



Comune di Poggio a Caiano

Progetto: Opere di riqualificazione architettonica ed urbana del centro storico e messa in sicurezza delle strade via L. il Magnifico e via Pratese con contestuale realizzazione di parcheggio pubblico e rotatoria. CUP I27H19002430003

Titolo: **VARIANTE URBANISTICA**
RIAPPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Fase: Progetto di fattibilità tecnico-economica con valenza di variante urbanistica semplificata - Art. 19 DPR 327/2001 e art. 30 LR 65/2014.

Servizi Tecnici	Ufficio Urbanistica - Ufficio Lavori Pubblici
Responsabile del Servizio	dott. Arch. Lorenzo Ricciarelli
Responsabile Unico del Procedimento	dott. Arch. Lorenzo Ricciarelli

Progettazione urbanistica ed architettonica

Lorenzo Ricciarelli architetto

Elaborato: RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Scala: estratti cartografici fuori scala

Spazio riservato agli uffici:



Comune di Poggio a Caiano
(Prov. di Prato)

AREA SERVIZI TECNICI

Relazione tecnica di variante urbanistica, inerente al progetto di fattibilità tecnico-economica del parcheggio a raso, della rotonda di via Pratese contenente ipotesi di riqualificazione della via Pratese e di via Lorenzo il Magnifico.

Sommario

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	2
1. INTRODUZIONE	3
2. LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO DEL NUOVO PRCHEGGIO – AREA 1.5	
3. DISPONIBILITA' DELLE AREE	7
PROPOSTA URBANISTICA	9
4. ASPETTI TECNICI AI FINI DELLA VARIANTE URBANISTICA.	10
Scenario urbanistico e pianificatorio di riferimento.	10
Inquadramento urbanistico dell'area negli strumenti comunali.	10
Pianificazione sovraordinata e Pianificazione comunale.	16
Reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.	22
Variante urbanistica semplificata.	23
Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.	23
La variante al R.U.	24
Elementi di cui alla LR 65/14, art. 18 comma 2 e art. 95 comma 7.	26

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

1. INTRODUZIONE

Il progetto di fattibilità tecnico-economica per il quale si rende necessaria la presente variante urbanistica interessa la costruzione di un parcheggio scambiatore a servizio del centro abitato di Poggio a Caiano ubicato in via Pratese nei pressi del Ponte al Mulino.

In vista di un generale riassetto della viabilità pubblica e della riqualificazione del centro storico comprensivi del riassetto della piazza XX Settembre, si rende necessaria la ricollocazione degli spazi di stallo dei veicoli e la creazione di una sosta attrezzata per pullman turistici in zona limitrofa al complesso della Villa Medicea della Piazza XX Settembre.

Tutta la riqualificazione del centro storico avverrà in fasi successive e oggetto di questo primo intervento è la creazione del parcheggio pubblico e la rotatoria a servizio dello stesso sulla strada provinciale.

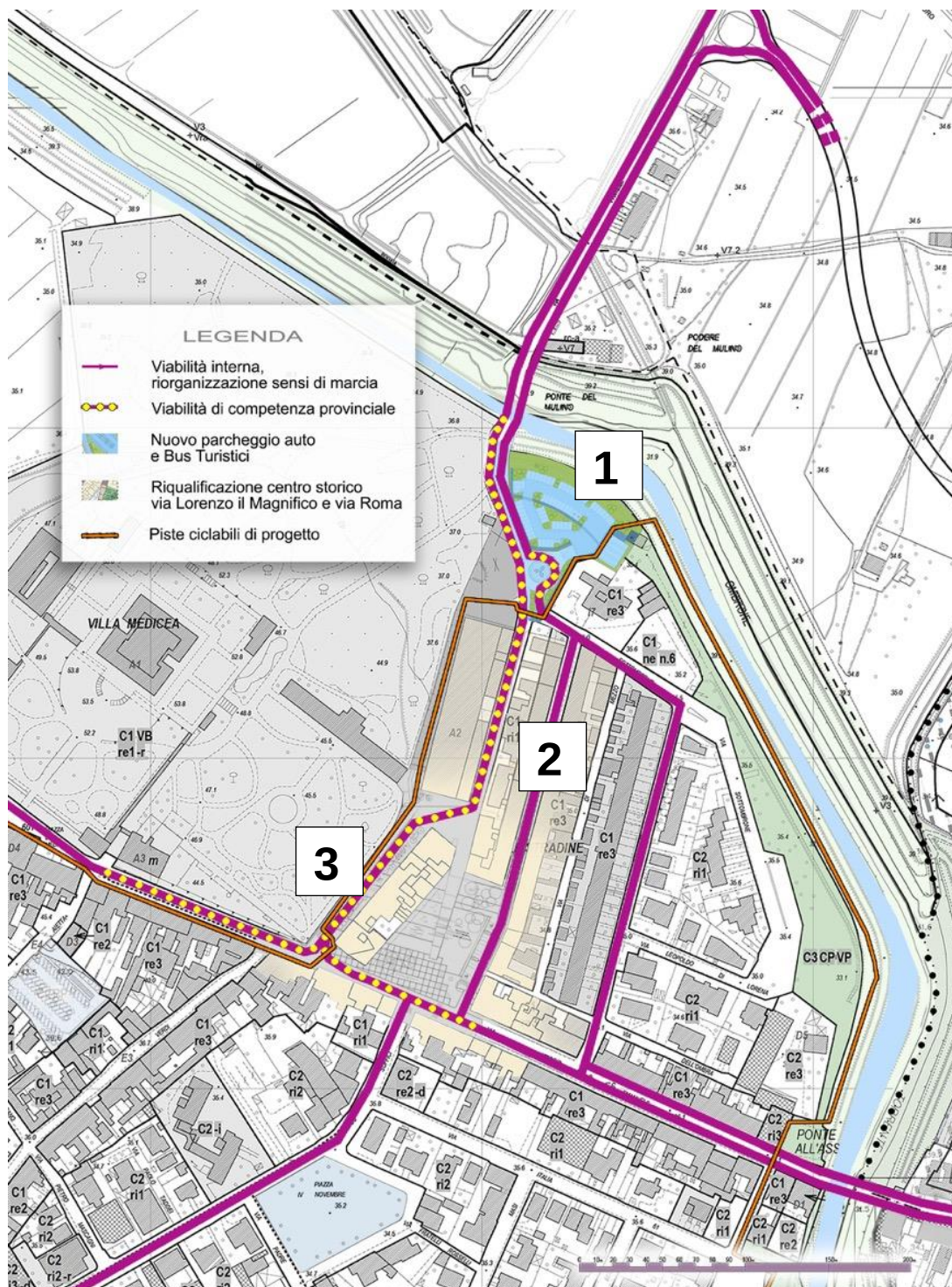
La prima fase di attuazione del progetto prevede di aumentare l'offerta di sosta con la realizzazione di un parcheggio a raso per auto, pullman, motocicli e camper e di facilitare l'accesso e l'uscita verso tale parcheggio con una rotatoria che permetta anche di fluidificare la viabilità nella zona.

Diviene necessario per la corretta realizzazione del progetto complessivo di riqualificazione urbana del centro storico, un riassetto alla circolazione stradale che preveda alcune modifiche ai sensi di marcia su vari assi viari anche in base alle risultanze di uno studio del traffico già commissionato. In particolare, tra le ipotesi in corso di valutazione c'è quella riferita all'istituzione di un senso unico di marcia per le strade via Pratese, via Sottombrone, via Umberto I e via Spadini; per quanto previsto nel redigendo progetto di riqualificazione, sarà innalzato di quota il tratto veicolare del lato Ovest di Piazza XX Settembre, in quanto diverrà parte integrante del progetto di riqualificazione della piazza.

Anche via Lorenzo il Magnifico si prevede possa rientrare in futuro nel tema della manutenzione e riqualificazione generale a favore dell'incremento dello spazio di relazione con percorsi pedonali, ciclabili, allargamento marciapiede e zone di sosta con arredi urbani e sistemazione a verde, con previsione di innalzamento del piano stradale affinché sia correlabile alla complanarità della futura Piazza XX Settembre.

