

**Oggetto:** Relazione istruttoria finale in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 390 - 2020 per la realizzazione di un insediamento industriale/artigianale in via Paronese con la cessione di un terreno in via Sironi e di un fabbricato in Via Bonicoli, in attuazione delle AT4b\_04, AT8\_01 e AT8\_02 del Piano Operativo.

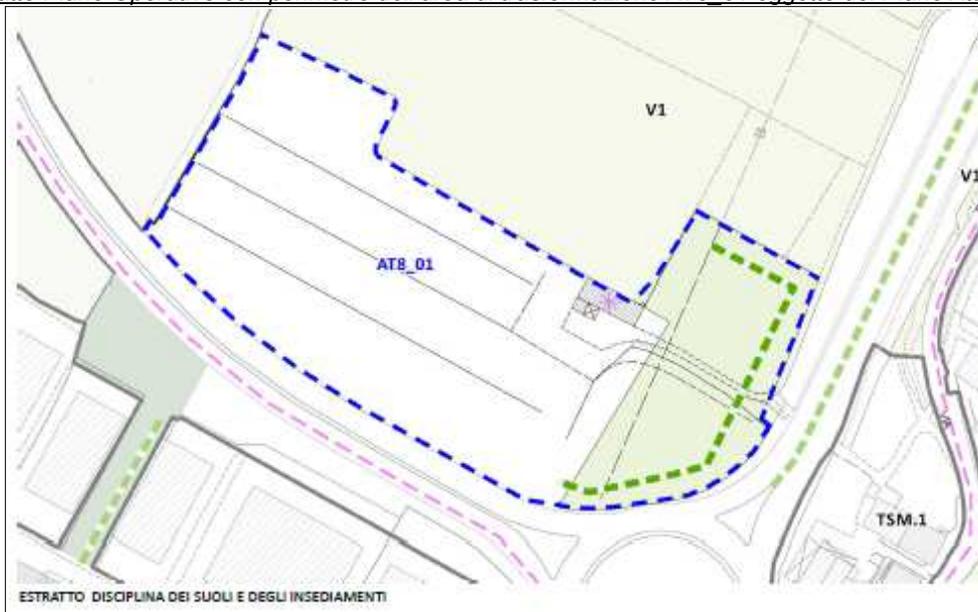
### Il Tecnico istruttore

**premessato che,**

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n.129603 del 21-07-2020, da GELLINO DI DANIELE E ALESSANDRO BARTOLINI S.N.C., per la realizzazione di un insediamento produttivo in via Paronese con la cessione di un terreno in via Sironi e di un fabbricato in Via Bonicoli, in attuazione delle AT4b\_04, AT8\_01 e AT8\_02 del Piano Operativo,
- progettisti: Geom. TOFANI ANNA ARTEMIA Ing. FORASASSI FEDERICO EUGENIO,
- a seguito delle richieste di integrazioni p.g. n. 23200 del 03/02/2021 e del 12/04/2023 al p.g.n.80033 è stata prodotta documentazione integrativa/sostitutiva in data 14/07/2021 al p.g.n. 144613, in data 30/07/2021 al p.g. 158063, del 26/10/2021 al p.g.n.223109, del 28/02/2022 al p.g.n.44870, del 21/06/2022 al p.g.n.132364, del 06/07/2023 al p.g.n.149293, del 14/07/2023 al p.g.n.156337, del 19/12/2023 al p.g.n.276621, del 20/02/2024 al p.g.n.40219, del 01/03/2024 al p.g.n.48729, del 07/03/2024 al p.g.n.53426.

**ha effettuato la seguente attività istruttoria:**

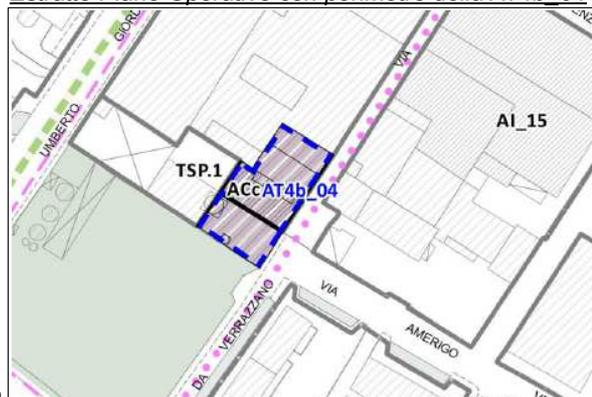
Estratto Piano Operativo con perimetro dell'area di trasformazione AT8\_01 oggetto del Piano Attuativo



Estratto Piano Operativo con perimetro della AT8\_02



Estratto Piano Operativo con perimetro della AT4b\_04





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

PIANO STRUTTURALE adottato con DCC n. 48 del 27/07/2023	
Statuto del territorio	
ST-PATR-I Elementi patrimoniali della struttura territoriale idro-geomorfologica	-----
ST-INV-I Struttura territoriale idro-geomorfologica	Alta pianura
ST-PATR-II-IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale	Morfotipo delle aree agricole intercluse nell'edificato in territorio periurbano
ST-INV-II-IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi	Edificio storicizzato
ST-PATR-III Elementi patrimoniali della struttura insediativa	Edificio storicizzato



ST-INV-III-1 Struttura fondativa del sistema insediativo	Edificio storicizzato
ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città	Edificio storicizzato
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	Il paesaggio periurbano e intercluso di pianura (PR.8)
ST-VI-1 Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico	Beni tutelati DLGS 42/04 – art.136 – Provved. n.140/1967: fascia 300ml autostrada
ST-VI-2-CS Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico - Centro storico	-----
ST-DISC-1 Disciplina del territorio	Ambiti periurbani aree intercluse – territorio rurale – Previsioni oggetto di conferenza di Copianificazione art.25 lrt 65/2014
ST-PP-1 Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana	-----
ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale	-----
ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica	G. 1 - Bassa
ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale	S2 -Media
ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione	P1 – eventi >200anni
ST-AF-4 Carta dei battenti idraulici per TR 200 anni	-----
ST-AF-5 Carta dei ristagni per TR 200 anni	-----
ST-AF-6 Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali	-----
ST-AF-7 Carta delle problematiche idrogeologiche	Vulnerabilità falda alta – linee di falda
ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati	Parte in area di tutela dei pozzi
ST-CS-1 Classificazione delle strade	D – strade di scorrimento urbano
<b>Strategie</b>	
STR-1 Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 11 IOLO - TAVOLA
STR-2 La città della prossimità	-----
STR-3 Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile	Sul perimetro di CONNESSIONI DELLE FRAZIONI
STR-4 Individuazione delle strategie generali	AREE DEI TESSUTI PRODUTTIVI PIANIFICATI

Il piano è coerente con il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 48/2023 ed in particolare con la scheda n. 4 dell'elaborato DP\_1\_1.

### **1. Descrizione del Piano attuativo**

Il Piano attuativo in oggetto, in coerenza e in attuazione delle schede di trasformazione AT4b\_04, AT8\_01 e AT8\_02 del Piano Operativo, prevede:

- nell'Area di Trasformazione AT8\_01 del Piano Operativo, ubicata in via Paronese - loc. Iolo, un intervento di completamento dello sviluppo industriale della zona produttiva del Macrolotto Industriale Ovest mediante la nuova costruzione di tre fabbricati e il recupero di un fabbricato di tipologia rurale attualmente diruto, all'interno del lotto fondiario, oltre alla sistemazione di un'area a verde privato (destinata a V1 dal Piano Operativo) come elemento di filtro con l'abitato residenziale prospiciente via XVI Aprile;

