

**Oggetto:** Relazione istruttoria effettuata in data 03/02/2021 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 390 - 2020 per la cessione di un immobile in Via Bonicoli e realizzazione di un insediamento produttivo in via Paronese in attuazione delle AT4b\_04, AT8\_02 e AT8\_01 del Piano Operativo.

### Il Tecnico istruttore

premesse che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n.20200129603 del 21-07-2020, da GELLINO DI DANIELE E ALESSANDRO BARTOLINI S.N.C., per la cessione di un immobile in Via Bonicoli e un intervento di realizzazione di un insediamento produttivo in via Paronese in attuazione delle aree di trasformazione AT4b\_04, AT8\_02 e AT\_8\_01 del Piano Operativo,

- progettisti: Geom. TOFANI ANNA ARTEMIA Ing. FORASASSI FEDERICO EUGENIO,

**ha effettuato la seguente attività istruttoria:**

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto

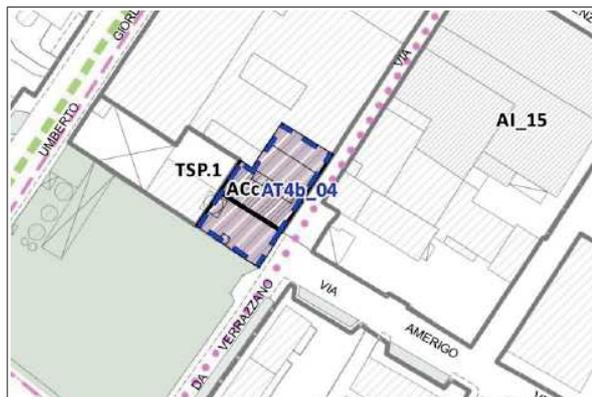
*estratto scheda dell'area in trasformazione AT8\_01*



*estratto scheda dell'area in trasformazione AT8\_02*



*estratto scheda dell'area in trasformazione AT4b\_04*





**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
 Tel 0574.183.5922  
 Fax 0574.183. 7309  
 urbanistica@comune.prato.it  
 posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

L'approvazione del PA segue il procedimento:

Art. 111 LR 65/2014 (conforme al PO)

Convenzione/atto d'obbligo

si [ X ] (predisporre schema)

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

Verifica di assoggettabilità a VAS

si [ ] no [ X ]

Procedura di VAS

si [ ] no [ X ]

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC	
<b>Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)</b>	<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
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)</b>	<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*	<b>AT8_01: Patrimonio edilizio presente al 1954; AT8_02----- ; AT4b_04:Complessi di archeologia industriale</b>
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	AT8_01 ----- ; AT8_02----- ; AT4b_04-----
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	AT8_01 ----- ; <b>AT8_02 Borghi storici; AT4b_04 Aree miste</b>
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	AT8_01 ----- ; AT8_02 ----- ; <b>AT4b_04: Elementi insediativi – complessi di archeologia industriale - Lanificio A.&amp; G. Beniamino Forti - capisaldi della produzione -</b>
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	<b>AT8_01 / AT8_02: Sistema 8 la Piana – AT4b_04: Sistema 4 La città centrale – sub sistema 4b</b>
Es.5 - Disciplina dei suoli	<b>AT8_01: Aree urbane; AT8_02: Aree urbane; AT4b_04: Aree urbane</b>

\* Indicare la fattispecie di invariante \*\* Indicare se nell'area di intervento insistono elementi del Patrimonio Paesaggistico

PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”			
<b>UTOE</b>	<b>AT8_01: 8; AT8_02: 8; AT4b_04: 4b</b>	<b>Zona omogenea (DM 1444/1968)</b>	<b>AT8_01: D; AT8_02: B; AT4b_04: B</b>

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Aree di Trasformazione (AT, )	AT8_01; AT8_02 ; AT4b_04	Standard Urbanistici	Cessioni come da schede di trasformazione
Paesaggi urbani (tessuto)	-----	Reti e spazi aperti	-----
Paesaggio rurale	-----	Mobilità	-----
Ambito rurale	-----	Emergenze Patrimonio Storico	AT8_01 ----; AT8_02 ----; AT4b_04 art.131 NTA



**Verifica del Progetto su Scheda di trasformazione AT8\_01**

<b>SCHEDELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO</b>	
<b>BENI CULTURALI</b> <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI CULTURALI</b> <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI PAESAGGISTICI</b> <i>D.Lgs 42/2004, Parte III</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04; <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>RISCHIO ARCHEOLOGICO</b> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> aree a rischio archeologico
<b>PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> <i>NTA, Titolo VII</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>VIABILITA' STORICA</b> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> viabilità storica
<b>RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</b> <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
<b>RISPETTO FERROVIARIO</b> <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto ferroviario
<b>RISPETTO CODICE DELLA STRADA</b> <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>  (* Essendo via paronese qualificata come asse di scorrimento veloce è prevista una distanza min. dai fabbricati di ml.20	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> , sulla base della DGC 137/2015: <input checked="" type="checkbox"/> <b>All'interno del centro abitato ma la distanza dei fabbricati NON è conforme al contenuto di cui all'art 28 del Reg. di Esecuzione del CdS, del PO e RE</b> <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 <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
<b>FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE</b> <i>RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale
<b>RISPETTO POZZI</b> <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>assoluto</b> dei pozzi (ml 10) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi (ml 200) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle fasce di rispetto pozzi
<b>ELETTRODOTTI</b> <i>DM 29/05/2008</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto di elettrodotti



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**  
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183. 7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

<b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b> D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>BATTENTI IDRAULICI</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>Piano Assetto Idrogeologico</b> DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
<b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b> DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>MAGNITUDO IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa
<b>REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE</b>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 100</b> del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 99</b> del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b> DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b> DCC n. 11/2002	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input type="checkbox"/> CLASSE III <input type="checkbox"/> CLASSE IV <input checked="" 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
<b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme <b>sulla eliminazione delle barriere architettoniche</b> <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina

### 1. Oggetto dell'intervento

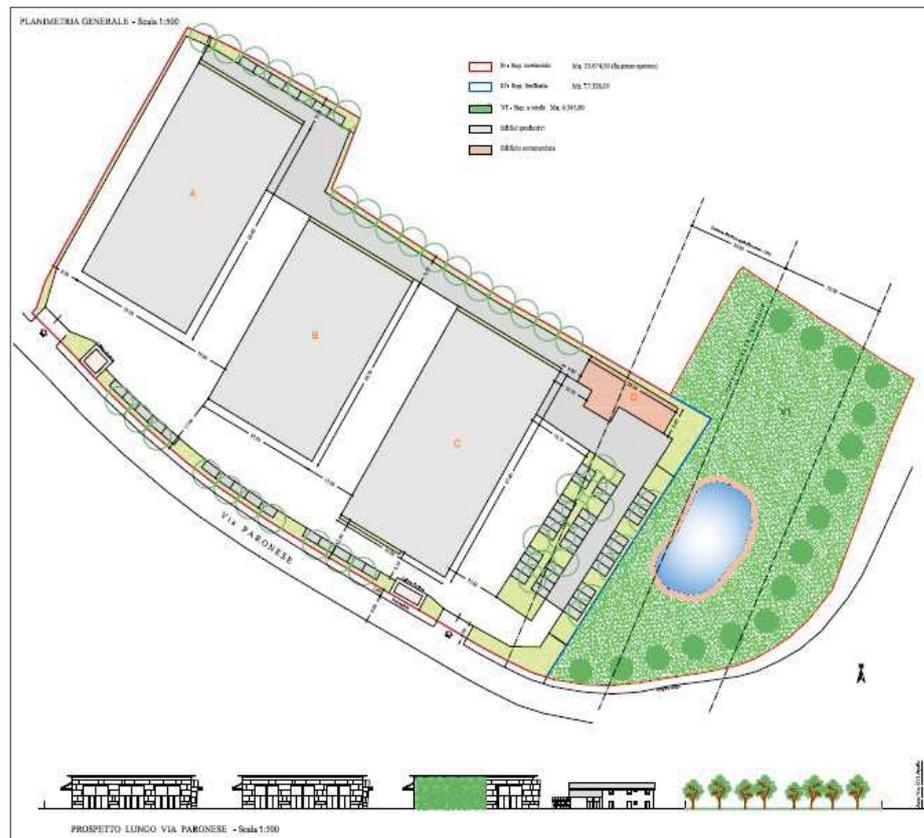
L'attuazione della scheda di trasformazione AT8\_01 del Piano Operativo prevede sia realizzata una lottizzazione artigianale in via Paronese, in una area che comprende una casa colonica di antica edificazione, in pessimo stato di conservazione, da recuperare, a condizione che si ottemperi contestualmente alla cessione gratuita dei seguenti immobili:

- a) area di mq. 3808,34 circa, ubicata in loc. Iolo – via Sironi, via Mannelli ricompresa nella scheda di trasformazione AT8\_02 (con superficie territoriale stimata di mq. 3958 da destinarsi a parco pubblico);
- b) area di circa mq. 1208,73 e porzione di fabbricato (Fabbrica Forti di via Bonicoli) classificato come archeologia industriale, ricompresi nella scheda di trasformazione AT4b\_04 (con superficie territoriale stimata di mq. 1096).

L'attenzione principale pertanto viene riposta sull'area di via Paronese (AT8\_01), la cui superficie territoriale misura, secondo il rilievo indicato nella tav. 2 EA\_01, mq 23674,00. Tale area è costituita dalla superficie fondiaria di mq 17328,00 e da un'area destinata a verde privato (V1), ubicata a est, di mq. 6345,00, dove è prevista la realizzazione di un vaso d'acqua artificiale con un filare d'alberi sul

perimetro in modo da costituire un filtro rispetto all'abitato residenziale prospiciente vie XVI Aprile (come prescritto nella scheda dell'area di trasformazione). Questa area è attraversata da un elettrodotto la cui Distanza di Prima Approssimazione interessa anche metà della casa colonica (denominata edificio D), da recuperare. Su tale edificio è presente pertanto una limitazione imposta dalla presenza della rete di media tensione MT 132 kw, che non consente la permanenza delle persone (oltre le 4 ore) nel raggio di influenza della D.P.A. A tal proposito questo ufficio ha deciso di attivarsi nei confronti di ENEL s.p.a., quale gestore della rete di media tensione, per ottenere verifica del calcolo esatto della fascia di rispetto, seguendo le disposizioni Arpat in merito (richiesta inviata con p.g.n.155062 del 31/08/2020);

*Estratto Tav. 8 - EP01*



Nel lotto fondiario sono previsti i seguenti interventi:

- la realizzazione di tre distinti edifici artigianali a pianta rettangolare di varia metratura (di larghezza 35,20 ml per profondità variabili, orientati perpendicolarmente a via Paronese), che dispongono di un parziale interpiano (di 3 mt di altezza) definito come soppalco di superficie inferiore al 40% della SC di ciascuna unità immobiliare. Due edifici artigianali (denominati edifici A e B) sono costituiti da 5 unità immobiliari, mentre il terzo (denominato edificio C) è costituito da 6 unità immobiliari, per un totale di n. 16 unità immobiliari. In relazione si esprime la volontà di definire la qualità architettonica dei fabbricati artigianali anche con la realizzazione di pareti verticali verdi e tecnologie specifiche sull'assetto dei prospetti;
- la demolizione e ricostruzione della casa colonica, fatiscente e in gran parte rimasta senza copertura, per la quale il progetto individua una destinazione commerciale a ristorante e prevede un ampliamento di 42 mq beneficiando del bonus previsto dall'art. 148, comma 6, lett. d) delle NTA del PO che consentirebbe un ampliamento fino a 90 mq. Si evidenzia che la destinazione commerciale non è ammessa dalla scheda dell'area di trasformazione AT8\_01 che prevede che l'edificio abbia destinazione industriale/artigianale e che ospiti attività complementari alla destinazione produttiva (uffici, aree commerciali). Inoltre il previsto intervento di demolizione e ricostruzione non risulta ammesso né dalla scheda dell'area di trasformazione AT8\_01, che prescrive un intervento di ristrutturazione conservativa (RIC), né dall'art. 148 delle NTA del PO che prescrive la conservazione fisica dell'edificio principale e



delle sue caratteristiche tipologico-architettoniche oltre al recupero o ricostruzione degli elementi costitutivi strutturali, complementari interni, esterni e di finitura, adottando tecniche e materiali compatibili e adeguati alle caratteristiche dell'organismo edilizio. Ai sensi del comma 3 del suddetto art. 148 il piano attuativo dovrebbe essere anche corredato da adeguata analisi storico-tipologica, documentazione fotografica, iconografia storica e quanto reperibile comprovante la configurazione planivolumetrica originaria.

Si riportano di seguito i dati di progetto, estrapolati dalla Tav. 13 – EP 04 relativi agli edifici oggetto di nuova edificazione e di ristrutturazione, previsti nell'area di trasformazione AT8\_01:

<b>Superfici di Progetto</b>	<b>Edificio A artigianale</b>	<b>Edificio B artigianale</b>	<b>Edificio C artigianale</b>	<b>Edificio D commerciale</b>
<b>Superficie coperta (SC) mq</b>	<b>2507,98</b>	<b>2167,84</b>	<b>2512,85</b>	<b>292,38</b>
<b>Superficie edificabile (Se) mq</b>	<b>2407,68</b>	<b>2066,24</b>	<b>2372,48</b>	<b>483,56</b>

I dati sopra indicati dovranno essere però corretti in quanto si è rilevato che la Superficie coperta (SC) è stata erroneamente calcolata computando parzialmente e non totalmente le pensiline con aggetto superiore a m 1,50 mentre, nel calcolo della Superficie edificabile (Se), non sono stati computati erroneamente i soppalchi dei fabbricati artigianali che non hanno un'altezza contenuta (sono infatti con H=3,00ml) per essere qualificati come locali accessori al fine di non concorrere al calcolo della Se secondo l'art. 63 c. 8 delle NTA del P.O..

