



REGIONE TOSCANA Giunta Regionale

Direzione Ambiente ed Energia

SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO
REGIONALE

Comune di Prato
Autorità Competente per la VAS
Dirigente del Servizio Governo del territorio
Arch. Riccardo Pecorario

al Responsabile del Procedimento
c.a. Arch. Pamela Bracciotti

e p.c. Regione Toscana
Al Responsabile del Settore
Pianificazione del Territorio

Al Responsabile di P.O.
per la Toscana Centro
c.a. Arch. Massimo Del Bono

Oggetto: Comune di Prato (PO) – Avvio del procedimento per la Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di una grande struttura di vendita e contestuale piano di recupero e valorizzazione area ex Fabbricone ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2104 e ai sensi dell'art. 22 LR 10/10. Consultazione del Documento Preliminare. Contributo.

In risposta alla nota pervenuta via PEC dal Comune di Prato (ns prot. 380385 del 23/09/2016) ed in qualità di soggetto con competenze ambientali, si fornisce il seguente contributo sul procedimento in oggetto al Responsabile del Procedimento ed all'Autorità Competente per la VAS ai sensi dell'art. 33 co.3 della LR 10/2010.

Premessa

L'area oggetto di Variante al RU e contestuale Piano di Recupero è compresa all'interno dell'area industriale denominata “Fabbricone”, posta a nord del centro storico di Prato e delimitata da via Mozza sul Gorone sul lato settentrionale, a ovest da via Bologna, a sud da via Abati e ad est da via Targetti. Essa copre attualmente una superficie complessiva di circa 77.075 mq.

Il Piano Strutturale, approvato con DCC n. 19 del 21/03/2013, inserisce tale area nel *Sistema 4: La città centrale* e nello specifico *Subsistema 4a “Via Bologna - Via Strozzi”* (art. 80 comma 3.1) e ne promuove le seguenti strategie di rigenerazione:

- riqualificazione urbanistica e salvaguardia degli impianti di archeologia industriale (Lanificio M.Calamai, il Fabbricone), con localizzazione di funzioni miste anche commerciali fino alla grande distribuzione e sedi di attività culturali;
- liberazione di aree per creare un sistema di spazi pubblici in connessione a quelli esistenti;
- miglior connessione con il centro storico e con il Parco Fluviale del Bisenzio.

Il Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 70 del 03/05/2001, non risulta ancora essersi adeguato alla previsione del PS tanto che, come si legge nella disciplina gli usi e gli interventi (*Tavola “Usi del suolo e modalità di intervento”*), assoggetta gli edifici più antichi del complesso industriale al *sub-sistema P2 “Le aree della mixité”* per i quali prevede la destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali e fino ad un massimo del



40% di attività terziarie ed altri usi compatibili (servizi, attrezzature, residenza). Il viale alberato e i due capannoni con coperture a shed rientrano nel *sub-sistema L3 "Le attrezzature urbane"*: è prevista la destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature. I restanti due edifici in cemento armato (Teatro Fabbricone e Fabbrichino), le aree limitrofe e gli edifici secondari, appartengono al *sub-sistema V4*: sono previste le destinazioni d'uso servizi per la cultura e lo spettacolo, residenza, ristoranti e bar.

La Variante al RU propone un intervento di ristrutturazione urbanistica sull'intera area in oggetto e l'inserimento della destinazione d'uso commerciale/direzionale da attuarsi tramite Piano di Recupero.

Il piano di recupero prevede la riconversione complessiva dell'area attraverso la demolizione degli edifici di scarso valore storico architettonico e il "recupero" della parte più antica dell'insediamento, con l'inserimento una grande struttura di vendita, la riduzione delle medie strutture di vendita esistenti, una serie di esercizi di vicinato, una zona a terziario, una dedicata alla ristorazione, una parte conservata con funzioni produttive, diversi parcheggi a raso e uno multipiano, la conservazione dei teatri Fabbricone e Fabbrichino".

Per la Variante al RU e contestuale Piano di Recupero si rende necessaria l'indizione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/14 a motivo dell'*insediamento di una grande struttura di vendita e aggregazioni di medie strutture all'interno del perimetro del territorio urbanizzato* così come disposto dall'art. 26 LR 65/14.

Contributo

Dal Documento Preliminare non emergono in maniera chiara i soggetti coinvolti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS per la Variante al RU.

In linea generale, si ricorda che per i procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS e/o VAS riguardanti varianti agli atti di governo del territorio (strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica) per le quali sia prevista la contestuale approvazione di piani attuativi, è necessario:

- individuare in maniera distinta i contenuti riguardanti la variante urbanistica ed i contenuti afferenti alla pianificazione attuativa sia nel caso di piani attuativi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata;
- individuare i soggetti coinvolti nel procedimento di VAS o di verifica di VAS di cui al Capo II – *Disposizione sui soggetti e sulle competenze* della LR 10/2010 e smi;
- segnalare in modo distinto negli atti emessi dall'Autorità Competente gli indirizzi e le prescrizioni rivolte alla variante degli atto di governo del territorio e gli indirizzi e prescrizioni per il piano attuativo.

La documentazione relativa al Piano di Recupero trasmessa, scaricabile del sito web del Comune di Prato, contiene, oltre alla relazione generale e tecnico integrativa e agli elaborati grafici (Stato Attuale, Stato di Progetto e Comparativo) e al Documento Preliminare:

- Relazione di analisi e verifica di cui all'art. 26 co. 2 lett. a), b), d), e) della LR 65/2014: riguarda la verifica la conformità delle previsioni di grandi strutture di vendita e aggregazioni di medie strutture all'interno del perimetro del territorio urbanizzato con il PIT e la non sussistenza di alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti ai fini dell'espressione della Conferenza di Copianificazione;
- Relazione geologica di prefattibilità;
- Programma preliminare di accertamenti ambientali, che riporta il programma investigativo per verificare l'integrità ambientale del sito, considerando la riduzione del comparto produttivo e la riconversione dell'area a prevalente funzione commerciale, direzionale/servizi e servizi per lo spettacolo.

La realizzazione del Piano di Recupero, così come schematizzato negli elaborati grafici allegati, si configura come un grande polo attrattore. L'analisi condotta dal Documento Preliminare non esclude impatti negativi



(Tabella a pag. 69) sull'ambiente in merito agli effetti attesi, legati dalla realizzazione degli interventi proposti, quali l'aumento del traffico veicolare generato sia sulla viabilità esterna che su quella interna al comparto in oggetto, l'aumento degli effetti relativi all'inquinamento generato sull'aria e sul clima sia in termini di emissioni sonore che di polveri e gas, il consumo di suolo dovuto anche alla riorganizzazione delle aree secondo gli standard urbanistici da applicare per le strutture di previste, alla gestione e allo smaltimento dei rifiuti prodotti, al fabbisogno energetico indotto. Tuttavia non emergono in maniera chiara le caratteristiche di tali impatti attesi, tenendo conto in particolar modo della loro probabilità, durata, frequenza e reversibilità secondo quanto previsto dal punto 2 dall'Allegato 1 della LR 10/2010.

Si prende atto che il Piano di Recupero persegue l'obiettivo di riqualificazione di un'area fortemente degradata e, in relazione ai contenuti del documento preliminare e agli effetti conseguenti l'intervento proposto, si segnalano i seguenti aspetti che meritano ulteriori approfondimenti e valutazioni specifiche al fine di garantire la piena sostenibilità dell'intervento.

1. Aspetti infrastrutturali impatti sulla mobilità e accessibilità all'area

Il quadro delineato dal proponente non è esaustivo ad attestare la sostenibilità della rete infrastrutturale esistente e la capacità di assorbimento del carico connesso all'esercizio delle nuove funzioni.

