



**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO : "IN.TE.CH."**

Depositato con P.G. n. 20130083534 del 17-07-2013

Richiedenti: IN.TE.CH. - INTERNATIONAL TEXTILES & CHEMICALS - S.P.A.

Intervento di Piano di recupero per opere in variante al precedente PDR 207 in Via di Castelnuovo

Ubicazione: Via di Castelnuovo 4/A - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: MATTEI MARCO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ai sensi dell'art. 67 co.2 lett.c) della L.R. n.1/2005 e s.m.i.

**Estratto Regolamento Urbanistico :**

Piano Attuativo PDR 207

- destinazione d'uso residenziale
- Parametri urbanistici  $V = 6086.46$  mc ( $I_f = 1.46$  mc/mq);  $Sc = mq 640.30$  ( $Rc = 15.36\%$ )
- Giardini -  $V_g$

UTOE/UMI V4

Zona omogenea (DM 1444/1968) E

Sub-Sistema V7 - I capisaldi della pianura coltivata; Tipo d'intervento ri

Sub-Sistema V7.2 - I capisaldi della pianura coltivata

Sub-Sistema V3; Progetto di suolo: boschi, barriere vegetali, bande verdi naturali



## **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 prevede, nell'area occupata dalla società IN.TE.CH. S.p.a, la demolizione degli edifici industriali oggi esistenti e la nuova edificazione di un edificio industriale, sede di tale società, di maggiore consistenza volumetrica e di superficie, oltre alla realizzazione di un nuovo accesso al lotto da via Marino e all'ampliamento della sede stradale nel tratto di via di Castelnuovo adiacente l'area di intervento.

Il Piano Attuativo e la contestuale variante, necessaria per l'attuazione degli interventi previsti, sono stati valutati, oltre che dal Servizio scrivente, anche dai vari Servizi Comunali interessati: *Servizio Edilizia e Attività Economiche, Servizio Mobilità Strade Centro Storico e Cimiteri, Servizio Ambiente e qualità luoghi di lavoro, Staff Area Patrimonio e Provveditorato e Staff Area Appalti Opere Pubbliche Gare ed Espropri* con particolare riguardo agli aspetti viabilistici, infrastrutturali, ambientali, paesaggistici ed edilizi.

Il nuovo edificio si inserisce nell'edificato esistente nel rispetto dei valori paesaggistici e dei caratteri costitutivi del contesto, in coerenza con le prescrizioni di tutela disposte dal vincolo paesaggistico e con i contenuti delle "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" allegata al P.I.T., riferite all'Ambito di Paesaggio n. 7 - Prato e Val di Bisenzio.

Sul Piano si è espressa la Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, la Commissione per il Paesaggio, la Circoscrizione Prato Nord e la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" rilasciando parere favorevole.

Infine per il Piano è stato effettuato 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 25 ottobre 2011 n. 53/R.

### **Motivazione dei contenuti**

L'intervento proposto comporta il mantenimento e lo sviluppo di un'azienda già operante e consolidata nel territorio pratese che nel precedente piano veniva trasferita in altro comune della Provincia.

Grazie anche alle modifiche al progetto richieste dagli uffici l'intervento consente, mediante l'ampliamento stradale della via di Castelnuovo, il miglioramento della fruizione della via stessa e la futura realizzazione di una pista ciclabile. Garantisce inoltre, mediante la realizzazione del nuovo accesso al lotto da via Marino, l'accesso pubblico da tale via agli spazi aperti ed alle aree agricole posti a sud-est della Gora del Palasaccio.

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

Premesso che il Piano Strutturale vigente è stato approvato con D.C.C. n. 19 del 21.03.2013 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, successiva integrazione al PIT adottata con DCRT n. 32 del 16.06.2009 e ulteriore "Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze ai sensi della L.R. n. 1/2005" adottata con DCRT n. 74 del 24.07.2013.**

Il PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 individua all'art.36 della Disciplina di Piano le "Misure di salvaguardia". Il Piano Attuativo risulta coerente ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del PIT nonché alle misure di salvaguardia di cui all'art. 36 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale.

Riguardo a quest'ultimo aspetto, poiché l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 in quanto all'interno della fascia di ml 150 dalla Gora del Palasaccio, si procederà a trasmettere gli atti alla Regione che provvederà ad indire l'apposita Conferenza dei Servizi prevista dal comma 2 dell'art. 36 sopra citato.

L'area oggetto di PDR è sottoposta nella porzione ad est 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); a questo proposito è stata richiesta alla Regione Toscana la disponibilità ad esprimere un parere preliminare relativamente alla compatibilità del Piano in oggetto con le misure di salvaguardia. La Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio – ha risposto con mail del 28/02/2014 vincolando la compatibilità del Piano con le salvaguardie del PIT alle seguenti condizioni:

- *che sia ceduta al Comune una porzione del lotto (lato sud-est) idonea alla realizzazione del percorso ciclabile previsto dal RU vigente lungo Via di Castelnuovo, tenendo conto anche di eventuali necessità di ampliamento della carreggiata della stessa Via di Castelnuovo;*
- *che sia garantito l'accesso pubblico da Via Marino alle aree agricole e non, poste a sud-est della Gora del Palasaccio.*

Il progetto soddisfa le condizioni di cui sopra.

**- 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. 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 D.C.C n. 19 del 21.03.2013**

L'area oggetto del PDR, ricadente in parte nel sistema 6 "La città in aggiunta" e in parte nel sistema 8 "La Piana" (Tav. Es4), non risulta inserita tra le invarianti strutturali di tipo storico insediativa (Tav. Es3A) né all'interno dell'invarianza paesaggistico ambientale (Tav. Es3B).

La porzione est dell'area, interessata non dal nuovo edificio bensì da spazi esterni di pertinenza (piazzale di manovra, parcheggio privato, verde) e dall'ampliamento della sede stradale nel tratto di via di Castelnuovo adiacente l'area di intervento, ricade invece nell'ambito caratterizzato "Complessi Paesaggistici" e "Struttura Agroambientale" della Tav. ES3C. Gli interventi proposti non contrastano con gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale all'art. 75 comma 3 e 6 della Disciplina di Piano per tali ambiti caratterizzati.

Per quanto riguarda la presenza di Vincoli Sovraordinati del Quadro Conoscitivo, non sussistono vincoli di cui alle tavv. Vi.2, Vi.3, Vi.4 bensì esiste il vincolo di cui alla tav. Vi.1 in quanto l'area oggetto di intervento, ricadendo all'interno della fascia di ml 150 dalla Gora del Palasaccio, è sottoposta alla disciplina paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004, a tal proposito sarà indetta dalla Regione la Conferenza dei Servizi prevista dal comma 2 dell'art. 36 sopra citato.

Per quanto riguarda "La disciplina dei suoli" di cui alla Tav. ES5, la porzione ovest dell'area di intervento, interessata dal nuovo edificio, ricade in "Aree urbane". La porzione est, interessata dagli spazi esterni di pertinenza (piazzale di manovra, parcheggio privato, verde) e dall'ampliamento della sede stradale nel tratto di via di Castelnuovo adiacente l'area di intervento, ricade in "Aree esclusivamente agricole" e nella "Struttura agroambientale" quindi è soggetta alle misure di salvaguardia di cui all'art. 88 della Disciplina di Piano. In questa area non viene realizzata alcuna nuova edificazione pertanto l'intervento è compatibile con le salvaguardie adottate dal PS.

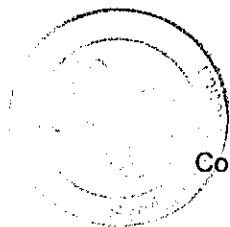
**Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS**

Il presente Piano Attuativo non è sottoposto a VAS in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della Legge Regionale 10/2010 né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al comma 3 del già citato art. 5, in quanto non definisce "il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti" sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.

Si precisa che il Piano Attuativo non comporta variante ai piani sovraordinati e che il Piano Strutturale del Comune di Prato (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 oggetto di valutazione sotto i profili ambientali, essendo stato regolarmente sottoposto a VAS.

Prato, 31/03/2014

Il tecnico istruttore  
Arch Sonia Leone



Coordinamento Formazione e Monitoraggio  
degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile  
Pamela Bracciotti

