



AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto:** Comune di Prato (PO) - PdR 258 denominato "Via del Fondaccio" per la costruzione di un nuovo edificio residenziale in loc. Capezzana e contestuale Variante al R.U. - Del. di C.C. n. 9 del 07/02/2013.  
Contributo ai sensi art. 27 della L.R. 1/052

In riferimento alla variante in oggetto, nello spirito di collaborazione di cui all'art. 27 della L.R. 1/05 al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti ed atti della pianificazione territoriale, si fa presente quanto segue.

Il Piano in oggetto prevede la ristrutturazione di un complesso produttivo in disuso, con demolizione e ricostruzione a parità di Slp di un nuovo edificio residenziale. La variante al Regolamento Urbanistico si rende necessaria al fine di consentire la completa monetizzazione degli standard pubblici, non prevista nell'UTOE di riferimento. In merito a quanto sopra si evidenzia quanto di seguito riportato.

1. L'intervento previsto comporta la trasformazione di quella che il P.I.T. definisce la 'presenza industriale' in Toscana, quale invariante strutturale del sistema territoriale regionale e per la quale il piano regionale individua criteri, direttive e prescrizioni di riuso e ridestinazione funzionale. In base a quanto definito dall'art. 18 della Disciplina di Piano e dal paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano, gli interventi di trasformazione di immobili utilizzati per attività produttive devono privilegiare funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività o, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e all'innovazione tecnologica e imprenditoriale, evitando la trasformazione di fabbriche più o meno antiche in lottizzazioni residenziali.

Si fa presente, inoltre, che l'area definita *mixité*, quale quella in cui si inserisce l'ambito in oggetto, è considerata nelle "Schede dei Paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" allegate al PIT un valore storico-culturale, rispetto al quale è necessario "assicurare il mantenimento della riconoscibilità dell'impianto urbanistico per i paesaggi urbani" e promuovere "la riutilizzazione delle fabbriche dismesse, privilegiandone l'uso a laboratorio o a luogo di scambio di esperienze legate alla creatività". Le trasformazioni edilizie devono, inoltre "tenere conto dell'applicazione di tecnologie di ristrutturazione avanzate, per favorire la qualità progettuale e il risparmio energetico".

Visto quanto sopra e considerato che l'ambito territoriale di interesse risulta appartenere nel R.U. vigente al sub-sistema R5 "la residenza nelle aree della *mixité*", che ammette oltre alla destinazione residenziale anche altre funzioni, terziarie o compatibili, si ritiene opportuno che l'intervento di riuso in oggetto consideri, accanto alla funzione residenziale, anche altre tipologie di attività maggiormente coerenti con la disciplina regionale sopra richiamata.

2. In riferimento alla completa monetizzazione degli standard pubblici prevista dalla presente variante, si richiamano i contenuti dell'art. 37 della L.R. 1/05 "Disposizioni generali per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti", in base ai quali gli strumenti urbanistici devono garantire interventi di trasformazione del territorio nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado. Tali requisiti di qualità sono definiti, tra il resto, in riferimento alla dotazione di infrastrutture per la mobilità, di parcheggi, di verde urbano e connettività urbana, di percorsi pedonali e ciclabili, di infrastrutture per il trasporto pubblico, di arredo urbano e altre opere di urbanizzazione primaria; inoltre, in riferimento alla dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali.



Il Regolamento n. 2/R di attuazione delle suddette disposizioni individua, altresì, l'incremento della qualità del patrimonio insediativo quale obiettivo strategico degli strumenti ed atti di pianificazione, con particolare riferimento per le nuove previsioni, per gli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica, che devono comunque assicurare il rispetto degli standard previsti dal D.M. n. 1444/68, quali livelli minimi inderogabili della qualità del patrimonio insediativo.

Alla luce di quanto sopra si esprimono perplessità per le modalità di riuso previste dalla variante in oggetto, che non risultano rispondenti né al piano regionale, relativamente alla tipologia di funzioni previste, né alla legge sul governo del territorio, in ordine alla qualità delle trasformazioni.

Previsioni quali quelle in oggetto dovrebbero costituire, infatti, un'opportunità di riqualificazione del tessuto insediativo esistente, attraverso l'inserimento di funzioni e servizi diversificati in grado di incrementare la qualità urbana.

Si rileva, peraltro, che il presente intervento si inserisce in un contesto più ampio di trasformazione del territorio comunale che, attraverso operazioni simili attuate mediante singole varianti agli atti vigenti, porta progressivamente alla sostituzione del tessuto urbano originario della città di Prato (di tipo industriale e manifatturiero) con nuove lottizzazioni di tipo residenziale. Ciò assume particolare rilevanza in quanto il R.U. comunale è stato approvato precedentemente all'entrata in vigore sia della L.R. 1/05 che del Piano di Indirizzo Territoriale, quindi senza una valutazione generale di coerenza delle trasformazioni previste rispetto agli indirizzi ed obiettivi della pianificazione territoriale regionale.

Si ricorda a tal proposito che la verifica di coerenza esterna va effettuata rispetto al complesso delle direttive e prescrizioni contenute nella Disciplina del Piano regionale e non solo rispetto ai contenuti dell'art. 36 relativo alle "Misure di salvaguardia".

3. Riguardo al dimensionamento dell'intervento si ricorda che, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione della L.R. 1/05, lo stesso deve essere espresso in metri quadrati di superficie utile lorda, nel rispetto delle quantità massime ammissibili del R.U. vigente.
4. In merito alle procedure di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i. relative alla Valutazione Ambientale Strategica, si ricorda quanto disposto dall'art. 5 comma 3 lett. c) riguardo alla necessità di effettuare, per i piani di cui trattasi, la preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali attraverso lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità. Si fa presente che, ai sensi dell'art. 7 c. 2 della citata legge regionale, i provvedimenti amministrativi di approvazione assunti senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.

A disposizione per eventuali chiarimenti e contributi, si porgono distinti saluti.

Il Funzionario del Territorio  
Arch. Laura Tovazzi

Il Responsabile di P.O.  
Arch. Barbara Galligani