



PIANO ATTUATIVO n. 330 DENOMINATO : " piano CAP unificato"

Depositato con P.G. n. 20140017190 del 06-02-2014

Richiedenti: CAP CASA S.P.A.

Intervento di Piano attuativo in variante al precedente Pdr 68 in Via del Romito, Via Livi, Via Vestri + via del Lazzeretto, de Sanctis e delle Badie dal 08/2016

Ubicazione: Via del Romito - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: GOTI ALESSANDRO MAURIZIO - GOTI STEFANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

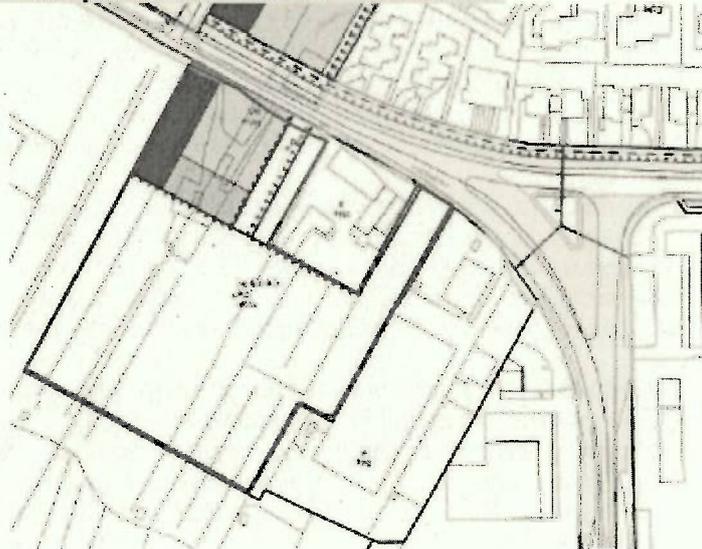
ai sensi dell'art. 109 co. 2 lett. d) della L.R. n.65/2014 e s.m.i.

Estratto Regolamento Urbanistico :

Comparto A – via del Romito, via Livi, Via Vestri



Comparto B – via del Lazzeretto



Comparto C – via de Sanctis, via delle Badie, via del Lazzeretto



Il piano attuativo in oggetto ha come finalità il ridefinire i complessi rapporti con i promotori (CAP casa s.p.a. e CAP società Cooperativa) intervenuti sotto il profilo urbanistico, rapporti contrattualizzati con l'Amministrazione Comunale nel ventennio precedente. Questi interessano da una parte il completamento della riconversione di aree più vicine alla città, caratterizzate in passato dalla presenza di fabbricati artigianali un tempo utilizzati per il ricovero dei mezzi pesanti destinati al trasporto pubblico delle persone e poi già oggetto di una valorizzazione con il Piano di recupero n. 68 approvato nel 1999 (Cap Casa s.p.a.). Dall'altra, la rimodulazione di un investimento in una area periferica, vicino alle Badie, via Del Lazzeretto, utile ad accogliere l'allontanamento dalla città di quelle funzioni come il deposito ed auto officina per i bus, quale parte dei servizi concessionati di trasporto (Società cooperativa CAP):

Il primo intervento riguarda l'area denominata "comparto A" che corrisponde all'area definita tra via del Romito, via Vestri, via Livi. Oggetto dell'istanza è la richiesta di variazione d'uso dell'immobile "ex Cormatex", a parità volumetrica e categoria di intervento "ri", da residenziale e commerciale a uffici, oltre a modeste modifiche prospettiche e architettoniche. Sono poi stati ricalcolati gli standard dovuti e precisato il loro posizionamento rispetto alle scelte urbanizzative complessive del Piano, tese ad introdurre adeguamenti per migliorarne le caratteristiche per la viabilità ed il parcheggio. Tali scelte confermano sostanzialmente l'assetto precedentemente approvato, migliorando la fruibilità degli spazi pubblici e perseguendo la possibilità per il Promotore di accogliere, accorpandoli, uffici e direzione che Cap Società cooperativa aveva previsto collocati in via del Lazzeretto.

Il secondo intervento riguarda l'area denominata "comparto B" individuata tra via del Lazzeretto ed il tracciato dell'Autostrada A11, in origine oggetto di Permesso a Costruire nel 2006. Prevedeva allora un assetto che comprendeva sia servizi tecnici manutentivi dei Bus sia la dislocazione di uffici direzionali aziendali e di incontro dei soci della Cooperativa di trasporto. Parte di questa area era prevista in cessione quale standard per un giardino pubblico.

Con la presente istanza, una parte rilevante della superficie autorizzata nel 2006 ad uffici direzionali viene stralciata. Quanto già realizzato viene modificato solo parzialmente per un completamento funzionale che garantisca l'efficienza operativa aziendale (autofficina attrezzata, servizi tecnici dedicati e indotti dalla presenza del personale strettamente collegato, deposito bus). L'area prevista a giardino pubblico viene mantenuta in proprietà da CAP società cooperativa per la realizzazione di un allargamento del Parcheggio privato già realizzato.

Il "comparto C" è costituito da un'ampia area delimitata tra via del Lazzeretto, via F. de Sanctis, via delle Badie, che i Promotori si impegnano ad acquisire da privati per cederla interamente al Patrimonio Pubblico comunale. Essa verrà trasformata con due parcheggi pubblici (uno a Nord via delle Badie ed uno a Sud su via de Sanctis) ed una area interposta a verde che prevede al suo interno il passaggio di una pista ciclabile. Con le condizioni di riqualificazione previste, l'assetto funzionale e viabile risulta migliorato e la qualità dello spazio urbano per gli abitanti locali aumenterà notevolmente.

Il Piano è stato sottoposto alla commissione edilizia Trasformazioni Urbane (CETU) nelle sedute n. 12 del 03/07/2015 (esito sospeso in attesa di sopralluogo) e n.5 del 22/03/2017 (parere favorevole rilevando la necessità - relativamente al comparto C - di valutare l'effettiva possibilità di utilizzazione dell'area a verde come spazio attrezzato in relazione all'interferenza della fascia di rispetto alle linee dell'elettrodotto sovrastante.)

La pratica è stata sottoposta inoltre alla Commissione Consiliare Permanente n. 4 Urbanistica in data 03/12/2015 (in quella sede è stato espresso un parere favorevole con condizioni specifiche, poi verificate con lo sviluppo successivo del Piano) ed in data 08/02/2017 con un parere favorevole condizionato alla definizione di un accordo procedimentale e ad un perfezionamento della progettazione dei parcheggi pubblici.

Motivazione dei contenuti

L'azione congiunta in questo piano attuativo di mettere insieme plurimi atti contrattuali, tra questi la richiesta di modifica del piano di Recupero n. 68 con l'assetto e la richiesta di modifica dei permessi di costruire su Via del Lazzeretto ha permesso anche di valutare effetti ambientali e sociali complessi, comunque rimasti in parte sospesi nel tempo. Intervenire con un interlocutore economico ed urbanistico importante per la città come la CAP, ha permesso di ricondurre ad una visione unica le problematiche sollevate anche dai cittadini in talune aree molto urbanizzate della città, che in qualche modo hanno dovuto affrontare il disagio di una viabilità infrastrutturale pesante (su via de Sanctis) senza disporre sino ad oggi delle mitigazioni necessarie e previste ora dal presente Piano.

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.

Il comparto A non ricade sotto vincolo paesaggistico.

Poiché l'intervento il comparto B (e molto marginalmente il comparto C) ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 *tip. d* del D.Lgs. n.42/2004 in quanto area collocata all'interno della fascia di rispetto autostradale di 300 ml sottoposta a specifico DM 20.05.1967, GU 140/1967, per vincolo fascia autostradale in quanto tale deve perseguire obiettivi di qualità

(3.a.1.) "...che garantiscano che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturali di paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica"

Si evidenzia che oggetto della richiesta è una diminuzione consistente di volumi edilizi per il comparto B, rispetto ai permessi di costruire e di autorizzazione paesaggistica acquisiti;

il piano adottato e la contestuale variante al RU verranno inviate alla Regione Toscana verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici così come disposto dall'art. 21 della disciplina del PPR.

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

Per il Comparto A: il piano attuativo è coerente con gli obiettivi di Piano strutturale previsti per il sistema 4 - la città centrale - sub sistema 4c "via Roma - Soccorso"- Il recupero dell'edificio ex Cormatex è in linea con gli indirizzi di recupero culturale ed architettonico individuati dalle direttive dell'art. 54 della disciplina di Piano;

Per il comparto B : il piano attuativo è coerente con gli obiettivi di Piano strutturale previsti per il sistema 6 - la città in aggiunta; La diminuzione volumetrica prevista incrocia l'esigenza di non aggravare una area di interferenza visuale;

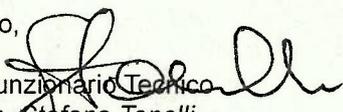
Per il comparto C: il piano attuativo è coerente con gli obiettivi di Piano strutturale previsti per il sistema 6 - la città in aggiunta; l'area sarà sottoposta ad una riprogettazione qualificata delle urbanizzazioni per permettere una migliore fruizione dello spazio aperto e pubblico, che sia destinato a parcheggio o a verde;

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 Piano e la contestuale variante non sono sottoposti 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.

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,


Il Funzionario Tecnico
Arch. Stefano Tonelli
(firmato digitalmente)