



ALL. "19"

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "Albini e Pitigliani"

Depositato con P.G. n. 20150105419 del 15-07-2015

Richiedenti: PIERI PAOLA

ALBINI E PITIGLIANI S.P.A.

ANSELMO S.A.S. DI PIERI NICOLA & C.

Intervento di Piano di recupero per la cessione gratuita di un complesso edilizio industriale ubicato in via Pistoiese e via Filzi e la perequazione urbanistica di un'area posta in via Paronese per la realizzazione di un magazzino per la logistica

Ubicazione: Via Fabio Filzi 41 - 59100 PRATO (PO),

Via Pistoiese 158 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: GESTRI AGOSTINO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Estratto Regolamento Urbanistico :



Area decollo: via F. Filzi 41 – via Pistoiese 158



Area atterraggio: via Paronese

UTOE/UMI B

Schema Direttore SD4

- Zona omogenea (DM 1444/1968) D
Sub-Sistema P2 "Le aree della mixité"
 - Destinazione d'uso St - Servizi tecnici e amministrativi
tipo di intervento ne - nuova edificazione
H 9/12,50, Rc 40%
 - Destinazione d'uso Pp - parcheggio pubblico
 - Destinazione d'uso Vg - giardini
- Zona omogenea (DM 1444/1968) E
Sub-Sistema V4 "Le connessioni urbane: Macrolotto-viale della Repubblica; Gorone"
Destinazione d'uso Vp 4 - parchi agricoli

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 347 ha per oggetto la realizzazione, sull'area già edificabile di via Paronese, ridefinita nella conformazione e consistenza in funzione delle proprietà dei Promotori, di un nuovo edificio produttivo per la logistica; la capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 29bis del Regolamento Urbanistico e delle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con DGC 167/2014.

Il Piano Attuativo in variante è stato valutato dai Servizi interni alla struttura comunale interessati: dal Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private in data 05/04/2016 e 14/09/2016, dal Servizio Governo del Territorio in data 04/04/2016, dal Servizio Urbanistica - U.O. Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio in data 25/11/2015 e 06/12/2016, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, sanitari, viabilistici, infrastrutturali, ed edilizi.

Sul Piano si è espressa la Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana e la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" rilasciando parere favorevole.

L'intervento previsto nel Piano viene proposto nel rispetto dei valori paesaggistici e dei caratteri costitutivi del contesto, in coerenza con le prescrizioni di tutela disposte dal vincolo paesaggistico ed in coerenza con gli obiettivi di qualità della Integrazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico approvato con DCRT 37/2015.

Motivazione dei contenuti

Il Piano è di notevole interesse pubblico in quanto prevede la cessione al Comune, oltre agli standard urbanistici, di un'area lungo l'autostrada, utile alla futura realizzazione di una pista ciclopedonale, e degli immobili posti in via Pistoiese 158 e via Fabio Filzi 41, ricompresi questi ultimi nel Progetto di Innovazione Urbana (PIU) denominato PIU' Prato per il quale il Comune ha ottenuto il cofinanziamento regionale di cui all'"Asse VI Urbano" Programma Operativo regionale (POR FESR 2014-2020).

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.

Poiché parte dell'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", istituito con D.M. 20.05.1967, GU 140/1967 e denominato "Fascia di terreno di 300 mt. di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi di Bisenzio e Prato", dovrà essere attivata la procedura di verifica dell'adeguamento della variante urbanistica e contestuale Piano Attuativo ai contenuti del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, di cui all'art. 21 della disciplina del PIT-PPR.

Il Piano e la contestuale Variante rispettano le prescrizioni contenute nella Sezione 4 lettera C della scheda di vincolo allegata alla Disciplina dei Beni Paesaggistici; l'intervento previsto si armonizza per tipologia, forma, dimensione e allineamento con il contesto urbano del Macrolotto industriale.

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**

L'area interessata dal Piano Attuativo ricade nelle "Aree Urbane", rappresentate nella Tav. ES5 "Disciplina dei suoli", e per una piccola porzione, peraltro non interessata da interventi ma solo oggetto di cessione al Comune, nelle "Aree prevalentemente agricole" e nella "Struttura agroambientale".

Gli interventi proposti risultano coerenti con gli indirizzi e le strategie enunciati dal Piano Strutturale agli artt. 47 e 48 della Disciplina di Piano.

Nell'area interessata dal Piano Attuativo non si rilevano elementi di invarianza di cui all'art. 8 della disciplina di Piano ad eccezione della piccola porzione, non interessata da interventi ma solo oggetto di cessione al Comune, che risulta inserita tra le invarianti strutturali relative agli ambiti caratterizzati Struttura agroambientale" (Tav. ES3C).

L'area oggetto del Piano Attuativo ricade nel "Sistema 7 – I Macrolotti" della Tav. Es4 "Sistemi e sottosistemi territoriali" e gli interventi proposti risultano coerenti con gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale all'art. 83 della Disciplina di Piano.

Per quanto riguarda la presenza di Vincoli Sovraordinati del Quadro Conoscitivo, esiste un vincolo di cui alla tav. Vi.1 in quanto l'area oggetto di intervento, è sottoposta alla disciplina paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n.42/2004, e un vincolo di cui alla tav. Vi.4, in quanto una parte dell'area oggetto di intervento ricade ad una distanza dall'elettrodotto per la quale non sono rispettati i valori di induzione magnetica e del campo elettrico di cui agli artt. 3 e 4 del DPCM 08/07/2003 e dove pertanto non è consentita la permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere. Il piano, coerentemente con quest'ultimo obbligo, non prevede per quest'area interventi che comportino la permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

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, 07/12/2016



L'Istruttore Tecnico

Arch. Sonia Leone

Sonia Leone