

Allegato A

Piano di Recupero delle Fattorie medichee di Prato nel Parco delle Cascine di Tavola a Prato e contestuale variante al Piano Operativo



DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e ai fini dell'art. 21 del PIT/PPR e presa d'atto del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art.17 della legge regionale 65/2014, si completa con il documento *RZ_01_RELAZIONE_ILLUSTRATIVA (allegato B)* predisposto dallo *Studio BENAIM e Studio BODÀR Bottega d'Architettura*, incaricato dalla proprietà per la presentazione del piano di recupero denominato *Piano di Recupero delle Fattorie medicee di Prato nel Parco delle Cascine di Tavola a Prato* con contestuale variante al Piano Operativo comunale.

Il complesso delle Fattorie Medicee è situato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.19 del 21 marzo 2013 e pertanto segue il procedimento ordinario di cui le procedure agli art.17 e 19 della L.R.65/2014.

Nel Piano Strutturale comunale adottato con DCC.48 del 27/07/2023 l'area oggetto del piano di recupero ricade all'interno del territorio rurale, ed è qualificata quale *Nucleo rurale storico* (elaborato *ST_DISC_1 - Disciplina del territorio*) e in parte *Ambito di pertinenza dei nuclei rurali storici*, regolati dall'art. 34 della *Disciplina di Piano*.

Gli interventi individuati dal piano attuativo sono relativi al patrimonio edilizio esistente e non comportano, impegno di nuovo suolo non edificato, pertanto l'approvazione della presente Variante al Piano Operativo non è assoggettata alle disposizioni concernenti la procedura di copianificazione di cui all'art. 25 della stessa L.R. 65/2014 e s. m. e i.

Ai sensi dell'art. 17, comma 2, della citata legge regionale, l'avvio del procedimento di variante è effettuato contemporaneamente all'avvio del procedimento di Vas, per cui è stato predisposto il documento preliminare ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010, e contemporaneamente anche all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT/PPR, come precisato all'art.5 comma 2 dell'accordo tra il MiBACT e la Regione Toscana.

Obiettivi della variante

L'intervento proposto nel Piano di Recupero consiste, in sintesi, nel restauro e nel recupero funzionale del complesso monumentale della Fattoria medicea nel Parco delle Cascine di Tavola con l'inserimento delle funzioni *Turistico-Ricettivo, Servizi Privati di interesse pubblico, Residenziale, Commerciale al dettaglio e Attrezzature di interesse comune*, nella cessione di standard urbanistici destinati ad *AVP verde attrezzato e parchi* e nella realizzazione di verde attrezzato.

Il **complesso monumentale della Tenuta delle Cascine di Tavola**, vincolato ai sensi del Dlgs.42/2004 con Decreto 22/12/1994, nasce quale tenuta agricola dei Medici annessa, alla villa Ambra di Poggio a Caiano insieme alle vaste aree agricole circostanti. I lavori di costruzione degli immobili della fattoria medicea iniziarono nel 1477 insieme alla bonifica delle ampie aree palustri e alla costruzione di un sistema idraulico di fossi e canali per regimentare le acque dell'Ombrone e di un sistema viari costituito da viali alberati. La Cascina si presenta come una fattoria fortificata di impianto quadrato, circondata da un fossato, con quattro torri angolari adibite a colombaie. Il progetto della Cascina è attribuito a Giuliano da Sangallo e contemporaneo al primo cantiere della Villa di Poggio a Caiano (fine XV). La tipologia a corte viene riferita da molti autori al modello delle cascine a corte padane, tenuto conto della finalità produttiva, come centro di attività agricole e di allevamento.

L'edificio è circondato da un fossato d'acqua e si accede alla corte interna da un unico ingresso ad arco. La corte era circondata da portici su tre lati ed accoglieva al suo centro, fino al XVIII secolo, una grande vasca adibita a vivaio di pesci. La costruzione, si è conservata sostanzialmente integra fino ad un controverso intervento di ristrutturazione degli anni 90, che di fatto ha comportato numerosi lavori di demolizione di elementi costruttivi storici, finalizzati al rifacimento, ma mai terminati lasciando l'edificio

in abbandono e privo di copertura.

La variante al Piano Operativo che disciplina il complesso all'art. 110 delle Norme Tecniche di attuazione, che disciplina l'intervento, riguarda i seguenti elementi:

1. la modifica dell'area soggetta a Piano di Recupero come individuata dal Piano Operativo, escludendo la porzione che non è di proprietà dei richiedenti;
2. l'introduzione della funzione *Commerciale al dettaglio* non prevista dall'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione;
3. la riduzione della superficie destinata a standard;
4. la realizzazione di una piscina a servizio dell'attività ricettiva.

Gli obiettivi e le motivazioni di queste modifiche vengono di seguito esplicitati.

1. La richiesta di riduzione delle aree da cedere a standard riguarda alcune aree limitrofe all'edificio del Mulino e all'edificio del Magazzino Risi e Brillatoio, ma contigue al Parco delle Cascine di Tavola. La proposta di variante su questo specifico tema è finalizzata a due obiettivi specifici: consentire alle attività previste all'interno degli edifici attualmente compresi nell'area a Standard di poter estendere all'esterno le proprie attività pertinentziali su aree adiacenti, che consentano una maggiore interazione tra funzioni private e parco ma anche utilizzare aree che siano costantemente sottoposte a manutenzione, evitando che il decoro e la manutenzione delle stesse gravi sulla spesa pubblica, restando a carico della proprietà che manterrebbe il possesso, pur garantendone l'accessibilità al pubblico. Il Piano Operativo vigente prevede la cessione di aree Standard per una superficie pari a circa 41.000 mq, mentre la richiesta di variante propone di cedere 23.022 mq.

2. La richiesta di introduzione di funzioni commerciali tra le destinazioni d'uso insediabili all'interno degli edifici del complesso della Fattoria è finalizzata da un lato alla maggiore integrazione tra le attività previste e la rete socioeconomica e culturale della Piana e dell'intera regione Toscana; le attività commerciali che si prevede di insediare sarebbero infatti prevalentemente legate alla promozione della filiera corta e quindi della cultura rurale, agronomica, enologica, gastronomica e tessile locali. Dall'altro lato è fondamentale per la sostenibilità stessa dell'intero programma funzionale della Fattoria che, per introdursi come una realtà attrattiva sul piano turistico-ricettivo in una condizione territoriale rurale e territorialmente marginale rispetto al circuito fiorentino, deve offrire un ventaglio di funzioni complementari ed esaustive per l'utenza turistica potenziale di questo complesso. Le attività commerciali introdotte consentirebbero di completare in modo esauriente l'offerta ed integrarla nella più ampia rete regionale e nazionale.

3. La richiesta di limitare l'attuazione del PDR alla sola proprietà richiedente è finalizzata all'accelerazione del processo di approvazione del Piano, che il coinvolgimento delle proprietà limitrofe e interne al comparto previsto dal Piano Operativo renderebbe più onerosa e difficile l'attuazione complessiva. Il diniego ricevuto da una delle due proprietà confinanti (Liyiren S.R.L) e l'assenza di risposta dell'altra (Agricola Finanziaria - Agrifina-S.A.S. Di Riccardo Manetti & C.) a seguito dell'invito a partecipare inviato dalla proprietà Ciottoli Egisto & Figli, comporterebbe l'avvio di una procedura d'esproprio con conseguenti oneri da parte della pubblica amministrazione, il rallentamento dell'attuazione del Piano e la conseguente decelerazione dello sviluppo dell'area che, al contrario, un rapido recupero del complesso delle Fattorie certamente incentiverebbe.

4. La realizzazione della piscina a servizio dell'attività ricettiva, da realizzarsi in materiali e cromie integrate con il paesaggio rurale, in un'area distante dai fabbricati, è richiesta in quanto sembra importante per il completamento dell'offerta turistico-ricettiva dell'intero complesso e per l'implementazione dell'attrattività dell'intera area del Parco delle Cascine.

Si evidenzia che l'interesse pubblico dell'intervento e della conseguente variante urbanistica è rappresentato dalla volontà di recuperare, mantenendone una fruizione parzialmente pubblica, il complesso monumentale di rilevante valore e il suo contesto paesaggistico di significativo valore

ecologico, oltre a promuoverne l'integrazione nel Parco storico delle Cascine Medicee e valorizzarlo quale caposaldo del Parco Agricolo della Piana.

Quadro conoscitivo di riferimento

Il Sistema della Piana, costituito da una fascia pressoché continua di aree agricole intorno alla fascia più intensamente edificata, si configura come un'importante risorsa non solo ai fini ambientali e paesaggistici, ma anche ai fini di uno sviluppo di attività agro alimentari e per il tempo libero. Per valorizzare efficacemente tale contesto è necessario coordinare le azioni locali con il progetto a scala metropolitana denominato "Parco della Piana", di cui la parte del territorio pratese costituisce uno dei poli di maggior interesse sia agrario sia culturale, in particolare tutelando e valorizzando il Parco delle Cascine di Tavola quale elemento di notevole valore storico ambientale e strategico, incentivando e promuovendo i collegamenti con il Parco Archeologico di Gonfienti e con le altre zone al di fuori del perimetro comunale. Mantenere e potenziare un'agricoltura periurbana è un obiettivo economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto in sinergia e continuità con l'insediamento urbano rispettando l'obiettivo primario di contenere il consumo di suolo. L'area delle Cascine di Tavola dunque rappresenta il fulcro del progetto regionale del Parco della Piana oltre a costituire una testimonianza storica di alto valore. Inoltre anche il PIT/PPR, riconosce la fattoria delle Cascine, nella sua complessità paesaggistica, come fattore costitutivo della più ampia invariante delle aree agricole della piana. La valenza territoriale è ulteriormente avvalorata dallo storico rapporto tra il Parco e la Villa di Poggio a Caiano, con la quale originariamente costituivano un unico insieme nell'idea del compendio Mediceo di Lorenzo il Magnifico, nel tempo indebolita dalla separazione amministrativa tra Prato e Poggio

Su tutti i fabbricati della Fattoria Medicea è presente il Vincolo Monumentale con provvedimento di tutela del 22/12/1994, in quanto bene monumentale ai sensi della Parte Seconda, Titolo I del D. lgs. 42/2004; invece su tutta l'area circostante agli edifici è presente il vincolo monumentale denominato Area di rispetto alle Cascine di Tavola, comprendente anche il Parco delle Pavoniere, con provvedimento di tutela del 23/03/1998 ai sensi della L.1089/1939, definito nella Parte seconda, Titolo I, articolo 29 del D.lgs. 42/2004.

Nell'area ad est delle Cascine è presente inoltre un vincolo relativo alla Parte Terza, Titolo I, art. 142 del lo stesso D. lgs. 42/2004, in quanto ricade nella fascia di rispetto di 150 m del corso d'acqua tutelato per legge della gora del Palasaccio.

Nel Piano Operativo il Parco delle Cascine di Tavola è inquadrato all'interno dell'UTOE 8 e definito all'interno del sistema dei Paesaggi Rurali, e con esattezza nel "*PR.6 Il nucleo mediceo della Piana: aree della tenuta delle Cascine Medicee e quelle ad essa contermini dove il paesaggio agrario ha subito talvolta trasformazioni e alterazioni, nonostante il permanere di un importante bosco planiziale*" dentro cui l'area oggetto di questo Piano di Recupero viene classificata come AR.7 Cascine Medicee. L'area di Intervento è individuata all'interno del perimetro del Parco delle Cascine che nel Piano Operativo viene inquadrata all'interno dei "Beni culturali tutelati ai sensi della Parte Seconda Titolo I del dlgs 42/2004" come "Immobili interessati da provvedimenti di tutela indiretta ai sensi dell'Art. 45". All'interno dell'area ricade una fascia di vincolo dei "Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlgs. 42/2004" in riferimento all'"art.142, c.1 lett. c - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" per via della presenza di una diramazione della Gora di Grignano che passa a sud-est del complesso architettonico delle Fattorie Medicee.

