



**Comune di Prato**

Autorità Competente VAS  
Dirigente del Servizio Governo del Territorio  
c.a. Arch. Francesco Caporaso

**e p.c. Regione Toscana**

Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio  
c.a. Arch. Marco Carletti

Al Responsabile di P.O.  
c.a. Arch. Massimo Del Bono

**Oggetto:** Comune di Prato (PO) Valutazione Ambientale Strategica Piani 383/2020 – Intervento Via Guido Nincheri. **Contributo istruttorio art. 22 LR 10/2010**

**Richiesta di assoggettamento a VAS**

Con riferimento al procedimento pari oggetto, in risposta alla Vs comunicazione prot. R.T. 0337447 del 27/08/2021, si trasmette il contributo del Settore VIA VAS in qualità di soggetto consultato ai sensi dell'art. 33 co. 2 L.R. 10/2010.

Il Comune di Prato ha trasmesso all'attenzione del Settore il documento preliminare relativo all'intervento denominato Piano Attuativo per la realizzazione di un immobile a destinazione artigianale posto in via Guido Nincheri Loc. Cafaggio, in variante al Piano Operativo comunale divenuto efficace dal 15.11.2019.

**Inquadramento e caratteristiche della variante**

L'area di trasformazione AT6\_14 Via Nincheri Loc. Cafaggio del vigente PO prevede la realizzazione di 5.890 mq di superficie edificabile (SE) con destinazione Industriale - artigianale e la cessione del 55% di superficie per gli standard, 3.320 mq di verde e 2.044 mq di parcheggi.

Il processo di VAS del PO ha valutato la trasformazione AT6\_14 come sostenibile, individuando specifiche condizioni e prescrizioni paesaggistiche per l'intervento che ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico.

La Variante al PO oggetto della presente verifica ha le seguenti finalità:

- incrementare la quantità di superficie edificabile SE pari a 2.461 mq con destinazione industriale - artigianale nell'Area di Trasformazione AT6\_14 in aggiunta ai 5.890 mq già previsti dal PO vigente per una SE complessiva pari a 8.351 mq; gli abitanti equivalenti verrebbero incrementati di 352 AE (si passerebbe da 841 a 1193 AE);
- cedere all'Amministrazione Comunale un'area individuata dal PO vigente come V1 - Spazi aperti con alto indice di naturalità posta al confine e non ricompresa nella AT6\_14 che verrà inglobata all'interno del perimetro modificandolo.



### **Analisi istruttoria**

Dalle informazioni messe a disposizione dal proponente si evince che l'intervento interessa una vasta area pianeggiante ineditata posta a confine con il borgo storico di Cafaggio e di Santa Maria a Cafaggio, avente una superficie territoriale pari a circa 55.676 mq la quale si sviluppa a nord della viabilità locale cosiddetta "asse dell'industrie" che collega il Macrolotto 1 al Macrolotto 2. Il contesto è caratterizzato da elementi peculiari come il borgo antico di Cafaggio e da elementi detrattori come il depuratore di Baciacavallo ed alcuni edifici pluripiano di bassa qualità architettonica che hanno in parte compromesso la zona.

Il PIT/PPR individua l'area nel Morfotipo 23. Morfotipo delle aree agricole intercluse "... *trattasi di paesaggi nei quali il carattere distintivo è l'intreccio tra spazi costruiti e spazi aperti, coltivati e non. Si tratta di aree non edificate e non impermeabilizzate interamente delimitate dal tessuto urbanizzato...*"

Le analisi svolte in riferimento al sistema dei vincoli e delle tutele presenti nell'area oggetto di Variante evidenziano quanto segue:

- l'area sorge in prossimità dell'Autostrada A.11 e si configura come un'ampia piana posta ad una quota inferiore rispetto al tracciato autostradale; è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.M. 20.05.1967 - G.U. n. 54 del 1958 "*Fascia di terreno di 300 mt. di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi di Bisenzio e Prato*". In riferimento al punto c) della Sezione 4 della Scheda del Vincolo il documento esamina le prescrizioni ivi contenute e le indicazioni stabilite dal PIT/PPR associando considerazioni valutative. A conclusione delle verifiche condotte, l'interferenza percettiva del nuovo insediamento viene ridotta ipotizzando interventi di mitigazione e compensazione fra cui sono citati cromatismi verdi e una nuova parete verde;
- una porzione abbastanza estesa dell'area a nord-est è interessata dalla tutela di un pozzo per consumo umano per cui si applicano le prescrizioni di cui art. 94 del Dlgs 152/06 e il documento fa riferimento alla disciplina del Piano Strutturale art. 67 che risulta integrato con il TU dell'Ambiente;
- la Variante interessa, in parte, un'area di rispetto cimiteriale e, in tale area vincolata secondo le previsioni della variante stessa, ricadono il parcheggio pubblico, parte dell'area che la Variante prevede di cedere all'Amministrazione Comunale ed in parte il campo sportivo polivalente pubblico;

E' inoltre evidenziato che il Piano Strutturale, per il sistema 6, indica i seguenti obiettivi:

- miglioramento della mobilità locale e sovra locale;
- miglioramento della continuità e funzionalità del sistema di spazi aperti in direzione nord-sud;
- tutela degli spazi verdi interclusi da destinare anche a forme di agricoltura urbana e dei varchi di connessione tra le varie aree.

Si prende atto di quanto si afferma "*la Variante nell'area a ridosso del Borgo Storico prevede la realizzazione del parcheggio pubblico, di un campo sportivo polivalente pubblico e la cessione di un'area all'A.C.; tali previsioni contribuiscono a potenziare la presenza di spazi pubblici nella frazione e rafforzano il ruolo di polo pubblico del Borgo. Inoltre, la cessione di un'ampia area per realizzazione di uno spazio a*



*verde, concepito come un Bosco urbano, la realizzazione ed il prolungamento della pista ciclabile possono contribuire a valorizzare il contesto storico e paesaggistico del Borgo.”*

Si prende atto che per la stima degli abitanti equivalenti, e di conseguenza dei fabbisogni e pressioni sulle risorse, si è fatto riferimento all'analisi valutativa contenuta nel Rapporto Ambientale del PO recentemente approvato. Il proponente afferma che in termini di pressione sulle risorse l'incremento di 352 AE risulta sostenibile.

Non si riscontrano però considerazioni e valutazioni riguardo alla strategia ambientale definita e alle azioni dell'Action Plan per la Forestazione urbana che ha supportato in ambito VAS il Progetto di PO e la stessa scheda AT\_6.14 così come pianificata e valutata. Il progetto di PO contiene lo studio condotto in relazione agli effetti dei fenomeni climatici sulla salute umana, le cosiddette “ondate di calore”, nel contesto delle trasformazioni urbane previste sul trentennio 2021-2050 e la valutazione dell'effetto di mitigazione dato dalle aree verdi ombreggianti, lo studio allegato di Forestazione urbana e Green benefits e la conseguenti strategie ambientali definite per la città di Prato.

### **Conclusioni**

Tutto ciò premesso e considerato che il principale impatto della variante riguarda il consumo di suolo rispetto al quale viene precisato che trattasi d' *“impatto d'altra parte ineliminabile perché intrinseco alla realizzazione dell'intervento”* e che l'area agricola interclusa, anche solo per la sua estensione, è strategica per la riqualificazione del contesto urbano, per quanto di competenza e per le motivazioni di seguito riportate, si chiede l'assoggettamento a VAS della Variante al fine di approfondire le relative valutazioni ambientali..

**1.** Si chiede di motivare l'incremento di SE dell'area supportando la necessità di tale scelta rispetto a quanto già previsto e valutato in VAS per la trasformazione, evidenziando quali siano le oggettive difficoltà di attuazione della trasformazione così come pianificata nel progetto di PO recentemente approvato. Si ricorda che alla base del progetto strategico di piano è stata affiancata la strategia ambientale dell'Action Plan per la Forestazione urbana della quale non si ha alcun cenno di riscontro nel documento di verifica trasmesso. In particolare occorrerà quindi evidenziare i benefici pubblici attesi dall'intervento e quelli di tipo ambientale connessi e correlati agli obiettivi definiti nella strategia ambientale del PO stesso, supportandoli con l'analisi di coerenza interna al piano. Occorrerà far emergere come l'ulteriore consumo di suolo agricolo sia necessario anche per finalità pubbliche oltreché private e, in particolare, evidenziare come verrà attuata la previsione del parco urbano che rappresenta un importante obiettivo pubblico correlato all'area di trasformazione AT\_6.14.

**2.** Considerato che il consumo di suolo non è un impatto mitigabile in quanto è irreversibile, ponendosi in coerenza agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda europea 2030, contrastando il degrado del territorio e allineando la crescita del consumo di suolo alla crescita demografica di un Paese, occorrerà esplorare la possibilità di trovare sistemi compensativi al consumo e impermeabilizzazione del suolo nel contesto stesso o in altre zone del tessuto urbano. Per approfondire la tematica: [https://www.snpambiente.it/wp-content/uploads/2020/07/Rapporto\\_consumo\\_di\\_suolo\\_2020.pdf](https://www.snpambiente.it/wp-content/uploads/2020/07/Rapporto_consumo_di_suolo_2020.pdf)



Si richiamano le seguenti linee guida che potrebbero risultare utili per l'integrazione delle misure di mitigazione e compensazione in riferimento alla progettazione del sito.

- “Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo Unione europea 2012”  
[http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_it.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf)
- Elenco specie per nuove piantumazioni e sostituzioni con funzione di assorbimento di O3, di NO2, CO2 ed abbattimento di PM10 in ambiti urbani e periurbani, sono inoltre presenti dettagli riguardo alla classificazione di allergenicità: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidynamiche/piante/>

3. L'inserimento del nuovo insediamento produttivo produrrà un aumento dei veicoli collegati alle nuove attività e quindi un incremento del traffico in Via di Baciacavallo che viene valutato come un potenziale impatto della zona. Le misure di mitigazione indicano di “valutare la possibilità di far transitare i mezzi in orari non ritenuti critici al fine di non andare ad incrementare eventuali situazioni, soprattutto negli orari definiti “di punta””; la misura proposta ha carattere gestionale e priva di reale attuazione se non collegata ad uno specifico impegno da parte del privato. Si chiede pertanto di valutare nel dettaglio gli effetti sulla mobilità nell'intorno insediativo in oggetto, in modo da prevedere misure efficaci ed appropriate, predisposte sulla base di valutazioni e stime aggiornate sul traffico locale ed eventualmente sulla base di interventi già programmati/pianificati sulla viabilità, compresa quella ciclabile (PUMS). Occorrerà verificare che i carichi di traffico aggiuntivi e gli impatti dovuti dalle future trasformazioni non generino un peggioramento del livello di esercizio delle infrastrutture rispetto alla situazione attuale. A tal proposito si ricorda che lo stesso PS prevede per il sistema 6 il miglioramento della mobilità locale e sovralocale: l'incremento del traffico valutato per la variante dovrebbe quindi trovare mitigazione appropriata attraverso un'azione migliorativa della mobilità locale in coerenza con l'obiettivo del PS sopra richiamato.

4. Valutare il miglior scenario di Variante sulla base di alternative progettuali-localizzative degli elementi proposti quali le aree a standard, il sistema dell'accessibilità e della sosta, gli interventi ipotizzati di mitigazione ambientale e paesaggistica, prendendo in esame un intorno significativo adeguato a far comprendere come tali elementi rappresentino complessivamente un sistema integrato e organico per la riqualificazione del contesto in esame, con la valorizzazione *in primis* del borgo storico di Cafaggio.

La valutazione di scenari progettuali dovrebbe contemplare soluzioni congrue che consentano di potenziare al massimo il “verde”, inteso nella sua accezione più ampia, pubblico e/o privato che sia.

In linea con alcune delle indicazioni progettuali accennate dal proponente, si tiene a sottolineare che il potenziamento e la localizzazione del “verde” assume una valenza ambientale importante per il recupero dell'area coniugando molteplici funzioni e benefici: quella di mitigazione acustico-climatica, di connessione ecologico-ambientale e di valorizzazione-recupero degli elementi naturali presenti, quella sociale-ricreativa di valorizzazione dello spazio pubblico-privato, oltre che garantire obiettivi di qualità estetico-architettonica.

Si ricorda che la progettazione urbana ispirata al concetto di infrastruttura verde può aiutare a ridurre l'isola di calore nelle aree urbane e periurbane adattandosi ai cambiamenti climatici e riducendo il fabbisogno energetico di aria condizionata; in particolare i tetti verdi possono contribuire a ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo pur non compensandone la perdita di funzionalità.



Si rimarca quindi l'importanza della progettazione del verde e dell'adozione di strategie progettuali orientate a mitigare l'inserimento del nuovo insediamento a garantire l'integrazione della componente nel rapporto tra sito (aree a verde attrezzato, parcheggi alberati, barriere verdi fonoassorbenti con essenze ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti...) e "sistema edificio" (previsione di coperture verdi, verde parietale, giardini pensili...), in modo da creare all'interno dell'insediamento un rapporto privilegiato ed equilibrato tra gli edifici, gli spazi aperti, di sosta e di relazione e l'ambiente nel quale sono inseriti; questo anche allo scopo di garantire il comfort e il benessere e consentire lo sfruttamento e al contempo la mitigazione dei fattori climatici.

5. Per concludere si sottolinea che la necessità di procedere con la VAS è occasione di trasparenza delle scelte pubbliche all'interno del processo decisionale, a garanzia della partecipazione e del miglior grado di coinvolgimento sia dei soggetti competenti in materia che del pubblico interessato. Nell'ambito del processo di VAS dovrà quindi essere dimostrato che la variante proposta, a cui è associato un incremento consistente di SE, è in grado di perseguire elevatissimi standard di performance ambientale al fine di compensare gli impatti incrementali in termini, ad esempio, di consumo di suolo, di incremento di traffico e di emissioni.

Si coglie in ultimo l'occasione per informare il Comune dell'entrata in vigore dell'art. 28 del D.L. 31/05/2021 n. 77 *"Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure"* che ha apportato modifiche al D.Lgs. 152/2006 anche in relazione alla disciplina concernente la VAS.

Per il procedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 12 comma 4 del Dlgs 152/06 così come modificato dal DL 77/2021, la verifica di assoggettabilità a VAS si conclude con un provvedimento di assoggettabilità-esclusione a VAS emesso dall'Autorità competente, senza definire ulteriori prescrizioni per il piano in caso di non assoggettabilità a VAS.

Il Settore è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ambito della collaborazione istituzionale e nell'ottica di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

Per ogni informazione riguardo alla presente potrà essere fatto riferimento a:  
Arch. Sandra Pratesi tel. 055 438 4310 email: [sandra.pratesi@regione.toscana.it](mailto:sandra.pratesi@regione.toscana.it)

**LA RESPONSABILE**  
*Arch. Carla Chiodini*