- la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di porzione dell'immobile in Via Bonicoli, facente parte del più ampio complesso di archeologia industriale denominato "Al\_15 - Ex Lanificio A. & G. di Beniamino Forti", al fine di inserirvi funzioni pubbliche di interesse collettivo a fini culturali. L'immobile ricade all'interno del cosiddetto "Macrolotto zero" e confina sul lato sud con l'area destinata a piazza, verde pubblico e attività sportiva all'aperto "Playground" realizzata attraverso il PIU - Progetto di Innovazione Urbana. L'edificio in cessione è di mq 1.688 di Se per una superficie coperta di mq 1208. L'immobile, individuata dall'area di trasformazione AT4b\_04 del Piano Operativo e destinato a "ACc - servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi e assimilati", deve essere ceduto in stato conservativo discreto così come definito dalle Nta dello stesso Piano Operativo;

- la cessione all'Amministrazione Comunale di un terreno inedificato di mq. 3.808, situato in via Sironi/via Mannelli a Iolo, coincidente con l'area di trasformazione AT8\_02 del Piano Operativo, destinato a "AVp - verde attrezzato e parchi".



Si precisa che le suddette cessioni sono previste per il riconoscimento delle facoltà edificatorie del lotto fondiario della AT8\_01 e comprendono gli standard.

## **2. Oggetto dell'intervento nell'area di trasformazione AT8\_01**

Nel lotto fondiario dell'area di trasformazione AT8\_01 sono previste in particolare le seguenti opere:

- nuova edificazione di tre edifici con destinazione industriale/artigianale a pianta rettangolare, di dimensioni pari a ml 36,75x68,40x9,10 (edificio A), e ml 36,75x58,70x9,10 (edifici B e C), disposti ortogonalmente rispetto a via Paronese ad una distanza minima di ml 20. Ogni fabbricato è suddiviso in 5 unità immobiliari per un totale di 15, per ognuna di esse sono individuati servizi igienici ed un locale spogliatoio. L'accesso unico alla lottizzazione su via Paronese è di ml 10 e dispone di corsia di accelerazione e decelerazione per gli automezzi in entrata ed uscita.

- recupero di un fabbricato di tipologia rurale (denominato edificio D), attualmente diruto, mediante opere di ristrutturazione edilizia conservativa, al fine di ospitare attività complementari alla destinazione produttiva; viene realizzata inoltre la chiusura della loggia esistente quale ampliamento volumetrico (bonus volumetrico) di 32,49 mq di SE, ai sensi dell'art. 148 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Operativo e dell'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. 3/2017.

Di seguito i dati di progetto riassuntivi, estrapolati dalla Tav. 16 – EP 04 relativi agli edifici oggetto di nuova edificazione e dell'edificio colonico da ristrutturare, previsti nell'area di trasformazione AT8\_01 sono:

<b>Superfici di Progetto At8_01</b>	<b>TOTALI verificati</b>	<b>Edificio A artigianale</b>	<b>Edificio B artigianale</b>	<b>Edificio C artigianale</b>	<b>Edificio D a servizio attività artigianale</b>
<b>Superficie coperta (SC) mq</b>	<b>7896,48&lt;8747,50</b>	<b>2777,30</b>	<b>2411,38</b>	<b>2456,75</b>	<b>251,05</b>
<b>Superficie edificabile (Se) mq</b>	<b>7280,06&lt;7450,00</b>	<b>2513,70</b>	<b>2157,23</b>	<b>2157,23</b>	<b>451,90</b>

Le verifiche urbanistiche sviluppate nella Tav.16 – EP04 attestano quindi il rispetto dei parametri massimi previsti dal Piano Operativo. L'altezza dei fabbricati interna è di ml 7,50 mentre quella esterna è di ml. 9,10.

Le sistemazioni esterne prevedono che parte dei parcheggi (n. 37 stalli auto totali) ricadano nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (entro i ml 200) e pertanto in tale fascia la pavimentazione non potrà essere di tipo semipermeabile e permeabile. Nell'elaborato 11\_EP01 e 17 EP05 il trattamento delle superfici bitumate e non drenanti è stato indicato.

