



**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "FORMULA 2"**

Depositato con P.G. n. 20110066581 del 25-05-2011

Richiedenti: FORMULA GROUP S.R.L.

Intervento di Piano di recupero per esigenze di adeguamento funzionale e sviluppo aziendale

Ubicazione: Via Erbosa 59 - 59100 PRATO (PO)

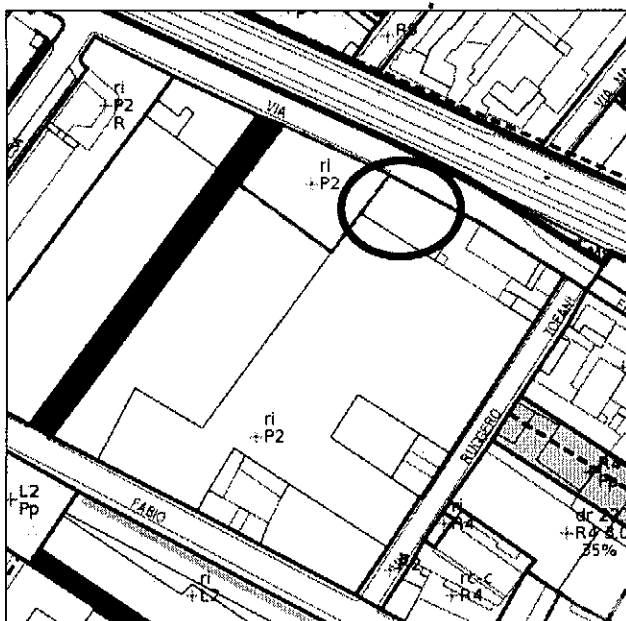
Progettisti: SANTI GIOVANNI, PUGGELLI CARLO

Integrazioni depositate con P.G. n. 37305 del 19/03/2012

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ai sensi dell'art. 67 co.2 lett.c) della L.R. n.1/2005 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 PDR ha origine dalla necessità manifestata dalla società "FORMULA" di ampliare per esigenze di sviluppo aziendale un edificio industriale, posto a Prato in via Erbosa nn.cc. 59/61 in adiacenza alla sede principale della società "FORMULA" che è stata precedentemente oggetto del PDR 230 approvato per ampliamento dell'edificio esistente. L'intervento edilizio oggi proposto interessa una porzione di edificio artigianale su via Erbosa, viene richiesto ai sensi del 5° comma dell'art 24 delle N.T.A del regolamento urbanistico, e consiste nel rialzamento dell'immobile esistente (di 313,20 mq di Slp) creando due ulteriori piani che portano la Slp totale a 916,20 mq; l'altezza dell'edificio passa da 4,90 ml a 10,20 ml.

Al piano terra lo spazio esistente è destinato in larga parte a parcheggio privato; il piano primo ospita un ufficio, un magazzino ed i locali destinati a servizi igienici e spogliatoi; il piano secondo ospita uffici, una sala ed i servizi igienici. Il piano di recupero, vista l'attuale conformazione del lotto e dell'edificio esistente che occupa l'intera superficie fondiaria, non propone cessione di

aree a standard nè realizzazione di aree filtranti. I parcheggi privati di cui alla L.122/89 sono ritrovati al piano terra in quantità afferente al solo volume in ampliamento relativo ai piani primo e secondo.

L'obiettivo del Piano è quindi di consentire l'ampliamento di una realtà industriale in continua crescita che si integri con la sede già esistente al fine di migliorare la logistica aziendale ed ottimizzare la funzionalità.

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici si rileva che l'area in cui ricade l'intervento è priva di connotazioni paesaggistiche meritevoli di tutela in quanto caratterizzata dalla compresenza di edifici produttivi e residenze che si sono via via integrate in maniera disordinata senza un principio ordinatore identificabile.

La stessa area è caratterizzata da una elevata densità edilizia ed evidenzia un avviato processo di dismissione e di uso improprio degli edifici esistenti per cui il consolidarsi delle attività industriali già esistenti, seppur comportanti un incremento della stessa densità edilizia, è da leggere positivamente in quanto comporta il mantenimento della vocazione industriale della città e rappresenta un presidio contro il degrado sociale ed urbanistico.

