

comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA**  
Coordinamento Formazione, Monitoraggio  
Strumenti Urbanistici

## **PIANO ATTUATIVO 327/2014 "Ex Lanificio Bruschi"**

Depositato con P.G. n. 9936 del 22.01.2014

Richiedenti: TOFANI PAOLA ROBERTA, Imm. BRUSCHI RENZO & C. S.A.S., BRUSCHI SANDRA CRISTINA MARIA, BRUSCHI PAOLO, TOFANI PAOLO ROBERTO, Imm. PAOLO BRUSCHI & C. di BRUSCHI PAOLO S.A.S.

Intervento di Piano di recupero "Ex Lanificio Bruschi" a variante del precedente PdR 227/2008

Ubicazione: Via Giuseppe Valentini - 59100 PRATO (PO)

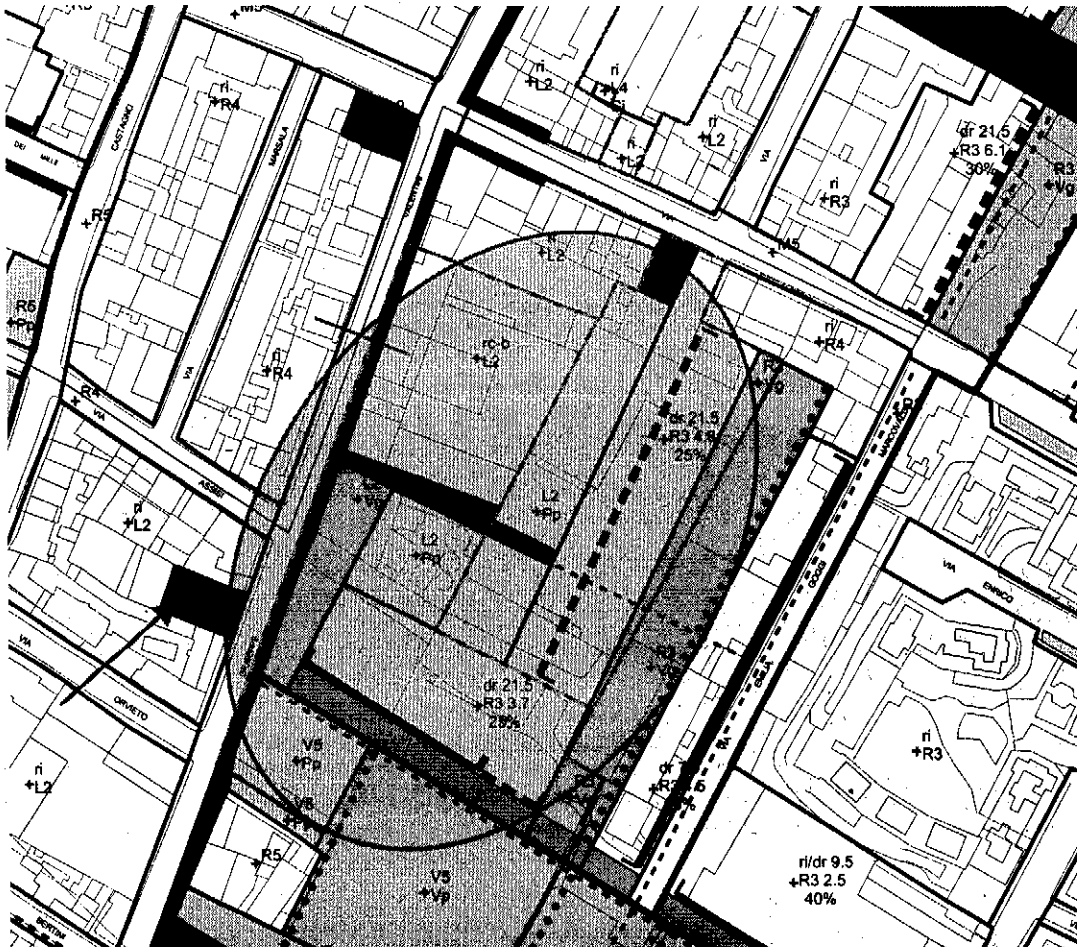
Progettisti: PAOLI LIDO LUCIANO DUILIO, PROVVEDI DILETTA

Integrazioni depositate con P.G. n. 68908 del 22-05-2014, P.G. 128081 del 25.09.2014, P.G. 159844 del 21.11.2014 e P.G. 34335 del 04.03.2015.

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

### **Estratto Regolamento Urbanistico :**



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

La proposta fa seguito al Parere Urbanistico Preventivo n. 20/2012 al cui esito si è pervenuti grazie ad un lavoro di approfondimento del ruolo del Lanificio sottoposto a risanamento conservativo con una dettagliata schedatura, come previsto dagli artt. 11-14 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale, esteso agli edifici di cui all'art. 22 delle NTA, che ha messo in luce il ruolo urbanistico del Lanificio alla scala urbana, di quartiere e di ambito stradale, mediante la lettura dell'evoluzione storica del complesso, della tipologia architettonica, delle funzioni e delle relazioni che questo ha instaurato. Nel medesimo parere preventivo è stato definito un nuovo assetto per l'intero piano, dettagliato nella presente proposta.

Il Piano Attuativo interessa l'area posta su via Valentini, tra via Zarini e via Orvieto, quale variante al PdR 227/2008 approvato con DCC n. 117/2010, connettendosi anche al Piano 169/2006 con variante in corso (PdR 335/2014). Rispetto al PdR 227 propone sia un diverso disegno urbanistico e architettonico sia un diverso approccio progettuale al recupero del Lanificio ex Bruschi, elemento distintivo e fondante del progetto, rivedendone le quantità delle diverse destinazioni insediabili. Inoltre prevede: la frammentazione dell'edificio residenziale in più corpi di fabbrica di altezza ridotta e diversificata migliorando la percezione degli interventi e delle aree verdi; la separazione tra asilo nido e residenza che consente l'indipendenza delle funzioni, accessi e aree di sosta ad essi dedicati, un diverso assetto della viabilità per alleggerire via Valentini e consentire un diretto collegamento con il parco e l'asilo; una diversa distribuzione delle aree a parcheggio, allocate su via Valentini e quindi rese più visibili, un diverso disegno delle aree a verde afferenti al previsto Parco delle Fonti.

La richiesta di variante prevede quindi un assetto più articolato che consente di rispondere in modo più flessibile alle istanze del mercato immobiliare in continua evoluzione, ponendosi l'obiettivo di realizzare una più razionale organizzazione dell'impianto urbanistico, risolvendo in maniera più funzionale l'assetto viario, le aree a verde e gli spazi pubblici.

Il Piano prevede di intervenire sull'ex Lanificio con una nuova configurazione, pur nel rispetto della tipologia di intervento, prevedendo la realizzazione di un piano interrato per la realizzazione di un parcheggio privato (mq 1.645 mq), un piano terra a destinazione commerciale (struttura media di mq 2.500, oltre a mq 1.100 di magazzino), un primo piano con destinazione direzionale sul fronte di via Valentini (1.050 mq) oltre ad un parcheggio privato di 1.290 mq, un secondo piano con destinazione direzionale (2.130 mq), terzo e quarto piano residenziale per un totale di 24 unità immobiliari (rispettivamente di 1.100 mq e 950 mq).

Il parcheggio posto di fianco al Lanificio nel precedente piano fungeva anche da collegamento al Piano 169/2006 denominato "Tofani" e approvato con DCC 32 del 07.04.2009 (pubblicato su BURT del 04.06.2009). La proposta attuale prevede di rendere indipendente il parcheggio che presenta 3 livelli (interrato, a raso e primo piano) a servizio delle attività commerciali e direzionali previste per un totale di 5.030 mq; nella nuova proposta l'accesso al Piano limitrofo risulta migliorato in quanto si innesta direttamente su nuove viabilità, la variante al menzionato Piano 169 accoglie la proposta con il PdR 335/2014.

La nuova edificazione residenziale, è prevista nella medesima ubicazione del precedente piano 227/2008 ma in luogo dell'edificio costituito da due corpi di fabbrica uniti da due passerelle (95 mt di lunghezza per un'altezza di 21,5 mt) si prevedono tre edifici distinti (dove a fronte dell'aumento della superficie coperta si realizzano altezze inferiori ovvero 14,85 e 17,85), questi sono attraversati da una nuova viabilità, che sfocia in via Zarini e consente l'accesso ai parcheggi pertinenziali interrati.

L'asilo nido, previsto nel PdR 227/2008 al piano terra dell'edificio residenziale viene reso indipendente e realizzato in luogo del parcheggio a ridosso del previsto Parco delle Fonti.

E' rivista la distribuzione delle aree a verde e dei parcheggi per renderli più fruibili e visibili dalla via Valentini, che risulta comunque affiancata dal verde, percorsi pedonali e ciclabili connettono la stessa con il Parco delle Fonti, configurandone uno degli ingressi.

Sono previste racchette di inversione nelle viabilità in attesa di eventuali completamenti della rete viaria.

## **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.

L'area oggetto del Piano Attuativo non ricade 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.

- **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**

Il Piano non costituisce variante al **PS**, è compreso nel Sistema 6 "La città in aggiunta", il lotto si inserisce in un'area caratterizzata dalla commistione di tipologie insediative che vedono convivere grandi insediamenti industriali con insediamenti residenziali, con tipologie a schiera e piccole palazzine poste in spazi adiacenti alla viabilità principale, in particolare presso il vuoto urbano costituito dal parco delle Fonti. Tra gli obiettivi enunciati per il Sistema 6: la creazione di nuove centralità con realizzazione di attività di prossimità per il miglioramento della funzionalità e qualità abitativa, il miglioramento delle connessioni attraverso percorsi di mobilità alternativa, con attrezzature e servizi, la creazione di ponti verdi e il potenziamento di aree destinate all'istruzione e alla cultura, la realizzazione di un grande parco urbano attrezzato, Parco delle Fonti.

Porzione del Piano ricade tra quelle di cui all'art. 33 e 75 della Disciplina di Piano (tav. *Es.3c Ambiti caratterizzati*) ovvero nell'invariante complessa "Aree miste" per le quali il PS indica nelle strategie *l'obiettivo di garantire la riproducibilità della multifunzionalità e dell'identità morfotipologica*.

Il Piano prevede oltre al mantenimento del mix funzionale con l'insediamento di attività commerciali, direzionali, servizi e residenza anche il recupero dell'isolato artigianale dell'ex opificio, affiancando palazzine residenziali ex novo e prevedendo connessioni viarie e di mobilità lenta oltre a corridoi verdi ad ingresso del futuro Parco urbano delle Fonti.

Pertanto il progetto è in linea con i principi e gli obiettivi espressi dalla Disciplina di Piano Strutturale.

## **Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS**

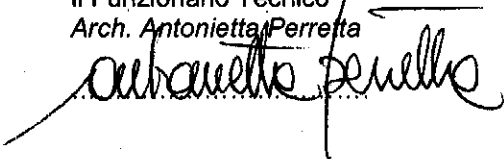
Il Piano Attuativo non comporta variante ai piani sovraordinati. Il Piano Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 19 del 21/03/2013 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2013) è stato sottoposto a VAS, pertanto il

presente PdR, non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in applicazione 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 dello stesso art. 5.

Prato, 09.03.2015

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Antonietta Perrella



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