Su via Pratese l'intervento di riqualificazione si potrà limitare al riassetto dei percorsi pedonali soprattutto con la creazione di un marciapiede sul lato edifici residenziali per garantire una maggiore sicurezza agli abitanti.

Inquadramento generale dell'intervento



Nuovo parcheggio in fregio alla viabilità provinciale

2. LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO DEL NUOVO PRCHEGGIO – AREA 1

L'area individuata per la realizzazione del progetto, di circa 4348 mq comprensiva della fascia di rispetto dell'argine fluviale, è attualmente interessata da uso privato, ed è delimitata a nord-est dal fiume Ombrone e a sud-ovest da via Pratese.

Il parcheggio è reso raggiungibile attraverso via Pratese in corrispondenza di una rotatoria che è parte integrante del progetto. L'intervento comprende anche la realizzazione di un camminamento pedonale e ciclabile che collega il parcheggio a via Sottombrone e a via Pratese in prossimità delle Scuderie mediche.

Schema progettuale del parcheggio e della rotatoria



Area destinata a viabilità, manovra e percorsi pedonali e ciclabili
Area destinata a verde di rispetto e di arredo

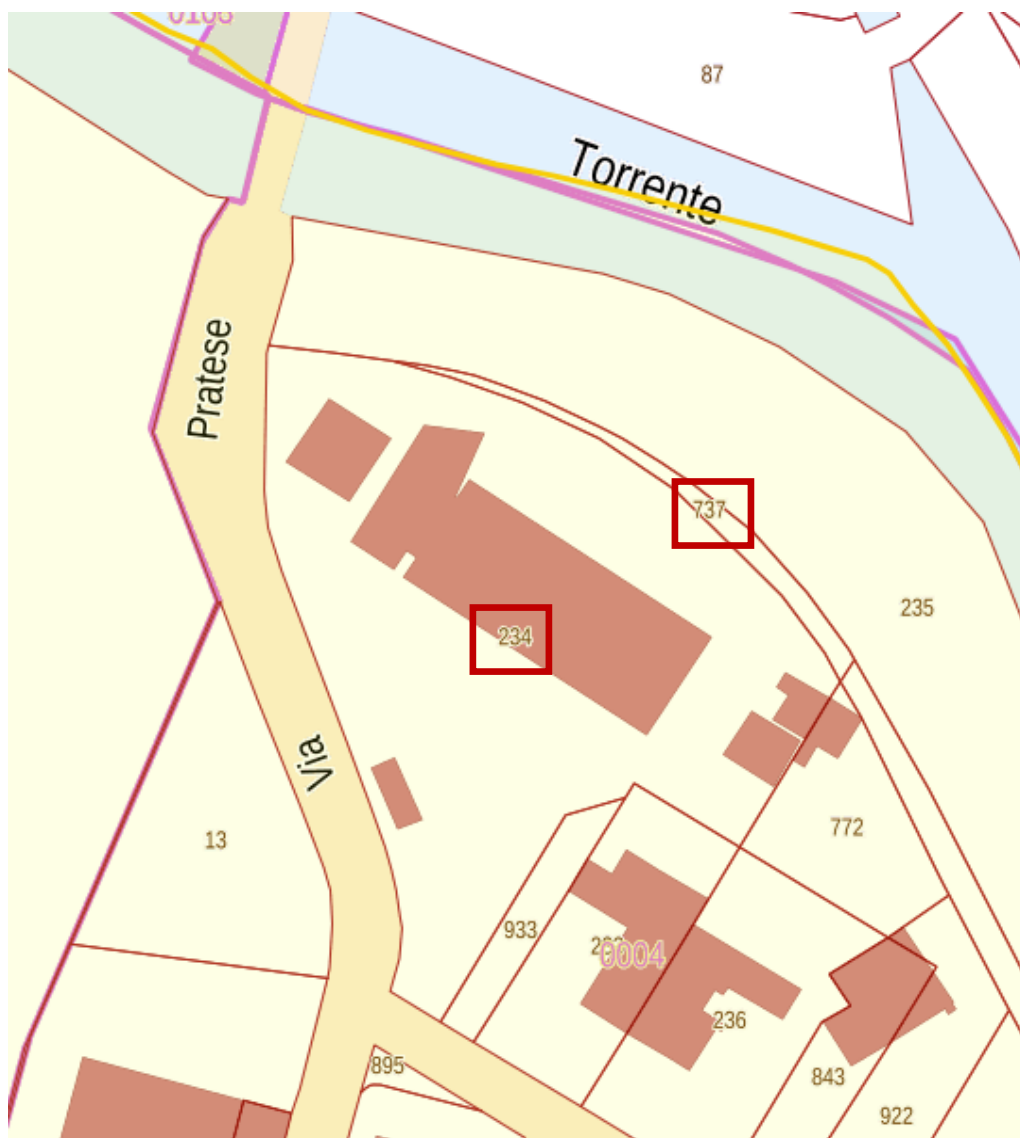
2230 m²
1280 m²



Immagini dello stato attuale e dell'inserimento del progetto

3. DISPONIBILITA' DELLE AREE

Per la realizzazione dell'opera è prevista l'acquisizione dell'area privata con destinazione urbanistica a parcheggio pubblico, in prossimità del fiume Ombrone, attualmente occupata da un'attività di locazione e stoccaggio materiali con presenza di edificio ad uso magazzino, tettoie ed annessi di servizio.



Le particelle interessate dall'intervento e per le quali si rende opportuno avviare iter espropriativo riapponendo vincolo preordinato all'esproprio, sono catastalmente intestate alla medesima proprietà ed hanno una estensione superficiaria pari a 4348 mq e sono così identificate:

- Foglio 4, mappale 234 - superficie 4188 mq.
- Foglio 4, mappale 737 - superficie 160 mq.

Estratto catastale da geoscopio con sovrapposta aerofoto.



PROPOSTA URBANISTICA

4. ASPETTI TECNICI AI FINI DELLA VARIANTE URBANISTICA.

Scenario urbanistico e pianificatorio di riferimento.

Lo scenario di riferimento urbanistico attuale per la pianificazione territoriale e il governo del territorio è il seguente:

- La Regione Toscana ha approvato la nuova Legge regionale n.65 del 10 novembre 2014 Norme per il governo del territorio, che ha sostituito la precedente LR 1/2005.
- il Consiglio Regionale Toscano con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015, ha approvato l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT/PPR).
- Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale è stato approvato con DPCM del 26 ottobre 2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017. Il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone trova applicazione nelle Regioni, Province e Comuni indicati nell'Allegato 1 della disciplina di Piano, il cui territorio ricade nel distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale individuato all'art. 64 del decreto legislativo n. 152/2006.

La vigente strumentazione urbanistica generale del Comune di Poggio a Caiano - formatasi ai sensi delle previgenti L.R. n. 5/1995 e L.R. 1/2005 - è costituita dal Piano Strutturale (P.S.) e dal Regolamento Urbanistico (R.U.);

Il Comune di Poggio a Caiano infatti è dotato:

- Di Piano Strutturale approvato il 07/11/2005 con Delibera di Consiglio Comunale n.43/2005, pubblicato sul BURT il 07/12/2005 e successiva variante al Piano Strutturale, approvata con D.C.C. n. 10 del 14/03/2012, efficace dal 18/04/2012, data di pubblicazione sul BURT.;
- Di Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera di Consiglio comunale n.11 del 14/03/2012 pubblicata sul BURT in data 18/04/2012 la cui validità è stata prorogata con Delibera di Consiglio Comunale n.15/2017 fino al 17/04/2020;

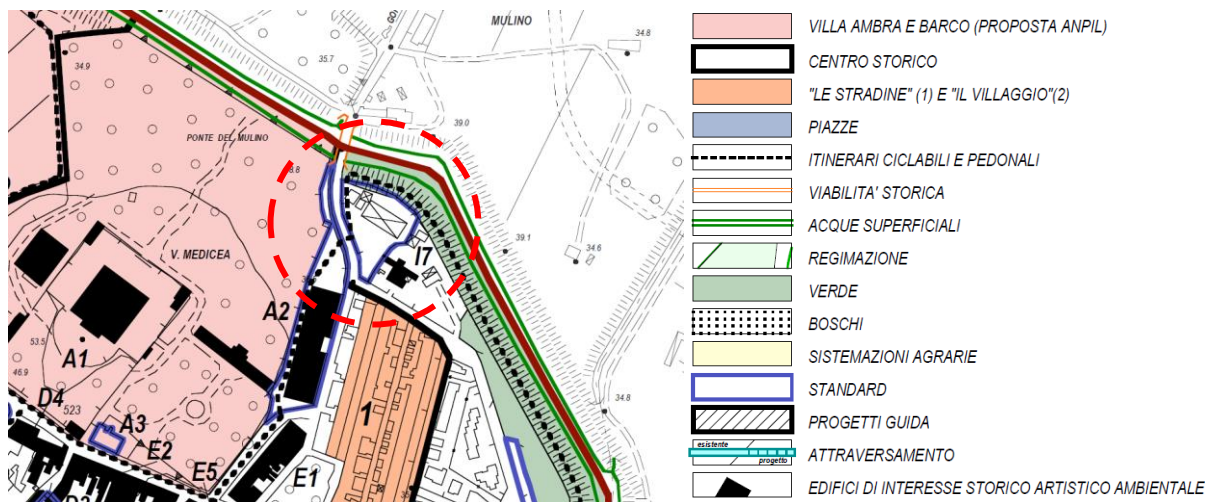
Infine la validità della Variante al Regolamento Urbanistico è stata prorogata sino al 31.12.2021 con legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 e successiva legge regionale 14 maggio 2021, n. 15.

Inquadramento urbanistico dell'area negli strumenti comunali.

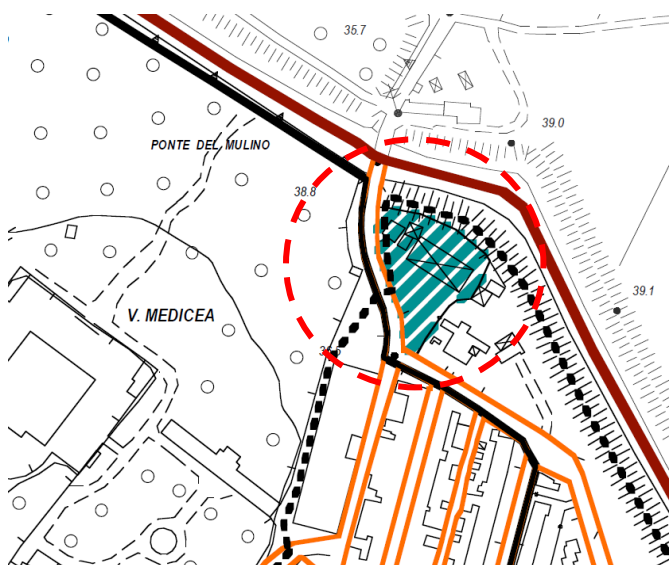
Dal punto di vista urbanistico, l'area in questione era regolamentata già dal Programma di Fabbricazione del 1973 che prevedeva per l'area la destinazione urbanistica "A2" con auspicabili interventi volti alla ristrutturazione ai fini di una riorganizzazione della zona ed il recupero di essa alla struttura urbano-cittadina.

La destinazione a "Parcheggio Pubblico" era impressa ai fondi già con il successivo Piano regolatore generale, adottato nel 1985, ma approvato nel 1995.

Il Piano Strutturale inquadra l'area, nella carta dello statuto dei luoghi (tav. P5) nell'abito delle zone a "standard", all'interno dell'U.T.O.E. n.1 "Poggio a Caiano" (tav. P9). Inoltre lo stesso P.S. ricomprende l'area all'interno del "Sistema territoriale dell'ambiente urbano – sub-sistema della città residenziale" (tavv. P6 e P7), del "Sistema funzionale delle connessioni paesistiche" (tav. P6) e del "Sistema funzionale della viabilità – sub-sistema funzionale della viabilità stradale" (tav. P8).

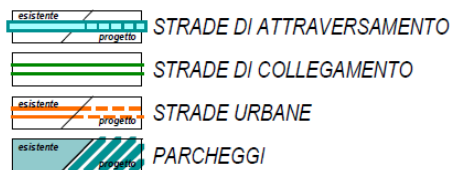


Estratto della Tavola 5 del P.S. vigente – Statuto dei luoghi.



SISTEMA FUNZIONALE DELLA VIABILITA'

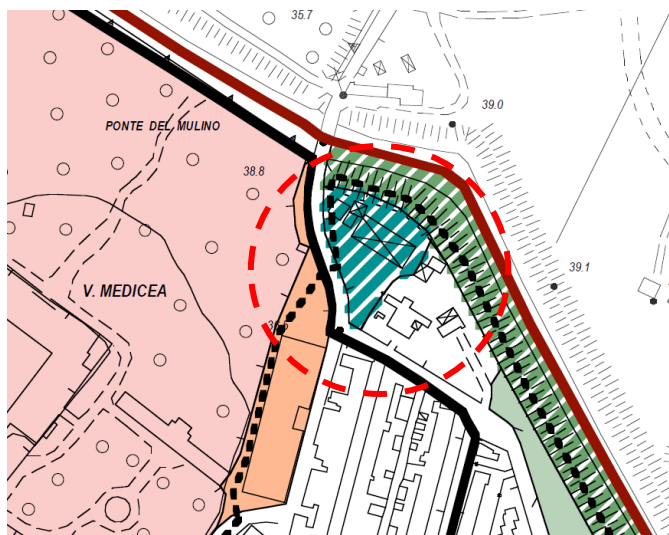
SUB-SISTEMA STRADALE



SUB-SISTEMA PEDONALE E CICLABILE



Estratto della Tavola P8 del PS vigente – sistemi e subsistemi



LEGENDA

	VILLA E BARCO
	CENTRO STORICO
	ATTRAVERSAMENTO
	ITINERARI CICLABILI E PEDONALI
	ISTRUZIONE
	PIAZZE
	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	PARCHEGGI
	VERDE
	REGIMAZIONE
	SISTEMAZIONI AGRARIE
	PROGETTI GUIDA

Estratto della Tavola P9 del PS vigente – Unità Territoriali Organiche Elementari. L'area in oggetto è ricompresa nella UTOE n.1

In particolare, ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.S. la zona è ricompresa nel sistema territoriale d'interesse ambientale che interessa corridoi ecologici da valorizzare. Essa si pone dunque quale area funzionale alla riorganizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti. Allo stesso tempo per l'area è riconosciuto un interesse funzionale in relazione al potenziale ruolo svolto all'interno del sistema e dell'organizzazione del traffico, ivi localizzando in particolare un parcheggio a servizio delle diverse parti del territorio e delle funzioni insediate.

Attualmente, il R.U. del Comune di Poggio a Caiano (artt. 65, 92, 111 delle norme tecniche di attuazione) continua ad assegnare all'area la destinazione a parcheggi pubblici, PP: l'area è perimetrata in zona "C3 CP PP - sub Sistema della città residenziale ricadente all'interno dei caratteri e articolazioni del sistema funzionale delle connessioni paesistiche - sistema funzionale della mobilità parcheggi pubblici".

Per porzioni meramente residuali, e per probabili errori materiali in fase di stesura cartografica, la particella 234 nel vigente R.U. risulta interessata dalla perimetrazione a VP – verde pubblico art. 109 NTA (170 mq) e C2 Re3– zona residenziale artt. 8 e 64 NTA (128 mq), mentre la particella 737 risulta interessata dalla perimetrazione a VP – verde pubblico art. 109 NTA (22 mq). Si tratta invero di due porzioni realmente residuali delle particelle che, ai sensi della presente variante vengono finalmente ricomprese all'interno della nuova perimetrazione di vincolo preordinato all'esproprio con destinazione d'uso omogenea a Parcheggio Pubblico.