Le verifiche urbanistiche sviluppate nella Tav.13 – EP04 attestano il rispetto dei parametri massimi previsti dal Piano Operativo: la Superficie edificabile di progetto di mq. 7329,96 è inferiore alla massima ammissibile di mq. 7450 e la Superficie Coperta di progetto di mq. 7481,05 è inferiore a quella massima ammissibile di mq. 8664 (50% di 17328,00); alla luce delle sopra esposte criticità in merito al calcolo della Se e della SC, si evidenzia però che tali verifiche sono errate.

L'altezza dei fabbricati è di ml 7,50 pertanto inferiore al massimo ammesso dalla scheda di trasformazione del PO.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, nella Tav.08 (planimetria di progetto EP01) sono evidenti due accessi diretti, da via Paronese al lotto fondiario, nei cui pressi sono posizionate a ridosso del marciapiede due cabine elettriche di servizio. Internamente al lotto fondiario sono individuati 15 stalli auto orientati parallelamente alla viabilità, oltre a 7 stalli dietro il fabbricato A ed un parcheggio di 35 p.a. a servizio del ristorante (fabbricato D) che però - come già detto - non potrà avere una autonoma destinazione commerciale. Si rileva che parte dei parcheggi ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) e pertanto in tale fascia la pavimentazione non potrà essere di tipo semipermeabile come invece previsto nel progetto.

Le verifiche urbanistiche in merito ai parcheggi riportate nella Tav. 14 (EP05) non assolvono in maniera soddisfacente la verifica del rispetto dei criteri di qualità di cui all'art. 47 delle N.T.A. del P.O.. La progettazione dell'illuminazione risulta assente così come l'individuazione degli alberi da piantumare e la loro tipologia. Anche l'ampiezza delle aiuole in progetto non sembra adeguata.

La scheda dell'area di trasformazione, stante la presenza del vincolo paesaggistico secondo i Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004 Art. 136, DM. 140/1967, prescrive la salvaguardia del canale visuale dalla sede autostradale. Nella RZ10 è compilata la relazione paesaggistica ai sensi del D.p.c.m. 12/12/2005. Il progetto non rispetta completamente le prescrizioni paesaggistiche di cui alla scheda dell'area di trasformazione AT8\_01, soprattutto in relazione ad alcuni interventi di mitigazione quali l'uso massivo di vegetazione, la realizzazione di una barriera vegetale sul lato nord dell'area fondiaria.

Le cessioni delle aree ricomprese nelle schede di trasformazione AT8\_02 e AT4b\_04, in conformità alla scheda di trasformazione AT8\_01, assolvono al reperimento della dotazione di standard e alle cessione per la perequazione. La descrizione dello stato di fatto e delle modalità di cessione non è specificato nella bozza di atto d'obbligo presentata. Si evidenzia che la porzione di fabbricato, ricadente nella scheda



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
 Tel 0574.183.5922  
 Fax 0574.183. 7309  
 urbanistica@comune.prato.it  
 posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

AT4b\_04, dovrà essere ceduta in condizione conservativa discreta che si considera soddisfatta alle seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
- essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

Pertanto dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante il soddisfacimento delle suddette condizioni. In alternativa, ove l'immobile non rispettasse tali condizioni, occorrerà progettare e realizzare le opere di adeguamento necessarie.

