

comune di
PRATO



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

PIANI - 323 - 2013 denominato "Ex-Valaperti"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20130103682 del 16-09-2013

Richiedenti: GIOVANNELLI MARZIA

GIOVANNELLI SILVIA

GIOVANNELLI ROBERTO

IMMOBILIARE* BISENTINA - S.R.L. -

Intervento di Piano di recupero denominato "Ex Valaperti" per la demolizione di immobili artigianali e costruzione di edifici residenziali in Via C. Battisti, Via Franceschini

Ubicazione: Via Cesare Battisti 49/57 - 59 - 59100 PRATO (PO),

Via Francesco Franceschini 12 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: SCRIMA LUIGI

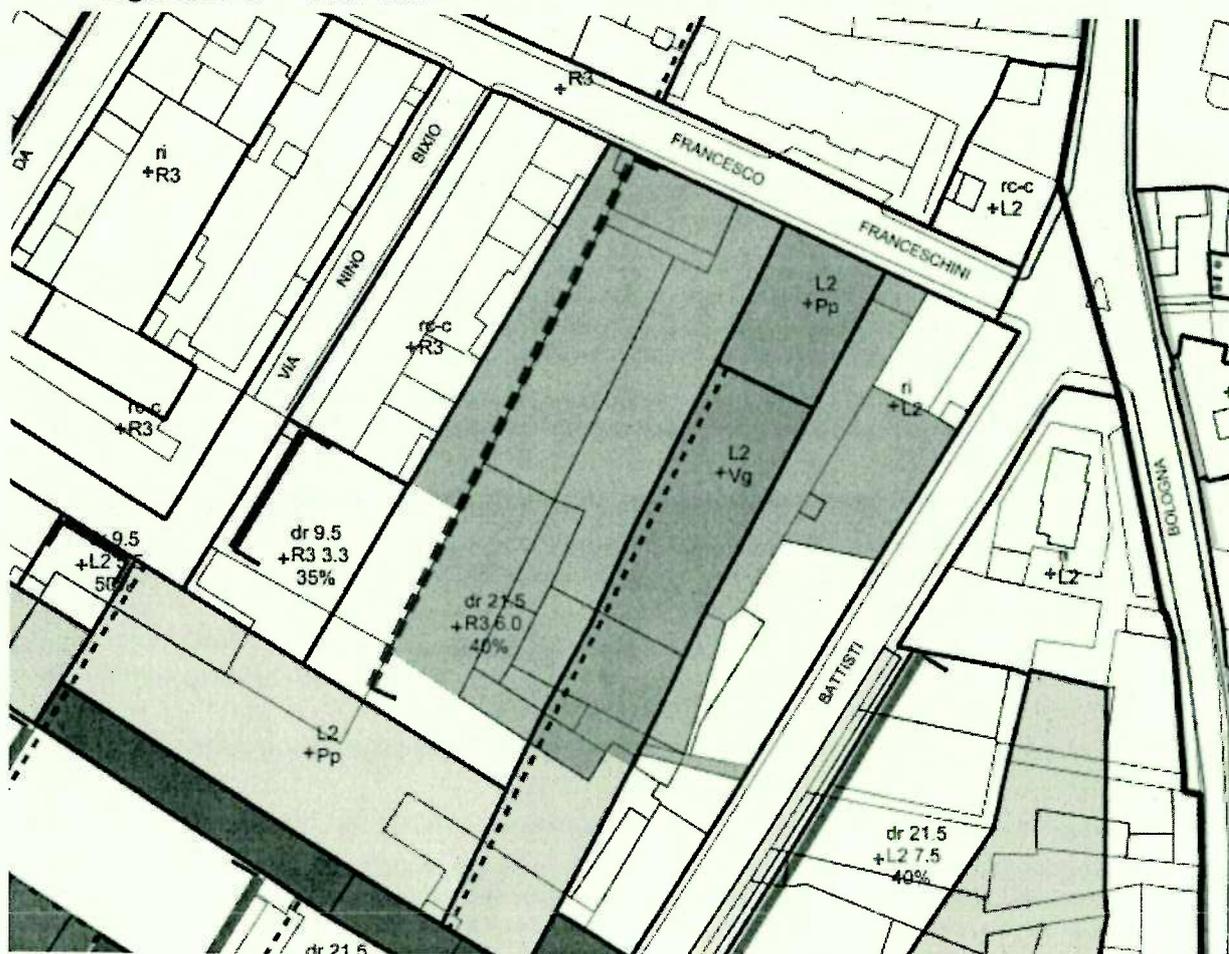
Geologo: FIASCHI ANDREA

Integrazioni depositate con P.G. n. 133113 del 06/10/2014, P.G. n. 105787 del 16/07/2015 P.G. n. 112650 del 30/07/2015 P.G. n. 96037 del 13/06/2016, P.G. n. 59339 del 04/04/2017.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Estratto Regolamento Urbanistico :



Piano Attuativo n. 323

- tipo di intervento **dr** – demolizione con ricostruzione, **Vg** – prati, **ri** - ristrutturazione
- destinazione d'uso R3 – Residenza
- UTOE/UMI 6_4
- Zona omogenea (DM 1444/1968) B
- Sistema 4 – La città centrale – Sub-Sistema 4a “Via Bologna-Via Strozzi”
- Disciplina dei suoli P.S. – Aree Urbane

Obiettivi del Piano Attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana

Per il Piano Attuativo si è resa necessaria la valutazione per l'attuazione degli interventi previsti, oltre che dal Servizio scrivente, anche dei seguenti Servizi Comunali: Servizio Infrastrutture e mobilità - U.O. Urbanizzazioni Private, Servizio Governo del Territorio - U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi e rapporti con il catasto, Servizio Staff Area Appalti Opere Pubbliche Gare ed Espropri ed il Servizio Consistenza patrimoniale.

Il presente piano, con le modifiche richieste dagli uffici comunali interpellati, genera una ricaduta positiva sulla zona circostante che tradotta in termini di standard questi sono quantificabili in 4.540,42 mq, ripartiti in 1.738,43 mq a parco attrezzato, 1.535,67 mq marciapiedi, 1.102,33 mq parcheggi e 163,98 mq spazi di relazione costituiti da marciapiedi privati ad uso pubblico.

I nuovi standard si sviluppano sulla via Franceschini e lungo la via Cesare Battisti, e sono articolati nel seguente modo: creazione di nuovo parcheggio pubblico con 33 posti auto, di cui 4 riservati ai disabili e 5 stalli per motocicli, inoltre il parco pubblico adiacente al quale si accede da entrambe le strade sarà dotato di tre giochi complessi per disabili.

Motivazione dei contenuti

L'intervento si configura come una riconversione di un'ampia area produttiva, dismessa e fatiscente in disuso da diverso tempo, in luogo della quale si inseriscono l'offerta residenziale e l'incremento dello spazio pubblico a vantaggio di tutta la zona circostante.

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.

- **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 oggetto del Piano attuativo, nell'elaborato Es.5 Disciplina dei suoli è compresa in “Aree urbane”, la proprietà ricade Sistema 4 – La città centrale – Sub-Sistema 4a, risulta inserita tra le invarianti strutturali di tipo storico insediativa (Tav. Es3A): “aree di rischio archeologico”, “complessi di archeologia industriale”

"patrimonio presente al 1954", pertanto dovrà essere tenuto di conto quanto prescritto dall'art. 15 della Disciplina del PS.

Nella schedatura della tipologia storico insediativa, è emersa l'importanza della fabbrica Valaperti e la figura del suo fondatore nel tessuto sociale pratese, oltre l'aspetto urbanistico architettonico se ne evince il valore storico testimoniale che non si può tralasciare. Lo stato in cui versa l'edificio non può essere motivo di demolizione, o almeno la ricostruzione deve prendere forma dalle tracce storicizzate: ingressi, disegno degli spazi scoperti, sequenzialità della coperture, orditura dei manufatti.

Per quanto riguarda (Tav. Es3B) Invarianza paesaggistico ambientale e la (Tav. Es3C) Ambiti caratterizzati, non sono previsti invariati.

Gli interventi proposti non contrastano con gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale all'art. 75 comma 1 e all'art. 80 della Disciplina di Piano per tali ambiti caratterizzati.

Per quanto riguarda i vincoli sovraordinati Tav. Vi.1, Vi.2 Vi.3 Vi. 4; l'area non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

L'area fa parte del Sub-Sistema 4a "Via Bologna-Via Strozzi" e per quanto concerne il Patrimonio Paesaggistico è classificata tra i "Complessi di Archeologia industriale" rif. 3 "Lanificio Valaperti" (art. 13 della disciplina di PP)

Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

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, 03/07/2017

Il Tecnico Istruttore
Geom. Gianfranco D'Alessandro

.....

la Responsabile U.O. Piani Attuativi
Arch. Sonia Leone

.....