



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
[urbanistica@comune.prato.it](mailto:urbanistica@comune.prato.it)  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

all. "37"

**Adozione Piano Attuativo n. PIANI - 383 - 2020  
e contestuale variante al Piano Operativo**

"Piano di lottizzazione per la realizzazione di un immobile artigianale in località Cafaggio, in variante alla Scheda di Trasformazione AT6\_14 del Piano Operativo"

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e art. 32  
L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.**

**Il sottoscritto arch. Pamela Bracciotti**, Dirigente del Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile, nella sua qualità di Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo in oggetto e della contestuale variante al Piano Operativo, richiesto da CIPECO S.R.L., in qualità di società proprietaria, con istanza del 27-02-2020 assunta con il n. di P.G. 20200041496 e successive integrazioni, per la realizzazione di un edificio artigianale in via Guido Nincheri e opere urbanizzative in un'area posta tra detta via e via del Ferro, in località Cafaggio,

**premesso che:**

- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21/03/2013 il Piano Strutturale; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 17 del 24/04/2013;
- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/09/2019, il Piano Operativo; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 16/10/2019;
- il Piano Attuativo n. PIANI - 383 - 2020 consiste, in sintesi, nella nuova edificazione di un edificio a destinazione artigianale, suddiviso in 10 unità immobiliari, e nella realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via del Ferro, di un verde pubblico comprensivo di campo sportivo polivalente attrezzato e di una pista ciclabile di collegamento tra via del Ferro e via Guido Nincheri, ed è compiutamente descritto nei seguenti elaborati:
  - IG 01\_Inquadramento generale dell'area
  - IG01/a\_Planimetria generale\_Previsioni P.O. AT6\_14 e piano attuativo in variante
  - RZ 01\_Relazione illustrativa
  - RZ 01/a\_Relazione tecnica per il rispetto delle condizioni di trasformabilità per gli aspetti ambientali
  - RZ 01/b\_Relazione riguardante il progetto delle opere di inserimento paesaggistico
  - RZ 02\_Inserto fotografico
  - RZ 05\_Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica
  - RZ 08\_Valutazione previsionale del clima acustico
  - RZ 10\_Relazione paesaggistica
  - EA 01\_Planimetria generale stato attuale
  - EA 01/a\_Rilievo strumentale dell'area con sovrapposizione catastale
  - EP 01\_Planimetria generale stato di progetto
  - EP 01/a\_Planimetria generale progetto opere di mitigazione per VAS\_ipotesi 2
  - EP 01/b\_Planimetria generale progetto opere di mitigazione per VAS\_ipotesi 1
  - EP 02\_Pianta piano terra stato di progetto
  - EP 02/a\_Prospetti stato di progetto
  - EP 02/b\_Sezioni stato progetto
  - EP 03\_EP 04\_Verifica area permeabile e Conteggi urbanistici
  - EP 05\_Planimetria generale sistemazione del verde



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
[urbanistica@comune.prato.it](mailto:urbanistica@comune.prato.it)  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

- EP 06\_Render
  - ES 01\_Planimetria generale stato sovrapposto
  - EU 01\_Relazione tecnica opere di urbanizzazione
  - EU 02\_Planimetria generale stato attuale servizi esistenti
  - EU 03\_Schemi grafici stato di progetto opere di urbanizzazione
  - EU03/a\_Schemi grafici progetto impianto di pubblica illuminazione
  - EU03/b\_Sezione stradale progetto
  - NTA\_Norme Tecniche di Attuazione
- il progetto, necessita di attuazione tramite Piano Attuativo e, ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R. 65/2014, viene contestualmente adottata la variante al Piano Operativo ed in particolare alla scheda dell'Area di Trasformazione AT6\_14 per i seguenti aspetti:
- modifica del perimetro dell'Area di Trasformazione con aumento della Superficie territoriale (St) da mq 38.164 a mq 55.594;
  - diverso disegno di suolo;
  - aumento dell'area destinata a Verde Pubblico AVP e prevista in cessione ai fini perequativi, a scapito di un'area attualmente destinata dal Piano Operativo a Verde Privato V1;
  - aumento della Superficie edificabile (Se) da mq 5.890 a mq 8.339;
  - aumento della Superficie fondiaria (Sf) da 11.780 mq a 17.453 mq;
  - modifica della quantità delle singole categorie degli standard urbanistici reperiti (verde pubblico e parcheggio pubblico pari rispettivamente a 3.518 mq e 1.879 mq anziché 2.330 mq e 2.066 mq) con uno scostamento superiore al 5% rispetto alla relativa quantità prescritta dalla Scheda di Trasformazione, fermo restando che è stata reperita la quantità complessiva prescritta di standard urbanistici;
  - riduzione della percentuale delle aree in cessione dal 55% della St al 51,26%, che è comunque superiore alla percentuale minima pari al 40% fissata dal Piano Operativo nell'art. 81 c. 5 delle N.T.A.;
  - realizzazione della pista ciclabile limitatamente al tratto interno all'area di trasformazione senza pertanto raggiungere la località Paperino come prescritto dalla scheda di trasformazione;
- l'interesse pubblico della variante è motivato dall'aumento delle aree in cessione, che contestualmente verranno destinate a standard urbanistici e in particolare a verde pubblico, che consentirà il collegamento tramite un'ampia area pubblica di via del Ferro, in prossimità di piazza Marino Olmi, con via di Baciacavallo;
- la variante descritta ai punti precedenti è descritta dai seguenti elaborati:
- 04.01\_NTA-aree di trasformazione-estratto-stato attuale
  - 04.01\_NTA-aree di trasformazione-estratto-stato modificato
  - 09-37\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato attuale
  - 09-37\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato modificato
  - 09-44\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato attuale
  - 09-44\_Disciplina dei suoli e degli insediamenti-stato modificato
- tale variante si configura come variante semplificata così come definita dall'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al "territorio urbanizzato" così come definito dal Piano Operativo;

ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., con la presente relazione **dichiara che il Piano in oggetto:**



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
[urbanistica@comune.prato.it](mailto:urbanistica@comune.prato.it)  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

- è coerente con il Piano Strutturale vigente;
- persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
- ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg. 42/2004:
  - art. 136 c. 1 lett. d – Aree di notevole interesse pubblico – D.M.20/05/1967 G.U.140-1967 “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”,
  - art. 142 c. 1 lett. c – Aree tutelate per legge – “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua”;

pertanto la fattispecie di variante è assoggettata alla procedura di verifica di cui agli artt. 21 e 23 del PIT/PPR e, trattandosi di variante semplificata allo strumento urbanistico conformato, si è applicato, per l’avvio del procedimento, l’art. 6 c. 3 dell’*“Accordo ai sensi dell’art. 31 c. 1 della LR 65/2014 ed ai sensi dell’art. 21 c. 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)”* firmato tra MiBACT e Regione Toscana il 17/05/2018. In tal senso la Giunta Comunale con Deliberazione n. 48 del 01/03/2022 ha approvato l’avvio del procedimento della variante ai soli fini dell’art. 21 del PIT/PPR. Detta deliberazione, comprensiva degli allegati, è stata trasmessa, con PG 52013 del 09/03/2022, alla Provincia di Prato, alla Regione Toscana, al Segretariato regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Prato e Pistoia. Quest’ultima ha trasmesso il proprio contributo di competenza, con nota assunta al PG 98082 del 09/05/2022, a seguito del quale, al fine di risolvere le criticità emerse in detto contributo, con nota PG 109397 del 20/05/2022 è stata richiesta documentazione integrativa/sostitutiva pervenuta con successive integrazioni.

- non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009;
- segue la procedura indicata dall’art. 107 c. 3 e 32 della L.R. 65/2014 e smi;

#### **PARERI**

- è stato esaminato (fatte salve le modifiche successivamente intervenute riguardo all’organizzazione e alla denominazione delle strutture):
  - dal Servizio Urbanistica e Protezione Civile – U.O. Piani attuativi con istruttorie del 17/09/2020 e 23/01/2023;
  - dal Servizio Governo del Territorio – U.O.C. Unità tecnica dell’Ambiente con istruttorie del 08/06/2020, 23/07/2021 e del 09/06/2022;
  - dal Servizio Gabinetto del Sindaco – U.O. Consistenza Patrimoniale con istruttorie del 09/09/2020, 11/08/2021 e del 04/08/2022;
  - dal Servizio Governo del Territorio – U.O.C. Valorizzazione del Territorio con istruttorie del 28/09/2020 e del 25/08/2021;
  - dal Servizio Governo del Territorio – U.O. Coordinamento e Validazione interventi edili 1 e rapporti con il catasto con istruttorie del 26/08/2020 e 01/09/2021;
  - dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità - U.O. Urbanizzazioni Private, con istruttorie del 18/09/2020, del 27/10/2021 e del 25/01/2023;
  - dalla riunione dei Servizi Comunali in data 18/09/2020 che ha espresso parere favorevole a condizione;



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
[urbanistica@comune.prato.it](mailto:urbanistica@comune.prato.it)  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

- dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana con parere favorevole nella seduta n. 19 del 02/12/2020;

- dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" che si è espressa in data 16/01/2023 in merito alla destinazione del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014 destinando il relativo importo alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile che colleghi via Nincheri con via Roma;

#### **GENIO CIVILE**

- secondo quanto dispone il D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, è stato trasmesso al Settore del Genio Civile Valdarno Centrale con comunicazione P.G. n. 277685 del 23/12/2022, acquisita in data 23/12/2022 con Deposito n. 35/22; il predetto Ufficio del Genio Civile, con la medesima lettera ha comunicato che la pratica sarà sottoposta a sorteggio entro 30 gg. dalla data di acquisizione, e, con nota P.G. n. 13081 del 17/01/2023, ha comunicato che la pratica verrà sottoposta a controllo.

#### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 e l'Autorità Competente con Determinazione n. 2613 del 13/10/2021 ha disposto l'assoggettabilità al procedimento di VAS, pertanto, ai sensi dell'art. 8 c. 6 della LR 10/2010, unitamente al Piano Attuativo e alla contestuale variante urbanistica vengono adottati anche i seguenti elaborati e le consultazioni di cui al successivo art. 25 vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui al procedimento urbanistico in oggetto:

- RZ 09\_Rapporto ambientale\_Valutazione ambientale strategica
- RZ 09\_Sintesi non tecnica\_Valutazione ambientale strategica

**Per quanto sopra esposto, propone che il Piano sia sottoposto all'esame della Giunta Comunale e successivamente del Consiglio Comunale, contestualmente alla variante al Piano Operativo e alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LRT 10/2010, per l'adozione ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 c. 3 e 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i..**

Prato li, 27/01/2023

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Pamela Bracciotti