All. 19

comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Formazione, Monitoraggio
Strumenti Urbanistici

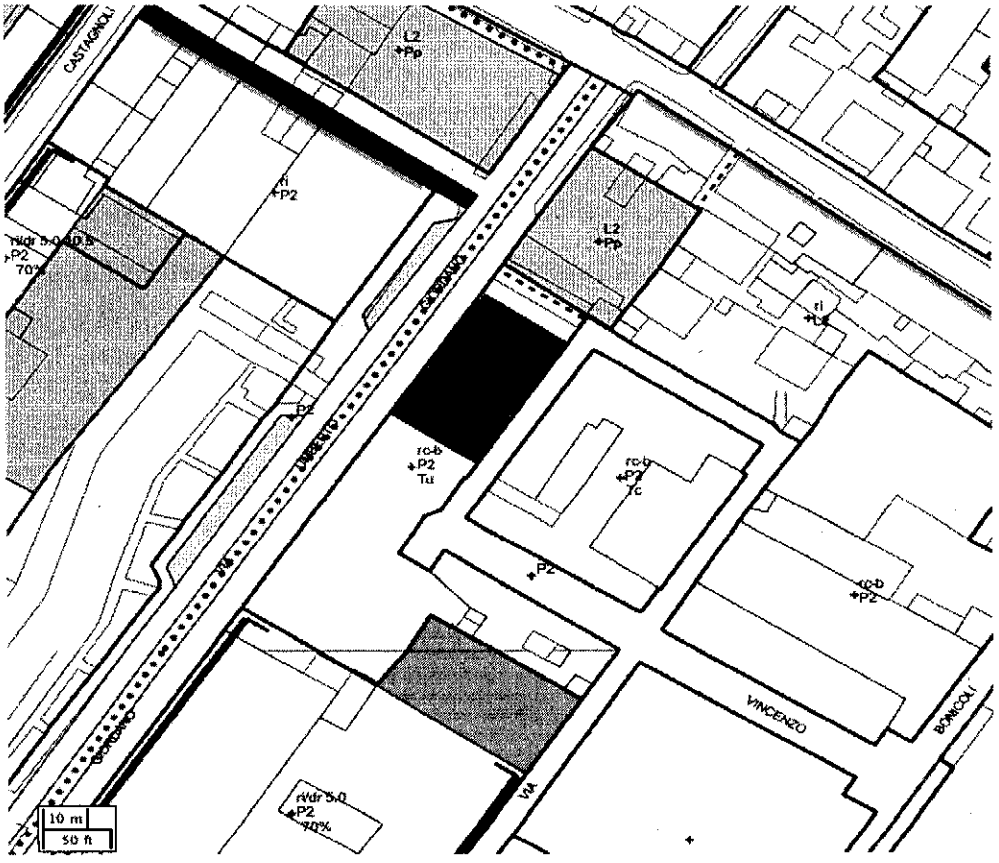
PIANO ATTUATIVO n.296
Depositato con P.G. n. 20120143646 *del 22-11-2012*
Richiedenti: IMMOBILIARE MODESTO BIAGIOLI DI FRANCA BIAGIOLI & C. S.A.S.
BIAGIOLI FRANCA
BIAGIOLI PAOLO
BIAGIOLI RICCARDO
Intervento di **Piano attuativo per cambio di destinazione da direzionale a commerciale**
Ubicazione: Via Bonicoli – Via Umberto Giordano
Progettisti:
Geom. TOFANI ANNA ARTEMIA
Ing. MASTROPIERI LEONARDO

Integrazioni depositate con P.G. n. 20130075634 del 01-07-2013
Integrazioni depositate con P.G. n. 20130135103 del 17-12-2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Estratto Regolamento Urbanistico :



Inquadramento urbanistico
UTOE/UMI 11-3
Sistema/Sub-Sistema/Ambito P2
Schema Direttore SD3
Tipo d'intervento Rc-b
Zona omogenea (DM 1444/1968) B
Destinazioni d'uso specifiche (indicare tipo):
- Servizi (**S**)

Terziario (**T**) **Previsione di destinazione d'uso specifica Tu**

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

Via Bonicoli, in particolare la porzione di edificio oggetto della presente istanza, si trova a ridosso della via Pistoiese e più vicina al centro storico, nel sistema della produzione P2.

Il Regolamento Urbanistico vigente mantiene il suo carattere prescrittivo nonostante faccia riferimento ad un P.S. sostituito in parte da un nuovo atto di governo. L'art. 79 c. 3 individua nel sub sistema P2 "le aree della mixité", laddove non diversamente specificato, la destinazione d'uso attività industriali, artigianali (I) ed altri usi compatibili. Nel caso in esame è invece prescritta la destinazione specifica Tu - direzionale. L'area è anche compresa nello Schema Direttore n.3 (Filzi, Pistoiese e Macrolotto 0) disciplinato dall'art. 91 che consente l'attuazione degli interventi attraverso piani di recupero ed interventi privati diretti.

il Pdr prevede la richiesta di cambio di destinazione d'uso da Tu (direzionale, banche, uffici) a Tc (commerciale) per una porzione di immobile già denominato come il "Lanificio A. & G. Beniamino Forti".

