quantità debbano essere verificate facendo esclusivo riferimento alle quantità previste nella Disciplina di Piano (Es.7) Tabella di Pag. 94 di appartenenza del nuovo P.S. come Subsistema 2b – Il Versante.

Il piano può essere quindi approvato come variante al R.U., utilizzando quantità aggiuntive destinate dal P.S. al futuro R.U.

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, 03/03/2014

Coordinamento Formazione e Monitoraggio degli Strumenti Urbanistici



Il Responsabile  
Arch. Pamela Bracciotti

*Pamela Bracciotti*