



**PIANI - 258 - 2010 denominato "VIA DEL FONDACCIO"**

*Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20100119993 del 28-09-2010*

*Richiedenti: DONATELLO S.P.A.*

*Intervento di Intervento di costruzione di nuovo edificio residenziale in via del Fondaccio, localita Capezzana.*

*Ubicazione: Via del Fondaccio - 59100 PRATO (PO)*

*Progettisti: VANNUCCHI SARA MARIA*

**CONTRODEDUZIONI**

**OSSERVAZIONI PRESENTATE** con P.G. n. 20130043158 del 11-04-2013 dalla Regione Toscana - Direzione Generale Governo del Territorio,

Con atto n. 9 del 07-02-2013 il Consiglio Comunale ha adottato il PDR n. PIANI - 258 - 2010, presentato con istanza P.G. n. 20100119993 del 28-09-2010 da DONATELLO S.P.A., ed ha adottato la contestuale Variante al R.U. vigente, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 e s.m.i. con le modifiche necessarie per dare esecuzione alle previsioni contenute nel PdR stesso.

Successivamente il provvedimento di adozione del PdR è stato pubblicato sul B.U.R.T n.10 in data 06/03/2013 e da tale data sono scaturiti i tempi idonei alla presentazione delle osservazioni.

Nei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T non sono pervenute osservazioni da parte di privati ed è giunto, in data 12/04/2013 P.G. 20130043158, unicamente un contributo della Regione Toscana, Direzione Generale Governo del Territorio, reso ai sensi dell'Art.27 della L.R. 1/2005.

Il contributo inquadra correttamente l'intervento come "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".

Il contributo, allegato in copia alla presente nota istruttoria, si articola in 4 distinti punti; quelle che seguono sono le controdeduzioni agli specifici punti evidenziati.

- 1) In merito alla 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, questo ufficio ha ripetutamente evidenziato in risposta ai vari contributi presentati che le disposizioni del PIT devono 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 lottizzazioni industriali, costituite dal Macrolotto 1 e 2, piccoli e medi comparti produttivi a ridosso di alcune frazioni e le aree della mixité, 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 Secchi e operativamente definite dal RU. Nella fattispecie il progetto prevede la demolizione e ricostruzione con funzioni residenziali di un piccolo complesso industriale dismesso, nei confronti del quale il piano non ha individuato valori riconosciuti ed ha al contempo pianificato un destinazione residenziale inserendolo all'interno del più ampio ambito del sub-sistema R5 "La residenza nelle aree della mixité" dove è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R), ed è possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.

Per quanto riguarda la richiesta avanzata dalla Regione Toscana, vista appunto l'appartenenza al sub-sistema R5, di inserire accanto alla destinazione residenziale anche altre tipologie di attività maggiormente coerenti con la disciplina regionale richiamata, l'ufficio ribadisce che il R.U. vigente è stato approvato precedentemente al P.I.T e rende possibile, ma non obbligatoria, l'introduzione di attività terziarie ed usi compatibili.

Tale richiesta non è stata avanzata dai proponenti il PDR, ma occorre anche puntualizzare anche che data la particolare conformazione geometrica del lotto e l'assetto dello stesso in relazione al contesto circostante, l'eventuale inserimento di attività terziarie avrebbe comportato un maggior carico urbanistico evidentemente non sopportato dall'area anche alla luce della difficoltà evidenziate nel reperire gli standard strettamente sufficienti alla residenza (che notoriamente necessita di minore dotazione rispetto alle attività terziarie).

