



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
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

all. "14"

Oggetto: Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 417/2023, presentato in variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al PdR n. 358/2017, per la trasformazione di una ex area industriale finalizzata alla realizzazione di insediamento residenziale/commerciale e opere urbanizzative, in Via Paolo Dell'Abaco 9.

Il Tecnico istruttore

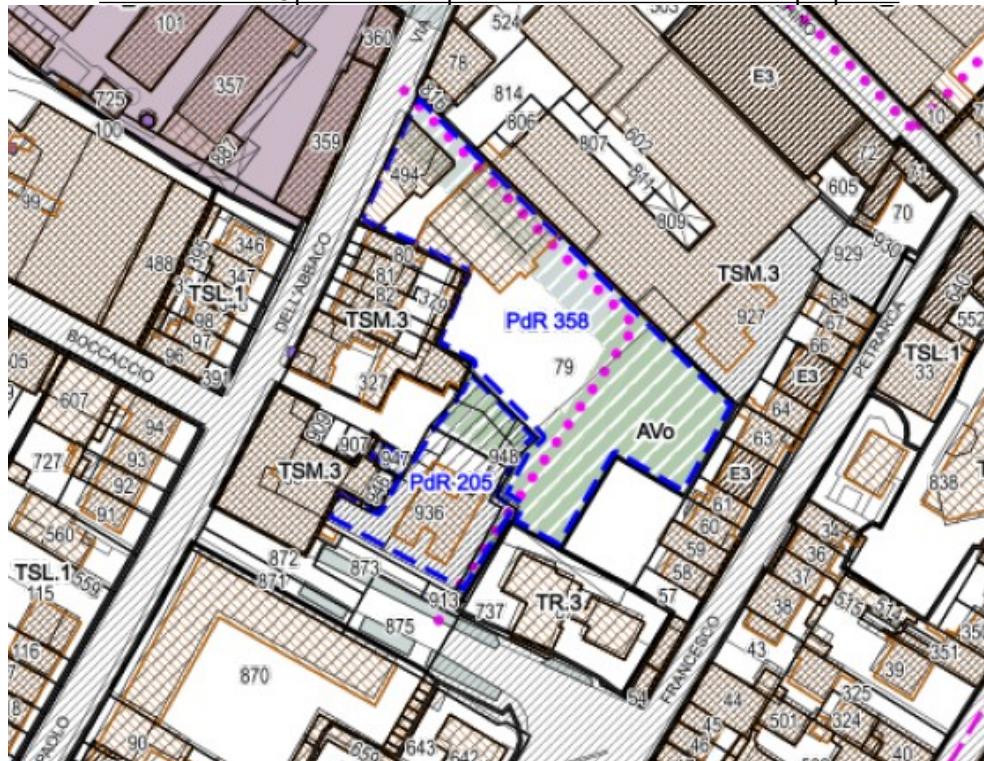
premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20230141869 del 27-06-2023, da DINAMICA S.R.L., per un intervento di trasformazione di una ex area industriale posta in via P. dell'Abaco, 9, in Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al Piano di Recupero n. 358/2017.

Progettisti: CORRADINI ALESSANDRO,
Integrazioni depositate con P.G. n. 35584 del 14/02/2024,

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 (particolare variante a piano attuativo)

Convenzione/atto d'obbligo

si [] (predisporre schema)

no [] (variante al Piano Attuativo che non varia la convenzione/atto d'obbligo)

Verifica di assoggettabilità a VAS

Procedura di VAS

si [] no []

si [] no []

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC

Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (art.5 Integrazioni alla disciplina generale del PIT DCRT, n. 61/2014): <input type="checkbox"/> Ambito "A"- aree in salvaguardia art. 5 c. 1 e 2 <input type="checkbox"/> Ambito "A"- aree funzionali al parco agricolo della Piana art. 5 c. 6 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia

PIANO STRUTTURALE

Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa	Patrimonio edilizio presente al 1954
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale	---
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati	---
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico	---
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 4 – la città centrale – Sub -Sistema 4c
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree urbane

PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”

UTOE	4c	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B
------	----	------------------------------	---

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	PdR 358	Standard Urbanistici	
Paesaggi urbani (tessuto)		Reti e spazi aperti	
Paesaggio rurale		Mobilità	
Ambito rurale		Emergenze Patrimonio Storico	

.SCHEMA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO

BENI CULTURALI <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI CULTURALI <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI PAESAGGISTICI <i>D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE <i>NTA, Titolo VII</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento interessa alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
VIABILITÀ STORICA <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici

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

RISPETTO FERROVIARIO DPR n. 753 - 01/07/1980	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade , sulla base della DGC 137/2015: <input checked="" type="checkbox"/> All'interno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 28 del Reg. di Esecuzione del CdS, del PO e RE <input type="checkbox"/> all'esterno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 26 del Reg. di Esecuzione del CdS <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI D.lgs 152/2006 art. 94	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI DM 29/05/2008	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Allegata al Piano 358 : "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato. Quale allegato n.9 alla D.C.C. N.104 del 23/11/2017 <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITÀ SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
PERICOLOSITÀ IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
BATTENTI IDRAULICI PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente: <input type="checkbox"/> 0,00-0,25 <input type="checkbox"/> 0,25-0,50 <input type="checkbox"/> 0,50-0,75 <input type="checkbox"/> 0,75-1,00 <input type="checkbox"/> 1,00-1,25 <input type="checkbox"/> > 1,25
Piano Assetto Idrogeologico DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa

.REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa opere di bonifica e loro pertinenze di cui al Regolamento, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente <input type="checkbox"/> la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
.VINCOLO IDROGEOLOGICO .RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 100 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 99 del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
.PERMEABILITÀ DEI SUOLI DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli
.PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DCC n. 11/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input type="checkbox"/> CLASSE III <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE IV <input type="checkbox"/> CLASSE V <input type="checkbox"/> CLASSE VI <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia A <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia B <input type="checkbox"/> Aree destinate allo spettacolo <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto a tale disciplina

1. Premessa

Il presente piano attuativo viene presentato in variante al precedente piano attuativo n. 358/2017, adottato con DCC n. 104 del 23/11/2017 ed efficace dal 21/02/2018, data di pubblicazione sul BURT n. 8 P.te III dell'avviso che dà atto che non sono pervenute osservazioni.

Si ricorda che il precedente **Piano Attuativo 358/2017** prevede la trasformazione di un'area ex industriale mediante i seguenti interventi:

- demolizione di fabbricati con destinazione commerciale e residenziale e realizzazione di un complesso residenziale con una porzione del piano terra destinata a commercio di vicinato (30 unità residenziali + 3 unità commerciali); il complesso edilizio di progetto si sviluppa perpendicolarmente a via dell'Abbacò ed è composto da 2 corpi di fabbrica (A e B, uniti da una loggia condominiale) di 3, 4 e 7 piani fuori terra, con un piano interrato a comune per la collocazione di n. 33 posti auto privati per la sosta stanziale.
- realizzazione e cessione al Comune di parcheggio pubblico (9 posti auto) e di parcheggio per la sosta di relazione (11 posti auto) con la relativa viabilità di accesso;
- realizzazione e cessione al Comune di spazi pubblici destinati ad orti urbani con specifico fabbricato a servizio.

Per quanto riguarda gli **standard urbanistici**, a fronte della dotazione minima dovuta pari a mq 1465,7, il Piano 358/2017 prevede il reperimento di mq 954 di standard - costituiti da mq 790,50 di aree a parcheggio pubblico e da mq 163,50 di spazi di relazione privati ad uso pubblico - e la monetizzazione di mq 511,70.



Fotoinserimento estratto dalla Tav. EZ01-02 approvata con DCC n.104 il 23/11/2017

2. Oggetto dell'intervento Piano 417/2023

Il Piano Attuativo 417/2023 in oggetto riguarda unicamente il cambio di destinazione a “verde pubblico attrezzato” della porzione dell’area pubblica prevista in cessione e destinata nel precedente Piano 358/2017 a “orti urbani”, conseguentemente per tale area viene proposta una diversa sistemazione.

Rimangono invariate le previsioni relative all’edificazione privata e al parcheggio pubblico in cessione. Non sono modificati i parametri urbanistici, gli standard ed il perimetro del Piano attuativo, pertanto la presente variante si configura ai sensi dell’art. 112 della LR 65/2014.

Il Piano in oggetto è conforme al Piano Operativo vigente per quanto disposto dall’art. 24 comma 3 della NTA, in quanto all’interno della medesima categoria “AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport” è sempre consentito il passaggio tra le diverse sottocategorie (da “Avo - orti sociali e urbani” a “Avp - verde attrezzato e parchi”) senza che ciò comporti variante al Piano Operativo stesso. Inoltre non contrasta con il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 48/2023 e ricade nella Disciplina Transitoria di cui all’art. 85 lett. a) del nuovo Piano Strutturale adottato.

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 49/2019, non è dovuto in quanto la variante al Piano Attuativo consiste in una diversa destinazione dello spazio pubblico, come sopra descritto, e non genera maggior valore dell’intervento.



Fotoinserimento estratto dalla Tav. EZ01-02 modificata in data 27/06/2023 con P.G.n. 141869

3. Tabelle riassuntive dei parametri urbanistici

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	Piano 358	PIANO 417
Destinazione d'uso	res+prod	Res+comm	Res+comm.
Superficie territoriale St (mq)	4570	4570	4570
Superficie fondiaria Sf (mq)	1770,47	1770,47	1770,47
Volume (mc)	5098	8264	8264
Superficie coperta Sc (mq)		955	955
Rapporto copertura Rc (%)		54	54
Superficie permeabile Sp (mq)		466,7	466,7
Superficie edificabile Lorda SUL (mq)	1123	2907	2907
Altezza massima H max (ml)	7,5	22,8	22,8
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		790,50 park pubblico in cessione 163,50 spazi relaz. 511,70 da monetizzare	790,50 park pubblico in cessione 163,50 spazi relaz. 511,70 da monetizzare

VERIFICA DEI PARCHEGGI SOSTA STANZIALE E DI RELAZIONE				
		Piano 358	PIANO 417	
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	964	964
Superficie di vendita	mq	sosta di relazione	146*	146*



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
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

	(art. 48 PO, art. 39 parte I RE)		
TOTALE PARCHEGGI		1110	1110

* Il Piano 358/2017 ha previsto la cessione al Comune dei parcheggi per la sosta di relazione

AREE IN CESSIONE	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE	Mq 1862
STANDARD URBANISTICI	
Verde e sport	Mq
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili: 163,5 (privati ad uso pubblico) +790,5 (in cessione)	Mq 790,50
Istruzione	mq
Servizi ed attrezzature	mq
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	mq
ULTERIORI AREE IN CESSIONE COSTITUITE DAI PARCHEGGI DI RELAZIONE	Mq 146,30
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 2798,80

4. Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione Urbanistica

Stante quanto espresso nella presente istruttoria e verificate le condizioni di cui all'art. 112 della LR 65/2014, **si esprime parere favorevole al Piano in oggetto in variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, al piano di recupero n. 358**, adottato con DCC n. 104 del 23/11/2017 ed efficace dal 21/02/2018, data di pubblicazione sul BURT dell'avviso che non sono pervenute osservazioni. Si invia pertanto la richiesta in oggetto alla Commissione Consiliare n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per il parere finale sull'intervento.

Prato, 16/02/2024

Il Funzionario Tecnico
arch. Stefano Tonelli

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