



PIANO DI RECUPERO 234/2009 "AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE IN LOCALITA' MADONNA DELLA TOSSE" e contestuale variante al RU

Depositato con P.G. n. 20090032591 del 09-03-2009

Richiedenti: ZENO SRL MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING

Intervento di PIANO DI RECUPERO PER AMPLIAMENTO DI EDIFICIO INDUSTRIALE IN LOC. MADONNA DELLA TOSSE

Ubicazione: Via di Gamberame N. 6 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: FOGGIA PAOLA

RELAZIONE DI SINTESI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL DPGR 4/R DEL 09/02/2007

Obiettivi del PDR e valutazioni territoriali, ambientali, sociali, economiche e sulla salute umana

Obiettivo prioritario del PDR è l'adeguamento funzionale dell'azienda tessile ubicata in Via di Gamberame, mediante l'ampliamento dell'edificio industriale, al fine di accorpate le fasi produttive in un unico stabilimento dotandolo di spazi congruenti con la produzione attualmente in corso.

Non si tratta di variante generale alle norme del Regolamento Urbanistico, la variante è riferita essenzialmente a questo specifico edificio, ed è costituita dal provvedimento in oggetto. La variante prevede che l'intervento di ristrutturazione, cui l'edificio è sottoposto, consenta l'ampliamento volumetrico richiesto, senza creare nuove unità immobiliari e mutamenti di destinazione d'uso.

Il PDR e la variante risultano compatibile con il PS che ammette nel sub sistema V3 Le connessioni ambientali, sia gli edifici produttivi esistenti che gli interventi di adeguamento per la loro riqualificazione. Resta comunque anche in questo caso ferma la necessità che il realizzando edificio sia vincolato ad ampliare l'edificio esistente.

Il PDR in esame e la contestuale variante è stato valutato dai competenti Servizi del Comune in relazione agli aspetti viabilistici e infrastrutturali, edilizi ed ambientali, in particolare per questo ultimo aspetto dal punto di vista del clima acustico. I Servizi hanno reso pareri favorevoli con alcune condizioni, in alcuni casi riviste e corrette in sede di piano attuativo in altre, essendo aspetti riferiti al successivo titolo edilizio, rimandati mediante specifica obbligazione trascritta nell'atto d'obbligo, in quella sede. Sul piano si è espressa la ASL rilasciando NIP favorevole a condizioni e la Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 36, comma 2 del PIT 2007 che ha rilevato il rispetto del progetto proposto della specifica disciplina paesaggistica del PIT con prescrizioni relativamente alla distanza del nuovo fabbricato dal fiume Bisenzio e l'individuazione delle specie arboree da piantumare nell'area di pertinenza.

Come già evidenziato l'intervento consente l'accorpamento di più fasi produttive dell'azienda e quindi una maggiore razionalità del processo produttivo con la diminuzione di spostamenti di merci e persone.

Infine sul PDR è stato acquisito il deposito delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della LR 1/05 al Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal DPGR del 27 Aprile 2007 n.26/R.

Motivazione della scelta fra soluzioni diverse

La scelta progettuale effettuata è apparsa da subito quella più coerente con il contesto di riferimento, per ovvi motivi, riferiti sia alla conformazione dell'area d'intervento, ubicata tra il fiume e la strada di Gamberame, che ai caratteri del complesso immobiliare esistente di cui si riprende la conformazione dei caratteri della facciata principale.

Monitoraggio dello strumento della pianificazione territoriale

Il Servizio Pianificazione ed attuazione urbanistica nel costruire le linee del nuovo PS ha attivato di fatto un sistema di monitoraggio dedicato al reperimento di dati riferiti alla capacità dimensionale residua dello strumento urbanistico vigente (nuove costruzioni derivanti da piani attuativi e da permessi di costruire e parallela realizzazione di standard) e riferito anche ai dati dimensionali (superficie coperta e relativa Slp) del patrimonio industriale presente nel comune suddiviso per UTOE. Tale strumento oltre a fornire i sufficienti dati conoscitivi da allegare al nuovo PS fornisce di fatto un utile strumento di monitoraggio dell'attività edilizia in atto.

Verifica di coerenza interna ed esterna

Si rileva una sostanziale coerenza con gli strumenti della pianificazione con le seguenti precisazioni:

- **Coerenz a con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007.** L'intervento proposto si colloca nell'ambito del consolidamento e dello sviluppo della presenza industriale in Toscana, perseguito sia con l'ampliamento degli spazi industriali dell'azienda in oggetto che con la riunione delle fasi produttive in unico stabilimento, al fine di razionalizzare il processo produttivo e diminuire la necessità di mobilità. Tale direttiva trova giustificazione nella pianificazione comunale (precedente all'approvazione del PIT) precisamente con l'assunto che il Piano strutturale fa salve le attività industriali ed artigianali presenti all'interno del sistema ambientale (V), sottoponendole, come nel caso di specie, ad interventi di ristrutturazione edilizia;
- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 4.2.2009.** L'intervento proposto e quindi la riorganizzazione aziendale ipotizzata si pone in coerenza con le invarianti strutturali fondamentali dello statuto del territorio provinciale e precisamente quella riferita alla "presenza industriale" e quindi la salvaguardia del patrimonio attivo produttivo inteso anche come "cultura del lavoro". La coerenza al PTC la ritroviamo anche nel sistema funzionale "sviluppo" che individua nelle risorse economiche e culturali i principali comparti produttivi industriali e le strutture di servizio e di supporto;
- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente (approvato con DPGR n. 482 del 27/11/1998).** L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il PS ha individuato, e rimanda per lo specifico ambito al **RU approvato con DCC n. 70 del 3.05.2001**. Per ciò che riguarda il RU l'intervento risulta ammissibile previa variante urbanistica dello stesso che si ribadisce non costituisce variante generale alle norme di tale piano, la variante è riferita essenzialmente a questo specifico edificio industriale, ed è costituita dal provvedimento in oggetto. La variante urbanistica prevede che l'intervento di ristrutturazione, cui l'edificio è sottoposto, consenta l'ampliamento volumetrico richiesto, senza creare nuove unità immobiliari e mutamenti di destinazione d'uso.

Modalità di svolgimento del processo valutativo

La valutazione del provvedimento in oggetto è stata svolta in un'unica fase e con modalità semplificata, ai sensi degli artt. 4, comma 4 e 11 commi 1, 2 e 3 del DPGR 4/R del 9 febbraio 2007. La scelta è stata effettuata tenendo in conto della esiguità dell'ampliamento oggetto dell'intervento che non pone problematiche rilevanti nei confronti dell'assetto infrastrutturale, vista anche la nuova variante alla SS 325 già in essere, e come già accennato rispetto allo stabilimento industriale esistente.

Prato lì, 12/03/2010

Il Responsabile dell' U.O. Piani Attuativi
Arch. Michela Brachi

Il Dirigente del Servizio Pianificazione ed Attuazione Urbanistica
Arch. Riccardo Pecorario