Ai sensi dell'art. 65 delle NTA l'area è ricompresa fra le parti del territorio urbanizzato di formazione recente, parzialmente o totalmente edificate, sostanzialmente prive di ordinamenti morfologici e di una coerente struttura dello spazio pubblico. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nel sub sistema, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono necessari interventi di completamento, riorganizzazione, nonché di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale o di ricucitura del tessuto urbano.

Ai sensi dell'art. 92 delle NTA l'area ricade nel sistema che comprende le aree urbane ed extraurbane adiacenti ai corsi d'acqua, per le quali deve essere garantita la continuità fruitiva e paesaggistica, oltre che il mantenimento delle prestazioni ambientali e la riproduzione dei processi ecologico-naturali.

Il sistema urbanistico entro cui ricade l'area deve garantire la continuità ambientale e paesaggistica tra il centro abitato ed il territorio aperto attraverso la conservazione degli elementi di naturalità presenti o ricostituibili lungo il corso terminale del torrente Ombrone. Le aree incluse sono funzionali alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, si può procedere alla ristrutturazione urbanistica del tessuto esistente e alla riqualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.

Tra le altre cose gli interventi di riqualificazione e di tutela previsti dallo stesso art. 92 delle NTA sono:

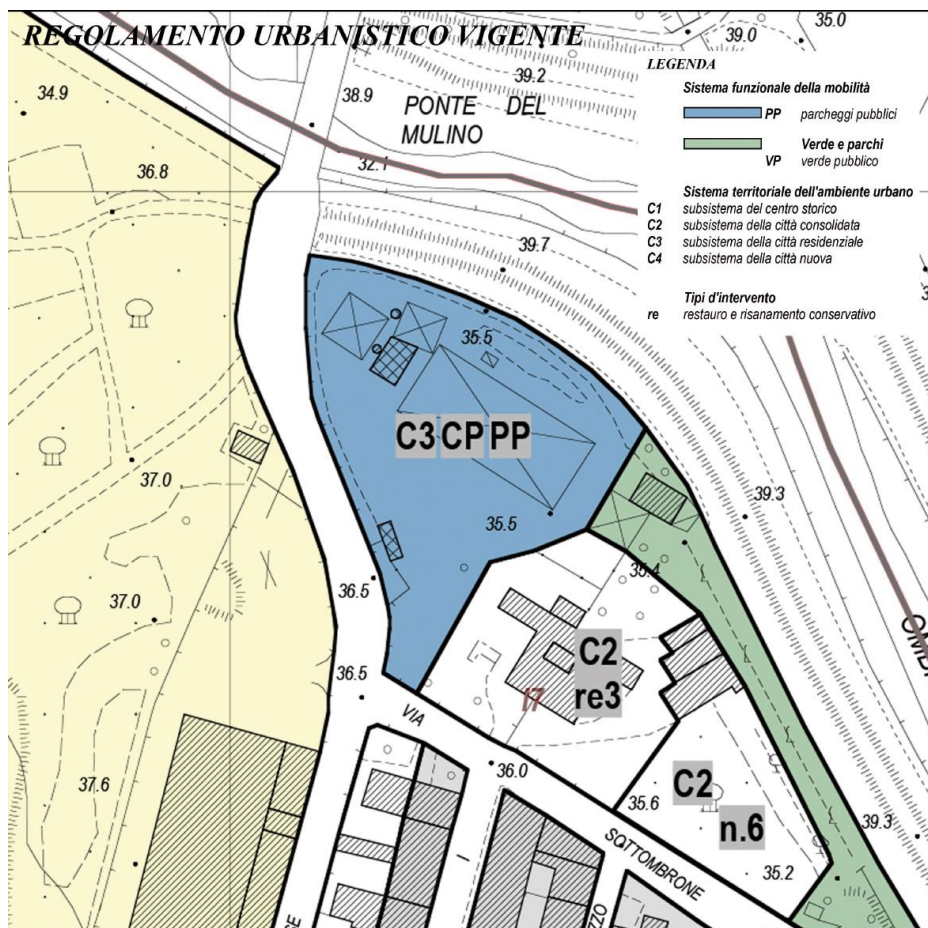
- riorganizzare il tessuto edificato, anche allo scopo di garantire la permanenza o la ricostituzione di condizioni di naturalità in prossimità del corso d'acqua e per consentire l'adeguamento delle opere di regimazione idraulica in coerenza con le esigenze di qualificazione morfologica, funzionale e formale del centro abitato;
- assicurare il mantenimento di aree inondabili prive di edificazioni;
- accrescere la varietà e la qualità del paesaggio urbano sottolineando, al suo interno, la presenza dei corsi d'acqua;
- garantire la fruizione sociale attraverso percorsi pedonali e aree pubbliche attrezzate.

Altro aspetto del tutto rilevante riguarda la disposizione dei tratti dei corsi d'acqua compresi nel perimetro del sistema dell'ambiente urbano, che debbono essere riqualificati in modo da consentirne un uso come parco verde di connettività urbana, inserito all'interno di un sistema integrato e continuo di verde urbano ed extra-urbano, che innalzi la qualità degli insediamenti, compensi parte delle emissioni di CO2 derivanti dalle attività umane e salvaguardi il cono visivo di carattere paesaggistico esistente tra il sistema vallivo e la parte urbanizzata del territorio comunale.

Negli elaborati cartografici del RU, con specifici simboli grafici, sono individuati le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività di uso pubblico, corrispondenti alle ZONE “F” del D.M. 1444/68, che regola le quantità fra attrezzature e spazi pubblici e abitanti insediati o insediabili nell’ambito del territorio comunale. A tal proposito l’area è ricompresa per sua quasi totale interezza all’interno della perimetrazione “PP – parcheggi pubblici” di cui all’art. 111 delle NTA, il quale specifica che le aree destinate a parcheggio pubblico a raso sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile. La forma delle aree come individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva, mentre l’entità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli stessi elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l’illuminazione, ecc. Particolare attenzione dovrà essere riposta nel garantire la massima permeabilità delle aree, prevedendo sistemi di raccolta e di ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.

Infine il R.U. appone, in base agli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/01, il vincolo preordinato all’esproprio sull’area in oggetto (Tav. P01 – UTOE) per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.



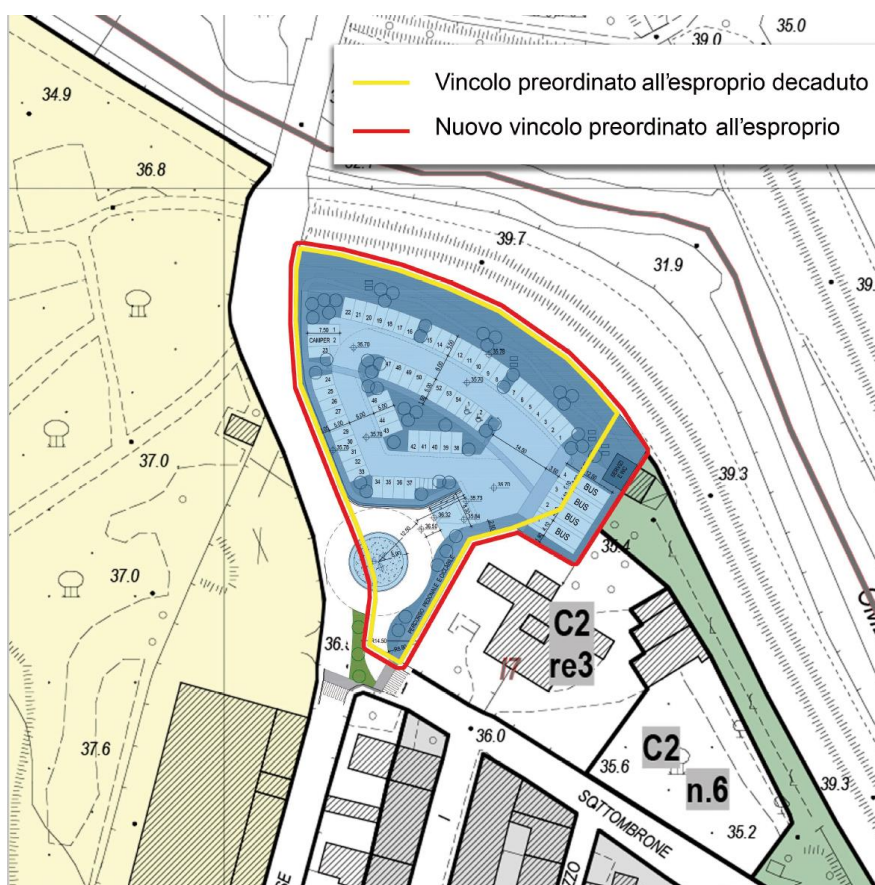
Estratto di Tavola P03-b del R.U. vigente – Disciplina del territorio.

Dunque gli strumenti urbanistici vigenti prevedevano il vincolo preordinato all'espropriazione sull'area, al netto dell'esclusione delle due porzioni residuali già osservate, che è caduto essendo decorso il quinquennio di validità dello stesso senza che sia intervenuta né la dichiarazione di pubblica utilità, neppure la riapposizione dello stesso.

Negli anni passati non è stato possibile dar seguito alla realizzazione dell'opera pubblica per carenza di risorse in capo all'Amministrazione e per la necessaria destinazione dei fondi ad altri interventi ritenuti più urgenti. Inoltre, anche la proprietà dell'epoca si è sempre dimostrata restia alla cessione dell'immobile, talché l'acquisizione alla mano pubblica non si è conclusa nel periodo di validità del vincolo preordinato all'espropriazione.

Tuttavia, essendo variata la proprietà e nonostante la perdurante presenza di un'attività sull'area in questione (in forza di un contratto di locazione), si ritiene necessario procedere con la riapposizione del vincolo preordinato all'espropriazione poiché, insieme al mutamento del quadro proprietario, si sono verificate una serie di condizioni favorevoli, non ultima il reperimento di risorse esterne, che portano a ritenere ragionevole la conclusione almeno dell'iter ablatorio entro il quinquennio di validità del vincolo.

Come già osservato dalla lettura sovrapposta della cartografia di piano e mappa catastale sono deducibili le discrasie, riconducibili ad errori materiali, che hanno escluso in prima battuta dal vincolo preordinato all'esproprio le piccole porzioni delle particelle catastali n. 234 e m. 737, che risulterebbero altresì ricomprese per una parte all'interno della zona "C2-re3" (solo particella 234) ed in parte in zona "VP-verde pubblico" (particelle 234 e 737). Tuttavia essendo le particelle 234 e 737, per la loro interezza, funzionali all'intervento, e considerando altresì un mero errore materiale la perimetrazione come descritta nella cartografia di piano attuale, si intende in questa sede rettificare l'errore e ricomprendere l'intera porzione delle particelle 234 e 737 all'interno della destinazione d'uso Parcheggio Pubblico con destinazione a standard pubblico.



Estratto di Tavola P03-b del R.U. come da variante con la sovrapposizione del progetto preliminare.

E' comunque opportuno rimarcare che la presente variante urbanistica non comporta variazioni al dimensionamento complessivo del piano, ma anzi incrementa lievemente la dotazione di standard urbanistici in forza dell'originaria esclusione dalla perimetrazione a standard della porzione del mappale n. 234 destinato a zona residenziale. Il passaggio per 192 mq dalla previsione a Verde Pubblico a Parcheggio Pubblico non fa registrare significative nè sensibili modifiche di standard al saldo complessivo del dimensionamento di piano.

Pertanto, onde poter riappare il vincolo preordinato all'espropriazione, è necessario procedere con l'approvazione dello studio di fattibilità tecnico-economica a cui è espressamente attribuita valenza di variante puntuale agli strumenti urbanistici al fine di apporre contestualmente il vincolo preordinato all'espropriazione giusto il disposto dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001.

Pianificazione sovraordinata e Pianificazione comunale.

PIT – PPR

Il territorio del Comune di Poggio a Caiano è disciplinato dalla scheda d'ambito n.6 del Piano di indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Tra gli obiettivi di qualità e direttive contenuti nella scheda d'ambito n.6, l'obiettivo n.4 incardina la direttiva sulla tutela della permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo. Tra gli orientamenti forniti:

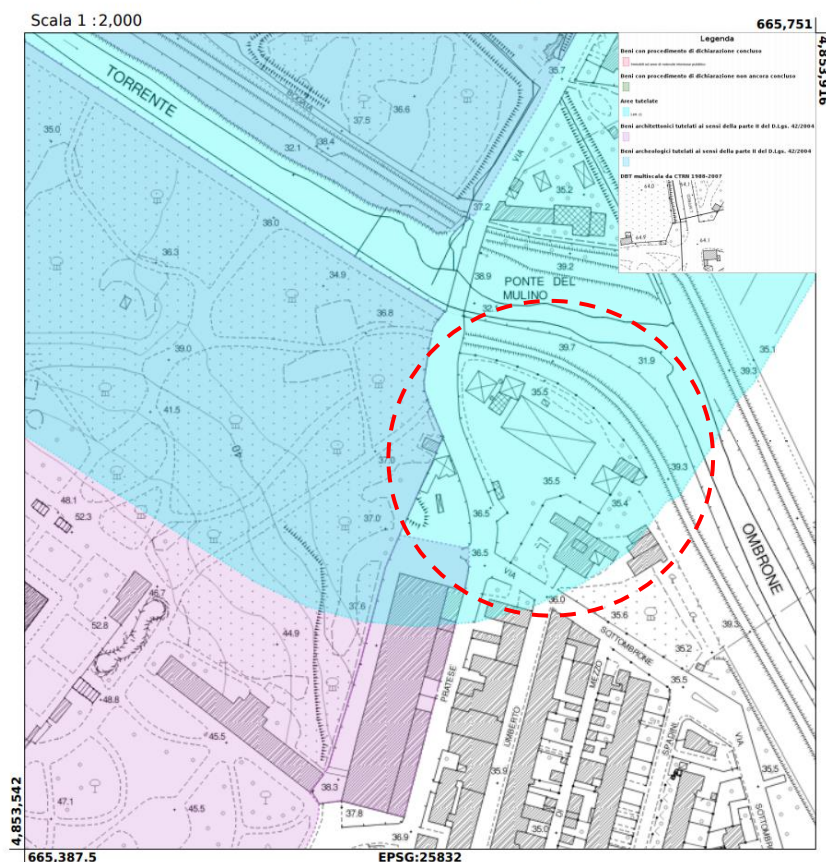
- evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.



Regione Toscana



Beni Culturali e Paesaggistici



In particolare l'area per la sua interesse ricade tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004.

In attuazione dell'art. 143, comma 1, lettera c) del Codice, il Piano Paesaggistico comprende la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art.142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione.

Il PIT definisce per le aree tutelate ai sensi art. 142, c.1, lett. c) del Codice gli obiettivi da perseguire nella strumentazione urbanistica, fra cui:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

- promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

Gli interventi di trasformazione sono pertanto ammessi a condizione che non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

PGRA

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (di seguito denominato PGRA) delle Units of management (U.O.M.) Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone, è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 ed è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.

Il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni di cui all'art. 6, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.

Il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone costituisce, ai sensi dell'art. 65 comma 8 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 uno stralcio territoriale e funzionale del Piano di bacino distrettuale del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, di seguito denominato Piano di bacino.

In coerenza con le finalità generali della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo n. 49/2010, il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone persegue i seguenti obiettivi generali che sono stati definiti alla scala del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale:

- Obiettivi per la salute umana;
- Obiettivi per l'ambiente;
- Obiettivi per il patrimonio culturale;
- Obiettivi per le attività economiche

Tali obiettivi vengono perseguiti attraverso l'attuazione delle misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino individuate nel PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.

