



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale
delle Politiche
Territoriali e Ambientali

4B

Settore Sperimentazione e
pianificazione territoriale

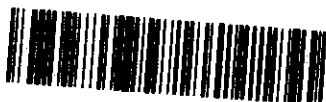
FRANCIO LARI BIRACCHI

Via di Novoli, 26 – 50127 Firenze
Tel. 055/4383155 fax 055/4383116

AOO-GRT Prot. n. 275744/N.60.30

data 27/10/2010

Ente: CPO
Prot: (A) 2010/0137290 del 03/11/10
COMUNE DI PRATO
AOO: AOOCPD



Al Responsabile del procedimento
del Comune di PRATO
Arch. Michela Brachi

e p.c. Alla Provincia di Prato
Servizio di Governo del territorio
Via Pisano 12 - Prato

Oggetto: Contributo regionale ai sensi dell'art. 27 della LR 1/05

Variante al RU – P.di R. denominato “La Farmacia” per il recupero di magazzino artigianale con trasformazione in edificio destinato a servizi in via J. Bettazzi – Adozione DCC n. 70 del 30/07/2010

Variante al RU – P.di R. 205 denominato “Abbaco I” per la realizzazione di edificio residenziale in via delle Girandole – Adozione DCC n. 71 del 30/07/2010

Variante al RU – Piano attuativo 240/2009 proponente Soc. Copernico Costruzioni Immobiliare s.r.l. per il recupero di un complesso posto in via Costantini – Adozione DCC n. 68 del 30/07/2010

In data 30/07/2010 il Comune di Prato ha adottato alcune varianti al RU vigente, alcune delle quali correlate a specifici Piani di recupero. Dato il cospicuo numero di varianti messe in atto dal Comune ed trasmesse ai nostri uffici, si ritiene utile fornire un contributo complessivo che metta in evidenza le tematiche più generali che afferiscono a tutte le varianti e che riguardano i possibili riflessi significativi sulla pianificazione del territorio comunale.

Si inoltra di seguito il presente contributo regionale nel quale si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, che viene formulato nello spirito di collaborazione, al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli atti e per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05.

In generale occorre fare una distinzione tra le varianti che sembrano apportare solo modifiche di minima entità correlate principalmente alla rettifica dei perimetri delle aree di intervento o di riallineamenti delle sagome degli edifici, da quelle che intervengono sulle funzioni assegnate agli edifici, sugli standard e sui servizi. *Queste ultime infatti dovrebbero indurre ad una verifica complessiva delle strategie messe in campo dal Comune in quanto, pur trattandosi di singoli episodi localizzati in vari ambiti del contesto urbano, possono cumulativamente produrre effetti importanti che occorre monitorare con un'ottica più ampia.*

Tali valutazioni si ritengono quanto mai necessarie alla luce del fatto che il RU del Comune è stato approvato prima dell'entrata in vigore della LR1/05 e dei relativi regolamenti di attuazione e pertanto le varianti messe in atto andrebbero verificate nei loro contenuti anche alla luce del mutato quadro normativo regionale e del nuovo PIT.

Sempre in generale si fa presente che *sarebbe utile esplicitare quali siano le modifiche apportate al RU dalle singole varianti, riferendosi anche ad un estratto normativo inerente la attuale destinazione delle aree e i parametri edificatori ad esse associati. Inoltre sarebbe opportuno, alla luce del fatto che le varianti vengono escluse dalla*



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale
delle Politiche
Territoriali e Ambientali

Settore Sperimentazione e
pianificazione territoriale

valutazione integrata in quanto identificate quali modifiche minori degli atti comunali, che il Comune valutasse quantomeno gli effetti cumulativi prodotti dalle varie trasformazioni territoriali.

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati artigianali si richiamano i contenuti degli artt. 17, 18 e 19 del PIT adottato ed in particolare l'art. 18 comma 5, laddove si specifica che il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse, implicanti il mutamento della destinazione d'uso, sono ammissibili qualora rispondano a specifiche esigenze del Comune anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali. A tal fine il Comune è tenuto ad effettuare preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area complessivamente considerata.

Si ritiene inoltre utile richiamare i contenuti del Regolamento di attuazione dell'art. 37 della LR 1/05 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" che, proprio a proposito della riconversione o la trasformazione del patrimonio edilizio e delle aree urbane disponibili, sottolinea all'art. 5 comma e) la necessità di prevedere per tali aree destinazioni compatibili o strategiche per la qualificazione del tessuto insediativo. Al medesimo articolo sono dettati una serie di criteri finalizzati alla corretta localizzazione delle funzioni in aree idonee anche dal punto di vista della accessibilità e della mobilità.

Pertanto sarebbe opportuno che il Comune *motivasse e argomentasse più approfonditamente le scelte che hanno condotto ai cambi di destinazioni d'uso e che verificasse l'ammissibilità di tali interventi rispetto al contesto insediativo e alle funzioni presenti nella zona.*

Il responsabile P.O.
Arch. *Andrea Chiarantini*

Il responsabile del procedimento
Arch. *Barbara Galligani*