

**Oggetto:** Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI n. 413/2022 per un intervento di demolizione e successiva ricostruzione di edificio per civile abitazione, posto in via Tini 3, in variante, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al Piano di recupero n. 265/2011.

## Il Tecnico istruttore

**premesse che,**

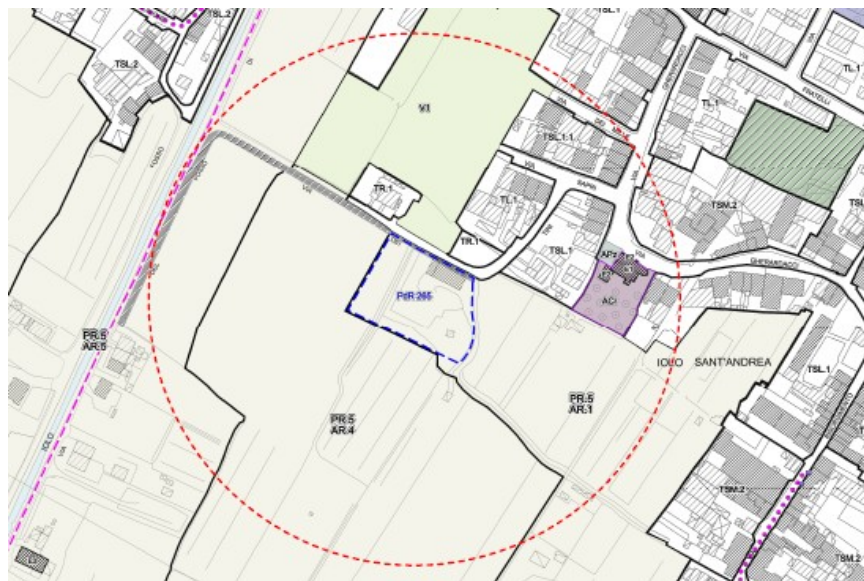
- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 262317 del 02-12-2022, da ESSE BI ESSE S.R.L., per un intervento di demolizione e successiva ricostruzione di edificio per civile abitazione, posto in via Tini 3, in variante, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al Piano di recupero n. 265.

*Progettisti:* BARNI FABRIZIO MASSIMO; BIGAGLI ALESSANDRO CLAUDIO.

A seguito delle integrazioni pervenute con P.G. n. 15241 del 19-01-2023, P.G. n. 260779 del 27-11-2023, P.G. n. 16490 del 22-01-2024, P.G. n. 45529 del 27-02-2024, P.G. n. 53755 del 08-03-2024 e P.G. n. 65589 del 22-03-2024,

**ha effettuato la seguente attività istruttoria:**

### Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



*L'approvazione del PA segue il procedimento:*

Art. 112 LR 65/2014 (demolizione e ricostruzione in altra posizione prevista dal P.A.265/11)

*Convenzione/atto d'obbligo*

si  (predisporre schema che varia l'atto d'obbligo)

no  (variante al Piano Attuativo che non varia l'atto d'obbligo)




*Verifica di assoggettabilità a VAS*

si  no







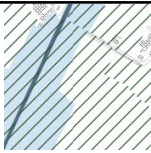
*Procedura di VAS*

si  no

**1. Verifica Piano Strutturale adottato con DCC n. 48 del 27/07/2023**

<b>PIANO STRUTTURALE adottato con DCC n. 48 del 27/07/2023</b>	
<b>Statuto del territorio</b>	
ST-PATR-I Elementi patrimoniali della struttura territoriale idro-geomorfologica	-----
ST-INV-I Struttura territoriale idro-geomorfologica	Bacini di esondazione
ST-PATR-II-IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale	-----
ST-INV-II-IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi	Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle
ST-PATR-III Elementi patrimoniali della struttura insediativa	Viabilità storico fondativa
ST-INV-III-1 Struttura fondativa del sistema insediativo	Viabilità storica
ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città	-----
ST-INV-III-3 Morfotipi del centri storico	-----
ST-PATR-III-CS Patrimonio territoriale del centro storico	-----
ST-PAE-1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali	-----
ST-VI-1 Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico	-----
ST-VI-2-CS Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico - Centro storico	-----
ST-DISC-1 Disciplina del territorio	 <p><b>TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Territorio urbanizzato</li> <li> Territorio rurale</li> <li> Piani attuativi convenzionati</li> <li> Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana (</li> <li> Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione ( art. 25 del</li> </ul> <p><b>NUCLEI STORICI E AMBITI DI PERTINENZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Nuclei rurali storici</li> <li> Ambiti di pertinenza dei nuclei storici rurali</li> </ul> <p><b>AMBITI DEL TERRITORIO RURALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ambiti periurbani ( aree rurali di margine e intercluse)</li> <li> Ambiti di tutela delle aree perfluviali e delle aree umide</li> </ul> <p>Ambiti di tutela delle aree perfluviali e delle aree umide</p>
ST-PP-1 Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana	 <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree di frangia urbana da riqualificare</li> <li> Caposaldo del sistema agricolo di pianura</li> </ul>
ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale	 <p>piste ciclabili – rete esistente – viabilità storica</p>
ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica	G1 - bassa
ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale	S2* - media
ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione	P3 – aree soggette ad alluvioni frequenti meno di 30 anni



