



PIANO di RECUPERO 224/2008 "AMPLIAMENTO EDIFICIO INDUSTRIALE EMMETEX spa" e contestuale variante al RU

Depositato con P.G. n. 20080158244 del 26-11-2008

Richiedenti: EMMETEX S.P.A., Sig. Mario Maselli, Via Visiana N. 262 - 59100 PRATO (PO)

Ubicazione: Via Visiana N. 262 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: PASQUETTI MARIO ANDREA, PASQUETTI LEONARDO

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

L'intervento riguarda l'ampliamento di un edificio industriale posto a S. Ippolito, al fine di migliorarne la produttività, razionalizzandola. L'intervento, contenuto nel 20% della consistenza attuale, prevede a tal fine la realizzazione di un nuovo edificio alle spalle dell'esistente, a cui viene raccordato tramite i piazzali interni.

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 compatibili con il PS che ammette nel sub-sistema V3 "le connessioni territoriali", sia gli edifici produttivi esistenti sia 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 sono stati valutati dai competenti Servizi Comunali in merito agli aspetti territoriali, sociali, economici e sulla salute umana. Difatti in sede di Conferenza di Servizi sono stati sentiti i Servizi Urbanizzazione Primaria per la viabilità e le infrastrutture, il Patrimonio per l'area si chiede venga ceduta all'Amministrazione Comunale, la Gestione Attività Edilizia per gli aspetti edilizi, e la Provincia di Prato che si è espressa in merito agli aspetti territoriali e in merito alla congruenza dell'intervento con il Piano Territoriale di Coordinamento. La Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana si è espressa in merito agli aspetti di compatibilità dell'intervento con il contesto architettonico e urbanistico in cui lo stesso si inserisce. Per gli aspetti sociali ed economici è stato valutato il Piano Aziendale, allegato al PdR, dal Consiglio Comunale in sede di espressione del parere di competenza. I Servizi hanno reso pareri favorevoli ponendo alcune condizioni, che in alcuni casi sono state riviste e corrette in sede di piano attuativo, mentre altre sono state rimandate alla sede edilizia mediante specifica obbligazione trascritta nell'atto d'obbligo. Sul PdR si è espressa la ASL, valutando gli aspetti legati alla salute umana, e rilasciando NIP favorevole a condizioni, anch'esse inserite nell'atto d'obbligo; sempre in merito agli aspetti legati alla salute umana si fa presente che in allegato alla richiesta vi è la valutazione previsionale di impatto acustico e che 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

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio in posizione arretrata rispetto alla viabilità pubblica e alle spalle dell'edificio esistente. La collocazione scelta per l'inserimento dell'ampliamento appare sicuramente la più appropriata poiché quella di minore impatto visivo dalla strada e la più corretta per il collegamento funzionale alla produzione esistente. Inoltre l'intervento così come pensato fa sì di interporre l'attività industriale esistente tra la scuola pubblica e l'ampliamento previsto, permettendo di lasciare libera da costruzioni l'area adiacente alla pertinenza dell'edificio scolastico, di cui ne viene prevista una parte in cessione all'amministrazione comunale per l'ampliamento della pertinenza stessa.

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:

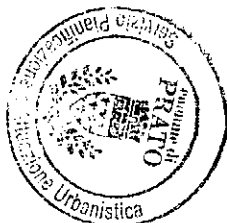
- **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007.** L'intervento proposto si colloca nell'ambito del consolidamento e dello sviluppo della presenza industriale in Toscana, perseguito sia con l'ampliamento degli spazi industriali dell'azienda in oggetto 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.** In sede di Conferenza dei Servizi la Provincia di Prato "fa presente che l'area d'intervento del PDR si configura per il PTC come area agricola, il quale perimetro complessivo non risulta vincolante per l'AC che, tramite i propri strumenti urbanistici, dettaglia e specifica quanto previsto dal PTC. L'area risulta anche interna al Sistema Funzionale Ambiente e alle connessioni ambientali di collegamento ecologico (l'ampliamento richiesto ricade al margine della fascia di collegamento ecologico della Piana) che in entrambi i casi, non esplicitano nessuna prescrizione significativa per la scala dell'intervento, che non interferisce con le prestazioni di connessione ecologica della fascia. Per il PTC vigente costituisce invariante "il ruolo delle aree a esclusiva e prevalente funzione agricola come elemento di mitigazione dell'impatto del territorio urbanizzato e base di una economia agricola multifunzionale", ma anche in questo caso essendo oggetto dell'invariante il "ruolo" delle aree agricole e non il perimetro, esplicitamente individuato come non vincolante, non si rilevano problemi per la scala dell'intervento in oggetto. Per quanto attiene al PTC adottato recentemente non ci sono impedimenti particolari per l'ampliamento richiesto, anche perché ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05 spetta al Comune l'individuazione esatta degli insediamenti rispetto al territorio aperto. In sede di approvazione del PTC il Settore Governo del Territorio proporrà al Consiglio provinciale, alla luce dell'esame delle osservazioni pervenute, di eliminare dalle invarianti la complessiva estensione delle aree agricole esistenti. Sempre in riferimento al PTC adottato ed al Sistema Funzionale "Natura e biodiversità" ci sono indicazioni che non riguardano l'intervento in esame. Ritornando al PTC vigente si fa infine presente che l'ambito d'intervento ricade nell'Unità di Paesaggio n. 21. Le prescrizioni collegate hanno perso di efficacia giuridica, in quanto è stato precisato che le competenze paesaggistiche possono afferire alla regione e non alla provincia, comunque l'Unità di paesaggio prescriveva di "segnare" per gli interventi in prossimità del territorio agricolo, il margine tra l'edificato ed il territorio rurale che si ritiene comunque importante suggerire all'intervento in questione."

Tale aspetto è stato risolto con la prescrizione della CETU che ritiene "l'intervento compatibile con il contesto architettonico ed urbanistico. Favorevole a condizione che la fascia verde di separazione verso la campagna sia limitata in sola corrispondenza dell'edificio industriale, lasciando allo stato agricolo la restante area".

- **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.



Prato li, 12/03/2010

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

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