L'incremento della mobilità indotta dal nuovo insediamento (come indicato nella Relazione di analisi e verifica di cui all'art. 26 co. 2 lett. a) e b) LR 65/2014, pag. 67-70) comporterebbe un aumento stimato del +3% (il venerdì) e del +6% (il sabato) rispetto agli attuali livelli di traffico, quindi in misura apparentemente trascurabile. Trattandosi però di una rete stradale caratterizzata dalla presenza di intersezioni regolate da impianti semaforici (via Bologna-via Mozza e via Medaglie d'Oro-via Rubieri), con formazione di code consistenti e con flussi di traffico intenso soprattutto nelle ore pomeridiane/serale, tale incremento potrebbe caratterizzarsi come significativo se sovrapposto ad una criticità esistente.

La verifica sull'impatto della mobilità dovrebbe considerare la sovrapposizione delle stime dei livelli di traffico presenti in aggiunta a quelli prodotti dal nuovo insediamento considerando la distribuzione dei flussi nella rete viaria delle aree adiacenti la trasformazione, sia nello scenario infrastrutturale attuale che in quello futuro, compresa la valutazione delle opzioni/soluzioni alternative di miglioramento adottate.

Si ritiene opportuno valutare, con il supporto di uno studio di micro-simulazione del traffico, la compatibilità e sostenibilità del sistema viario ed infrastrutturale esistente, interconnesso con il sistema dell'accessibilità e delle aree di sosta previste, compresa la mobilità ciclabile, gli eventuali interventi di rifunzionalizzazione necessari e le soluzioni alternative di nuova previsione esaminate. Ciò risulterà utile oltre che per pianificare un efficiente sistema di viabilità ed accessibilità interna-esterna all'area nella sua configurazione futura, anche per prevenire e risolvere interferenze e nodi critici razionalizzando la distribuzione dei flussi. Tale sistema, nella sua configurazione finale, dovrà assicurare il soddisfacimento della domanda di mobilità generata/attratta dall'area, nonché di quella di attraversamento ponendosi nell'ottica del miglioramento della situazione esistente e, se possibile, di risoluzione dei nodi di criticità.

2. Sistema Acqua e Suolo

Per quanto riguarda l'impatto con la risorsa idrica sotterranea essendo in presenza di terreni ad elevata permeabilità il potenziale inquinamento della falda dovrà essere arginato. Data la presenza della falda a partire da 2-10 mt dal piano di campagna, dovranno essere adottate tutte le cautele e misure necessarie ed escludere l'eventualità dell'interazione tra falda acquifera e volumi interrati. Per la futura sistemazione dell'area e la realizzazione dell'intervento dovranno essere definiti i sistemi adeguati a garantire la protezione dell'acquifero e la produttività dello stesso in relazione agli usi in atto e potenziali.

Si dovrà altresì tenere in considerazione gli esiti e le prescrizioni del piano di investigazione così come anticipato dal documento allegato "Programma preliminare di accertamenti ambientali".



3. Obiettivi Ambientali

La pianificazione attuativa e la progettazione della grande struttura di vendita dovrebbe essere indirizzata all'integrazione di obiettivi ambientali connessi al risparmio di risorse. In particolare dovrebbe essere indirizzata all'adozione di sistemi ed interventi per il risparmio idrico ed il contenimento energetico con l'uso di fonti rinnovabili, e al raggiungimento di specifici target. Si ricorda inoltre che l'utilizzo di criteri costruttivi di bioarchitettura e l'uso di materiali naturali rientra fra criteri di priorità ai fini del rilascio il rilascio dell'autorizzazione alla GSV (art. 21 DPGR 15 n. 15/R).

Per contrastare l'impermeabilizzazione del suolo, in coerenza con i dettami europei, dovrebbero essere definiti specifici indirizzi e misure di mitigazione e compensazione. Per approfondire la tematica, si suggerisce di consultare il documento *“Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo”*, Commissione Europea, 2012, in cui si trovano enucleate le migliori tecniche sperimentate che possono essere adottate. Per accedere alle linee guida dal web incollare il link: http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf

L'area oggetto di riqualificazione si colloca in ambito urbano e l'intervento comporterà la demolizione di parte dell'attuale complesso edilizio esistente a destinazione produttiva. L'intervento di demolizione sembrerebbe di portata non trascurabile e gli effetti attesi di maggior criticità ambientale sono collocabili nella fase di cantiere e sono connessi alle polveri, alle vibrazioni, al rumore e al traffico. Si ritiene importante prevedere, come misura di sostenibilità, per la pianificazione attuativa e la progettazione un accurato Programma delle Demolizioni che, oltre agli aspetti connessi più strettamente alla sicurezza delle lavorazioni, contenga :

- una specifica analisi del sito e delle condizioni al contorno individuando tutti i recettori che saranno interessati da effetti quali rumore, vibrazioni e polveri;
- la successione delle lavorazioni evidenziando i problemi specifici associati;
- adeguate misure per l'abbattimento o il contenimento delle polveri, delle vibrazioni e del rumore con particolare
- riferimento alle tipologie di macchine, agli apprestamenti, alle procedure organizzative e gestionali e alle attività di monitoraggio;
- l'individuazione dei siti di conferimento del materiale e l'analisi dei percorsi dei mezzi in modo da minimizzare le interferenze con il traffico cittadino.

Viste le carenze valutative del Documento Preliminare, si ritiene che non sia possibile escludere impatti significativi negativi sull'ambiente dovuti all'attuazione degli interventi introdotti dal Piano di Recupero oggetto della presente Variante al RU. Si consiglia pertanto di sottoporre a VAS la Variante al RU e il relativo Piano di Recupero, al fine di approfondire ed integrare le valutazioni ambientali tenendo presente le osservazioni sopra esposte, individuando così le opportune misure prescrittive per la mitigazione e/o compensazione di impatti negativi.

Considerato che dal Documento Preliminare risulta essere stata avviata la procedura di VAS ai sensi dell'art. 8 comma 5 della LR 10/2010, che permette di effettuare contemporaneamente la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e quella per la fase preliminare di VAS, si ritiene di poter avviare la fase di consultazione di cui all'art.25 della LR 10/2010.

Si ricorda che, ai sensi dell'art.5 bis co.2 della LR 10/2010, il Piano Attuativo deve contenere i requisiti minimi riguardanti *“l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale alle trasformazioni previste”*. Pertanto se sarà accolta la presente osservazione e la variante al RU e contestuale piano



REGIONE TOSCANA Giunta Regionale

Direzione Ambiente ed Energia

**SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO
REGIONALE**

Attuativo assoggettati a VAS, si suggerisce nel corso della redazione di evidenziare i contenuti sopra citati per l'area di trasformazione urbanistica ed in particolare di fornire i criteri e le misure di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica ed i conseguenti indirizzi e/o prescrizioni per la pianificazione attuativa, comprese le idonee misure per impedire e/o compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi rilevati, dando evidenza a quanto emerso in fase di Conferenza di Copianificazione.

Infine si raccomanda di verificare le soglie dimensionali in cui ricadono gli interventi previsti dal Piano di Recupero (ovvero le tipologie di progetti elencati nel Dlgs 152/2006) al fine di verificare se ricorrono gli estremi di applicabilità della verifica di assoggettabilità a VIA. In tal caso, il campo di applicazione per la Variante al RU e contestuale Piano di Recupero, risulterebbe definito ai sensi dell'art. 5 co. 2 lettera a), ossia sarebbe obbligatoriamente da sottoporre a VAS.

Il Settore rimane a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

LA RESPONSABILE
Arch. Carla Chiodini

Istruttore: arch. Lisa Pollini
Tel. 055 4384906
email: lisa.pollini@regione.toscana.it