Nell'elaborato 10.2 delle zone omogenee del P.O. l'area viene identificata come zona omogenea "E", ossia "Parti del territorio destinate ad uso agricolo" (circa 10 ha) ed una piccola porzione di zona "F", ossia "Parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale" (3,7 ha). Come anticipato, l'elaborato 9.48 *Disciplina dei suoli*, definisce una porzione consistente dell'area come AR.7

- Cascine Medicee, disciplinate dall'Art. 110 della NTA, PR.6 - Paesaggi rurali - Nucleo Mediceo della Piana, all'interno del quale classifica gli edifici tutelati della Fattoria come "Edifici di Valore Storico Monumentale - E1". Le parti destinate a "Spazio pubblico attrezzato a parco" occupano una parte a confine con l'attuale parco pubblico ad Ovest. All'interno dell'area di intervento sono presenti dei tracciati che il Piano Operativo definisce "connessioni", individuando alcune assialità percettive o alcune percorrenze privilegiate. Le connessioni in quest'area individuano un tracciato costituito dall'incrocio tra Via della Fattoria, originario viale di accesso alle Cascine, e via del Ponte di ferro, che connette la Cascine al Torrente Ombrone e Poggio a Caiano.

Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico - art.17 c.3 lett. c

Gli enti e gli organismi pubblici a cui chiedere un contributo tecnico ai sensi del comma 3 lettera c) dell'art. 17 delle L.R. 65/2014 sono:

1. Regione Toscana
2. Provincia di Prato
3. Città Metropolitana di Firenze
4. Comuni limitrofi:
 - 4.1. Comune di Quarrata
 - 4.2. Comune di Carmignano
 - 4.3. Comune di Poggio a Caiano
 - 4.4. Comune di Campi Bisenzio
 - 4.5. Comune di Agliana
5. Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio civile Valdarno centrale e tutela dell'acqua
6. Segretariato Regionale per la Toscana del Ministero della Cultura
7. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato,
8. Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
9. Autorità Idrica Toscana - Conferenza Territoriale n. 3 "Medio Valdarno"
10. Azienda USL Toscana centro - Dipartimento della Prevenzione Igiene Pubblica e della Nutrizione
11. A.T.O. (Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani) Toscana Centro
12. Alia Servizi Ambientali S.p.a.
13. ENEL Distribuzione S.p.A
14. TERNA
15. Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno
16. ARPAT Dipartimento provinciale di Prato
17. ENAV
18. Toscana Energia Gas
19. SNAM Rete Gas

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di Avvio del Procedimento.

Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione del piano e della contestuale variante - art.17 c.3 lett.d

Gli enti e gli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano ai sensi del comma 3 lettera d) dell'art. 17 delle L.R. 65/2014 sono:

1. Genio Civile Valdarno Centrale: verifica indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del DPGR n. 5/R/2020;

2. Autorità Competente: parere motivato ai fini della V.A.S. ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010;

3. Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato, in sede della Conferenza Paesaggistica per la conformazione del Piano al PIT/PPR, prevista dall'art. 31 della L.R. 65/2014.

Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza

Come disposto dall'Art. 17 comma 3 lettera e) della L.R. n. 65/2014, l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione della Variante contiene il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio. Visti gli artt. 36 e 37 della LR 65/2014, visto il Regolamento di attuazione emanato con DPGR 4/R del 14 Febbraio 2017 e le relative Linee guida sui livelli partecipativi disposte dalla Regione Toscana e approvate con DGR n. 1112 del 16/10/2017, per la variante in oggetto, il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio prevede le seguenti modalità partecipative:

1. comunicazione sul sito istituzionale del comune dei contenuti del progetto e del programma delle attività di informazione e partecipazione e il costante aggiornamento delle attività in itinere
2. un incontro pubblico con la cittadinanza e i portatori d'interessi per la presentazione del progetto di recupero e dei contenuti del piano attuativo e della variante
3. attivazione di una forma di partecipazione digitale
4. attivazione di momenti di confronto e partecipazione con i cittadini e con le principali realtà del territorio (incontro, laboratorio).

Garante dell'informazione e della partecipazione

Il garante dell'informazione e della partecipazione per gli atti di governo del territorio del comune di Prato è la dott. Laura Zacchini, già garante per l'informazione e la partecipazione del Piano Operativo e del Piano Strutturale recentemente adottato, nominata con deliberazione di Giunta comunale n. 347 del 03.10.2017. Il programma di informazione e di coinvolgimento attivo, descritto in precedenza, è stato elaborato in forma coordinata dal garante e dal responsabile del procedimento.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Pamela Bracciotti

Firmato da:

pamela bracciotti

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 3010283676833740901

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 28/02/2022 al 28/02/2025