



**Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI - 398 – 2021 depositato con P.G. n. 20210009242 del 15-01-2021, da Magnolfi Massimo, per la realizzazione di insediamento commerciale e opere urbanizzative in Via della Solidarietà oltre alla cessione di un immobile in Via Rossini e di un'area in Via della Solidarietà, in variante delle Aree di Trasformazione AT4b\_07 e AT5\_19 del Piano Operativo.**

**Premesso che:**

- in data 11-02-2021 questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria preliminare in cui ha rilevato che la documentazione presentata non consentiva di effettuare una idonea valutazione sul progetto;
- in data 02-03-2021 con P.G. 45608 è stata inviata la richiesta di integrazione documentale e successivamente in data 12-04-2021 con P.G. 73411 è stata richiesta la proroga del termine di presentazione della documentazione integrativa di 60 giorni;
- in data 07-06-2021 con P.G. 115537 e in data 10-06-2021 con P.G. 117515 è pervenuta la documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- in data 24-06-2021 è stato richiesto il parere agli altri Uffici/servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno evidenziato alcune criticità da risolvere tramite idonee integrazioni;
- in data 03-12-2021 questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria, in cui ha descritto e analizzato l'intervento proposto e ha espresso le criticità da risolvere per il proseguimento dell'iter di adozione del Piano;
- in data 06-12-2021 con P.G. 255116 è stata inviata la relativa richiesta di integrazioni documentali e successivamente in data 24-01-2021 con P.G. 16111 è stata richiesta la proroga del termine di presentazione della documentazione integrativa di 90 giorni;
- in data 24-02-2022 con P.G. 41996 è pervenuta documentazione integrativa e/o sostitutiva e in data 25-02-2022 è stato richiesto il parere agli altri Uffici/servizi comunali competenti;
- ulteriore documentazione integrativa e/o sostitutiva è stata depositata con P.G. 52087 del 09-03-2022, con P.G. 107684 del 19-05-2022, con P.G. 260215 del 30-11-2022, con P.G. 261483 del 01-12-2022, con P.G. 276539 del 22-12-2022, con P.G. 7377 del 11-01-2023, con P.G. 22988 del 31-01-2023 e con P.G. 51134 del 06-03-2023;
- nella seduta n. 3 del 09-03-2022 il piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole limitatamente alla compatibilità di inserimento ed alla soluzione architettonica con il contesto di riferimento, condizionando l'intervento al risolvimento di alcune criticità sollevate in merito al progetto delle aree a verde private, criticità risolte successivamente con le ultime integrazioni;
- per l'edificio produttivo situato in via G. Rossini, di cui alla scheda AT4b\_07 e previsto in cessione al Comune, in data 11/04/2022 è stato rilasciato il condono edilizio presentato ai sensi della L. 47/85 con P.G. n. 34033 del 30/04/1986, n. ord. C85 -14639 – 1986; inoltre in data 15/04/2022 con P.G. 81938 è stato presentato permesso di costruire in sanatoria PE 1877/2022, rilasciato il 12/09/2022;

**il tecnico istruttore ha effettuato la seguente attività istruttoria.**

Relativamente alle richieste di integrazioni documentali inviate e sopra citate, finalizzate al superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità, dal Servizio Patrimonio e dal Servizio Governo del Territorio, si ritiene che sia stato sostanzialmente ottemperato a quanto richiesto, considerato che quanto ancora da definire non attenga al procedimento urbanistico e possa essere assolto nelle successive fasi attuative; nel testo della convenzione urbanistica saranno riportate le indicazioni espresse dagli Uffici competenti e gli altri obblighi da rispettare nella fase attuativa.

## **1. Descrizione dell'intervento**

La trasformazione oggetto del Piano presentato, in attuazione delle Aree di Trasformazione AT4b\_07 e AT5\_19 del Piano Operativo, è finalizzata all'acquisizione dell'edificio produttivo dismesso situato in via G. Rossini per implementare i servizi pubblici nella zona centrale del Macrolotto zero (come previsto nella AT4b\_07) e del terreno a ovest della via della Solidarietà a destinazione Verde pubblico (come indicato nella AT5\_19); a fronte di queste cessioni è previsto l'atterraggio delle facoltà edificatorie nell'area a est di via della Solidarietà con funzioni commerciali e standard urbanistici.

