



PIANI - 255 - 2010 denominato "Via Arno"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20100099140 del 02-08-2010

*Richiedenti: MANIFATTURA PRATESE LANE PETTINATE DI ZAMORI
GIANCARLO E C.*

*Intervento di: Piano di recupero relativo all'area posta in Prato, località
Chiesanuova, via Arno n.22*

Ubicazione: Via Arno 22 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: MOTTA SIMONE

CONTRODEDUZIONI

Il PdR in oggetto consiste, in sintesi, nella demolizione di fabbricati produttivi e realizzazione di un edificio residenziale per complessive 40 unità immobiliari a destinazione residenziale. Il piano prevede una nuova viabilità di collegamento con la Via Arno, la realizzazione di un parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato a giardino. Per l'approvazione del Piano è necessaria una Variante al R.U. in quanto il progetto non collima con quanto previsto nella Tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento" e nello specifico:

- Il progetto di suolo degli spazi pubblici varia in quanto il parcheggio pubblico è collocato in un'area destinata a fabbricati.
- Le altezze degli edifici superano quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

Il PdR è stato adottato con D.C.C. n. 118 del 20/12/2012.

In data 14/3/2013 è pervenuto, acquisito con P.G. 31790, un contributo della Regione Toscana, Direzione Generale Governo del Territorio, reso ai sensi dell'Art.27 della L.R. 1/2005 e articolato in tre punti.

Punto 1

Il contributo della Regione Toscana solleva al primo punto il tema della coerenza del provvedimento in oggetto con le previsioni del PIT riguardo alla "presenza industriale" in toscana (meta obiettivo del PIT: salvaguardare la durevole presenza dell'industria in Toscana) e alla progressiva sostituzione del tessuto urbano originario della città di Prato (di tipo industriale e manifatturiero) con nuove lottizzazioni di tipo residenziale".

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 nel tempo, 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, il piano inserisce nel sistema della residenza e dei luoghi centrali, una gran parte del tessuto produttivo dismesso e in via di dismissione, ormai quasi interamente inglobato dalla crescita residenziale e terziaria della città e quindi non più idoneo a svolgere le funzioni originarie; la sua riconversione alle nuove funzioni urbane previste dal R.U. si attua attraverso una modulazione degli interventi edilizi, che vanno dalla completa trasformazione (attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia), all'adeguamento e alla conservazione



(attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo), proprio in funzione del diverso ruolo attribuito ai luoghi, ormai dismessi, della produzione nella formazione *dell'immagine condivisa della città*, assicurando il mantenimento, ove se ne è riconosciuto il valore, del suo tessuto urbano originario.

Preme inoltre sottolineare anche che il R.U. ha individuato puntualmente alcuni edifici e/o complessi ex produttivi da assoggettare a particolare tutela in quanto elementi testimoniali di grande valore, per i quali sono previsti interventi conservativi e funzioni di servizio e "di eccellenza", in linea con quanto auspicato proprio nella nota regionale in argomento.

Il Regolamento Urbanistico comunale quindi, ancorché antecedente all'entrata in vigore sia della L.R. 1/2005 sia del P.I.T., nel governare il processo di trasformazione della città e del suo sistema produttivo, ha operato con l'intento di coniugare il progressivo trasferimento del sistema della produzione, dalle aree centrali congestionate e non più idonee ad aree appositamente dedicate a tale funzione, con la contestuale tutela della memoria della città attraverso il mantenimento del suo tessuto urbano originario, ove riconosciuto di valore, nonché con l'attribuzione di funzioni di eccellenza a complessi di edilizia industriale particolarmente significativi; scelta che non appare assolutamente in contrasto con obiettivi generali della pianificazione territoriale regionale richiamati nella nota regionale.

Quanto alla specifica fattispecie in esame, il Piano Attuativo prevede la demolizione e ricostruzione con funzioni residenziali di un piccolo tessuto industriale dismesso, nei confronti del quale il R.U. non ha individuato valori riconosciuti ed ha al contempo pianificato una destinazione residenziale inserendolo all'interno del più ampio ambito del sub-sistema R5 "La residenza nelle aree della mixité". La variante urbanistica non riguarda modifiche alle consistenze o alle destinazioni d'uso, che vengono confermate, ma si limita a variazioni del progetto di suolo previsto dal R.U. e dell'altezza massima consentita.

La richiesta avanzata dalla Regione Toscana di inserire accanto alla destinazione residenziale anche altre tipologie di attività maggiormente coerenti con la disciplina regionale richiamata, non trova riscontro nelle indicazioni del R.U. che, si ribadisce, è stato approvato precedentemente al P.I.T., e che prevede la destinazione d'uso principale residenza (R), e consente (non obbliga) l'introduzione fino ad un massimo del 50% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili escludendo, peraltro, la permanenza di attività di tipo produttivo.

A tale proposito occorre anche puntualizzare che data la particolare conformazione del lotto e la sua collocazione 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 delle difficoltà evidenziate nel reperire gli standard strettamente sufficienti alla residenza (che notoriamente necessita di minore dotazione rispetto alle attività terziarie).

In definitiva, ribadito che il R.U. comunale vigente è stato approvato precedentemente all'entrata in vigore sia della L.R. 1/2005 che del P.I.T., si ritiene che la proposta di piano attuativo, in variante al R.U. esclusivamente per un diverso progetto di suolo e per una maggiore altezza del fabbricato, non generi trasformazioni incontrollate, in quanto attuazione di previsioni avanzate dal P.S. e operativamente definite dal R.U., e che comunque tale proposta risulti in fine anche coerente non solo rispetto alle misure di salvaguardia ex art. 36 del P.I.T., ma anche con gli indirizzi e gli obiettivi della pianificazione territoriale regionale ricordati nella nota regionale, rispetto ai quali la pianificazione comunale appare coerente per le ragioni sopra espresse.

Punto 2

Al punto 2 del "contributo" vengono chiesti chiarimenti in merito all'altezza risultante nei grafici di progetto, diversa dall'altezza massima indicata nelle tavole del R.U.

Su tale aspetto si riscontra che nella tavola del R.U. "Usi del suolo e modalità di intervento" modificata, è stata erroneamente mantenuta l'originaria previsione di altezza



massima pari a ml. 7.50, mentre il piano prevede un'altezza massima di ml. 15, appunto in variante al R.U.

Si provvederà a correggere l'incongruenza in sede di approvazione definitiva.

In merito invece al dimensionamento dell'intervento ed alla necessità di esprimere le consistenze in metri quadrati di superficie utile lorda, si evidenzia che il Regolamento Urbanistico vigente, e il Piano Strutturale che lo ha preceduto, è stato approvato precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 1/2005, e non contempla, per le varie tipologie di intervento stabilite, il parametro della S.U.L; lo specifico intervento di cui al PDR 255 riguarda la nuova edificazione di un edificio residenziale, i cui parametri sono espressi nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" in termini di altezza, superficie coperta e indice fondiario, da cui scaturisce il volume massimo ammissibile.

Il dimensionamento del piano appare quindi correttamente espresso in quanto coerente con i parametri di riferimento stabiliti dal R.U.

Punto 3

Si prende atto di quanto contenuto al punto 3 del contributo regionale in merito alla L.R. 10/2010 relativa alla Valutazione Ambientale Strategica, ricordando, come già espresso in sede istruttoria, 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, con la sola esclusione dell'altezza massima indicata nella tavola del R.U. "Usi del suolo e modalità di intervento" modificata, dove l'originaria previsione di altezza pari a ml. 7.50 andrà sostituita con la nuova altezza massima consentita pari a ml. 15.

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 255.

Prato, 14/5/2013

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Il Responsabile

Arch. Sergio Tacconi

