

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "Via delle Badie"

Depositato con P.G. n. 138061 del 29/11/2011

Richiedenti: COCCHI VANNA - COCCHI CLAUDIA - COCCHI SANDRA

Intervento di Sostituzione edilizia per riutilizzazione di edifici artigianali mediante demolizione e ricostruzione di edifici da adibire a residenza e produttivo in Via delle Badie loc. Grignano

Ubicazione: Via delle Badie - 59100 Prstao (PO),

Progettisti: GIOMMARONI MASSIMO ing. - PROVVEDI DILETTA arch.

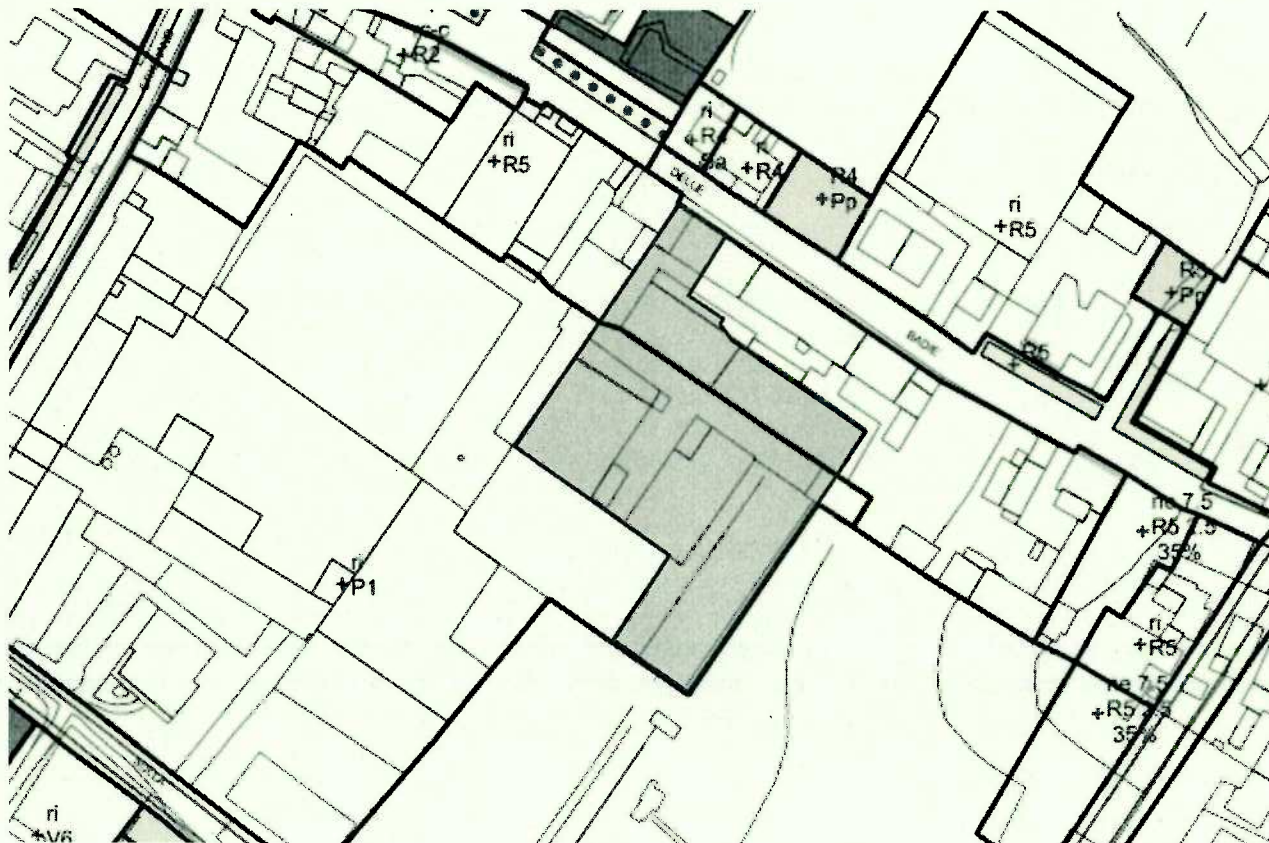
Geologo: BEGGIATO GIANCARLO

Integrazioni depositate con P.G. n. 32389 del 15/03/2013, con P.G. n. 83417 del 17/07/2013, con P.G. n.78551 del 12/06/2014, con P.G. n. 51780 del 14/04/2014, con P.G. n. 105181 del 31/07/2014, con P.G. n. 122154 del 15/09/2014, con P.G. n. 100961 del 08/07/2015, con P.G. n. 67373 del 22/04/2016, con P.G. n. 176331 del 24/10/2016, con P.G. n. 106395 del 20/06/2017, con P.G. n.191855 del 02/11/2017 e con P.G. n. 199101 del 14/11/2017.

