



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

Oggetto: Relazione istruttoria effettuata alla data del 14/04/2021 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 392 - 2020 denominato "Ex Lanificio Rosati".

Il Tecnico istruttore

premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20200147392 del 13-08-2020, da IMMOBILIARE DXZ S.R.L. LIN DAN, per un intervento in attuazione della AT4b_01 per la riorganizzazione funzionale dell'ex lanificio Rosati in località Borgonuovo, posto in Via Pistoiese 365 - 59100 PRATO (PO).

Progettisti: VACCAI EMILIANO, NISTRI PAOLO, BACCI DANIELE,

Integrazioni depositate con P.G. n.0242769 del 23/12/2020

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



L'approvazione del PA segue il procedimento:

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

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

si ☐ no ☒

Procedura di VAS

si ☐ no ☒

**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

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC

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

PIANO STRUTTURALE

Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	Complessi produttivi di valore tipologico (art. 44)
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	-
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Borghi storici
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsystemi territoriali	Sistema 4 – La città centrale su. Sist. 4b
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree urbane

* 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”

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

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

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	At 4b_01	Standard Urbanistici	
Paesaggi urbani (tessuto)		Reti e spazi aperti	
Paesaggio rurale		Mobilità	
Ambito rurale		Emergenze Patrimonio Storico	Complessi Produttivi di valore Tipologico PT_26 Lanificio Rosati – Via Pistoiese

.SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO

BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	☐ L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 ☒ L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	☐ L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 ☒ L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	☐ L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 ☐ L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 ☒ L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	☐ L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO ☒ L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NTA, Titolo VII	☒ L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) ☐ L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) ☐ L'intervento interessa aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) ☐ L'intervento interessa elementi puntuali testimoniali e identitari



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'intervento interessa alberi di valore paesaggistico ambientale ☐ L'intervento interessa aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio ☐ L'intervento non interessa immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
VIABILITA' STORICA <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	☐ L'intervento interessa viabilità storica ☒ 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>	☐ L'intervento ricade nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici ☐ Si allega il N.O. ☐ Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune ☒ L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	☐ L'intervento ricade nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: ☐ il N.O. rilasciato dall'autorità competente ☐ la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune ☒ L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>	☐ L'intervento ricade , sulla base della DGC 137/2015: ☐ 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 ☐ 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 ☐ L'intervento inoltre ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: ☐ Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente ☐ Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune ☐ L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE <i>RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</i>	☐ L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale ☒ L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	☐ L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) ☐ L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) ☒ L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI <i>DM 29/05/2008</i>	☐ L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti ☒ L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA <i>D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.</i>	☐ 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. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato ☒ L'intervento non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse (dichiarato dal tecnico)
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	☒ L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: ☒ G 2 ☐ G 3 ☐ G 4
PERICOLOSITA' SISMICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	☒ L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: ☐ S 1 ☒ S 2 ☐ S 3 ☐ S 4
PERICOLOSITA' IDRAULICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	☒ L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: ☐ I 1 ☒ I 2 ☐ I 3 ☐ I 4
BATTENTI IDRAULICI <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10</i>	☐ L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente: ☐ 0,00-0,25 ☐ 0,25-0,50 ☐ 0,50-0,75 ☐ 0,75-1,00 ☐ 1,00-1,25 ☐ > 1,25
Piano Assetto Idrogeologico <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	☐ L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: ☐ PF 2 ☐ PF 3 ☐ PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	☒ L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: ☒ P 1 ☐ P 2 ☐ P 3
MAGNITUDO IDRAULICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13</i>	☐ L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: ☐ moderata ☐ severa ☐ molto severa

**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

REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE	☐ L'intervento interessa opere di bonifica e loro pertinenze di cui al Regolamento, si allega: ☐ il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente ☐ la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune ☒ 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;	☐ L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 100 del DPGR 48/R/03 ☐ L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 99 del DPGR 48/R/03 ☒ 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	☒ L'intervento è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli ☐ L'intervento non è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DCC n. 11/2002	☐ L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi acustiche: ☐ CLASSE I ☐ CLASSE II ☐ CLASSE III ☐ CLASSE IV ☐ CLASSE V ☐ CLASSE VI ☐ Ferrovia fascia A ☐ Ferrovia fascia B ☐ Aree destinate allo spettacolo ☐ 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	☒ L'intervento è sottoposto alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche ☐ L'intervento non è sottoposto a tale disciplina

1. Oggetto dell'intervento

Il piano attuativo interessa un complesso industriale in parte dismesso che si trova lungo via Pistoiese nella frazione di Borgonuovo. Si tratta di un ex complesso produttivo artigianale denominato Lanificio Rosati, costituito da una serie di fabbricati sia monopiano che multipiano, edificati in epoche diverse a partire dal 1953, con un ampio piazzale interno in parte coperto da una struttura metallica ed in parte scoperto.

