comune di
PRATO

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA**
U.O. – Piani Attuativi

Allegato B

***PIANI - 222 - 2008 denominato "La Farmacia"*** *Piano Attuativo depositato con P.G. n.* 20080145959 *del 30-10-2008*
*Richiedenti*: MILIOTTI RICCARDO, IMMOBILIARE SERENA DI MILIOTTI RICCARDO SAS
Piano di recupero per la trasformazione di magazzino artigianale in edificio destinato a servizi (farmacia e studi medici)
*Ubicazione*: Via Jacopo Bettazzi N. 21 - 59100 PRATO (PO)
*Progettisti*: GIUNTINI RENZO, DONI FRANCESCA, GAMBACORTI LUCA

## CONTRODEDUZIONI

**OSSERVAZIONE PRESENTATA** ai sensi dell'art. 27 della LR 1/05 dalla Regione Toscana con P.G. n. 20100133340 del 26-10-2010
**L'osservazione della Regione Toscana solleva i temi della coerenza del provvedimento in oggetto con le previsioni del PIT relativamente al recupero e riqualificazione delle aree dismesse (art. 17, 18 e 19) e alla cogenza dello stesso sulla pianificazione vigente del Comune di Prato. Si cita il Regolamento di attuazione dell'art. 37 della LR 1/05 in merito alla necessità di prevedere destinazioni compatibili per le aree in riconversione al fine di garantire la qualificazione del tessuto insediativo e si indica sulla valutazione integrata la necessità di valutare gli effetti cumulativi delle trasformazioni previste dalle varianti varate dal Comune. Si chiede infine di esplicitare quali sono le modifiche apportate al RU dalle singole varianti.**

Si premette che il PIT 2007 antepone al Piano Strutturale del Comune di Prato le sole norme di salvaguardia (cfr art. 48, comma 4, lett. d della LR 1/05) di cui all'art. 36 della Disciplina di Piano; le disposizioni del piano regionale, come specificato all'art. 48, comma 6 della LR 1/05, interverranno in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla disciplina del PIT. L'area oggetto di intervento peraltro non è sottoposta alla disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs. n.42/2004, né è interessata da corsi d'acqua, e pertanto il piano attuativo non è sottoposto nemmeno alle misure di salvaguardia del PIT.

Detto ciò occorre precisare che le disposizioni del PIT devono comunque essere viste in seno alla pianificazione complessiva e non confrontate con i singoli provvedimenti che il Comune adotta. Il piano vigente infatti prevede e conferma all'interno del sistema della produzione le grandi lottizzazione industriali, costituite dal Macrolotto 1 e 2, piccoli e medi comparti produttivi a ridosso di alcune frazioni e le aree della mixitè, centrali alla città. Oltre a ciò nel sistema della residenza e dei luoghi centrali il piano inserisce molto del tessuto produttivo dismesso e in via di dismissione, gran parte del quale ormai inglobato dalla crescita residenziale e terziaria della città e quindi non più idoneo a svolgere le funzioni originarie, dandogli una valenza mista a confermare la vocazione da sempre manifestata dalla città. Nella fattispecie il progetto prevede il recupero di un edificio produttivo in servizi che invece RU aveva invece inglobato in una previsione a verde pubblico. L'intera area faceva parte di un comparto destinato a verde pubblico all'interno di una più ampia destinazione di Piano di Zona, realizzata durante gli anni ottanta a meno della porzione dove insiste l'edificio oggetto di PDR che il Comune non era riuscito ad espropriare appunto per la presenza dello stanzone artigianale. Il RU riporta nei suoi elaborati la previsione di verde

pubblico, il PDR invece prevede la riabilitazione dell'edificio in servizi collettivi, al fine di dotare la zona delle necessarie attrezzature di base.

La variante urbanistica quindi incide sulla diversa articolazione delle aree a servizi con l'obiettivo di riqualificare l'area rimasta abbandonata in seguito alle vicende urbanistiche citate e al fine di dotare la zona di servizi necessari. Le modifiche quindi apportate al RU attengono a questo specifico provvedimento che risulta illustrato negli elaborati del PDR.
In riferimento al Regolamento di cui all'art. 37 della LR 1/05 la costruzione del PDR si è mossa nella direzione di dotare il vasto comprensorio residenziale di Galciana di attrezzature collettive di base per garantire la vivibilità dei nuovi insediamenti. Risulta peraltro a carico del promotore del piano, la realizzazione di un parcheggio su aree di proprietà pubblica e di una rotonda al fine di modulare il traffico della zona.

Si fa comunque presente che il Piano Attuativo in esame e la contestuale variante, necessaria per dare attuazione all'intervento, sono stati valutati dai Servizi Comunali e dagli organi istituzionali in merito agli aspetti di competenza.
La Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana si è espressa favorevolmente in merito agli aspetti di compatibilità dell'intervento con il contesto architettonico e urbanistico in cui lo stesso si inserisce. I Servizi Urbanizzazione Primaria, Tutela dell'Ambiente, Mobilita' e Traffico, Patrimonio ed Istanze Edilizie hanno reso i loro pareri favorevoli ponendo alcune condizioni, che sono state riviste e corrette in sede di piano attuativo. 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. Hanno inoltre partecipato alla valutazione del piano attuativo gli organi istituzionali, la Circoscrizione di riferimento e la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile".

In riferimento al Monitoraggio dello strumento della pianificazione territoriale Il Servizio Pianificazione ed Attuazione Urbanistica nel costruire le linee del nuovo PS ha attivato un sistema di monitoraggio dedicato al reperimento di dati riferiti alla capacità dimensionale residua dello strumento urbanistico vigente (piani attuativi e 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 delle trasformazioni previste e quindi dell'attività edilizia in atto.