La mappa del rischio di alluvioni definisce la distribuzione del rischio ai sensi di quanto previsto dal decreto legislativo n. 49/2010. Le aree a rischio sono rappresentate in quattro classi, secondo la seguente gradazione:

R4, rischio molto elevato;

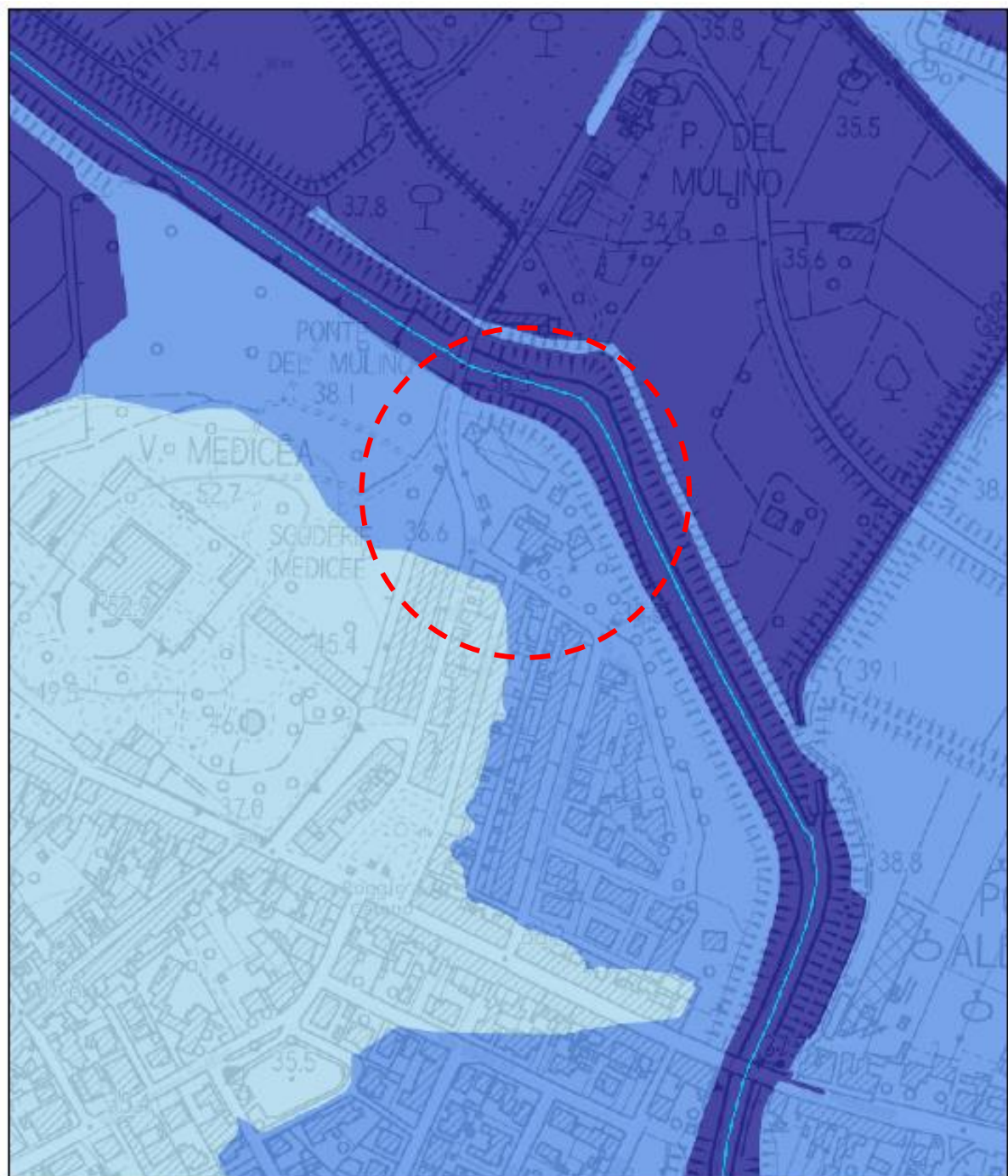
R3, rischio elevato;

R2, rischio medio;

R1, rischio basso.



L'area ricade in parte all'interno della perimetrazione della zona a rischio idraulico R1, in parte R2.



8/7/2021, 10:07:21

PI3
PI1
PI2
PI3

Reticolo principale PGRA nel Distretto

Pericolosità PGRA - Dominio Fluviale

CTR_10K_WGS84

1:5,000
0 0.03 0.06 0.12 mi
0 0.05 0.1 0.2 km

Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Esri Community Maps Contributors, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, METUNASA, USGS, Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NOAA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodesyretten, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community

Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale | Esri Community Maps Contributors, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, METUNASA, USGS |

Come si evince dall'estratto di mappa di pericolosità idraulica, l'area ricade nella perimetrazione della zona PI2 – area da pericolosità da alluvione media per la quale, la disciplina di PGRA detta i seguenti indirizzi attinenti agli strumenti di governo del territorio:

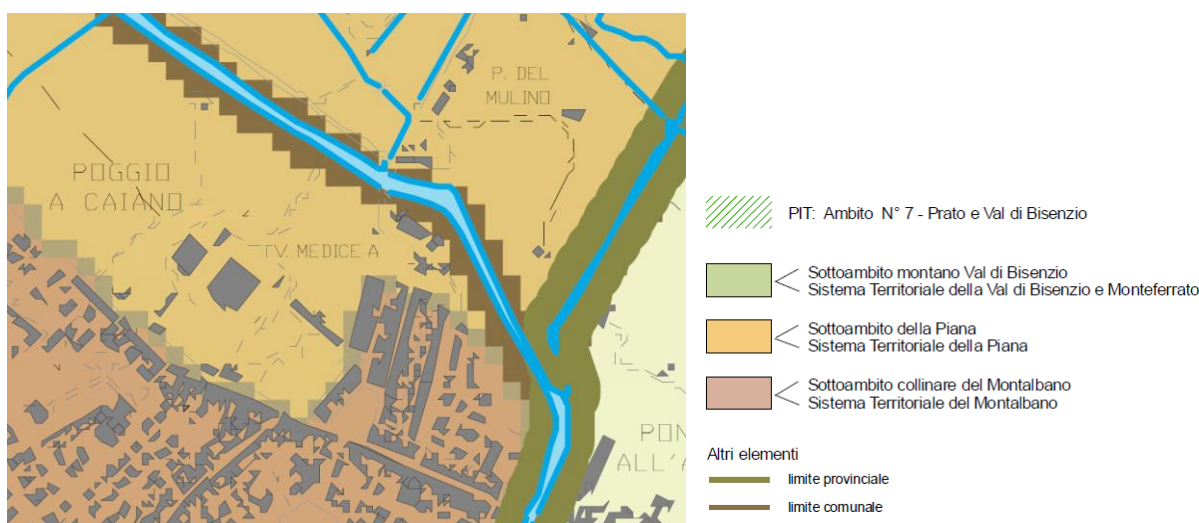
- sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;

- le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
- sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
- le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

PTCP

Il PTCP di Prato, approvato nel 2003 e adeguato nel 2008, comprende il territorio del Comune nel Sistema Territoriale del Montalbano. Esso coincide a sud, est ed ovest con il confine provinciale, a nord con il ST della Piana che comprende anche la fascia di pertinenza fluviale in destra dell'Ombrone. Il ST del Montalbano nella Provincia di Prato è parte integrante di un sistema territoriale più vasto riferito all'intera area geografica costituita dal rilievo del Montalbano e al suo sistema insediativo e socio-economico facente capo alle Province di Firenze e Pistoia.

La tavola dei Sistemi Territoriali ed Ambiti di paesaggio, inquadra la zona di interesse all'interno del Sistema Territoriale della Piana.



Estratto di Tavola SST01 del PTCP – Sistemi territoriali e ambiti di paesaggio.

Il Sistema Territoriale della Piana comprende gli insediamenti urbani posti in pianura di Prato e di Montemurlo e la fascia agricola periurbana che da sud-est a nord-ovest, lambisce le province di Firenze (comuni di Campi Bisenzio e Signa) e Pistoia (comuni di Agliana e Quarrata) fino alle fasce perifluviali dell'Ombrone. All'interno del ST si colloca anche la maggiore consistenza del comparto manifatturiero tessile, articolato in diverse realtà territoriali e tipi insediativi; sono presenti anche i principali servizi di livello territoriale, ubicati nel nucleo consolidato dell'insediamento pratese, e le maggiori connessioni con gli assi infrastrutturali di tipo sovralocale.

Lo Statuto del territorio del PTC individua e definisce per il ST della Piana le seguenti Invarianti Strutturali:

- il ruolo di riferimento extraterritoriale, che svolge dal punto di vista storico, culturale, sociale, il centro antico di Prato, anche in riferimento all'offerta di servizi ed attività economiche qualificate;
- le funzioni complementari e di caratterizzazione dell'identità socio-culturale e urbana svolte dal sistema insediativo policentrico costituito dai centri e dalle frazioni della piana;
- il ruolo caratterizzante il peculiare paesaggio urbano costituito dal patrimonio del distretto tessile, in particolare:

- le fabbriche pioniere (fine '800, primi del '900), le grandi fabbriche del secondo dopo guerra e l'insieme degli elementi rimasti dell'assetto produttivo pre-ottocentesco (la presa del cavalciotto, il gorone, le gore e i mulini);
 - la città fabbrica caratterizzata dalla complessità funzionale e dagli allineamenti stradali continui con forti variazioni tipologiche e di densità edilizia;
 - il ruolo svolto in relazione al distretto dalle grandi aree produttive costituite dai macrolotti di Prato e di Montemurlo;
- d) la forte relazione fisica, storica, culturale e ambientale tra la Villa medicea di Poggio a Caiano e Cascine di Tavola;
 - e) il ruolo di riorganizzazione delle funzioni urbane svolto dalla linea ferroviaria metropolitana e dalle stazioni esistenti e previste;
 - f) il ruolo di raccolta dei flussi di traffico nord-sud, svolto dalla prima tangenziale come asse di collegamento tra i ST provinciali;
 - g) il ruolo centrale di distribuzione delle funzioni urbane svolto dalla Declassata;
 - h) il ruolo delle aree a esclusiva e prevalente funzione agricola come elemento di mitigazione dell'impatto del territorio urbanizzato;
 - i) la tessitura del territorio agricolo e le sue connessioni con il sistema della regimazione idraulica;
 - j) il ruolo dei varchi agricoli superstiti quali aree di collegamento ecologico;
 - k) il ruolo dei percorsi poderali e vicinali come elementi per l'accessibilità del territorio aperto.

Reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

Per effetto della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, è necessario procedere con l'approvazione del presente studio di fattibilità tecnico-economica, a cui è espressamente attribuita valenza di variante puntuale agli strumenti urbanistici, al fine di apporre contestualmente il vincolo preordinato all'espropriazione, giusto il disposto dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001.

A tal proposito, essendo trascorso un significativo lasso temporale dalla data dell'apposizione, è stata condotta specifica indagine sulla persistenza dell'interesse pubblico sull'area in combinazione con l'accertamento dell'assenza di soluzioni alternative e l'indicazione di concrete iniziative per soddisfare l'attuazione del Vincolo.

Il progetto di "Masterplan Poggio 20.30", sviluppato dall'Ufficio Tecnico a partire dal 2019 si basa sulla ricerca degli elementi capaci di raggiungere obiettivi strategici di ampia portata. La realizzazione del Lotto 1 consente altresì di fornire un nuovo assetto dei luoghi al centro cittadino, riqualificare i luoghi e le infrastrutture viarie in termini di qualità architettonica, arredo urbano, miglioramento degli standards urbanistici e di sicurezza:

- riqualificare l'intera area migliorando i valori scenici, architettonici, e ambientali;
- collegare la piazza con gli elementi storici presenti nel contesto favorendo l'accessibilità complessiva
- superare le barriere architettoniche;
- creare una forte identità del luogo in connessione con le memorie storiche creando delle linee guida per la caratterizzazione;
- favorire la socializzazione tramite inserimento di funzioni diverse;
- consentire lo svolgersi di manifestazioni pubbliche;
- migliorare il comfort ambientale;
- impiegare tecnologie e materiali eco-compatibili;
- trovare soluzioni per la viabilità e sosta sia dei veicoli pubblici (bus) che per quelli privati;
- migliorare la qualità architettonica e la sicurezza delle infrastrutture viarie che interconnettono il centro cittadino con l'immediata periferia;
- valorizzare le attività economiche che si affacciano sulla piazza e nelle vie limitrofe.

Variante urbanistica semplificata.

Non essendo intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera nell'arco del quinquennio dalla data di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, il progetto di realizzazione del parcheggio pubblico non risulta conforme agli strumenti urbanistici. Ai sensi e per gli effetti del novellato art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 si procede all'approvazione del Progetto di fattibilità tecnico-economica (ex preliminare) ai soli fini della variante urbanistica.

Le variazioni, di cui alla "Tavola Variante Urbanistica" allegata alla presente, intervengono all'interno della UTOE n. 1 ed all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e pertanto non comportano variante al Piano Strutturale. La variante peraltro non comporta neppure un incremento al dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso né interviene in diminuzione degli standard, ma anzi opera con un lieve incremento di standard per complessivi 128 mq.

Ricorrono pertanto le condizioni per la definizione della variante come "variante semplificata" ai sensi della legge regionale 65/2014, art. 30 e per l'applicazione, ai fini urbanistici, del procedimento di adozione ed approvazione di cui all'art. 32 della medesima legge.

Ai sensi dell'art. 28 bis della legge regionale 65/2014 detta variante non è soggetta ad avvio del procedimento di cui all'art. 17.

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 65/2014 gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 10/2010 e dal D.Lgs 152/2006.

Per l'art. 5bis della LR 10/2010 sono soggetti a VAS gli atti di governo del territorio di cui agli Art. 10 e 11 della LR 65/14, mentre per le loro varianti si fa riferimento all'Art. 5, comma 2, lettera b bis. Questo comma in sintesi prescrive la VAS per le modifiche ai piani e programmi per i quali la VAS è obbligatoria, facendo però salve "le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3 ter".

La Legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 "*Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014*" ha introdotto una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti agli strumenti di pianificazione territoriale di carattere formale e redazionale, che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS.

La suddetta procedura semplificata trova, quindi, la sua legittimazione nell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010, introdotto dalla L.R. n. 17 del 25/02/2016 e che testualmente dispone "*Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa*".

Per la variante quindi non è obbligatoria la V.A.S. ma è stata attivata la procedura di verifica preliminare di assoggettabilità, per la quale l'autorità competente comunale ha emesso, il provvedimento non assoggettabilità a V.A.S.

La variante al R.U.

La variante in parola ha una funzione meramente formale per quel che riguarda la disciplina della destinazione urbanistica delle aree in questione e non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, rendendosi necessaria sia per la riapposizione del vincolo preordinato all'esproprio sull'area già individuata con destinazione di parcheggio pubblico nel piano vigente, sia per l'ampliamento dell'area sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio.

L'area in questione, come sopra meglio descritto, è individuata al Catasto del Comune di Poggio a Caiano in Foglio di mappa 4, particelle n. 234 e 737, entrambe intestate alla stessa proprietà.

La modifica del perimetro del vincolo si rende necessaria per adeguare le previsioni sull'area con la reale situazione catastale della proprietà e la stessa comporta l'inserimento nel perimetro del vincolo di una porzione di area identificata dal piano vigente con destinazione in parte di verde pubblico e in parte a interventi sull'esistente del tipo Re3 (Restauro e risanamento conservativo di tipo 3); l'inserimento all'interno dell'area a vincolo preordinato all'esproprio non ne modificherà la destinazione urbanistica, poiché sarà comunque destinata ad area attrezzata così come previsto dall'art. 109 delle NTA del Regolamento Urbanistico e compatibile con l'art. 8 comma 4.3.