Il progetto proposto prevede il recupero dei fabbricati esistenti mediante una serie interventi di ristrutturazione conservativa e la demolizione di alcune porzioni dei manufatti per poter soddisfare le verifiche igienico-sanitarie. Il complesso recuperato sarà destinato a più funzioni e, in coerenza con quanto previsto dal PO, le differenti destinazioni d'uso consentite saranno distribuite tra i fabbricati ristrutturati.

In particolare viene previsto quanto segue:

- il recupero del corpo di fabbrica in fregio alla via Pistoiese, di due piani fuori terra, dove sarà prevista una struttura a servizi;

- nel corpo di fabbrica in fregio alla via Pistoiese angolo via dell'Alberaccio al piano terra verrà realizzato un fondo commerciale per attività di ristorante e al piano primo rimarrà l'attuale unità immobiliare con destinazione residenziale;

- il corpo di fabbrica in fregio alla via dell'Alberaccio sarà suddiviso in varie unità immobiliari che mantengono l'attuale destinazione artigianale per attività di vicinato come parrucchieri, estetisti, attività alimentari take way con spazi condivisi per la consumazione ed altro compatibile con tali attività artigianali; il fabbricato sarà interrotto da un passaggio pedonale coperto dal tetto esistente per creare un collegamento con la corte interna attualmente esistente;

- nella suddetta corte interna è prevista la demolizione delle tettoie metalliche e saranno ricavati i posti auto per la sosta di relazione, spazi verdi e una viabilità carrabile per collegare via Pistoiese con via Becherini, attraversando il parcheggio pubblico di progetto; attorno ai parcheggi sono previste delle aiuole verdi alberate, proposte in cessione al Comune per il raggiungimento degli standard richiesti;

- nell'altro corpo di fabbrica opposto, rispetto alla corte interna, a quello in fregio alla via dell'Alberaccio, saranno realizzate al piano terra due unità immobiliari artigianali al di sopra dei 300,00 mq per attività,

**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

consone a tale metratura, e al piano primo un'unica unità immobiliare con destinazione di servizi sportivi (palestra o scuola di danza o altre compatibili);

- il fabbricato artigianale mono-piano confinante con quello precedentemente descritto sarà mantenuto per ricavare i parcheggi privati e la corsia di accesso all'ulteriore parcheggio che occuperà buona parte dell'ultimo fabbricato del complesso e unico che si sviluppa su tre piani fuori terra;

- il fabbricato che si sviluppa su tre piani sarà così trasformato:

- al piano terra, oltre al suddetto parcheggio coperto, ci saranno due unità immobiliari, una ad uso direzionale ed una ad uso commerciale e il vano scala di accesso ai piani superiori con destinazioni residenziale e direzionale;
- il piano primo sarà tutto destinato alla funzione residenziale;
- il piano secondo sarà suddiviso in parte con destinazione residenziale ed in parte con destinazione direzionale.

Si evidenzia che, in quest'ultimo fabbricato, per garantire gli standard igienico sanitari per l'illuminazione e l'aerazione, sarà demolita una porzione di volta della copertura e del solaio del piano secondo, lasciando comunque a vista la struttura portante dell'immobile.

A fronte della dotazione minima di standard dovuti pari a mq 1738.91, il progetto prevede la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di mq 1653 da cedere all'amministrazione comunale nella restante parte del lotto che insiste in angolo fra via Becherini e via dell'Alberaccio, così come disposto dalla scheda dell'area di trasformazione del PO. Come sopra detto, sempre a titolo di standard, viene proposta la cessione delle aiuole a corredo dei parcheggi per la sosta stanziale, ubicati nella corte interna.

Il piano attuativo proposto risulta sostanzialmente conforme alla scheda di NTA ad eccezione di una piccola modifica di sagoma dell'area a parcheggio da cedere all'amministrazione pubblica, senza però che cambino le consistenze. I proponenti motivano questa modifica come necessaria per ottimizzare i costi dell'intervento e per mantenere in proprietà l'attuale cabina Enel evitando di realizzare due nuove e togliere superfici all'intervento in progetto.

