comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA
Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

B

PIANI - 100 - 2002 denominato "VIA GIRAMONTE"
Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20020013011 *del 28-02-2002*
Richiedenti: MARI SERGIO, MARI MARCO, LUNGHI SANDRA, MARI BARBARA
Intervento di Piano di recupero in via Giramonte
Ubicazione: Via di Giramonte 73/75 - 59100 PRATO (PO)
Progettisti: TOSETTI STEFANO, GESTRI DANIELA

CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 20120092070 del 12-07-2012

Il contributo è stato presentato dalla Regione Toscana – Direzione generale delle Politiche Territoriali, Ambientali e per la Mobilità nello spirito di collaborazione di cui all'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.35 del 10.05.2012, e che l'avviso di Adozione è stato pubblicato sul BURT n.22 del 30.05.2012.

Il contributo di cui sopra evidenzia che il Comune di Prato è dotato di strumenti ed atti della pianificazione territoriale approvati antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 1/2005 e del P.I.T ed evidenzia al contempo le disposizioni normative riferite ai contenuti del PDR in oggetto.

In relazione a quanto evidenziato dalla Regione Toscana l'ufficio precisa che:

1) in relazione all'art.45 della L.R. 1/2005 l'ufficio ritiene che in riferimento al comma 5 "Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e ,degli atti di governo del territorio", tale prescrizione sia riferibile ai nuovi strumenti della pianificazione (P.S) approvati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 1/2005 e del P.I.T ed ai conseguenti nuovi atti di governo del territorio (R.U e P.A) da questi scaturiti. Nello specifico infatti il PDR 100 interessa il riuso funzionale di un annesso del "Podere Altopascio" già individuato dal R.U. vigente (la cui efficacia è antecedente all'entrata in vigore della L.R. 1/2005) all'interno del sub-sistema V7 e potenzialmente convertibile in residenza (sia per le disposizioni normative del R.U. che del P.S).
   Si rileva comunque che nella specifica U.M.I di appartenenza V4 esistono margini volumetrici compatibili con il P.S e non più previsti dal R.U. che possono consentire, ancorchè non richiesta a parere dell'ufficio, la contabilizzazione delle consistenze oggi trasformate in residenza (1.450 mc) ai fini del dimensionamento;

2) in relazione al Regolamento di attuazione 3/R della L.R. 1/2005, l'art. 12 relativo al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale evidenzia che "il R.U. individua gli edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, assoggettandoli ad apposita disciplina".
   Analogamente alle considerazioni di cui al punto precedente l'ufficio ritiene che il Regolamento 3/R sia da ritenersi applicabile ai nuovi R.U. ed evidenzia che il R.U vigente efficace da prima di detto Regolamento, preso atto della non utilizzazione a fini agricoli del complesso in oggetto, ne prevedeva già un possibile recupero ad uso residenziale;

3) in relazione al Regolamento di attuazione 5/R della L.R. 1/2005, l'art.12 relativo agli "Interventi di sistemazione ambientale correlati al mutamento della destinazione agricola di edifici rurali (art. 45 co.2 L.R. 1/2005)" l'ufficio rileva che la specifica norma indicata è relativa alle aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro; l'edificio interessato dal PDR 100 costituisce esso stesso pertinenza del complesso denominato "Podere Altopascio" che comprende un edificio principale residenziale oltre ad annessi ed aree scoperte di 9.893 mq.
   L'edificio in oggetto non ha pertanto pertinenze proprie, e comunque l'insieme delle aree scoperte dell'intero complesso risulta inferiore ad un ettaro.
   L'ufficio ritiene pertanto che la normativa di riferimento sia quella relativa all'art.45 co.3 della stessa L.R. 1/2005 "Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione".

comune di
PRATO

Pertanto al momento della presentazione del titolo edilizio tali oneri "verdi" dovranno essere corrisposti al Comune di Prato secondo la quantificazione economica e le modalità vigenti a quel momento;

4) in riferimento all'art.23 del P.I.T l'ufficio ritiene che il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione sia da considerare equivalente a nuovo impegno di suolo dagli strumenti della pianificazione territoriale approvati successivamente all'entrata in vigenza del P.I.T.
Nello specifico il P.S. vigente ha riconosciuto il complesso di cui all'oggetto prevedendone il possibile recupero funzionale a residenza ma, come per gli altri casi analoghi, non ha fatto alcun riferimento né ad una concorrenza con il dimensionamento del piano, né ad un'eventuale contabilizzazione nel consumo di suolo;

5) infine, in riferimento alle procedure di cui alla L.10/2010, 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 della stessa Legge Regionale.

Prato, 24/09/2012

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi

.....