

Piano Attuativo PIANI - 377 - 2019

in variante al PdL 375 denominato "via Ghisleri, via Bessi"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20190014387 del 24-01-2019

Richiedenti: ESSE BI ESSE S.R.L.

Intervento di Piano di lottizzazione in variante al precedente PDL 375 "via Ghisleri, via Bessi", ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014.

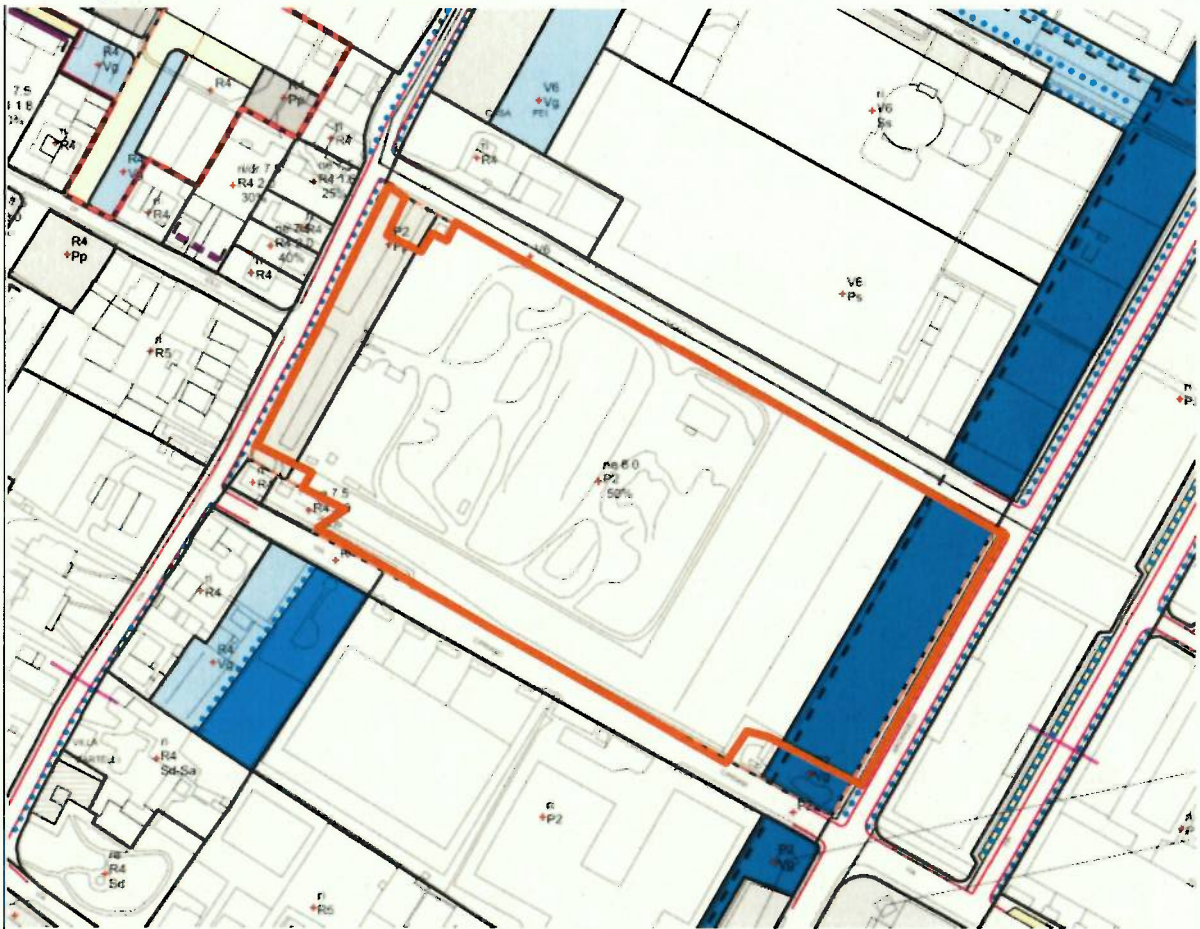
Ubicazione: Via Arcangelo Ghisleri - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI ALESSIO UGO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Estratto 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

Il Piano Attuativo 377, in variante al Piano di Lottizzazione 375, consiste nella sola modifica dell'art. 5 comma 3 delle NTA – Norme Tecniche di Attuazione, approvate con la Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 12/07/2018 pubblicata sul BURT n. 31 del 01/08/2018, tale da comprendere, fra gli interventi che non costituiscono variante al PdL 375, anche la modifica dell'elemento pensilina/frangisole fino all'eliminazione del frangisole stesso e fermo restando la permanenza della pensilina, ancorché modificata, quale elemento qualificante della composizione architettonica dell'edificio.

Si ricorda che il PdL 375, approvato con la Delibera sopra citata, ha per oggetto la realizzazione nella frazione di Iolo di tre edifici destinati prevalentemente a commercio all'ingrosso e, in piccola parte, a esercizi di somministrazione (bar e ristorante), oltre alla realizzazione e cessione al Comune di Prato di un parcheggio pubblico alberato, in fregio a via Ghisleri, e di un verde pubblico con pista ciclabile e parcheggio in linea, in fregio alla via Longobarda, nonché la realizzazione di altre opere urbanizzative su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano.

Il Piano Attuativo 377 è conforme al Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 70 del 03.05.2001 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 del 20.06.2001, e al Piano Operativo adottato con D.C.C. n. 71 del 17.09.2018 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 40 del 03.10.2018.

Il Piano Attuativo 377 si configura come particolare variante al PdL 375, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014 e s.m.i., in quanto non comporta aumento di superficie utile lorda, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non comporta riduzione degli standard e aumento delle altezze massime.

Motivazione dei contenuti

Le motivazioni del Piano in oggetto, in variante al PdL 375, sono da ricondursi all'utilizzo di pannelli di tamponamento e di vetrate con alte prestazioni energetiche, che rendono superflui i frangisole, e al divieto, determinato dal Piano di Sicurezza di ubicare, come previsto nel PdL 375, i pannelli fotovoltaici sulle pensiline consentendo pertanto di ridurne l'aggetto.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo 377, in variante al PdL 375, 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'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 invariati 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 invariati di cui agli artt. dal 22 al 31 delle NTA del PTC.

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

- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C n. 19/2013 e la successiva variante, per l'adeguamento del quadro conoscitivo alle direttive del D.P.G.R. 53/R/2011 e al P.G.R.A., adottata con D.C.C. n. 71 del 17.09.2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 40 del 03.10.2018;**

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.

Nell'area interessata dal Piano Attuativo non si rilevano elementi di invarianza di cui all'art. 8 della disciplina di Piano ad eccezione delle vie Longobarda e Bessi, esterne al perimetro del piano ma oggetto di interventi urbanizzativi, che sono interessate dalla invarianza strutturale storico-insediativa (Tav. Es.3A) "Tracciati viari presenti al 1954 – percorso fondativo". Gli interventi proposti risultano coerenti con gli indirizzi e le strategie enunciati dal Piano Strutturale all'art. 15 della Disciplina di Piano.

L'area oggetto del Piano Attuativo ricade nel "Sistema 8 – La Piana" della Tav. Es4 "Sistemi e sottosistemi territoriali" e gli interventi proposti risultano coerenti con gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale all'art. 84 della Disciplina di Piano.

Per quanto riguarda la presenza di Vincoli Sovraordinati del Quadro Conoscitivo, esiste un vincolo di cui alla tav. Vi.3, in quanto l'area oggetto di intervento, ricade nella fascia di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006 art. 94), e un vincolo di cui alla tav. Vi.4, in quanto una parte dell'area oggetto di intervento ricade nelle Distanze di Prima Approssimazione dall'elettrodotto. Il piano, coerentemente con questi vincoli, non prevede aree permeabili destinate a parcheggi nella fascia di rispetto dei pozzi e non prevede l'edificazione all'interno delle DPA ma solo aree a parcheggio e volumi tecnici.

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.

Prato, 18-02-2019

L'Istruttore Tecnico
Arch. Sonia Leone