ST-AF-4 Carta dei battenti idraulici per TR 200 anni	 <p>da 0,10 a 0,50 ml.</p>
ST-AF-5 Carta dei ristagni per TR 200 anni	-----
ST-AF-6 Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali	Aree con battente sino a ml 0,50
ST-AF-7 Carta delle problematiche idrogeologiche	Curva isipiezometrica della falda
<p>ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati</p> <p> Reticolo idrografico - art.96 lett. f) RD 523/1904</p>	
ST-CS-1 Classificazione delle strade	Strade locali
<b>Strategie</b>	
STR-1 Unità Territoriali Organiche Elementari	Utoe 11 – Iolo Tavola
<p>STR-2 La città della prossimità</p> <p>La città del quarto d'ora</p> <p> distanza percorribile in 5 minuti</p>	 <p>S.Andrea a Iolo</p> <p>piste ciclabili esistenti</p>
STR-3 Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile	 <p>ciclovia del sole</p>
STR-4 Individuazione delle strategie generali	 <p>Parco delle Piana Ambito di tutela delle aree umide e perfluvioli</p>

Il progetto è coerente con la disciplina di tutela degli elementi statutari e strategici del Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 48 del 27/07/2023.



## 2. Premessa

Il presente Piano viene presentato in variante al precedente **Piano di Recupero n. 265**, adottato con D.C.C. n. 20 del 13/03/2014 e approvato con D.C.C. n. 17 del 26/03/2015; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 18 del 06/05/2015 e il piano è efficace dal 21/05/2015; in data 22/11/2017 è stato sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo, autenticato dal Notaio Francesco De Luca, registrato a Prato in data 01/12/2017 al n. 13578/1T, Repertorio n. 158563, Raccolta n. 24584, con il quale il promotore si è assunto tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano Attuativo n. 265 approvato.

### **Il Piano di Recupero n. 265 prevede:**

- la demolizione e fedele ricostruzione, ammessa eccezionalmente per motivi di interesse pubblico, di un edificio con tipologia rurale, ubicato lungo via dei Tini, traslando lo stesso di ml 5 dal fronte strada rispetto alla posizione dell'edificio originario per consentire l'ampliamento della sede stradale; la soluzione progettuale del piano prevede che l'edificio sia costituito da tre unità immobiliari residenziali e venga ricostruito mantenendo invariati la sagoma, il volume e la superficie coperta;
- l'allargamento della sede stradale di via dei Tini fino a m 6,50 comprensivo di una pista ciclabile di larghezza pari a m 1,50 (vedi tavv. 13, 13bis e 14, allegate alla DCC 20/2014, e art. 3 dell'atto d'obbligo sottoscritto il 22/11/2017);
- l'allargamento della sede stradale di via del Fosso di Iolo fino a m 7,00 con realizzazione delle opere idrauliche connesse (vedi tav. 13 allegata alla DCC 20/2014 e art. 3 dell'atto d'obbligo sottoscritto il 22/11/2017);
- ridefinizione degli accessi carrabili.

**Inoltre l'atto d'obbligo sottoscritto il 22/11/2017 prevede**, oltre ai consueti impegni relativi alla progettazione, realizzazione, convalida e cessione delle opere urbanizzative, anche i seguenti ulteriori obblighi:

- nell'art. 5 comma 1, a cedere l'area necessaria all'allargamento della sede stradale e a realizzare e completare a regola d'arte l'allargamento stradale e provvedere alla messa in opera della pista ciclabile di collegamento alla pista ciclabile esistente "Alfredo Binda"; questo obbligo in sostanza ripete quanto già previsto negli elaborati del piano e all'art. 3 dell'atto d'obbligo;
- nell'art. 5 comma 2, a presentare in sede di Permesso di Costruire l'autorizzazione ai fini idraulici per le opere di urbanizzazione previste dal progetto che ricadono nella fascia di rispetto idraulica del fosso di Iolo, corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico ai sensi del D.Lgs. 152/2006 individuato dalla Regione Toscana con D.C.R. 57/2013;
- nell'art. 9 comma 1, ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione:
  - collegamento alla pista ciclabile esistente "Alfredo Binda";
  - realizzazione dei punti luce mancanti nel tratto di Via del Fosso di Iolo compreso tra Via XX Settembre e Via dei Tini secondo le indicazioni che verranno fornite dal Servizio competente dell'Amministrazione comunale.