- 2) In merito alla completa monetizzazione degli standard pubblici prevista dal PDR si evidenzia che questa non comporta il mancato rispetto del D.M. 1444/68 in quanto, come esplicitato dall'Art.32 delle N.T.A del R.U. vigente, la monetizzazione viene quantificata in rapporto al costo di acquisizione delle aree e le cifre corrispondenti devono essere destinate all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'UTOE di appartenenza o in quelle limitrofe. La filosofia di tale soluzione pertanto vuol tendere al superamento della semplicistica realizzazione di aree a standard parziali ricavate all'interno del lotto (peraltro non pianificate dal R.U.stesso in relazione ad interventi di ristrutturazione come quello in discussione) e destinate a funzione "condominiale" per giungere invece all'acquisizione ed alla fattiva realizzazione delle aree a standard pianificate dal R.U. ma mai attuate, cercando di dare risposta alla realizzazione della città pubblica proprio con l'intento di elevare la qualità urbana complessiva attraverso la strutturazione di un impianto di aree pubbliche maggiormente qualificate ed effettivamente fruibili dalla collettività. Nello specifico i proponenti avevano ipotizzato la realizzazione e cessione all'A.C. di un piccolo parcheggio che, causa la particolare conformazione del lotto e l'accessibilità carrabile dallo stesso verso l'intervento edilizio privato, veniva a rappresentarsi alla stregua di un' "area condominiale" e pertanto non era configurabile come standard. Pertanto, vista l'impossibilità di qualificare tale area come standard e vista l'impossibilità di ritrovare attraverso una diversa articolazione planimetrica una efficace proposta di aree pubbliche, l'A.C. ha deciso di concedere la completa monetizzazione delle aree a standard per introitare risorse volte all'acquisizione di aree da destinare a tale scopo.



In merito all'inserimento dell'intervento in oggetto "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", si rileva che gli interventi attuati, seppur comportanti varianti al R.U, rappresentano attuazione della pianificazione comunale che fin dall'origine ha previsto sia le grandi lottizzazioni industriali ed i piccoli e medi comparti produttivi, sia aree caratterizzate da 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, conferendo spesso il cambio di destinazione verso la destinazione residenziale.

La pianificazione comunale quindi ha operato fin dal principio una scelta, e l'attuazione degli interventi pianificati non genera trasformazioni incontrollate, in quanto interessa interventi che generano le trasformazioni avanzate dal PS e operativamente definite dal RU.

Occorre comunque riflettere 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. Alla luce di ciò e vista la notevole quantità degli spazi produttivi esistenti sul territorio comunale, appare difficile che ogni riconversione produttiva possa rigenerare nuove aziende sul territorio pratese.

Per quanto concerne il fatto che il R.U. comunale è stato approvato antecedentemente all'entrata in vigore sia della L.R. 1/2005 che del P.I.T, quindi senza una valutazione generale di coerenza delle trasformazioni previste rispetto agli indirizzi ed obiettivi della pianificazione territoriale regionale, si rileva che il R.U. vigente è stato sottoposto nell'iter di adozione-approvazione alle valutazioni generali vigenti in quel momento.

- 3) In merito al dimensionamento dell'intervento ed alla necessità di esprimere le consistenze in metri quadrati di superficie utile lorda, nel rispetto delle quantità massime ammissibili del R.U. vigente, si evidenzia che il vigente R.U. non contempla per le varie tipologie di intervento stabilite il parametro della S.U.L; lo specifico intervento di cui al PDR 258 interessa la ristrutturazione con cambio di destinazione di un ex edificio artigianale proposto ai sensi dell'Art.23 co. 6bis delle N.T.A del R.U che prevede la riutilizzazione delle consistenze esistenti in riferimento alla Superficie Lorda di pavimento legittimata.
- 4) Si prende atto di quanto contenuto al punto 4 del contributo regionale in merito alla L.R. 10/2010 relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, ricordando che il piano in esame, pur costituendo variante al Regolamento Urbanistico, non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 comma 2 della stessa Legge Regionale, e pertanto non è sottoposto a VAS non ricorrendo il caso di cui alla lettera g del comma 1 dell'art. 5bis della L.R. 10/2010, che limita l'effettuazione della VAS ai "...casi previsti dalla presente legge"; il presente piano non è altresì sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al comma 3 del già citato art. 5, in quanto non definisce "il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti" sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.



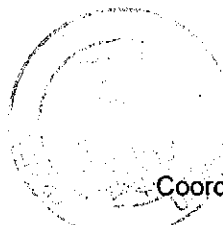
**Considerazioni conclusive :**

Per le considerazioni sopra esposte, si ritiene di confermare il contenuto del piano attuativo come adottato.

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 PDR 258.

Prato 16/05/2013

Il Funzionario tecnico  
Arch. Massimo Fabbri



Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi

