comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

All. "22"

PIANI - 354 - 2015
Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20150169507 *del 20-11-2015*

Variante al Piano 206/2008 "il Menichino"

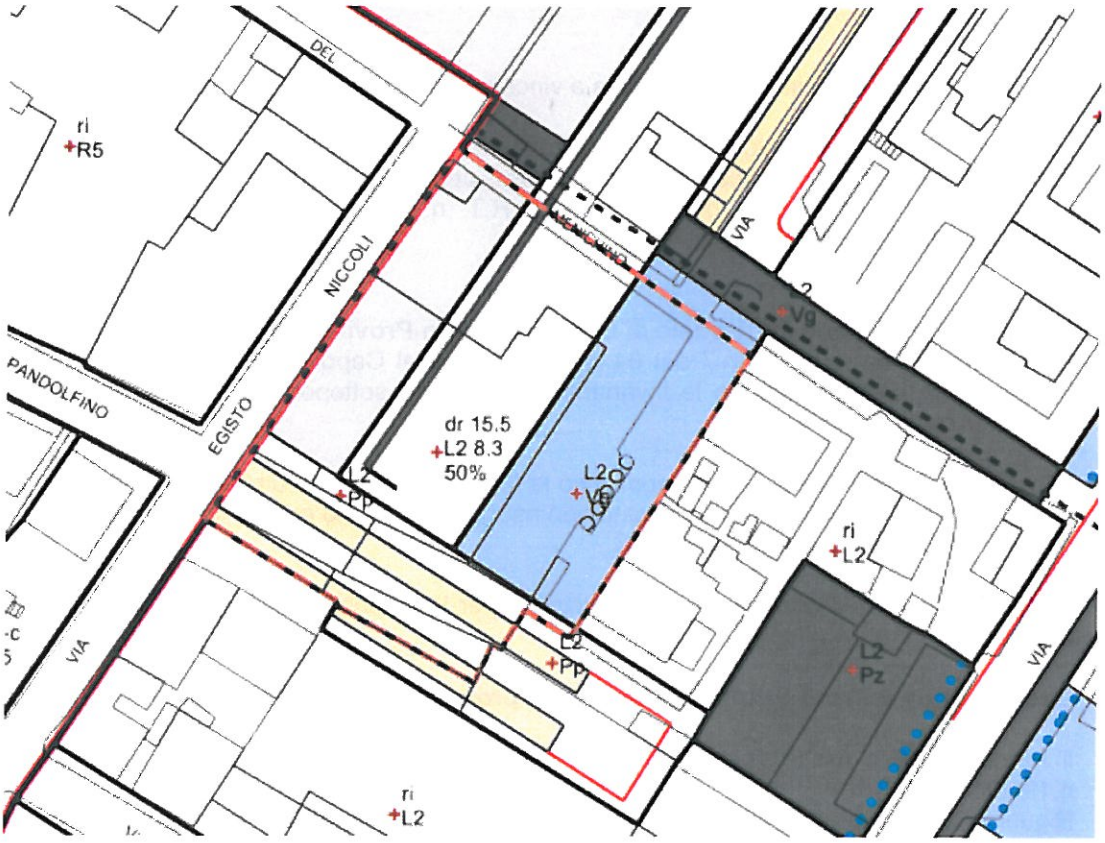
Per cambio di destinazione d'uso del corpo di fabbrica da RTA in Residenziale
Richiedenti: GALLI PAOLA LUCIA , CAVERNI PAOLA , CAVERNI DONATELLA , CAVERNI EMANUELA , CAVERNI SILVIA, CAVERNI ROBERTO
Ubicazione: Via Egisto Niccoli 1 - 59100 PRATO (PO),
Progettisti:PUGGELLI CARLO, CAPRIOGLIO ISABELLA

Integrazioni depositate con P.G. n. 184599 del 16/12/2015
Integrazioni depositate con P.G. n. 50879 del 24/03/2016
Integrazioni depositate con P.G. n. 115469 del 12/07/2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Estratto di 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

Questo quartiere è ubicato non lontano dal centro storico di Prato, posto a ridosso tra via Valentini e via del Romito. Lo stato attuale in cui versa l'area oggetto del presente Piano attuativo necessita al più presto di una riqualificazione urbanistica ed urbanizzativa della zona, occupata da un fabbricato industriale dismesso e in gran parte fatiscente che costituisce elemento debole e degradato nel tessuto urbano. La trasformazione cederebbe il passo ad una densità verticale che libera, con la progettazione di due palazzine, parte dello spazio a terra concedendosi alla realizzazione di parcheggi e altri spazi pubblici da destinare ad una migliore viabilità pedonale, ciclabile e carrabile.