**2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici**

**scheda di trasformazione AT8\_01 (tabella provvisoria sino a nuova proposta progettuale)**

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>STATO ATTUALE</b>	<b>PIANO OPERATIVO</b>	<b>PIANO ATTUATIVO</b>
Destinazione d'uso	Agricolo/Rudere colonico	Artigianale/verde V1	Artigianale/Commerciale/V1
Superficie territoriale St (mq)	23674	23350	23674 / 23350*
Superficie fondiaria Sf (mq)	-----	17495	17328
Volume (mc)	-----	-----	31789,02
Superficie coperta Sc (mq)	251,05	8747,50	7481,05
Rapporto copertura Rc (%)	-----	50%	43%
Superficie permeabile Sp (mq)	-----	-----	4424,34
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	451,90	7450	7329,96
Altezza massima H max (ml)	5,55	7,50	7,50
Verde privato	-----	6345	6345
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq) (cessioni schede AT8_02 ;AT4b_04)	-----	3958+1096	3808,34+ 1208,73

(\*) il dato di mq 23350 è estratto dalla relazione tecnica allegata al Piano mentre il dato di mq 23674 è estratto dalla tavola EA di rilievo; tale incoerenza dovrà essere corretta

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>				
			<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
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)	3178,90	3198,87
Superficie di vendita	mq	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)	----	----
Frazionamento immobili	mq	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)	----	----
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			<b>3178,90</b>	<b>3198,87</b>

<b>AREE IN CESSIONE</b>		<b>AT8_02 ; AT4b_04</b>	
<b>AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE E STANDARD</b>		<b>Aree stimate Piano operativo</b>	<b>Aree rilevate Piano attuativo</b>
<b>AT8_02 via Mannelli/ Sironi in IOLO - Superficie complessiva AT</b>		3958	<b>3808,34</b>
<b>AT4b_04 via A. Vespucci/Bonicoli - Superficie complessiva AT</b>		1096	<b>1208,73</b>
<b>AT4b_04 via A. Vespucci/Bonicoli - Superficie edificata</b>		1589	<b>1779,12</b>
<b>STANDARD URBANISTICI</b>			
Verde e sport		mq-----	
Parcheggi		mq-----	
Istruzione		mq-----	
Servizi ed attrezzature		mq-----	



URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	mq-----
<b>EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO</b>	mq-----
Non sono previste ulteriori cessioni oltre a quelle contemplate dalle schede di trasformazione.	
<b>AREE IN CESSIONE - aree di trasformazione AT8_02 e AT4b_04</b>	<b>Mq 5017,07 (3808,34+1208,73)</b>

### 3. Richiesta pareri

#### Pareri interni

- riunione dei Servizi interni
- Istanze Edilizie
- Urbanizzazione primaria
- Pianificazione spazio pubblico
- Verde pubblico
- Mobilità
- Ambiente
- Patrimonio
- Sviluppo economico
- Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico
- ALIA
- Espropri
- CETU

#### Pareri esterni

- CDS
- ASL per NIP
- ASL nulla osta
- Parere preventivo Soprintendenza
- Autorità di Bacino
- Provincia TUAP
- Provincia (viabilità di competenza)
- Consorzio Bisenzio Ombrone
- Vigili del Fuoco (richiesta al progettista)
- Richiesto parere ENEL come da p.g. n. 155062 del 31/08/2020 per la linea di media tensione e la relativa fascia di rispetto da individuare.
- NON SI RITENGONO NECESSARI PARERI E NULLA OSTA IL PA NECESSITA SOLO DEL PARERE DELLA CUAP

### 4. Verifiche da effettuare, aspetti da correggere per la definizione conclusiva dell'intervento

In merito all'intervento proposto, questo Servizio e gli altri Servizi competenti hanno rilevato alcune criticità e pertanto dovrà essere rivista la soluzione progettuale, rispettando le previsioni del Piano Operativo soprattutto per quanto riguarda la casa colonica (edificio D), posizionando i nuovi edifici e le eventuali recinzioni conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 28 del Regolamento di Esecuzione del N.C.S., sulla base della tipologia della Via Paronese (Strada di tipo D), e conteggiando attentamente le SE (superfici edificate) e la SC (superficie coperta) previste.

In particolare dovrà essere ottemperato a quanto di seguito indicato dai Servizi competenti che si sono espressi singolarmente con le seguenti osservazioni:

#### A) Servizio Urbanistica e Protezione civile

1. Per la cessione della porzione di fabbricato ricadente nella scheda AT4b\_04 è necessaria la produzione di attestazioni, documentazioni o altro comprovante le condizioni attuali dell'immobile che si ricorda dovrà essere ceduto con le caratteristiche contenute nelle "prescrizioni particolari dell'intervento" come di seguito indicato (estratto dalla scheda di trasformazione):



**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- per la cessione dell'edificio dovrà essere garantita la condizione conservativa discreta, intesa soddisfatta alle seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
- essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

Ove l'immobile non fosse già adeguato a dette prescrizioni, occorre progettare e realizzare le opere necessarie a tale adeguamento e a questo fine dovrà essere prodotta idonea documentazione.

2. Dovranno essere corretti i grafici dello stato attuale della casa colonica (fabbricato "D") in quanto lo stato dei luoghi risultante dalle fotografie non coincide con lo stato attuale rappresentato nella Tav03 – EA02. Si precisa che lo stato attuale deve corrispondere con il rilievo dell'edificio.
3. Per il recupero della casa colonica (fabbricato "D") deve essere individuata nel progetto una destinazione d'uso consona sia alla norma della scheda AT8\_01, ovvero attività complementari alla categoria funzionale artigianale/industriale di cui all'art. 152, c.1.2, sia con la limitazione imposta dalla presenza della rete di media tensione MT 132 kw, che non consente la permanenza delle persone (oltre le 4 ore) nel raggio di influenza della D.P.A., fatte salve le ulteriori valutazioni conseguenti la determinazione delle fasce di rispetto da parte di Enel già richieste da questo ufficio. A questo proposito vedere anche il successivo punto E.3.
4. L'intervento di demolizione e ricostruzione, previsto per la casa colonica (fabbricato "D"), non è ammesso dalla scheda di trasformazione del Piano Operativo che prescrive un intervento di Ric - Ristrutturazione conservativa. Pertanto per tale edificio dovrà essere prodotta una nuova soluzione progettuale conforme alle suddette previsioni urbanistiche e a quanto indicato nell'art. 148 delle NTA del Piano Operativo che prescrive la conservazione fisica dell'edificio principale e delle sue caratteristiche tipologico-architettoniche oltre al recupero o ricostruzione degli elementi costitutivi strutturali, complementari interni, esterni e di finitura, adottando tecniche e materiali compatibili e adeguati alle caratteristiche dell'organismo edilizio. Le scelte progettuali dovranno essere adeguatamente motivate in relazione e/o nei grafici anche in relazione alla storia dell'edificio che dovrà essere documentata come indicato al successivo punto.
5. Il piano attuativo dovrà essere corredato da adeguata analisi storico-tipologica, documentazione fotografica, iconografia storica e quanto reperibile comprovante la configurazione planivolumetrica originaria.
6. Come prescritto nella scheda di trasformazione, i fronti dell'ampliamento della casa colonica (fabbricato "D") *"che si affacciano sull'autostrada debbono essere trattati come fronti principali"*. Inoltre, ai sensi del citato art. 148, il progetto di addizione volumetrica deve trovare coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario, gli spazi di pertinenza, il contesto esistente e mantenere la leggibilità delle stratificazioni edilizie.
7. I soppalchi dei fabbricati artigianali non hanno le caratteristiche dimensionali (h=3,00m) per essere qualificata come locali accessori al fine di non concorrere al calcolo della SE (superficie edificata) di cui all'art.63 c.8 delle NTA del P.O. Dette superfici devono pertanto essere computate nel prospetto della Tav.13 (Ep04). A questo proposito vedere anche il successivo punto E.4.
8. Le pensiline con aggetto superiore a m 1,50 costituiscono superficie coperta e pertanto devono essere completamente computate nella Tav.13 (Ep04). A questo proposito vedere anche il successivo punto E.2.
9. Come prescritto nella scheda di trasformazione, *"per un corretto inserimento dell'intervento rispetto le aree agricole confinanti – e soprattutto dalla vista autostradale- gli spazi pertinenziali devono essere progettati attraverso l'uso massivo della vegetazione"*, pertanto sarà necessario adeguare il perimetro della lottizzazione predisponendo spazi sufficientemente ampi con idonee aiuole per ospitare siepi e/o alberature che in altezza e larghezza siano consistenti. Inoltre il



progetto del verde dovrà indicare le specie delle alberature, piante e rampicanti previsti e tenere conto delle norme in merito alle distanze del Codice Civile. Per quanto riguarda il progetto del verde, si rilevano incongruenze, che dovranno essere corrette, fra la Tav. 14 – EP05, i rendering Tav. 15 - EP06 e la relazione paesaggistica – RZ10.

