



PIANI - 315 - 2013

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20130076086 del 02-07-2013

Richiedenti: EDILGEST S.R.L.

Intervento di Piano di recupero per la realizzazione di due nuove attività alberghiera mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo n. 93

Ubicazione: Via del Molinuzzo 93 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI VITTORIA, TASSI COSTANZA

Geologo: Beggiano Giancarlo

Integrazioni depositate con P.G. n. 20130131119 del 18-11-2013

Integrazioni depositate con P.G. n. 20140083839 del 23-06-2014

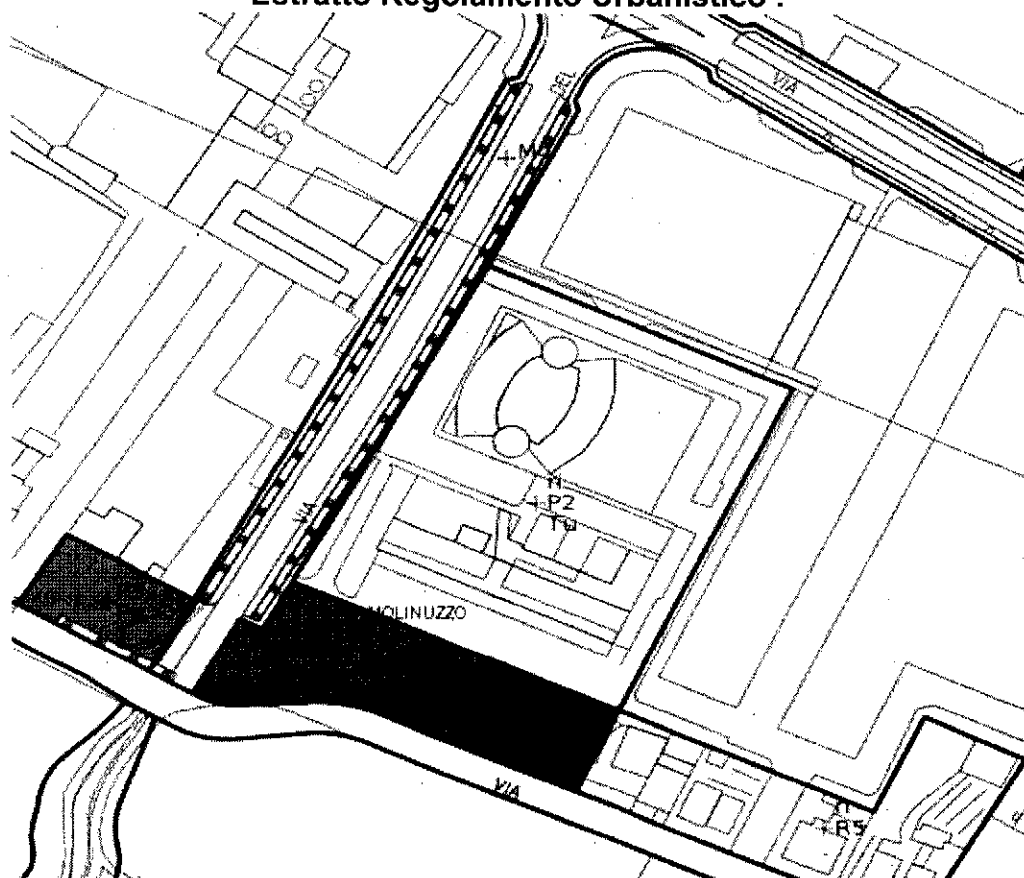
Integrazioni depositate con P.G. n. 20140165361 del 02-12-2014

Integrazioni depositate con P.G. n. 20150010057 del 21-01-2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

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

Il Piano Attuativo ha come scopo l'utilizzazione del primo piano di un immobile esistente, da destinarsi ad attività ricettiva/alberghiera. Questa richiesta di cambio di destinazione è necessaria in quanto lo spazio esistente è inutilizzato da tempo e non può essere collocato facilmente sul mercato con una destinazione ad ufficio direzionale.

Da questa trasformazione i promotori ritengono di ottenere una maggiore utilizzabilità e redditività del bene immobile. Benefici che almeno in parte si ritiene possano ricadere direttamente e indirettamente in termini occupazionali e di indotto locale.

Non sono previsti impatti paesaggistici in quanto non sono modificati prospetti architettonici né sistemazioni esterne su suolo privato e pubblico.

Motivazione dei contenuti

L'interesse generale si ritiene possa consistere nel tentativo di agevolare questa tipologia di attività imprenditoriale oltre ad una concreta richiesta in termini di contributo di sostenibilità consistente nella realizzazione di un fontanello distributore di acqua pubblica nel quartiere residenziale limitrofo (loc. Fontanelle).

Non sono dovuti standard urbanistici, né previste ulteriori realizzazioni di urbanizzazioni in quanto la richiesta di cambio di destinazione d'uso specifica, rientra nell'ambito della categoria "T - terziario".

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.

- **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 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. 19/2013**

L'immobile oggetto della presente richiesta ricade in "area urbana" (tav. Es 5 - disciplina dei suoli).

La nuova destinazione d'uso, per gli aspetti del dimensionamento, è ammissibile in quanto contenuta nel residuo del regolamento urbanistico vigente non attuato.

Sull'area non insistono invarianti strutturali di cui alle tavv. Es.3a Invarianza storico-insediativa, Tav. Es.3b Invarianza paesaggistico ambientale, Tav. Es.3c Ambiti caratterizzati.

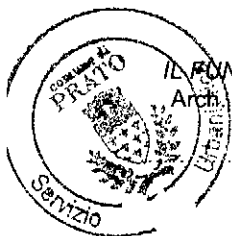
L'intervento persegue uno degli obiettivi previsti dalla disciplina del Piano strutturale per il sistema 7 "I. macrolotti", ovvero "...la realizzazione di ambiti di centralità caratterizzati da spazi e servizi alla persona e all'impresa (servizi finanziari, commercio, uffici pubblici, strutture ricettive e ricreative)"

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, 18/02/2015



IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Stefano Tonelli



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