2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	ARTIGIANALE	Residenziale/ industriale-artigianale / commerciale / direzionale / servizi	Residenziale/ industriale-artigianale / commerciale / direzionale / servizi
Superficie territoriale St (mq)	7985	7985	7985
Superficie fondiaria Sf (mq)	6332	6332	6332
Volume (mc)	42.969,82	-----	41.694,72
Superficie coperta Sc (mq)	5805,00	5589,50	4221,93
Rapporto copertura Rc (%)	72,70 %	70,00 %	52,87 %
Superficie permeabile Sp (mq)	0	434,55	492,32
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	9486,00	7588,00	6579,51



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

Altezza massima H max (ml)	15,30	17,00	15,30
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	0	1653	2147,32

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 22.287,29	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	1.114,76	1.119,91
Superficie di vendita	Mq 306,35	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)	306,35	336,32
Frazionamento immobili	Mq 6.579,51	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)	1.420,71	1.456,23
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI				

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	1.030,80	
Industriale e artigianale	Sf (mq)	15 mq/100 mq	0	
Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	Sf (mq)	15 mq/100 mq	0	
Commerciale al dettaglio e somministrazione	Se (mq)	80 mq/100 mq	338,9	
Turistico ricettivo	Se (mq)	80 mq/100 mq		
Direzionale e attività di servizio private	Se (mq)	80 mq/100 mq	2108,1	
TOTALE			3477,83/2 = 1738,91	2147,32
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq			

*Ai fini del calcolo degli standard dovuti, gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.

AREE IN CESSIONE	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE	Mq 0
STANDARD URBANISTICI	
Verde e sport	Mq 494,32 (aiuole)

Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	Mq 1653,00
Istruzione	mq
Servizi ed attrezzature	mq
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	mq
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO	mq
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 2147,32

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

Il piano attuativo proposto presenta evidenti criticità che sono emerse in fase istruttoria, valutate congiuntamente con il Servizio Patrimonio e il Servizio Urbanizzazioni Private.

In particolare è stato rilevato che:

1. La viabilità privata interna al complesso immobiliare non può immettersi direttamente nel parcheggio pubblico previsto in cessione.
2. Il percorso pedonale privato di uso pubblico indicato nel Piano Operativo deve essere progettato in modo che sia ben riconoscibile e fruibile senza interferenze con la mobilità veicolare.
3. Il parcheggio pubblico previsto in cessione dovrà essere riprogettato nella sua distribuzione in coerenza con la fruibilità del percorso pedonale di cui al precedente punto 2.
4. Le aree verdi in cessione previste lungo la viabilità privata interna non sono accettabili. In via generale si fa presente che le aree in cessione, per soddisfare la dotazione di standard, devono essere collocate in continuità, evitando aree frazionate in piccole parti ed isolate. Per le eventuali carenze di aree a standard potrà essere proposta la monetizzazione ai sensi dell'art. 26 delle NTA del Piano Operativo.
5. Per il parcheggio pubblico e quello privato per la sosta di relazione deve essere dimostrato il rispetto degli artt. 35, 36 e 48 del Piano Operativo.
6. Dovrà essere prodotto il rilievo topografico e architettonico dell'intera area di trasformazione opportunamente quotato.
7. Gli elaborati dello stato di fatto e di progetto dovranno essere tutti opportunamente quotati. Inoltre dovranno essere indicati le distanze e i distacchi dai confini e dalle pareti finestrate.
8. Occorre produrre tavola con dimostrazione grafico-analitica delle superfici e dei conteggi urbanistici.
9. Nella Tavola EP02_A è inserito nell'area in cessione un edificio di cui non si capisce la destinazione. Le destinazioni di tale edificio inoltre non sono indicate nella tavola EP02_b.
10. Dovrà essere prodotto un elaborato grafico che sovrapponga lo stato dei luoghi (quale restituzione delle operazioni di rilievo topografico) e la mappa catastale. Ciò con particolare riferimento alle superfici previste in cessione, per le quali, in particolare, dovranno essere eseguite specifiche verifiche di confine (c.d. "grafico di riconfinamento", basato su pregressi atti di aggiornamento catastale e non banalmente su mappa di visura). Si precisa che tali operazioni sono necessarie anche al fine di quantificare con la dovuta precisione l'entità e la conformazione



delle superfici in cessione e delle componenti la scheda di trasformazione in generale. A questo proposito possono essere richiesti eventuali chiarimenti al Servizio Patrimonio.

11. Con particolare riferimento alla presenza di eventuali servitù, pesi e vincoli, stati di possesso e conduzione e quant'altro, occorre la verifica dello stato di fatto e di diritto (trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sui pubblici registri immobiliari) delle aree previste in cessione, esplicitata attraverso specifica relazione e rilievo fotografico da effettuare lungo i confini delle aree da cedere al Comune con le aree private (completo di planimetria con indicazione degli scatti di ripresa). Nel casi di presenza di servitù o quant'altro, dovrà essere formulata una ipotesi di estinzione.
12. E' necessario produrre l'elaborato obbligatorio RZ03 "dichiarazioni ai sensi del DPR 446/2000".
13. Devono essere presentati i modelli di deposito al genio civile ai sensi del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche".

Pertanto, per la definizione conclusiva dell'intervento e procedere con il regolare prosieguo dell'iter di adozione del Piano Attuativo, è necessario risolvere le suddette criticità emerse.

Prato, 20/04/2021

Il Funzionario Tecnico
arch. Rossetti Francesco

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