comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Formazione, Monitoraggio
Strumenti Urbanistici

PIANI - 317 - 2013 denominato "IN.TE.CH"

Piano Attuativo 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

CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 20140093277 del 10-07-2014 da Paolo Castellacci in qualità di amministratore unico della Società IN.TE.CH. spa

	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzione tecnica
PUNTO N. 1	In relazione all'acquisizione dei terreni compresi nel perimetro del Piano di Recupero non di proprietà dei Promotori (identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato da porzione della p.lla 325 sub. 1 e dalla p.lla 261 sub. 509 del foglio 98), si richiede di effettuare l'atto di compravendita ad avvenuta approvazione del Piano stesso	Come comunicato in data 6/6/2014 con P.G. n. 75611, la definitiva approvazione del Piano in oggetto è condizionata alla produzione dell'atto preliminare di vendita (registrato e trascritto) alla Società IN.TE.CH. s.p.a. delle unità immobiliari non di proprietà dei Promotori e solo la stipula dell' Atto d'Obbligo è condizionata all'acquisizione definitiva della proprietà di tali aree mediante atto di compravendita. Per quanto sopra esposto, la richiesta risulta **già assolta**
PUNTO N. 2	In relazione all'accesso carrabile da via Marino da realizzare, per il quale deve essere garantito l'uso pubblico, si richiede che tale area venga acquisita al Patrimonio delle opere pubbliche del Comune, ad avvenuto collaudo positivo.	Il nuovo accesso carrabile da via Marino conduce esclusivamente al lotto privato in oggetto e pertanto non sussistono le condizioni per poter considerare tale accesso una viabilità pubblica. Si precisa comunque che l'art. 5 della bozza di Atto d'Obbligo al punto 4 impegna i Promotori al mantenimento dell'accesso pubblico al percorso pedonale che si sviluppa su aree di proprietà degli stessi tra la via Marino e la via di Castelnuovo, in quanto tale passo pubblico è già esistente e consolidato. **Non accoglibile.**

PUNTO N. 3	In relazione alla strada privata in diramazione da via di Castelnuovo per la quale deve essere garantito l'uso pubblico, si richiede che ad ultimazione delle opere tale area venga acquisita al Patrimonio delle opere pubbliche del Comune.	La strada privata in diramazione da via di Castelnuovo conduce esclusivamente al lotto privato in oggetto e pertanto non sussistono le condizioni per poter considerare tale strada una viabilità pubblica. Si precisa comunque che l'art. 5 della bozza di Atto d'Obbligo al punto 4 impegna i Promotori al mantenimento dell'accesso pubblico al percorso pedonale che si sviluppa su aree di proprietà degli stessi tra la via Marino e la via di Castelnuovo, in quanto tale passo pubblico è già esistente e consolidato. **Non accoglibile.**
PUNTO N. 4	In relazione alle obbligazioni di cui all'art. 5 punto 2 dell'Atto d'Obbligo, si richiede che il limite di dieci anni sia portato a cinque anni, in quanto l'attuale situazione economica non consente investimenti a lungo termine e, in particolare, la previsione attuale di unica unità immobiliare non può essere garantita per un periodo di dieci anni.	Il Piano di Recupero è stato adottato in applicazione del comma 5 dell'art. 24 del Regolamento Urbanistico che prevede che il Consiglio Comunale possa valutare proposte di ampliamento di edifici industriali/artigianali esistenti per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale e/o sviluppo aziendale senza costituire nuove unità immobiliari. Tale comma prevede poi che la convenzione o l'atto equipollente contenga l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso né a frazionare l'edificio ampliato per almeno i successivi dieci anni. In analogia a precedenti Piani approvati con gli stessi criteri, la bozza di Atto d'Obbligo pone l'ulteriore obbligo di non cedere porzione del fabbricato nello stesso periodo di tempo in conseguenza al divieto di frazionamento previsto dal RU. **Non accoglibile.**
PUNTO N. 5	In relazione alle obbligazioni di cui all'art.5 punto 5 secondo capoverso dell'Atto d'Obbligo, si richiede che venga meglio specificato che l'eventuale ripristino del tappeto d'usura dovrà essere effettuato limitatamente all'area di intervento (ingresso da via Marino) con estensione all'area interessata dalla racchetta terminale di parcheggio della stessa via Marino.	Da una lettura della Bozza di Atto d'Obbligo non risultano chiaramente identificate le aree che dovranno essere interessate da lavori di ripristino del tappeto d'usura in conseguenza a danni derivati dai lavori. Si propone pertanto di modificare lo schema di Atto d'Obbligo mediante la sostituzione del secondo alinea del punto 5 dell'art. 5 con il seguente periodo: "- Idonea documentazione fotografica relativa alla via Marino, prima e dopo l'esecuzione dei lavori, per stabilire eventuali danni derivati dai lavori stessi e la conseguente attribuzione dei ripristini dei tappeti d'usura. Il ripristino del tappeto d'usura dovrà essere effettuato nell'area

comune di
PRATO

		corrispondente alla racchetta terminale della via Marino." **Accoglibile.**
PUNTO N. 6	Il Promotore, interpretando erroneamente quanto contenuto nell'Atto d'Obbligo all'art. 6 punto 3 ultimo periodo e punto 6, intende applicare le obbligazioni ivi contenute (cessione delle aree e trasferimento degli oneri e responsabilità al Comune) anche alle aree per le quali deve essere garantito l'uso pubblico al fine di avvalorare le richieste formulate ai precedenti punti 2) e 3).	Si precisa che l'art. 6 dell'Atto d'Obbligo si riferisce esclusivamente alle opere ed alle aree di cui all' art. 3 e in particolare all'ampliamento stradale della via di Castelnuovo di ml 5,00 nel tratto adiacente l'area di intervento. Tale disciplina non può essere pertanto applicata alle aree a cui si riferiscono i precedenti punti 2) e 3) della presente Osservazione e per le quali deve essere garantito l'uso pubblico. **Non pertinente.**

Considerazioni conclusive: Per le considerazioni sopra esposte, l'ufficio propone di accogliere parzialmente l'osservazione confermando il contenuto del Piano di Recupero così come adottato in merito ai punti 1), 2), 3), 4) e 6), e accogliendo la richiesta di cui al punto 5) mediante la modifica dello schema di atto d'obbligo così come indicato nelle relative controdeduzioni.

Tutto ciò illustrato, le presenti controdeduzioni vengono sottoposte al parere della Commissione Consiliare assieme alla definitiva approvazione del PDR 317.

Prato, 10-09-2014

L'Istruttore Tecnico
Arch. Sonia Leone
.....

Coordinamento Formazione, Monitoraggio Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Pamela Bracciotti
.....

Servizio Urbanistica
Il Dirigente
Arch. Francesco Caporaso
.....