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. 279

- tipo di intervento **ri** - ristrutturazione
- destinazione d'uso: sub-sistema **R5** - Residenza nelle aree della mixité, sub-sistema **P1**- I capisaldi della produzione
- UTOE/UMI 21_3
- Zona omogenea (DM 1444/1968) **B** la porzione che ricade nella residenza
- Zona omogenea (DM 1444/1968) **D** la porzione che ricade nel produttivo
- 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

Il Piano attuativo prevede la totale demolizione dei fabbricati esistenti fino alla completa liberazione dell'area, con la successiva realizzazione di un edificio residenziale costituito da n.16 unità abitative e di un edificio produttivo costituito di n. 4 unità, il tutto con accesso attraverso una nuova viabilità pubblica di progetto in diramazione da Via delle Badie. L'intervento permette la riqualificazione di un'area dismessa da molti anni, inoltre viene realizzato un parcheggio pubblico e un verde attrezzato privato di uso pubblico.

Il Piano Attuativo in variante è stato valutato dai Servizi interni alla struttura comunale interessati: dal Servizio Urbanistica - U.O. Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio in data 11/10/2012, 25/10/2013, 05/09/2015, 26/05/2016, 21/02/2017 e 09/11/2017, dal Servizio Ambiente 01/10/2013 e 17/06/2014, dal Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private in data 9/10/2012, 16/05/2014 e 24/05/2016, dal Servizio Edilizia in data 9/10/2012, 24/09/2013 e 22/05/2014, dal Servizio Patrimonio con mail del 27/05/2014 con il supporto del servizio Staff di Area Tecnica, ponendo particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, sanitari, viabilistici, infrastrutturali, ed edilizi.

Sul Piano si è espressa la Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana rilasciando parere favorevole.

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

Motivazione dei contenuti

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 1.077,59 mq (parcheggi, marciapiedi e verde di corredo) e 267,97 mq spazi di relazione costituiti da verde attrezzato privato; in totale le aree in cessione all'Amministrazione Comunale corrispondono a 1.750,12 mq (standard e viabilità).

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 l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 comma 1 lettera c) "*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*", nel caso specifico si tratta della fascia rispetto di ml 150 dalla Gora Mazzoni, 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.

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 PTC.

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

Sono presenti invarianti strutturali individuate alle tavole Es 3A – Patrimonio edilizio presente al 1954, Es 3C – Ambiti caratterizzati-Borghi Storici. Pur essendo presenti le sopracitate invarianti si precisa quanto segue: per quanto riguarda il patrimonio edilizio presente al 1954, art.11 disciplina del Piano Strutturale, da un attento esame della documentazione fotografica non si rilevano elementi architettonici da preservare; per quanto riguarda l'inserimento dell'area all'interno degli ambiti caratterizzanti – Borghi storici art. 33 disciplina del Piano Strutturale, si ritiene che l'intervento per come è stato concepito non vada a stravolgere l'impianto originario.

L'area oggetto del Piano Attuativo ricade nel "Sistema 6 – La città in aggiunta" della Tav. Es4 "Sistemi e sottosistemi territoriali" e gli interventi proposti risultano coerenti con gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale all'art. 82 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 una porzione dell'area oggetto di intervento è sottoposta alla disciplina paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004, e un vincolo di cui alla tav. Vi.3, in quanto gran parte dell'area oggetto di intervento ricade all'interno della fascia di rispetto dei pozzi.

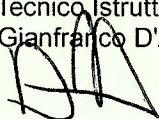
Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS

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, 16/11/2017

Il Tecnico Istruttore
geom. Gianfranco D'Alessandro



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

