comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

PIANI - 212 - 2008 denominato "SANTA CRISTINA"
Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20080084955 *del 19-06-2008*
Richiedenti: POLI ALFIERO
Intervento di Piano di recupero riqualificazione residenziale e paesaggistica del complesso S. Cristina a Pimonte
Ubicazione: Via per il Poggio Secco 58 - 59100 PRATO (PO)
Progettisti: CENTAURO GIUSEPPE ALBERTO, MAZZANTI MARCELLO GIULIO

OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 20120029772 del 01-03-2012

CONTRODEDUZIONE

Il contributo è stato presentato dalla Regione Toscana – Direzione generale delle Politiche Territoriali, Ambientali e per la Mobilità ai sensi dell'art.27 della L.R. 01/2005 al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti ed atti della pianificazione territoriale.
Il contributo è stato presentato nella validità dei termini stabiliti, dato che il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n.87 del 07.12.2011, e che l'avviso di Adozione è stato pubblicato sul BURT n.6 - parte II - del 08.02.2012.

Il contributo evidenzia la necessità di corredare la variante al R.U. con atti e valutazioni previste dalle disposizioni di legge al fine di garantire la coerenza e la sostenibilità degli interventi rispetto alle risorse essenziali del territorio.
Viene sollevata l'incoerenza della esclusione dalla Valutazione Integrata rispetto al tipo di intervento previsto che va ad alterare sia la natura del complesso architettonico sia il carico urbanistico sull'area interessata.
Viene richiesto pertanto che le trasformazioni previste con la variante al R.U. siano supportate da una valutazione preventiva che consideri anche le possibili alternative e sulla cui base effettuare un bilancio generale degli effetti in rapporto alle risorse; in tale sede deve essere verificata la sostenibilità dell'intervento anche rispetto al dimensionamento di piano e alla dotazione di standard.
A tal proposito si fa presente che la completa monetizzazione degli stessi non risulta coerente con l'obiettivo di incremento della qualità del patrimonio insediativo per le nuove previsioni e per gli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica, di cui all'art.3 del regolamento 2/R di attuazione della L.R. 1/2005.
Viene ricordato inoltre che, in merito alla VAS, si richiamano gli adempimenti di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i.
e che ai sensi dell'art.7 co.2 della citata legge regionale, i provvedimenti amministrativi assunti senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.

CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Si riconferma che il piano non propone nuove azioni di trasformazione rispetto agli strumenti di pianificazione ed agli atti di governo del territorio (in quanto la variante al R.U. comporta una variazione di destinazione d'uso ammessa dal P.S), né nuovo impegno di suolo (trattandosi di riutilizzo di edifici esistenti) e che non viene alterata né la natura del complesso architettonico né si assiste ad un incremento di carico urbanistico sull'area.

Infatti:
1) per quanto concerne l'insieme delle opere edilizie sul complesso architettonico, queste sono state ritenute compatibili con l'intervento di restauro dell'immobile sia dalla Soprintendenza competente, che ai sensi dell'Art.11 comma 1 e 1bis del D.Lgs42/2004 ha provveduto a rilasciare il N.O ai fini monumentali espresso con nota prot. 20061 del 18/10/2010, sia dalla Commissione Edilizia Comunale che nella seduta del 21/07/2011 ha espresso parere favorevole all'intervento.
La stessa Conferenza dei Servizi ex art.36 del PIT tenuta presso gli uffici della Regione Toscana in data 12/01/2011 in merito alla disciplina paesaggistica, preso atto del N.O ai fini monumentali rilasciato dalla Soprintendenza ha espresso parere favorevole sull'intervento (con prescrizione di conservare il più possibile le piante esistenti e siano utilizzate per il parcheggio tecniche costruttive che permettano di

ottenere una superficie esterna a verde) senza in quell'occasione porre l'accento sulle problematiche oggi sollevate;

2) per quanto concerne la modifica del carico urbanistico si evidenzia che l'eventuale riattivazione dell'attività ricettiva esistente e confermata dal R.U avrebbe comportato in realtà un maggior flusso e carico veicolare in virtù del numero delle camere esistenti (28) e della presenza del ristorante, rispetto invece al numero di autovetture ipotizzabili in funzione del numero di unità immobiliari oggi previste (12 residenze e 3 atelier per artisti o professionisti).

In merito alla necessità di una valutazione preventiva sulla variante in oggetto che consideri possibili alternative e che consenta di effettuare una valutazione degli effetti in rapporto alle risorse, si evidenzia che la struttura ricettiva esistente è abbandonata da anni e che, causa la particolare collocazione ed il fragile assetto viario pedecollinare, difficilmente si presta ad una riattivazione dell'attività alberghiera in quanto non consente (secondo i canoni attuali della ricettività prevalenti nella zona) di essere raggiunta da autobus turistici che rappresentano il mezzo di trasporto prevalente della tipologia di turisti che frequentano gli alberghi cittadini.
Si ritiene pertanto che il riuso per fini residenziali rappresenti l'alternativa più probabile al persistere dell'attuale situazione di abbandono del complesso, con il duplice obiettivo di ottimizzare le risorse esistenti (senza ulteriore consumo di suolo) e di riqualificazione e tutela di un complesso che la stessa Soprintendenza ha inteso tutelare in quanto testimonianza di un patrimonio meritevole.
Tale cambio d'uso non incide peraltro sul dimensionamento del piano (dimensionato sul tipo di intervento "nuova edificazione") e non comporta riduzione degli standard pianificati in quanto la destinazione ricettiva in oggetto garantiva un potenziale "uso pubblico all'utenza" ma non rientrava tra le aree pianificate a standard.
Si precisa comunque che il progetto di piano è stato valutato positivamente, sotto i vari aspetti di competenza, dai servizi: Mobilità e Traffico, Urbanizzazione Primaria, Gestione Attività Edilizia, Patrimonio, Valorizzazione e Tutela del Patrimonio Storico, che non hanno evidenziato problematiche negative, confermando la coerenza e la sostenibilità dell'intervento proposto rispetto alle risorse essenziali del territorio.
Tale valutazione è stata riconfermata anche dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso il proprio parere favorevole sull'intervento.

In merito alla completa monetizzazione degli standard dovuti, peraltro consentita nell'UTOE di riferimento, occorre precisare che l'originario progetto proponeva di suddividere il parco esistente in due distinte porzioni di cui una destinata all'uso condominiale ed una all'uso pubblico quale area a standard e che valutazioni successive degli uffici hanno portato alla scelta di non frammentare, per tutelare l'unitarietà del complesso, un'area che, data la particolare configurazione morfologica e formale e l'assetto consolidato, appare un tutt'uno organico con la terrazza superiore dalla quale non può essere separata per destinazione funzionale e modalità di utilizzazione.
D'altra parte l'inserimento di un'area pubblica all'interno della proprietà e raggiungibile varcando il cancello di ingresso, avrebbe determinato una impropria sovrapposizione tra uso pubblico e privato, vanificandone di fatto la funzione; la stessa area sarebbe stata percepita come area privata non accessibile al pubblico e pertanto difficilmente utilizzabile dalla collettività.

In merito alla VAS, si precisa che il piano, pur in variante al R.U., non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5bis co. 1 lettera g della L.R. 10/2010, in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 e co. 3 della stessa Legge Regionale.

Prato, 17/04/2012

Il Funzionario Tecnico

Arch. Massimo Fabbri

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici e Responsabile del Procedimento

Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi