

ALLEGATO N. 24

PIANO ATTUATIVO 288/2012

Depositato con P.G. n. 20120059958 del 09-05-2012

Richiedenti: STEFIN 2000 S.R.L.

Intervento di Ristrutturazione edificio colonico con destinazione uffici - Loc. Porcile di Sotto.

Ubicazione: Viottolo del Porcile 120 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: PAOLETTI FRANCESCO

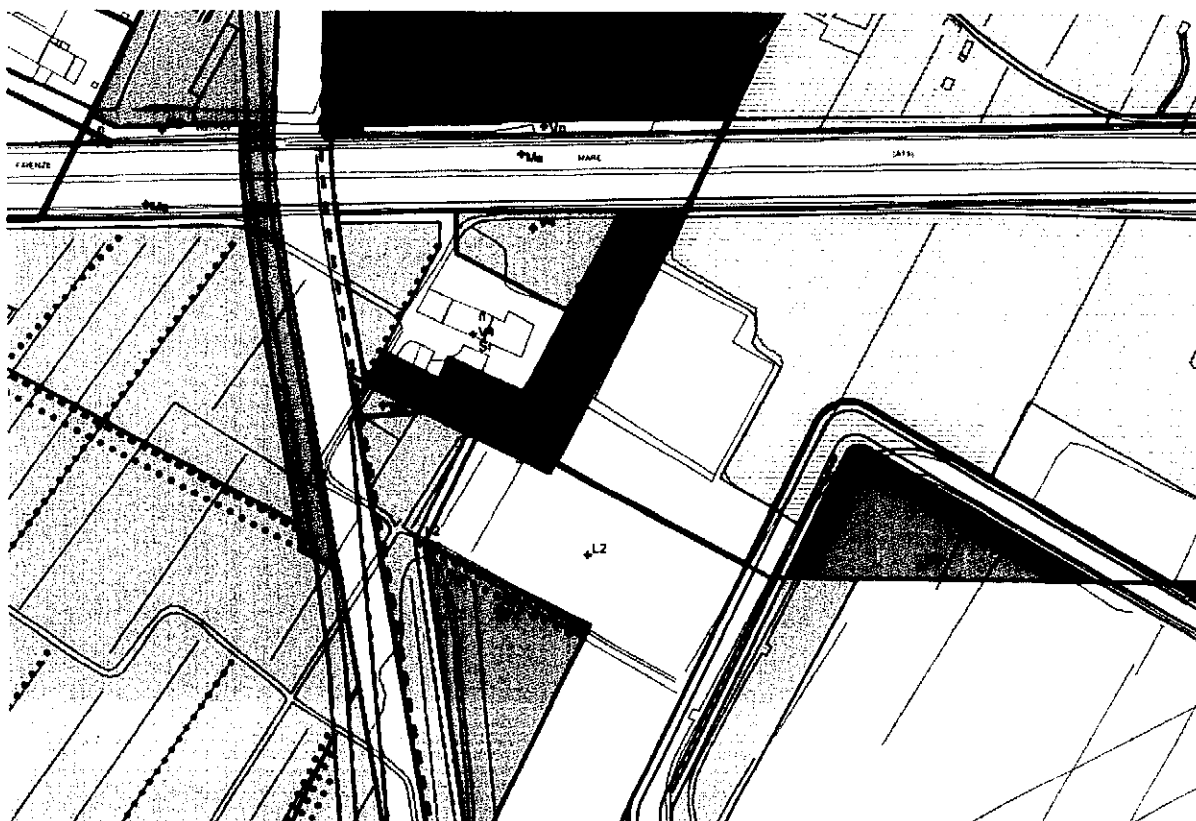
IANNI GIUSEPPE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 109 co.2 lett. d) della L.R. n.65/2014 e s.m.i.

Il Piano attuativo prevede la ristrutturazione di un complesso immobiliare ex-colonico da adibire a uffici come centro logistico per una azienda operante nel settore della progettazione rimorchi per mezzi di trasporto pesante e la sistemazione dell'area di pertinenza.

Estratto Regolamento Urbanistico :



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 di operare un recupero di questa area di frangia tra l'infrastruttura autostradale ed l'area produttiva del Macrolotto Due, consente di considerare positivamente l'opportunità di risolvere il degrado che contraddistingue ad oggi quei luoghi.

L'insediamento di una nuova impresa poi, assume un considerevole ruolo di ricaduta.

Motivazione dei contenuti

Il recupero dell'immobile esistente e la sistemazione dell'area circostante con ampie superfici drenanti, nuove sistemazioni arboree integrate con le essenze esistenti riqualifica l'area e migliora la percezione del paesaggio lungo l'autostrada.

Pur non essendo previste particolari opere di urbanizzazione in cessione, per gli standard dovuti (873 mq) e l'utilizzo dell'accesso all'area con la deviazione di via del Campostino, i promotori del Piano Attuativo cedono appezzamenti agricoli limitrofi per una superficie di mq. 17.500, quantità considerata congrua dalla Commissione Consiliare n. 4 in data 20/02/14 e che l'amministrazione potrà utilizzare per la realizzazione di servizi pubblici.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo con gli strumenti della pianificazione e con i vincoli paesaggistici con le seguenti precisazioni:

- **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72/2007, successiva integrazione al PIT con valenza paesaggistica D.C.R.T. n.58/2014 e con la "Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" approvata con D.C.R.T. n.61/2014.**

Il Piano Attuativo risulta coerente ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 e successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico adottata con D.C.R.T. n.58/2014.

Poiché l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 tipologia "d" del D.Lgs. n.42/2004 in quanto *entro i 300 mt di larghezza dell'autostrada A11 essa è sottoposta al DM 20.05.1967, GU 140/1967, per vincolo fascia autostradale*, ricadendo quindi nelle salvaguardie di cui all'art. 38 della Disciplina del Piano Paesaggistico, il piano adottato verrà inviato alla Regione Toscana per la verifica paesaggistica.

Riguardo alle prescrizioni sui beni paesaggistici vigenti dall'adozione del PIT con valenza paesaggistica (D.C.R.T. n.58/2014), la relativa scheda di vincolo per gli aspetti della "struttura antropica" prescrive che *"siano mantenuti i manufatti che costituiscono valore storico-testimoniale"*, e riguardo agli "elementi della percezione" prescrive che gli interventi di trasformazione *"non interferiscano con le visuali panoramiche"*, *"elementi di disturbo delle visuali ...anche costituiti dall'intenso sviluppo urbanistico a ridosso del tracciato autostradale per tutto il tratto della fascia di vincolo,"*

Il progetto non contrasta con dette prescrizioni.

L'area oggetto del Piano Attuativo ricade in parte nelle aree in salvaguardia di cui alla "Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" pubblicata sul B.U.R.T. n. 35 del 28/08/2013, nello specifico nelle aree di cui all'art. 5 c. 6.

Rispetto alla compatibilità del Piano Attuativo rispetto a tali misure di salvaguardia la Regione Toscana ha espresso favorevole con nota PG. 9994 del 22/01/2014 a condizione che:

- *sia garantita la continuità del percorso podereale esistente che proviene da sotto il cavalcavia e che prosegue in adiacenza all'autostrada A11, tenuto conto anche dell'ingombro della futura sede autostradale derivante dall'ampliamento a tre corsie della stessa, anche al fine di permettere la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale previsto dal progetto del parco della Piana in corrispondenza del confine nord dell'area soggetta a piano attuativo;*
- *siano preservate o reimpiantate le essenze arboree di pregio e tradizionali presenti in loco anche al fine di qualificare l'area destinata ad ospitare i mezzi posti in vendita o noleggio.*

Il progetto rispetta tali condizioni.

- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7/2009**

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.

Al presente Piano Attuativo non si applicano 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 invariati di cui agli artt. dal 22 al 31 delle NTA del PTC.

- Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C n. 19/2013

L'area in oggetto ricade tra quelle di cui all'art. 33 della disciplina di Piano (*Tav. Es.3c Ambiti caratterizzati*) ovvero nell'invariante complessa "struttura agroambientale" per la quale il PS indica nelle strategie l'obiettivo di mantenerne il connessione eco-sistemica tra gli ambiti più urbanizzati e specifiche aree agricole di corona urbana.

Il progetto prevede una abbondante dotazione di aree permeabili e una considerevole sistemazione arborea di corredo, pertanto si ritiene che soddisfi il perseguimento degli obiettivi sopra citati.

La porzione del Piano che ricade in area "prevalentemente agricola" è soggetta alle misure di salvaguardia di cui all'art. 88 della disciplina del Piano Strutturale. Detta area non subirà trasformazioni e verrà sistemata a prato, mantenendo la classificazione come "area prevalentemente agricola", pertanto il progetto non contrasta con i principi di tutela delle aree agricole né con le misure di salvaguardia.

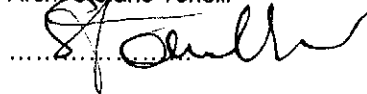
Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

Il Piano Attuativo non comporta variante ai piani sovraordinati ed 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 sottoposto a VAS, pertanto non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni.

Inoltre, pur essendo in variante al RU, non è sottoposto a VAS, secondo quanto disposto dall'art. 5 bis co. 1 lettera g della L.R. 10/2010, in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della stessa Legge Regionale, né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3.

Prato, 04/12/2014

Il Funzionario Tecnico
Arch. Stefano Tonelli



Coordinamento Formazione, Monitoraggio
Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Pamela Bracciotti

