

P.S. N. 31790 DEC 19/03/2013



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
DELLE POLITICHE TERRITORIALI
E AMBIENTALI

Settore Sperimentazione e pianificazione territoriale

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Prato (PO) - PdR 255 denominato "Via Arno" relativo all'area posta in loc. Chiesanuova, via Arno 22 e contestuale Variante al R.U. - Del. di C.C. n. 118 del 20/12/2012.
Contributo ai sensi art. 27 della L.R. 1/052

Al Responsabile del Procedimento
Arch. Sergio Tacconi
Coordinamento Attuazione Strumenti Urbanistici
Servizio Urbanistica
COMUNE DI PRATO

e.p.c. AREA DI COORDINAMENTO
Pianificazione Territoriale e Paesaggio

PROVINCIA DI PRATO
Area Pianificazione e Gestione del Territorio

Si trasmette in allegato il contributo tecnico ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05 relativo alla variante in oggetto, adottata con D.C.C. n. 118 del 23/01/2013.

Il Settore Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione potranno essere contattati direttamente il Responsabile P.O. Arch. Barbara Galligani (tel. 055/4383106; barbara.galligani@regione.toscana.it) e il Funzionario per il Territorio Arch. Laura Tovazzi (tel. 055/4385104; laura.tovazzi@regione.toscana.it).

Distinti saluti

X Il Dirigente del Settore
Arch. Antonio Sargenti
Area di Pianificazione
Pianificazione Territoriale e Paesaggio
Il Coordinatore
(Dott.ssa Maria Sargentini)

B.G/L.T.



AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Prato (PO) - PdR 255 denominato "Via Arno" relativo all'area posta in loc. Chiesanuova, via Arno 22 e contestuale Variante al R.U. - Del. di C.C. n. 118 del 20/12/2012.
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 trasformazione di un ambito territoriale attraverso la demolizione di fabbricati produttivi e la realizzazione di un edificio residenziale per 40 appartamenti, oltre che di una nuova viabilità di servizio, di un parcheggio e di uno spazio a verde entrambi pubblici. La variante al Regolamento Urbanistico si rende necessaria al fine di delineare un diverso disegno di suolo e di modificare alcuni parametri urbanistici. In riferimento 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, per la quale il piano regionale individua, tra il resto, criteri, direttive e prescrizioni di riuso e ridestinazione funzionale (e per le quali si rimanda all'art. 18 della Disciplina di Piano e al paragrafo 6.3.2 del Documento di Piano). In coerenza con il metaobiettivo del P.I.T. di salvaguardare la durevole presenza dell'industria in Toscana, "gli interventi di trasformazione di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero devono privilegiare funzioni idonee ad assicurare la permanenza territoriale di tali attività produttive o, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e all'innovazione tecnologica e imprenditoriale". Inoltre, il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse "è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale" e "qualora rispondano a specifiche esigenze del comune anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali", privilegiando comunque, per quanto possibile, "funzioni forti", di eccellenza, di assoluta qualità ed evitando la trasformazione di fabbriche più o meno antiche in lottizzazioni residenziali.

Alla luce di quanto sopra si esprimono perplessità per le finalità di riuso oggetto del piano, incentrate solamente sulla funzione residenziale e pertanto non in linea con le direttive regionali.

Considerato, inoltre, che l'ambito territoriale in oggetto risulta appartenere nel R.U. vigente al sub-sistema R5 "la residenza nelle aree della mixité", che ammette oltre alla destinazione residenziale anche altre attività, terziarie o compatibili, sarebbe opportuno che il riuso degli edifici produttivi in oggetto considerasse la possibilità di inserire, accanto alla suddetta funzione residenziale, anche altre tipologie di attività maggiormente coerenti con la disciplina regionale sopra richiamata.

Si rileva, peraltro, che l'intervento in oggetto 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 antecedentemente 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 ivi previste rispetto agli indirizzi ed obiettivi della pianificazione territoriale regionale.



AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

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".

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".

2. In riferimento ai parametri urbanistici oggetto di variante si chiedono chiarimenti in merito all'altezza massima ammissibile, in quanto nella tavola del R.U. "Usi del suolo e modalità di intervento" dello stato modificato è indicato un valore pari a m. 7,5 mentre negli elaborati relativi al Piano di Recupero si propone una soluzione progettuale di un fabbricato di 5 piani fuori terra avente altezza massima pari a m. 15,00. Riguardo al dimensionamento del piano 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.
3. In merito alle procedure di cui alla L.R. 10/10 e s.m.i. relativa 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