



PIANI - 208 - 2008 denominato "Palasaccio "

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 62187 del 12.05.2008

Richiedenti: DANIELE DONATI –ROSSANA OLIMPIA DONATI -

Intervento di Piano di Recupero in via del Palasaccio

Ubicazione: Via del Palasaccio . - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: Guarducci Giuliano e Moradei Marco Emilio

CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 298304/ n.60.30 del 06.11.2012

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.66 del 12.05.2008, e che l'avviso di Adozione è stato pubblicato sul BURT n 37 del 12.07.2012.

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 208 interessa il riuso funzionale di un fabbricato ex colonico 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 V6 e potenzialmente convertibile in residenza (sia per le disposizioni normative del R.U. che del P.S).
Si rileva comunque che nello specifico ambito di appartenenza esistono margini volumetrici compatibili con il P.S che possono consentire ai fini del dimensionamento, anche l'eventuale contabilizzazione delle consistenze previste dal piano da trasformare in residenza (4.108 mc).
- 2) Relativamente alla CdS della R.T. ai sensi dell'art.36 del P.I.T. si rileva, come già evidenziato anche nella istruttoria dell'U.O.BD3 del 1-9-2008, che pur ricadendo gli immobili in area soggetta a tutela ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera C del D.lgs 42/04, il P.d.R. non è stato sottoposto alla disciplina paesaggistica ai sensi del successivo comma 2 lettera a dello stesso D.lgs, in quanto gli immobili alla data del 6.9.1985 rientravano in zona omogenea B.
- 3) In merito agli aspetti valutativi (punto 3 del "contributo" della Regione) si osserva quanto segue.
L'area oggetto di intervento appartiene al sub sistema V6 "I capisaldi del verde urbano"
Il R.U. non indica per essa alcuna specifica destinazione d'uso e pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 73 che ammette il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti e, in caso di modifica, indica, quali destinazioni consentite, terziario e servizi, senza tuttavia escludere la possibilità di introdurre destinazioni residenziali, che risultano tra gli usi ammessi dal P.S. (si veda la Parte Terza e la Tabella di sintesi riportata alle pag. 26 e 27).
Nella fattispecie, la parte più consistente degli immobili oggetto del Piano di Recupero è costituita da un fabbricato ex colonico già a destinazione residenziale, mentre il cambio di destinazione d'uso riguarda solo una porzione minoritaria dell'intero complesso, annessa al fabbricato ex colonico e a destinazione produttiva attualmente in disuso.
Il recupero alla funzione residenziale anche del fabbricato ex produttivo, appare in effetti l'intervento più appropriato in relazione proprio alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza e alla configurazione del complesso immobiliare (di cui esso costituisce appunto una porzione), che non consente di individuare uno specifico ambito autonomamente utilizzabile per funzioni di servizio o attrezzature di interesse collettivo, anche per l'impossibilità di reperire adeguati spazi di supporto.



D'altro canto, l'attuazione del Piano così come strutturato, permette l'acquisizione al patrimonio comunale di una consistente area a verde che questa Amministrazione valuta di particolare interesse nella prospettiva di dare attuazione ad un progetto di riqualificazione del sistema delle gore, collegato con la realizzazione di percorsi naturalistici e recupero di vecchi manufatti idraulici ed edifici storici, che appare un concreto contributo alle azioni di "...consolidamento, ripristino e incremento dei beni e delle funzioni che caratterizzano e identificano il patrimonio di "spazi pubblici"..." richiamate all'art. 10 del P.I.T.

Per tale motivo la variante al R.U. necessaria per l'attuazione del Piano in esame, pur consentendo l'utilizzazione esclusiva a residenza degli immobili, per la sua valenza ambientale e per l'interesse pubblico che la sostiene, appare nel suo complesso sostanzialmente in linea con gli obiettivi di riqualificazione urbana auspicati dal PIT e richiamati nel "contributo" della Regione.

In definitiva possiamo affermare che l'intervento proposto con il presente Piano risulta coerente con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato in data 24/07/2007 e con la relativa implementazione per la disciplina paesaggistica adottata con D.C.R. n. 32 del 16/6/2009, come peraltro già accertato nella Relazione Illustrativa ex art. 67 L.R. 01/2005 redatta da questo Ufficio in data 15/5/2012.

Per quanto sopra esposto, si ritiene di confermare il contenuto del Piano Attuativo così come adottato.

Si rimettono tuttavia tali considerazioni alle valutazioni conclusive della CUAP.

Prato, 17/12/2012

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi
