



SERVIZIO URBANISTICA
 Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

PIANI - 274 - 2011 denominato "Galleria Roncioni"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 95597 del 03-08-2011

Richiedenti: BESSI MARGHERITA PIA LUIGIA

SANESI MARCO ANTONIO

SANESI PAOLO ANDREA

SANESI MAURO

Intervento di Piano di Recupero Galleria Roncioni.

Ubicazione: Via Marco Roncioni 95 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: PUGGELLI CARLO

CAPRIOGLIO ISABELLA

CONTRODEDUZIONI

Il PDR in oggetto interessa un ex complesso industriale, caratterizzato da edifici produttivi e da un fronte residenziale che si sviluppa lungo via Marco Roncioni, e prevede la ristrutturazione dell'edificio residenziale esistente (4 negozi al piano terra e 8 residenze ai piani superiori) e, previa demolizione degli edifici produttivi, la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di complessive 16 U.I., distribuite su quattro piani fuori terra, con un piano interrato per le autorimesse.

Il progetto prevede la cessione di parcheggi pubblici e marciapiedi, l'individuazione di aree di uso pubblico interne all'area e la cessione della strada secondaria perpendicolare a via Marco Roncioni. Viene inoltre prevista la cessione di un'area adiacente al plesso scolastico del Pino.

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 attua parzialmente le previsioni del R.U. che ha pianificato, per l'area interessata dalla presenza degli edifici produttivi, un intervento di ri/dr esteso anche all'area adiacente, con previsione di due distinti edifici la cui giacitura planimetrica ricade all'interno del perimetro del presente PDR; in variante al R.U., il progetto comporta un diverso principio insediativo, prevedendo un edificio centrato sulla porzione tergale dell'area.

- Le altezze degli edifici superano quelle previste dal Regolamento Urbanistico passando dai 7,5 ml pianificati ai 12,15 ml proposti.

Il PdR è stato adottato con D.C.C. n. 96 del 14/11/2013.

In data 20/12/2013 è pervenuto, acquisito con P.G. 146359, 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**

Sintesi - Il contributo della Regione Toscana solleva al primo punto il tema della coerenza del provvedimento in oggetto con gli indirizzi di cui alle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" allegate al PIT che per il valore storico-culturale de "l'area definita mixité del centro di Prato" definiscono come obiettivo di qualità quello di "assicurare il mantenimento della riconoscibilità dell'impianto urbanistico per i paesaggi urbani", privilegiando forme di riuso delle fabbriche dismesse per finalità di laboratorio o legate alla creatività. A questo fine, nel contributo si sostiene l'opportunità che gli interventi di riuso e riqualificazione negli ambiti, storicamente produttivi, siano orientati verso la conservazione dell'impianto urbanistico originario, assicurando nelle trasformazioni la riconoscibilità del tessuto insediativo preesistente, con particolare riguardo per l'allineamento dei fronti e la distribuzione dei pieni e dei vuoti nel ridisegno dei lotti.

Controdeduzione - In merito a quanto sopra detto, si premette che il vigente R.U. inserisce nel sistema della residenza e dei luoghi centrali, una gran parte del tessuto produttivo dismesso e in via di dismissione la cui riconversione alle nuove funzioni urbane previste 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. Il R.U., fra l'altro, 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".

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" prevedendone peraltro la demolizione con ricostruzione. La variante urbanistica non riguarda modifiche al tipo di intervento ammesso, alle consistenze o alle destinazioni d'uso, che vengono confermati, ma si limita a variazioni del progetto di suolo previsto dal R.U. e dell'altezza massima consentita.

• **Punto 2**

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

Controdeduzione - In risposta a questa comprensibile richiesta si precisa che, ai sensi dell'art. 123 delle Norme Tecniche di Attuazione, i piani attuativi e le varianti i cui ambiti sono individuati sulle tavole del R.U. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono integralmente recepiti dal R.U. quale disciplina di zona e pertanto l'aggiornamento dei parametri urbanistici risulta irrilevante.

• **Punto 3**

Sintesi - Al punto 3 si ricorda di assicurare il rispetto del dimensionamento massimo stabilito dal R.U. per la funzione residenziale.

Controdeduzione - Si ribadisce che la variante urbanistica non riguarda modifiche alle consistenze previste dal vigente R.U. che vengono confermate, ma si limita a variazioni del progetto di suolo e dell'altezza massima consentita.



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 274.

Prato, 05-02-2014

L'istruttore tecnico

Arch. *Sonia Leone*

Sonia Leone.....

Il Dirigente del Servizio
Urbanistica

Arch. *Francesco Caporaso*



Francesco Caporaso.....