## **Motivazione dei contenuti**

La scelta progettuale contenuta nel Piano è risultata coerente con il contesto circostante e con le previsioni del RU e rappresenta una risposta coerente rispetto alle esigenze di sviluppo aziendale manifestate dalla società proponente.

Il Piano Attuativo è stato esaminato sotto molteplici aspetti grazie all'effettuazione di attività istruttoria svolta in collaborazione con i competenti Servizi Comunali permettendo di poter analizzare e risolvere le problematiche afferenti la progettazione e realizzazione dell'intervento in oggetto, con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana. Il progetto è stato inoltre esaminato:

- dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana nella seduta n.4 del 09.02.2012 (decisione n.7) con parere positivo, ritenendo la CETU "l'intervento compatibile con il contesto architettonico, urbanistico ambientale",
- dalla Commissione Consiliare permanente n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" che nella seduta del 28.02.2012 ha espresso parere favorevole a condizioni, che sono state superate con la soluzione progettuale successivamente integrata.

Il PDR ha ricevuto l'autorizzazione di RFI Rete Ferroviaria Italiana con N.O. RFI-DPR-DTP.FI.IT-A0011/P/2012 – 0000587 29/03/12.

Il Piano Attuativo risulta conforme al R.U. che all'Art. 24 co. 4 consente di valutare specifici piani attuativi con proposte di ampliamento relazionate a dimostrate esigenze di sviluppo aziendale.

Sul PDR è stato acquisito il deposito delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della LR n.1/2005 al Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal DPGR del n.53/R/2011

## **Verifica di coerenza interna ed esterna**

Premesso che il Piano Strutturale vigente è stato approvato con D.P.G.R. n. 482 del 27.11.1998 e che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n. 70 del 3.05.2001, si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo 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 e successiva integrazione al PIT adottata con DCRT n.32 del 16/06/2009.**

Il PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 individua all'art.36 della Disciplina di Piano le "Misure di salvaguardia". Dato atto che il Comune di Prato è dotato di Piano Strutturale vigente approvato con D.P.G.R. n. 482 del 27.11.1998, di seguito viene verificata e accertata la coerenza delle previsioni del Piano Attuativo in oggetto ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle misure di salvaguardia di cui all'art.36 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale.

Al presente Piano Attuativo non si applicano le Misure di Salvaguardia come individuate all'interno dell'art. 36 comma 2 e seguenti, poiché è stato verificato che l'area oggetto di intervento non è sottoposta alla disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004, né è interessata da corsi d'acqua.

Inoltre, dato atto che la Giunta Regionale nella seduta del 14 febbraio 2011, ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Regionale avente ad oggetto "Adozione dell'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze", è stato verificato che l'area in oggetto non ricade all'interno del perimetro del "Parco della Piana" (come da Tav.S1 "Misure di Salvaguardia - ambiti A,B,C). Si precisa comunque che al momento la Variante integrativa al PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) proposta dalla Giunta Regionale non è stata né adottata dal Consiglio Regionale né pubblicata sul BURT e pertanto non è efficace.

- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7 del 04.02.2009**

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. Tali misure di salvaguardia vigono fino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione comunali e degli atti di governo del territorio allo Statuto del PTC.

Al presente Piano Attuativo non si applicano comunque 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.

- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con DPGR n. 482 del 27.11.1998**

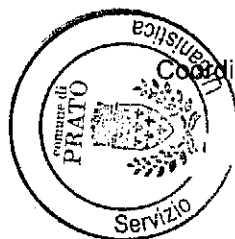
L'intervento proposto risponde agli obiettivi, le strategie e gli indirizzi che il PS ha individuato, e rimanda per lo specifico ambito al RU approvato con DCC n. 70 del 3.05.2001.

### **Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS**

Il presente Piano Attuativo non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, poiché non comporta variante ai piani sovraordinati e dato che il Piano Strutturale del Comune di Prato (approvato con D.P.G.R. n. 482 del 27.11.1998 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 50 del 16.12.1998) è stato oggetto di valutazione sotto i profili ambientali, ai sensi dell'art. 32 "valutazione degli effetti ambientali" dell'allora vigente L.R. n. 5/95. Si precisa anche che il Piano Attuativo non è comunque da assoggettare a VAS in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della stessa Legge Regionale, né da assoggettare a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3.

Prato, 17/05/2012

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Massimo Fabbri



Il Responsabile  
Arch. Sergio Tacconi