La superficie occupata da quattro campate strutturali sarà oggetto di ristrutturazione edilizia, per metà destinate ad esercizio commerciale e per metà destinata ad ospitare parcheggio coperto.
La commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 10/03/2014 ha ritenuto di valutare favorevolmente la proposta di piano attuativo, evidentemente convinti che , per quanto parziale l'intervento, possa esso costituire valido tassello di una area della città dove ancora rimane molto da fare per superare il degrado urbano.

Motivazione dei contenuti

La variante consiste nell'eliminazione della destinazione specifica Tu con mantenimento della categoria principale T.
La richiesta appare plausibile in considerazione del contesto in cui si trova l'immobile oggetto di intervento, caratterizzato dalla presenza di consistenti insediamenti residenziali e da altre strutture commerciali rispetto

alle quali la destinazione commerciale appare più consona; anche la particolare tipologia degli immobili (stanzoni con copertura a volta), prevista in conservazione essendo ammesso il solo intervento di risanamento conservativo, appare adeguata più per un uso commerciale che direzionale/uffici.
Come già detto, l'immobile oggetto del presente PdR è assoggettato dal R.U. a interventi di risanamento conservativo ed è distinto con la classe "b" – matrice industriale e/o artigianale; gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 22 del R.U. che, per la matrice b, tende a tutelare gli elementi strutturali caratterizzanti, con particolare riguardo alle tipologie delle coperture, alla scansione compositiva dei prospetti e, in generale, alla conservazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'edilizia produttiva.
Riguardo alle modifiche ai prospetti, la C.E.T.U. ha ritenuto il nuovo assetto compositivo dei fronti, compatibile con l'intorno e quindi anche con un vincolo tipologico posto sull'immobile.

A titolo di compensazione urbanistica i proponenti propongono la cessione di una area più ampia di quanto previsto dal calcolo per gli standard. Striscia di suolo limitrofa tra via Umberto Giordano e via Giovanni da Verrazzano per un totale di circa mq.620,00. Questa area consentirà una migliore disposizione dei posti auto e delle urbanizzazioni su via C. Colombo.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Premes
so 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 da direzionale a commerciale di quattro corpi di fabbrica del complesso immobiliare.
Il Piano Strutturale approvato con DCC n. 19 del 21/03/2013 (pubblicato sul B.U.R.T.n. 17 il 24/04/2013) inserisce l'area in oggetto (nella TAV. 1B "Patrimonio insediativo urbano") tra gli edifici facenti parte di un tessuto edilizio prevalentemente produttivo. Per la TAV. ES.4 – Sistemi e Sub sistemi territoriali, l'area e l'edificio ricadono nella qualificazione "4b" che rinvia all'art. 54 c. 2.2 della Disciplina di Piano: La città centrale ; "Borgonuovo - San Paolo" confermando in gran parte quanto sopra detto e definendola "...come emblematica di una modalità insediativa specifica: essa riassume i caratteri multifunzionali delle aree miste, ossia la convivenza tra abitazioni, funzioni accessorie e opifici, o in genere luoghi della produzione tessile tradizionale, in un contesto particolarmente denso...."
La TAV. ES 3A - Complessi di archeologia industriale – qualifica l'immobile in via generale tra essi e specifica gli elementi di INVARIANZA di cui all'articolo 13 della Disciplina di Piano Strutturale (tra cui i caratteri morfo tipologici del tessuto edilizio, gli elementi della connotazione stilistico – architettonica – decorativa, i materiali e le tecniche costruttive e gli elementi fisici e visivi) anche rinviando all' art. 11 (patrimonio edilizio al 1954) c.4, sulla schedatura - puntuale – dell' edificio.
La TAV. ES 3C – Ambiti caratterizzati – colloca l'edificio tra "le aree miste" rinviando all'art. 33 c.6 della Disciplina di Piano che identifica quella parte di città "..consolidata e caratterizzata dalla promiscuità di attività compresenti negli isolati urbani morfologicamente compositi che rivestono un carattere distintivo dell'identità pratese. Il P.S. assume tali valori come elementi statutari complessi per i quali garantire la riproducibilità della multifunzionalità..."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).
Per l'uso del suolo il R.U. stabilisce una destinazione Tu - Direzionale rispetto la richiesta di un T – Commerciale, motivo pertanto di variazione del Regolamento Urbanistico.

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, 18/03/2014

IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Stefano Tonelli

Servizio Urbanistica
Coordinamento Formazione e Monitoraggio degli Strumenti Urbanistici
La Responsabile U.O.C.
Arch. Pamela Bracciotti