### **Successivamente i Promotori hanno presentato:**

- richiesta di parere di fattibilità urbanistica **PARU 2/2018** che proponeva modifiche ai caratteri tipologici e architettonici dell'edificio e la sua traslazione da 5 a 30 mt dalla strada; la Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella riunione del 27/03/2018, ha espresso parere negativo, rendendosi disponibile ad esaminare un progetto che prevedesse solo un arretramento dell'edificio di 12 m, senza ulteriori modifiche progettuali; a seguito del suddetto parere, è stata presentata una nuova soluzione progettuale che proponeva nuovamente modifiche ai caratteri tipologici e architettonici dell'edificio e la sua traslazione da 5 a 12 mt dalla strada; la Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", nella riunione del 06/11/2018, ha espresso parere favorevole all'arretramento dell'edificio di m 12 ma non alle modifiche ai caratteri tipologici e architettonici dell'edificio, chiedendo pertanto di attenersi a quanto previsto nel PdR n. 265 in merito alla ricostruzione dell'edificio;
- segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA) **P.E. 1759/2018** per la demolizione dell'edificio, oggetto di demolizione e ricostruzione fedele da PdR n. 265, che all'attualità risulta completamente abbattuto e rimosso;
- richiesta di parere di fattibilità urbanistica **PARU 7/2021** in cui, oltre alla traslazione dell'edificio da 5 a 12 mt dalla strada, venivano proposte nuovamente modifiche all'edificio che non rispettavano i caratteri morfo-tipologici di "ruralità" che l'edificio originario aveva e che devono essere riprodotti "con



fedele ricostruzione”; l’istanza ha ricevuto il 27/03/2018, da parte della Commissione Consiliare n. 4 “Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile”, il parere favorevole alla sola ipotesi di arretramento dell’edificio a 12 m dalla strada e il parere contrario per le ulteriori modifiche proposte, riconfermando i precedenti pareri espressi per il PARU 2/2018.

### 3. Oggetto dell’intervento e proposta di variante al PdR 265/2011

**a) Oggetto dell’intervento è un fabbricato di matrice rurale** preesistente e posto in prospicenza di tratto di viabilità a margine dei borghi storici di Iolo. Il piano n. 413/2022 in oggetto viene proposto in variante, ai sensi dell’art. 112 LR 65/2014, al PdR n. 265 in quanto prevede la ricostruzione del suddetto edificio, già demolito con la PE 1759/2018, con le seguenti modifiche rispetto al progetto approvato con il PdR n. 265:

- traslazione dell’edificio da m 5 a m 12 dalla strada;
  - modifiche interne, fermo restando il numero delle unità immobiliari che è pari a tre;
  - modifiche del prospetto nord, su via dei Tini, per lo spostamento di due finestre e la realizzazione di due nuove porte al piano terra;
  - modifiche del prospetto laterale ovest per realizzazione al piano primo di una nuova finestra;
  - traslazione dei parcheggi pertinenziali di circa m 14 rispetto alla strada.
  - rialzamento del piano di calpestio di circa cm 55 per la messa in sicurezza idraulica.
- Rimangono invece invariati la sagoma, il volume, la superficie coperta e la Superficie edificabile.

**b) Per quanto riguarda le opere urbanizzative**, l’istanza iniziale riconfermava il progetto descritto con le Tavole 12, 13, 13A, 13bis, 14, 15 allegate alla DCC n. 20/2014 di adozione del PdR n. 265. Come già indicato nella precedente relazione istruttoria del Servizio scrivente del 30/06/2023, nella fase istruttoria è stato evidenziato dalla “*UO Urbanizzazioni Private*” e dalla “*UOC Tutela dell’ambiente e sicurezza sismica degli immobili comunali*” che nel periodo di tempo intercorso dall’approvazione del PdR n. 265 e la presentazione del piano in variante in oggetto, nella zona sono emerse problematiche igienico-ambientali per la presenza del fossetto (ad est del lotto) che conduce alla Via Risorgimento con le acque “miste” pur trattandosi di un percorso “a cielo aperto”. Sulla base di ciò, è stato ritenuto opportuno far modificare le opere da attribuire al Piano, a favore di una diminuzione di importi scomputabili, in modo da “vincolare” la differenza ai lavori di definizione igienico-ambientale già in parte messo in programma dalla Soc. Publiacqua. In conseguenza a tali valutazioni, con nota P.G. n. 217453 del 03/10/2023, è stato richiesto, oltre ad assolvere alcune condizioni poste dagli uffici comunali, di redigere ed integrare il progetto delle opere urbanizzative come di seguito indicato:

1. allargamento di Via dei Tini (a ml. 6,50 compresa la pista ciclabile di ml. 1,50 sul lato sud) con parziale intubamento del fossetto esistente sul margine sud della viabilità (opere invariate rispetto al PdR n. 265);
2. ridefinizione degli accessi carrabili di cui uno esistente ed uno di progetto (opere invariate rispetto al PdR n. 265);
3. allargamento della sede stradale a m 7,00, su Via del Fosso di Iolo con realizzazione delle opere idrauliche connesse (spostamento del canale alla base della scarpata) solo per un tratto utile alla creazione, in posizione baricentrica, di una idonea piazzola di scambio (lunghezza di circa ml. 10,00), diversamente da quanto previsto dal PdR n. 265; resta invariata, rispetto al PdR n. 265, la necessità di posa in opera di guard-rail su tutto il tratto viario.

Successivamente, in risposta e ottemperanza alla suddetta richiesta integrazione, in data 27/11/2023 con P.G. n. 260779 sono stati presentati nuovi elaborati progettuali fra i quali gli elaborati EU03, EU03bis, EU04, EU06, EU06 bis, relativi alle opere urbanizzative.

La proposta di modifica delle opere urbanizzative avanzata dagli uffici comunali e così integrata nel Piano è stata valutata dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 “Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile”, nella seduta del 19/03/2024, che si è espressa con il seguente parere:

*“La Commissione esprime parere favorevole alla Variante Proposta, limitatamente all’arretramento dell’edificio a 12 mt dalla strada, come già espresso nel precedente parere sulla pratica PARU 7/2021. Restano confermate le opere urbanizzative in diretta esecuzione e tutti gli obblighi assunti con la convenzione già stipulata, previste dal Piano 265 approvato.”*



In conseguenza al suddetto parere e al fine di correggere alcuni errori, refusi e imprecisioni rilevati negli elaborati progettuali è stata richiesta un'integrazione documentale con P.G. n. 65128 del 21/03/2024. Con P.G. n. 65589 del 22/03/2024 sono pervenuti i nuovi elaborati che ottemperano a quanto richiesto.

**In sintesi, alla luce di quanto sopra esposto, il presente piano in variante riguarda solo le modifiche al lotto fondiario elencate al precedente punto a) mentre, per quanto riguarda le opere urbanizzative, rimangono validi gli elaborati allegati al PdR n. 265/2011 e l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 22/11/2017.**

Il contributo straordinario per oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380 del 2001, di cui alla DCC n. 49/2019, non è dovuto in quanto la presente variante al Piano Attuativo n. 265/2011 non genera un maggior valore dell'area oggetto di intervento.

#### **4. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici**

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>Piano 265</b>	<b>Piano 413</b>	<b>Differenza</b>
Destinazione d'uso	residenziale	residenziale	---
Superficie territoriale St (mq)	5410	5410	---
Superficie fondiaria Sf (mq)	3864	3864	---
Volume (mc) ai sensi del previgente RE	1673,77	1673,77	---
Volume (mc) ai sensi del vigente RE	1715,45	1715,45	---
Superficie coperta Sc (mq)	272,51	272,51	---
Rapporto copertura Rc (%)	7,06	7,06	---
Superficie permeabile Sp (mq)	3471,27	3471,27	---
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	492,67	492,67	---
Altezza massima H max (ml)	7,05	7,05	---
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	---	---	---

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>				
			<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
Volume (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 1715,45	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	171,54	399
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			<b>171,54</b>	<b>399</b>

<b>AREE IN CESSIONE</b>	
<b>AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>	mq
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Verde e sport	mq
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	mq
Istruzione	mq
Servizi ed attrezzature	mq
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>	
Strade	mq 1327,70
<b>EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO</b>	mq
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>	<b>mq 1327,70</b>



#### **5. Considerazioni finali dell'ufficio**

Stante quanto espresso nella presente istruttoria, **si esprime parere favorevole al Piano di recupero n. 413/2022 in oggetto in variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, al PdR n. 265/2011**, adottato con D.C.C. n. 20 del 13/03/2014, approvato con D.C.C. n. 17 del 26/03/2015 (il cui avviso è stato pubblicato sul BURT n. 18 del 06/05/2015) ed efficace dal 21/05/2015.

Prato, 22/03/2024

Il tecnico istruttore  
*Arch. Stefano Tonelli*

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi  
*arch. Sonia Leone*

Firmato da:

**SONIA LEONE**

codice fiscale LNESNO66P68G999C

num.serie: 359917654652477200

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 05/10/2022 al 05/10/2025