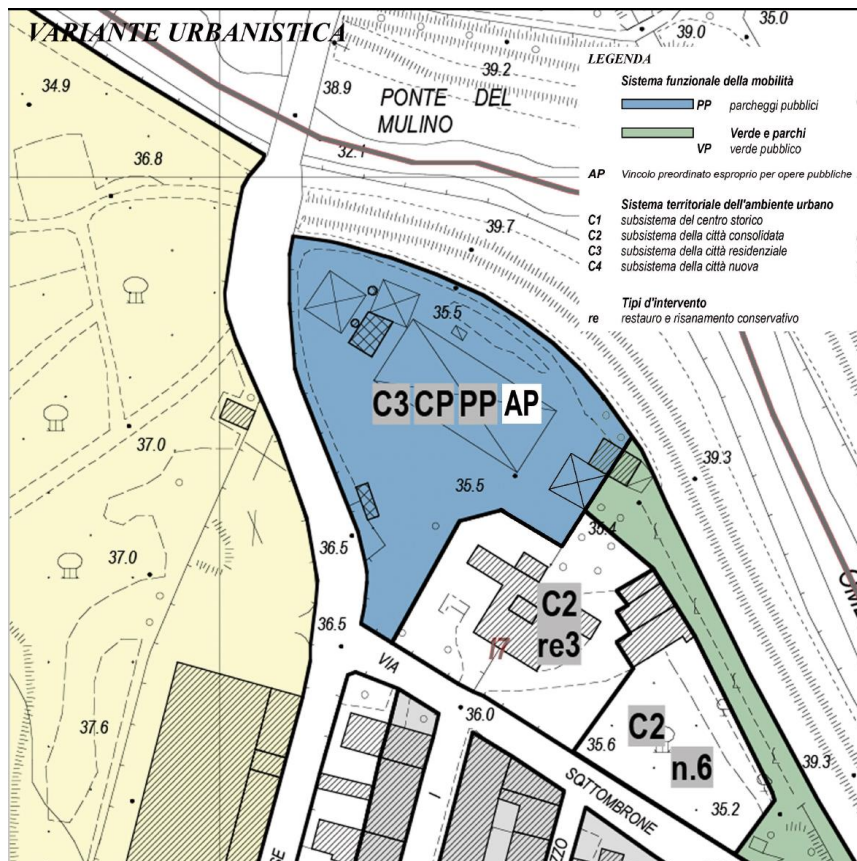
La variante si rende necessaria per consentire l'avvio del procedimento ablativo volto all'acquisizione dell'area per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato di Poggio a Caiano.



Estratto di mappa catastale con perimetrazione delle particelle interessate dalla variante.

La variante, quindi, non prevede nessuna modifica alla disciplina urbanistica di cui alle N.T.A. La destinazione d'uso prevista per l'area integralmente rappresentata dai mappali 234 e 237 è quella di "Parcheggio Pubblico"; già il Piano regolatore generale adottato nel 1985 e approvato nel 1995 la destinava interamente a "Parcheggio Pubblico" ed il vigente R.U. del Comune di Poggio a Caiano (artt. 65, 92 delle norme tecniche di attuazione) l'ha classificata in C3 (sub Sistema della città residenziale) come CP (Sistema funzionale delle connessioni paesistiche) e ha continuato a confermare per parte di

essa la stessa destinazione a “parcheggio pubblico”, classificandola come PP (art. 111 delle NTA di R.U.), nel sistema funzionale della mobilità parcheggi pubblici, in parte residuale l’ha connotata con la destinazione VP di “verde pubblico” e per una parte ancor più residuale l’ha inserita nella disciplina dell’esistente, attribuendoli un intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo 3.



Estratto di Tavola P03-b del R.U. in variante – Disciplina del territorio.

Elementi di cui alla LR 65/14, art. 18 comma 2 e art. 95 comma 7.

L'Art. 18 comma 2 della legge prevede che nella relazione tecnica siano evidenziati alcuni aspetti:

- a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovra ordinati;
- c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
- e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

Di seguito si evidenziano gli aspetti pertinenti alla Variante proposta.

La variante proposta è relativa ad area che ricade all'interno del perimetro del "territorio urbanizzato" come individuato secondo la definizione della LR 65/14 Art. 224. In particolare la variante è interna alla UTOE n. 1 – Poggio a Caiano.

La Variante non interferisce con le invarianti strutturali descritte nella Scheda del P.I.T. per n.6 del Piano di indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. La sua caratteristica di Variante per la riapposizione del vincolo preordinato all'esproprio con il contestuale perfezionamento della perimetrazione dell'area a standard, risulta coerente con le impostazioni del PIT che contrasta l'espansione e la crescita degli insediamenti lungo i contesti fluviali e si pone a garanzia della tutela della permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico. Le aree in variante sono interne al vincolo paesaggistico ai sensi art. 142, c.1, lett. c) del D.Lgs 42/2004.

Il PTCP relativamente opera una classificazione del paesaggio valida, rispetto alla quale la successiva pianificazione comunale ha operato un approfondimento derivante dal passaggio alla diversa scala d'indagine e rappresentazione: la pianificazione comunale si è cioè inserita nella maglia dei criteri del PTCP, adattando la sua articolazione territoriale alle unità di paesaggio, con specifiche legate alle relazioni spaziali, economiche e sociali tra i vari ambiti comunali. La coerenza con il Piano provinciale opera quindi a scala maggiore di quella della presente Variante, che peraltro è coerente con l'obiettivo della valorizzazione della forte relazione fisica, storica, culturale e ambientale tra la Villa medicea di Poggio a Caiano (ed il suo intorno) e le Cascine di Tavola.

La Variante è coerente inoltre con il Piano Strutturale del Comune, che prevede già per l'area di interesse la destinazione d'uso a standard, salvo una piccola porzione del tutto residuale inquadrata come zona a carattere residenziale di completamento che non rileva ai fini del dimensionamento complessivo. Il R.U. coerentemente con le impostazioni del P.S., ha riservato all'area la previsione di standard ex DM 1444/1968 ed in particolare di verde pubblico e area a parcheggio, non attuati. Dopo la Variante, al netto della ripermetrazione della zona a vincolo preordinato all'esproprio, non si hanno discostamenti rispetto al dimensionamento, bensì un aumento della dotazione complessiva di standard.

La Variante è coerente con il Piano Comunale di classificazione acustica nel quale l'area è nella Classe III - Aree di tipo misto. Si tratta cioè di quelle aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. La variante risulta pertanto in coerenza con il Piano di classificazione acustica.

Per quanto attiene agli aspetti relativi alla "riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale" si può osservare quanto segue:

L'area ricade all'interno dell'UTOE n.1 che costituisce il centro del territorio comunale.

La Variante si rende necessaria per dare operatività ad una previsione di Piano non realizzata nonostante le previsioni ultra decennali. Si tratta non solo di un'opera di dotazione di standard a servizio del municipio, del polo bibliotecario e museale, del centro cittadino e del complesso della Villa Medicea, ma anche di una più ampia visione strategica di riqualificazione complessiva.

La Variante dunque incide positivamente:

- sulla la struttura idro-geomorfologica permettendo così di poter riqualificare la zona ed intervenire migliorando la permeabilità dei suoli e nel rispetto delle fasce di pertinenza dei rilevati arginali;
- sull'assetto ecosistemico, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo;
- sulla struttura insediativa, in termini di completamento di sistemi infrastrutturali a servizio della collettività quali collettori di sistemi di mobilità dolce;

Le modifiche non incidono sulle condizioni di sicurezza idrogeologica: l'area non sarà destinata a nuova edificazione bensì vuole operare nel senso opposto di demolizione delle volumetrie esistenti con realizzazione di parcheggio scambiatore compatibile con le classificazioni geologiche, sismiche ed idrauliche.

La variante non incide significativamente sulla dotazione idrica e sugli aspetti collegati: non sono previste difatti destinazioni d'uso che incidano sensibilmente su tali componenti.

La fornitura di energia elettrica nella zona è già presente

L'incidenza della Variante sulle componenti ambientali è stata esaminata nella preventiva verifica semplificata di assoggettabilità a VAS senza che impatti significativi sulle componenti stesse.

In conclusione per la presente Variante appaiono verificati i profili di coerenza interna e esterna e la conformità con le disposizioni di legge pertinenti e non si manifestano elementi di contrasto.

Il progettista

Lorenzo Ricciarelli architetto