Al fine di migliorare la qualità tecnica degli atti di governo del territorio, così come suggerito dalla Regione Toscana, questo servizio sta predisponendo uno specifico iter di valutazione integrata e partecipazione da affiancare a quello amministrativo consolidato, per l'approvazione degli atti successivi.

Tutto ciò illustrato la presente controdeduzione viene sottoposta al parere della Commissione consiliare ed, eventualmente, a quello del Consiglio Comunale assieme alla definitiva approvazione del piano attuativo.

**PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO dei soggetti invitati ai sensi dell'art. 66 della LR 1/05 pervenuta con P.G. n. 20100133340 del 26-10-2010 a firma dell'Avv. Lopardo.**

*La nota pervenuta si sostanzia nei seguenti punti:*

1. *Si considera "prematura" la comunicazione ai sensi dell'art. 66 della LR 1/05 senza aver comunicato ai soggetti interessati delle condizioni "economiche" insite nel piano attuativo, oltre alla mancata costituzione del consorzio di cui all'art. 66, comma 1 della LR 1/05.*
2. *Si considera "prematura" la comunicazione di avvio del procedimento ai fini dell'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio art. 11 DPR 327/2001 senza la certezza della volontà di partecipare, o meno alla realizzazione del piano da parte degli istanti. Si sostiene infatti che l'art. 66, comma 3 della LR 1/05 preveda sì l'avvio del procedimento suddetto, ma solo dopo aver preso conoscenza della volontà dei proprietari in merito al progetto.*
3. *Si rilevano errori nelle particelle indicate nelle comunicazioni pervenute ai Sigg.ri Settesoldi/Salvi.*
4. *Si avanzano considerazioni sul progetto proposto dal piano attuativo definendolo "abnorme" rispetto alle esigenze del luogo.*

comune di
PRATO

5. *Si chiede l'annullamento/sospensione del procedimento e l'invito da parte dell'AC degli interessati alla discussione sul piano attuativo.*

1. In riferimento al primo punto preme far notare che non rientra tra i compiti dell'amministrazione promuovere e favorire accordi tra privati. Tali accordi devono essere ricercati per esclusiva iniziativa delle parti. Il consorzio avanzato dall'art. 66, comma 1 della LR 1/05 risulta necessario qualora ci si trovi davanti ad una pluralità di soggetti e non nei confronti di un unico soggetto promotore. Infatti il punto di partenza fondamentale, valido per tutti i tipi di società e dei consorzi e l'accordo contrattuale stipulato tra due o più persone, al fine di svolgere e gestire le varie attività d'impresa. Ne consegue che il consorzio è uno schema associativo tra imprenditori nel quale conferiscono beni o servizi per l'esercizio in comune di attività economiche allo scopo di dividerne gli utili. Appare evidente che essendo il promotore del piano un unico soggetto, la formazione del consorzio appare del tutto superflua.
2. La comunicazione di avvio del procedimento ai fini dell'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio ai sensi art. 11 DPR 327/2001 costituisce il primo passo necessario, appunto, per comunicare la volontà dell'Amministrazione. E' a questo fine che la legge prevede anche un tempo per ricevere eventuali comunicazioni da parte degli interessati, che in questo caso non sono pervenute. Il comma 2 e non 3 dell'art. 66 della LR1/05 indica la necessità da parte del comune di invitare i proprietari non aderenti ad attuare le previsione del piano, assegnando un termine utile per determinare nel merito che si presume possa essere utilizzato per conoscere i contenuti ed i termini del progetto proposto.
3. Non ci sono errori nell'individuazione delle particelle nelle comunicazioni ai soggetti non aderenti. Le comunicazioni del 31/07/2009 e del 25/06/2010 evidenziano tutte le particelle di proprietà dei Sigg.ri Settesoldi Daniela e Rolando e Salvi Siro. *(Semmai si rileva che l'ultima comunicazione riportava erroneamente la dizione a "rettifica" e non ad "integrazione" della precedente.)*
4. Si manifesta la disponibilità ad accogliere punti di vista sul progetto proposto ma si fa notare che non appaiono condivisibili. Si fa comunque presente che il Piano Attuativo in esame e la contestuale variante, sono stati valutati dai Servizi Comunali e dagli organi istituzionali in merito agli aspetti di competenza. La Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana si è espressa favorevolmente in merito agli aspetti di compatibilità dell'intervento con il contesto architettonico e urbanistico in cui lo stesso si inserisce. I Servizi Urbanizzazione Primaria, Tutela dell'Ambiente, Mobilita' e Traffico, Patrimonio ed Istanze Edilizie hanno reso i loro pareri favorevoli ponendo alcune condizioni, che sono state riviste e corrette in sede di piano attuativo. Hanno inoltre partecipato alla valutazione del piano attuativo gli organi istituzionali, la Circoscrizione di riferimento e la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile".
5. In questa fase l'AC non ritiene opportuno né necessario incontrare i soggetti privati non aderenti al Piano per discuterne i contenuti, peraltro già adottato dal Consiglio comunale. La nota pervenuta e le presenti controdeduzioni saranno sottoposte al giudizio di merito dei competenti organi istituzionali, che si esprimeranno formalmente sulle stesse. Di ciò sarà dato esito tramite Deliberazione del Consiglio comunale in sede di approvazione definitiva del PDR.

Prato, 05-11-2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Michela Brachi

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Arch. Riccardo Pecorario