PIANI - 240 - 2009 denominato "Copernico" *Piano Attuativo depositato con P.G. n.* 20090073016 *del 08-06-2009*
Richiedenti: SOC. COPERNICO COSTRUZIONI IMMOBILIARI SRL
Intervento di Piano di recupero di un complesso edilizio posto in via Costantini - via Rossellino - via Zarini
Ubicazione: Via Giovanni Costantini - 59100 PRATO (PO)
Progettisti: BERTINI ALESSANDRO

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 della cogenza dello stesso sulla pianificazione vigente del Comune di Prato. Si solleva 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. Sulla valutazione integrata si avanza 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, costituite dal Macrolotto Zero. 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. Il piano quindi opera una scelta, su questo specifico aspetto, non si tratta quindi di piccoli interventi che si cumulano ad altri e generano trasformazioni incontrollate, si tratta invece di interventi, piccoli e medi che generano le trasformazioni avanzate dal PS e operativamente definite dal RU. Nella fattispecie il progetto prevede la demolizione e ricostruzione con funzioni residenziali, servizi e terziario di un vecchio edificio industriale che era già stato adattato funzionalmente per ospitare un istituto di istruzione superiore.
La variante urbanistica è necessaria per modificare la destinazione d'uso specifica Si (Istruzione superiore) e ricondurla alle funzioni ammesse dal sub sistema previsto dal piano (la scuola superiore era già stata trasferita in altra sede a seguito della riorganizzazione complessiva approntata dalla provincia).

comune di
PRATO

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".

Infine occorre un cenno nei confronti del meta obiettivo stabilito dal PIT in ordine a "salvaguardare la durevole presenza dell'industria in Toscana". Tenuto conto di quanto prima argomentato sulla natura e sulle previsioni del PS vigente si fa presente che Prato possiede un patrimonio industriale dismesso e in via di dismissione di dimensioni notevoli, molto del quale ancora presente nelle aree centrali della città, frutto come sappiamo della grande crescita industriale ed edilizia di Prato avvenuta appena dopo la fine del secondo conflitto mondiale e coeva alla ripresa economica dell'intera nazione. A parte l'ubicazione di tale patrimonio si fa presente che l'assetto produttivo del distretto pratese ha subito negli ultimi 10/15 anni una forte mutazione, sia in termini produttivi con la contrazione degli spazi dedicati al lavoro e con l'esportazione delle lavorazioni e produzioni di base all'estero. Ciò attualmente, accompagnato da un ulteriore contrazione delle unità locali dovuta anche fattori esogeni, riscontrabili nei delicati equilibri economici a livello mondiale, pertanto, visto appunto la notevole quantità degli spazi produttivi esistenti, appare difficile che ogni riconversione produttiva possa rigenerare nuove aziende sul territorio pratese e toscano.

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 (nuove costruzioni derivanti da piani attuativi e da 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 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.

Prato, 05/11/2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Michela Brachi

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