Motivazione dei contenuti

La liberazione di spazio a terra costituisce contemporaneamente occasione per la realizzazione di nuovi spazi pubblici quali standard e che saranno ceduti al Comune di Prato, contribuendo alla riqualificazione del quartiere e del suo intorno.

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 approvata D.C.R.T. n.37/2015 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 direttive del PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 e successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015.
  L'impatto della densità edilizia verticale, confermata rispetto al Piano approvato n. 206/2008, non ha effetti paesaggistici negativi nel contesto urbano, per la presenza di altri palazzi di 7/8 piani sulla attigua via Valentini.

  L'intervento non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004;

  L'area oggetto di Piano attuativo non è sottoposta alle misure di 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 (art.5 delle Integrazioni alla disciplina generale del PIT).

- **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.

  L'intervento non è in contrasto con la disciplina per le invarianti strutturali contenute nell'art.15 delle NTA del PTCP.

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

  Il Piano attuativo risulta coerente con gli obiettivi generali del Piano strutturale approvato con D.C.C. n.19/2013.
  Riguardo alla coerenza della proposta con il dimensionamento del Piano Strutturale approvato con DCC 19/2013, si rileva che la quantità di sul aggiuntiva residenziale richiesta, pari a circa 1.432,92 mq (4.298,76 mc) non viene "prelevata" dal residuo di RU per la funzione residenziale, in quanto ai sensi degli artt. 4 c. 4 e 13 c. 3 della Disciplina delle Funzioni la destinazione residenziale non risulta compatibile con la funzione turistico ricettiva.

Data creazione 13/08/2015 15:07:00
\\PRATICHE\DOCUCES\URBANISTICA\2016\GEDET\SYSADM_01_22714\770.odt

Pertanto la proposta di variante al PdR 206, per gli aspetti del dimensionamento, preleva tale quantità dalle previsioni di s.u.l. "da recupero" del Piano Strutturale trattandosi di un intervento di demolizione e ricostruzione. Nel sistema 4c in cui ricade l'area del PdR sono ammessi 43.500 mq di sul residenziale derivante dal recupero di edifici esistenti, quindi risulta pienamente ammissibile il cambio di destinazione d'uso proposto.

Per quanto riguarda gli standard dovuti a seguito del predetto cambio di destinazione, gli elaborati allegati dimostrano che la nuova funzione (residenziale) richiederebbe una minore quantità di standard, ma la proposta progettuale li lascia invariati quindi la condizione si può considerare pienamente soddisfatta.

In particolare relativamente a:

Tav. Es.3a Invarianza storico-insediativa (artt. 9-19) – Il P.S. sottopone l'area sotto la voce "complessi produttivi di valore tipologico". Questa attribuzione viene assegnata a molti fabbricati industriali in Prato ma non né impedisce demolizione laddove sia accertato -come in questo caso – una non rilevante e determinata caratteristica testimoniale;

Tav. Es.3b Invarianza paesaggistico ambientale (artt. 20-32)- non rilevata

Tav. Es.3c Ambiti caratterizzati (artt. 33-75) – non rilevata presenza

Tav. Es.5 Disciplina dei suoli (artt. 34-49) – area urbana

Obiettivi del sistema territoriale in cui ricade l'intervento (artt. 76-85) – Il piano attuativo ricade nel sistema 4 – la città centrale – subsistema 4c "via Roma Soccorso" (art. 80). In generale esso non contrasta con l'obiettivo di salvaguardare esempi di archeologia industriale quanto piuttosto l'obiettivo di:

- rigenerare urbanisticamente quartieri pressochè saturi riducendo la densità edilizia in favore di standard adeguati e spazi pubblici o di uso pubblico;
- il miglioramento della mobilità pubblica urbana;
- la creazione di percorsi ciclopedonali di connessione;

tra gli obiettivi specifici la riutilizzazione di a funzioni miste residenziali, terziarie e di servizio del tessuto produttivo minore ormai decontestualizzato e con presenza di attività incompatibili con il contesto attuale.

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 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. e 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 co. 3 dello stesso art. 5.

Prato, 20/07/2016

Il Funzionario Tecnico
Arch. Stefano Tonelli
.....

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio
Il Responsabile
Arch. Pamela Bracciotti
.....

Data: 21/07/2016 13:08:2015 15:07:00
I:\RICHIEDOCUCES\URBANISTICA\OTOGGHERI\SYSADM 01_22714071600