10. La presenza di un pozzo nelle vicinanze richiede una verifica in scala adeguata del rispetto della distanza ai fini del progetto della superficie permeabile destinata a parcheggio che in questa fascia non è consentita. Ciò comporterà modifiche alla Tav.14 – EP05.
11. Per le aree a parcheggio privato, con relativo verde di corredo, dovranno essere verificati e dimostrati i criteri di qualità di cui all'art. 47 delle NTA del Piano Operativo.
12. L'elaborato grafico IG 01 deve contenere l'estratto del Piano Operativo e l'Ortofoto con l'inserimento del Progetto.
13. RZ 01 – Nella relazione illustrativa si devono esplicitare i riferimenti alla coerenza interna con il Piano Operativo e con le prescrizioni particolari per l'intervento e le prescrizioni paesaggistiche della scheda norma di cui all'elaborato 04.1 "NTA Aree di Trasformazione – Disciplina urbanistica".
14. RZ03 - la dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 con espliciti riferimenti di legge è da adeguare con il preciso testo adottando l'apposita modulistica poiché quanto prodotto non enuncia le specifiche conseguenze di legge derivanti da dichiarazione infedele.
15. RZ05 - I modelli di deposito al genio civile sono da ripresentare per l'aggiornata disposizione di legge ai sensi del DPGR 5/R del 30/01/2020 pubblicato su BURT n.5/2020.
16. RZ 10 - La relazione paesaggistica è da integrare in quanto l'intervento è da caratterizzare con l'inserimento di una consistente massa vegetazionale da frapporre nel cono visuale tra Autostrada e nuovi fabbricati artigianali, come indicato al precedente punto 9.
17. RZ 11 – la bozza dell'atto unilaterale d'obbligo deve essere redatta utilizzando lo schema appositamente predisposto dagli uffici comunali scaricabile alla pagina [https://www.comune.prato.it/temi/territorio-urbanistica-e-lavori-pubblici/servizio/piani-attuativi/archivio6\\_0\\_359.html](https://www.comune.prato.it/temi/territorio-urbanistica-e-lavori-pubblici/servizio/piani-attuativi/archivio6_0_359.html)
18. EU 01 – dovrà essere presentato l'elaborato in quanto la nota sintetica sulle urbanizzazioni contenuta nella relazione tecnico illustrativa (RZ01) non è adeguata alla complessità del piano.
19. NTA – In luogo delle NTA è stata consegnata erroneamente la copia fotostatica della scheda di trasformazione al Piano Operativo. Dovranno pertanto essere redatte e prodotte nuove NTA - norme tecniche di attuazione del Piano attuativo - contenenti la Disciplina per l'attuazione del piano e, in particolare, le norme generali, i parametri urbanistici e le tolleranze, i criteri e le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse, le prescrizioni di natura vincolante.
20. Dovranno essere corrette le incongruenze rilevate fra i dati forniti sugli elaborati grafici della Tavola 02 - EA01 e nella relazione illustrativa per quanto riguarda la superficie territoriale. Inoltre dovranno essere corrette alcune inesattezze rilevate nella relazione illustrativa.
21. Dovranno essere prodotti i calcoli, con dimostrazione grafica e schemi in scala adeguata, della superficie fondiaria oggetto di intervento e della superficie territoriale rilevata, ricompresa nel perimetro delle aree di Trasformazione AT4b\_04, AT8\_01 e AT8\_02. A questo proposito vedere anche il successivo punto D.1.

## **B) Servizio Governo del Territorio – U.O. Tutela dell'Ambiente**

1. Il progetto prevede la realizzazione di una vasca di laminazione di prima pioggia di circa 1200 mc. Il progetto della vasca deve essere esecutivo, devono essere presentate sezioni, profili, piante quotate ecc. Inoltre la vasca deve essere dotata di scarico di fondo dimensionato per garantire una portata massima alla fognatura pubblica di circa 10 l/s ogni 400 mc di vasca o, se di volumetria diversa, proporzionato al volume della vasca stessa, come richiesto dall'art. 69 del Regolamento Edilizio vigente. Anche il progetto della bocca tarata deve essere esecutivo.



2. Si rileva che il progetto indica che la vasca di laminazione è collegata alla fognatura pubblica di via Paronese. Si fa presente che in tutto quel tratto di strada, dalla rotatoria sul viale 16 aprile fino alla rotatoria di via di Tobbiana, non è presente alcuna fognatura pubblica, né mista né separata, e pertanto detto collegamento non è possibile. Solito problema si pone per quanto riguarda lo scarico delle acque nere, delle quali tra l'altro non è presente alcun progetto. Si ritiene pertanto che tutto il sistema di smaltimento della lottizzazione debba essere rivisto, progettato nel dettaglio e verificato e validato dal gestore della rete cittadina.
3. Il progetto prevede di tombare tutto il fosso di raccolta acque presente lungo la via Paronese. Tale tombamento non è possibile. Il progetto prevede la realizzazione di due accessi carrabili quindi il tombamento dovrà riguardare solo questi due accessi e dovrà essere realizzato della dimensione strettamente necessaria al passaggio dei mezzi. La sezione del tubo installato dovrà essere di dimensioni pari alla sezione attuale del fosso in modo tale da non alterare l'attuale deflusso delle acque e non creare ricolli o ristagni. Detto fosso serve appunto per la raccolta acque di tutta la strada di via Paronese, in quanto non è presente la fognatura pubblica, e del reticolo superficiale dei campi limitrofi.

#### **C) Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U.O. Urbanizzazioni Private**

5. Il posizionamento dei fabbricati e di eventuali recinzioni andranno resi conformi al contenuto di cui all'art. 28 del Regolamento di Esecuzione del N.C.S. sulla base della tipologia della Via Paronese (Strada di tipo D).
6. Andranno prodotte le attestazioni degli Enti erogatori dei pubblici servizi circa l'esistenza e l'idoneità delle reti per il progetto in esame. Andranno chiaramente identificate eventuali estensioni di rete e andrà chiarita la funzione di pubblica utilità di tali sottoservizi al termine dell'intervento. Per la rete di telefonia andrà acquisito il N.O. da parte di Telecom.
7. Gli accessi carrabili andranno realizzati in modo da consentire una rapida immissione ed una uscita in sicurezza. Andrà dimostrata la distanza di visibilità ed idoneo spazio di frenata, ciò in considerazione della particolare ubicazione del lotto. Andrà studiata una ipotesi di realizzazione di corsie di accelerazione e decelerazione, al fine di agevolare e rendere in sicurezza gli accessi/uscite di cui al lotto edificabile in oggetto.

#### **D) Servizio Patrimonio**

1. Si evidenzia la necessità di integrare l'istanza con un rilievo planimetrico di dettaglio, esteso a tutte le aree interessate dal Piano, con conseguente revisione dei dati inerenti le entità della superficie territoriale. La restituzione del rilievo dovrà avvenire attraverso elaborazioni grafiche, adeguatamente quotate in modo tale da essere corredate di appositi schemi contenenti il calcolo analitico delle superfici.
2. Per la cessione dell'area in Loc. Iolo, presso la Via Sironi, si dovranno indicare nell'atto d'obbligo specifiche indicazioni riguardo alla previsione di un'adeguata recinzione (compreso accesso di dimensioni carrabili dalla pubblica via).
3. Per quanto attiene la porzione di fabbricato sulla Via Bonicoli e tutte le aree in cessione, dovranno essere effettuate le verifiche riguardo alla libertà da servitù come pesi e vincoli, e quant'altro, sia a livello di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sui pubblici registri immobiliari.

#### **E) Servizio Governo del Territorio U.O. Validazione edilizia.**

1. In merito alla verifica dei parcheggi privati di sosta stanziale contenuta nell'elaborato grafico tav. 14 (EP 05), questa dovrà essere effettuata, in maniera analitica e conforme al punto E7 dell'allegato 1 del Regolamento Edilizio, anche ai sensi dell'art. 50, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio.



2. Si evidenzia che gli aggetti superiori a ml. 1,50 (tettoie a sbalzo), previsti nei fabbricati industriali così come rappresentato nelle piante, costituiscono superficie coperta, ai sensi dell'art. 15 Capo II del Regolamento Edilizio, e pertanto incidono sui parametri urbanistici ed edilizi.
3. Considerato che l'edificio ex colonico ricade dentro la DPA (Distanza di Prima Approssimazione), dovrà essere definita la fascia di rispetto (previa la richiesta dei dati a ENEL) e, nel caso in cui il fabbricato interferisca con la fascia di rispetto, ai fini della fattibilità dell'intervento dovrà essere ottenuto il parere con esito positivo dell'Azienda USL Toscana Centro, così come convenuto anche con la stessa Azienda USL Toscana Centro, Arpat Area Pratese e ENEL per casi analoghi in applicazione dell'art. 4 comma 1 lettera "h" della Legge n. 36/2001 ed art. 4 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.
4. Al fine di non concorrere alla Superficie edificabile (art. 10, Capo II del Regolamento Edilizio), così come indicato dall'art. 63 comma 8 delle N.T.A. del Piano Operativo, la parte soprastante i soppalchi dovrà presentare un'altezza massima utile solo per attività di deposito senza permanenza di addetti, così come indicato dall'art. 40, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio, ovvero altezza non utile per lo svolgimento di attività lavorativa, limitazione da ricavare anche attraverso la realizzazione di controsoffitti.

Prato, 03/02/2021

Il Funzionario Tecnico  
*Arch. TONELLI STEFANO*

VISTO:  
Il Responsabile U.O. Piani Attuativi  
*Arch. Sonia Leone*