L'area di trasformazione AT8\_01 è attraversata da un elettrodotto della rete di media tensione MT 132 kw la cui Distanza di Prima Approssimazione dall'edificio D esistente è stata calcolata con i dati forniti da Terna pervenuti con comunicazione P.g.n.186162 del 16/09/2021 e riportati con verifica grafica di non interferenza nella Tavola 21\_EU02.

L'area ricade inoltre all'interno dei Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I Art. 136 c.1 lett. d) del D.Lgs. 42/2004, con provvedimento D.M. 20/05/1967 G.U. 140/1967 - Aree di notevole interesse pubblico - Fascia di terreno di 300 mt. di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze - Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

## **3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici per AT8\_01 (come da Tav.16 Ep04)**

<b>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	Agric./resid./artig.	Artigianale/v.V1	Artigianale/v.V1
Superficie territoriale St (mq)	23674	23350	23674



**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

Superficie fondiaria Sf (mq)	-----	17495	17328
Volume Virtuale (mc)	-----	-----	23898,56 + 1355,7 = 25254,26
Superficie coperta Sc (mq)	- /251,05	8747,50	7645,43 + 251,05 = 7896,48
Rapporto copertura Rc (%)	-----	50%	45%
Superficie permeabile Sp (mq)	-----	4332	5021
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	451,90	7450	6828,16 + 451,90 =7280,06
Altezza massima H max (ml)	5,55	7,50	7,50
Verde privato	23422,95/251,05	-----/6345	1324 + 6345

<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)	<i>Mc</i> 25254,26	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	2525,43	3137,22
Superficie di vendita	-----	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)	-----	-----
Frazionamento immobili	<i>mq</i>	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)	-----	-----
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			2525,43	3137,22

<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>3808,44</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>1704,98</b>
<b>STANDARD URBANISTICI</b>			
Verde e sport		mq-----	
Parcheggi		mq-----	
Istruzione		mq-----	
Servizi ed attrezzature		mq-----	
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>			
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>	

**4. Considerazioni relative le criticità evidenziate dagli altri Servizi coinvolti nell'iter istruttorio e conseguenti prescrizioni da inserire in Convenzione e/o nelle NTA del Piano:**

**A)** Il Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente – U.O. Preistruttoria edilizia e sostenibilità nell'istruttoria del 12/07/2023 rileva la presenza di palchi morti che occludono gli shed; a questo proposito si evidenzia che i palchi morti sono completamente aperti e pertanto non occludono gli shed.

**B)** Il Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente – U.O. Tutela dell'Ambiente e sicurezza sismica nell'istruttoria del 21/07/2022 rileva la carenza delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, relative al rispetto dei limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale; tale documentazione risulta depositata con p.g. n. 53025 del 07/03/2024; il suddetto Servizio, inoltre, nell'istruttoria del 12/08/2021, chiede di inserire la seguente prescrizione che pertanto costituisce apposito obbligo nello schema di convenzione:

- il fosso stradale esistente a cielo aperto, a confine tra la via Paronese e il lotto di proprietà, deve essere coperto esclusivamente nel tratto strettamente necessario a realizzare l'accesso carrabile al lotto, e il tombamento deve essere della dimensione minima indispensabile per il passaggio dei mezzi. Tutto il tracciato del fosso prima e dopo l'accesso carrabile deve rimanere completamente a cielo aperto.

**C) Il Servizio Patrimonio e Sport - U.O. Consistenza Patrimoniale** nell'istruttoria del 05/09/2022 evidenzia elementi di criticità per i quali si rende necessario inserire i seguenti obblighi nello schema di convenzione da assolvere ai fini della stipula della convenzione e della contestuale cessione del terreno di via Sironi/via Mannelli e dell'edificio di via Bonicoli:

- produrre adeguato grafico delle aree in cessione, redatto in scala idonea, con sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (quale restituzione di operazioni di rilievo topografico, esteso a tutta l'area di trasformazione) e la mappa catastale, in accordo con il Servizio Patrimonio e Sport; il grafico dovrà essere accompagnato da relazione esplicativa delle operazioni effettuate oltre a copia della documentazione catastale recuperata;
- aver effettuato le indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area in cessione di via Bonicoli, redatte ai sensi delle normative vigenti;
- l'edificio di via Bonicoli deve essere nella 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.A tale proposito è stata depositato computo metrico delle opere da realizzare per soddisfare le suddette condizioni che dovrà essere aggiornato e depositato presso i Servizi comunali competenti prima di iniziare i lavori di adeguamento;
- l'edificio di via Bonicoli deve essere dotato di adeguata recinzione e adeguata parete divisoria laddove comunicante con aree e edifici o loro porzioni non cedute al comune;
- il terreno di via Sironi/via Mannelli deve essere:
  - in buono stato manutentivo, con vegetazione esistente adeguatamente tagliata, spianato di eventuali avvallamenti, privo di pietre affioranti, alberi morti, piante infestanti, rifiuti o materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, con la precisazione che ogni bonifica che si dovesse rendere necessaria successivamente alla consegna a causa di materiali inquinanti e/o pericolosi già presenti nel suolo al momento della stessa farà carico al Promotore;
  - dotato di adeguata recinzione in pali e rete metallica, munita di cancello di dimensioni carrabili, lungo i confini con le limitrofe proprietà pubbliche e private;

**D) Il Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private** nell'istruttoria del 16/11/2023 indica che dovranno essere inseriti nello schema di convenzione i seguenti obblighi da assolvere nella fase di presentazione del Permesso di Costruire:

- l'ubicazione delle 2 cabine andrà definita con la Soc. ENEL. L'accesso a tali strutture dovrà avvenire dal by-pass e non dalla Via Paronese. Nel dettaglio si segnala che la cabina progettata a ridosso dell'uscita del by-pass sulla viabilità comunale (verso nord) andrà distanziata o, in alternativa andrà prolungato il by-pass al fine di allontanare la zona davanti alla cabina (con lo spazio riservato ai mezzi di Enel) dallo STOP in uscita;
- il sistema degli accessi/uscite veicolari da e per il lotto verso la Via Paronese deve essere progettato nel dettaglio al fine di renderlo razionale e fruibile dai mezzi che dovranno accedere ai fabbricati artigianali di progetto. Il progettista dovrà quindi prevedere l'ingresso ad una congrua distanza dalla rotonda e con adeguato raggio di raccordo, che favorisca una rapida immissione dei veicoli (anche pesanti) al lotto di progetto, tenendo in considerazione le manovre e la circolazione dei mezzi che dovranno all'interno del lotto smistarsi verso i singoli capannoni. In modo analogo dovrà essere posta attenzione all'uscita da progettare verso la Via Paronese, sia



nel rispetto della sicurezza come da CDS che per quanto attiene la circolazione e la sosta interna dei veicoli, anche in connessione con la/le Cabina/e ENEL.

Inoltre, in considerazione degli obblighi di cui sopra, si ritiene necessario inserire nelle NTA del Piano la seguente indicazione:

- In fase di permesso di costruire saranno ammesse le modifiche progettuali, richieste dal Servizio comunale competente e approvate dall'ente fornitore energia elettrica, in merito alla corsia di ingresso/uscita al lotto fondiario anche al fine di garantire la corretta collocazione delle Cabine Enel, fermo restando che tali Cabine dovranno insistere nel lotto fondiario.

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

Questo Servizio esprime parere favorevole al Piano di Lottizzazione in oggetto proposto in conformità al Piano Operativo vigente.

Prato, 08/03/2024

Il Tecnico Istruttore  
*Arch. Stefano Tonelli*

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