



PIANI - 315 - 2013

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20130076086 del 02-07-2013

Richiedenti: EDILGEST S.R.L.

Intervento di Piano di recupero per la realizzazione di una nuova attività alberghiera mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo n. 93

Ubicazione: Via del Molinuzzo 93 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI VITTORIA TASSI COSTANZA

CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 20150077472 del 25-05-2015 da:

Dott. Francesco Bernocchi legale rappresentante della società IL GIGLIATO srl

PREMESSA

La società "IL GIGLIATO SRL" con sede in Prato via del Molinuzzo 83, è di proprietaria di un immobile ad uso ufficio di mq posto al quarto piano dello stabile oggetto di trasformazione e di 3 posti auto e due cantine.

Le osservazioni presentate sono motivate da premesse puntuali e circostanziate che di seguito vengono riassunte:

- Attualmente i piani dell'edificio risultano destinati a garage (piano interrato), fondi commerciali (piano terra), uffici (piano dal primo al quarto)
- I piani secondo, terzo e quarto risultano occupati da uffici commerciali e legali a servizio delle attività industriali e commerciali della zona industriale del macrolotto 1 e non solo
- i servizi condominiali ad oggi sono organizzati in base a queste destinazioni d'uso, che svolgono l'attività lavorativa solo nelle ore diurne
- il cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile potrebbe quindi gli equilibri di coesistenza condominiale, precisando che il condominio ha dovuto istituire un "servizio di portierato" ed in passato anche di "vigilanza" per contenere il disagio di una situazione di regole condominiali e di convivenza civile non rispettate da parte degli inquilini asiatici, tanto da costringere i privati l'amministratore del condominio a presentare numerosi esposti agli Enti preposti
- gli interventi necessari alla nuova attività (ad esempio nuove fosse biologiche) dovranno essere realizzate su aree di proprietà condominiale.
- l'uso dei posti auto al piano interrato a servizio dell'attività alberghiera potrebbe creare disagi e problemi di sicurezza ed incolumità degli utenti degli uffici che usufruiscono della stessa area di parcheggio creando serie difficoltà di convivenza civile
- già esiste un edificio adiacente (separato) adibito ad albergo di proprietà Edilgest srl, frequentato e gestito da persone di nazionalità cinese
- il presupposto iniziale di fattibilità originario (Paru 1/2011) era configurato come ampliamento della struttura alberghiera esistente di cui sopra



L'osservante, stante dette considerazioni sulla situazione attuale, ritiene che una ulteriore "promiscuità" di presenze contribuisca ad un aggravamento dello stato di coesistenza di attività diverse, che già nello stato di fatto hanno creato problemi per la gestione dei rifiuti e degli spazi a parcheggio, nonché in ordine alla rispettosa gestione degli altri spazi condominiali. Inoltre afferma di **non ravvedere l'interesse generale nella variante allo strumento urbanistico**, che non può essere limitato, al "tentativo di agevolare questa tipologia di attività imprenditoriale" presupponendo che "sul mercato non siano più facilmente collocabili uffici", considerandó invece dette motivazioni solo volte al perseguimento di un interesse privato della società proponente ed in contrasto con una auspicabile gestione organica di un territorio già fortemente compromesso, sotto il profilo della sicurezza urbana e della coesistenza territoriale, da interventi "a macchia di leopardo" che ne hanno deturpato la vocazione urbanistica originaria.

Pertanto formula le seguenti osservazioni:

Sintesi dell'osservazione	Controdeduzione tecnica
<p>OSSERVAZIONE N. 1 Per tutti i motivi in premessa, in primo luogo chiede che venga rivista, annullata o modificata la delibera comunale per tutti i motivi in premessa ispirandosi ad una progettualità urbanistica più ampia, nel rispetto delle previsioni di piano originarie e dell'interesse generale, tenendo presente l'ulteriore rischio di una potenziale trasformazione successiva da albergo a struttura residenziale non ricettiva, con affitti a lungo termine e ingenerando situazioni di maggior degrado del territorio ed esasperazione della popolazione</p>	<p>L'atto è stato approvato in sintonia con i criteri generali di un uso razionale del suolo e del patrimonio immobiliare esistente e nel quadro di un interesse generale per le seguenti motivazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in attesa della redazione del nuovo Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014, ogni nuovo impegno di suolo è impedito o fortemente limitato. Il provvedimento agevola l'utilizzo di edifici o porzione di essi vuoti o sfitti. Inoltre non è da sottovalutare il fatto che l'aspetto amministrativo, tecnico e manutentivo a parere dell'ufficio aumenta le possibilità di creare nuovi posti di lavoro e l'indotto economico, perseguendo quindi un interesse generale. - l'interesse generale è ravvedibile anche nella realizzazione a cura e spese del proponente, a titolo di compensazione urbanistica, di un fontanello pubblico nel quartiere residenziale limitrofo <p><i>L'osservazione pertanto è considerata dall'ufficio non accoglibile</i></p>
<p>OSSERVAZIONE N. 2 In alternativa al mancato accoglimento di cui al punto 1, ovvero se venisse approvata la variante, chiede che venga concessa ed estesa a tutto l'edificio la medesima possibilità del cambio di destinazione d'uso a ricettivo/residenziale, rendendo unitario l'intervento e secondo un principio di equità ed omogeneità di trattamento per tutti i soggetti proprietari</p>	<p>La destinazione d'uso specifica ammessa dal Regolamento Urbanistico vigente per l'edificio è "Tu" (uffici direzionali) così come definita dall'art. 15 c.4 lett. e delle N.T.A.</p> <p>La variante urbanistica per la porzione di edificio è conseguenza di una istanza di Piano Attuativo con contestuale variante presentata da un soggetto che ha la disponibilità degli immobili interessati dal cambio di destinazione d'uso. Ogni eventuale ulteriore richiesta di cambio di destinazione d'uso per altre porzioni dell'immobile o per l'intero immobile potrà essere valutata con la stessa procedura prevista e disciplinata dalle norme vigenti solo se presentata da soggetti che ne hanno titolo.</p> <p><i>L'osservazione pertanto è considerata dall'ufficio non accoglibile</i></p>



OSSERVAZIONE N. 3

In alternativa al mancato accoglimento di cui al punto 2, qualora comunque venisse confermata la previsione, **chiede di adottare tutte le prescrizioni urbanistiche di legge ed i rimedi preventivi al fine di evitare nel futuro le situazioni di pericolo sociale richiamate.** In particolare si chiede di imporre accessi separati per la struttura ricettiva, nonché interdire agli utenti della parte ricettiva il parcheggio nei garage interrati, potendo utilizzare in alternativa le aree esterne

Premesso che gli atti urbanistici sono stati approvati nel rispetto delle normative di legge vigenti, edilizie ed urbanistiche, la possibilità di prevedere ma non imporre accessi separati alla unità immobiliare con destinazione ricettiva può essere una ulteriore opportunità. Si ritiene accoglibile il suggerimento di valutare una soluzione migliorativa che preveda un accesso separato per la parte ricettiva che comunque dovrebbe essere subordinata al conseguimento della necessaria autorizzazione condominiale. Tale possibilità potrà essere definita implementando il testo d'atto d'obbligo all'art. 5, aggiungendo un ulteriore comma che detti la seguente condizione:

"La realizzazione di un ulteriore accesso indipendente alla parte ricettiva previo ottenimento dell'autorizzazione condominiale non costituirà variante al Piano Attuativo"

*L'osservazione pertanto è considerata dall'ufficio **accoglibile***

Considerazioni conclusive :

Per quanto sopra esposto l'osservazione è considerata dall'ufficio **parzialmente accoglibile.**

Prato, 15 giugno 2015



IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Stefano Tonelli

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
URBANISTICA

Arch. Francesco Caporaso