Si premette che relativamente al Piano in oggetto, in data 21.01.2020, è stata presentata la richiesta di Parere di Fattibilità Urbanistica PARU 1-2020 poiché nella scheda dell'Area di Trasformazione AT4b\_07 del Piano Operativo si prescrive che al momento della cessione alla A.C. gli immobili devono avere delle caratteristiche che corrispondono ad uno stato conservativo discreto e pertanto è stato richiesto di poter monetizzare l'impegno economico per effettuare gli interventi edilizi al fine di ottenere tale stato, che è stato valutato dal Servizio scrivente pari a Euro 150.000,00. La CUAP si è espressa in data 6 agosto 2020 con parere favorevole concedendo ai proponenti di cedere il bene nello stato manutentivo in cui si trova, con il versamento della ulteriore somma di Euro 150.000,00 a favore dell'Amministrazione per provvedere ai lavori previsti.

La soluzione progettuale del Piano prevede in sintesi, nell'area ad est di via della Solidarietà (ubicata nell'Area di Trasformazione AT5\_19) e in conformità con quanto indicato nella Scheda dell'Area di trasformazione:

- la realizzazione di un edificio commerciale ad un solo piano, comprendente due medie strutture di vendita con superficie di vendita pari a 1.250 mq ciascuna e attività complementari, con Superficie edificata di 4.000,00 mq e provvisto di area a parcheggio per la sosta stanziale e quella di relazione di 6.961 mq con 169 posti auto e verde alberato a corredo;
- la realizzazione e cessione di standard urbanistici costituiti da un'area a parcheggio pubblico adiacente a via della Solidarietà di 2.136 mq con 40 posti auto;
- la realizzazione e cessione di standard urbanistici costituiti da due aree verdi pubbliche, una a nord del parcheggio pubblico, all'angolo con il Viale Leonardo da Vinci, e l'altra a sud del parcheggio che si sviluppa anche lungo il tratto verso via di San Giusto, per complessivi 2.281 mq;
- una rotatoria su via della Solidarietà, come da prescrizione per la realizzazione dell'intervento contenuta nella scheda AT5\_19.

Il Piano prevede inoltre:

- la cessione dell'immobile produttivo situato in via G. Rossini (Area di Trasformazione AT4b\_07);
- la cessione del terreno a ovest di via della Solidarietà con destinazione Verde pubblico (ubicato nell'Area di Trasformazione AT5\_19).

## **2. Motivazioni natura e contenuto della variante al PO**

Il Piano proposto in attuazione delle Schede delle Aree di Trasformazione AT4b\_07 e AT5\_19 del Piano Operativo risulta complessivamente coerente con il Piano Operativo ma presenta alcune difformità nel dimensionamento, infatti:

1. nella Superficie fondiaria viene inclusa la superficie, destinata a *V1 spazi aperti con alto indice di naturalità* dalla Scheda dell'Area di Trasformazione, che per maggior parte viene a costituire il verde alberato di corredo del parcheggio privato; di conseguenza la Superficie fondiaria risulta di mq 13.067 anziché di mq 10.650 come indicato nella Scheda. La modifica della destinazione d'uso della superficie attualmente destinata a V1, pur mantenendo la funzione di filtro verde rispetto alla viabilità adiacente, comporta una variante al Piano Operativo. Tale modifica scaturisce dalla scelta dei proponenti di realizzare a raso i parcheggi privati (sia per la sosta stanziale che per la sosta di relazione), la cui grande dimensione determina la necessità di reperire ulteriore superficie fondiaria rispetto a quella indicata nella scheda dell'area di trasformazione. A tal proposito si evidenzia che l'art. 17 co. 8 del *Regolamento per il commercio nella Città di Prato* indica che, nel caso di grandi parcheggi, sono da preferire le soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata;

2. l'area da cedere in via della Solidarietà (lotto B), dal rilievo effettuato dai promotori, risulta di 7.486 mq, viabilità esclusa, e corrisponde quindi al 29% della Superficie territoriale rilevata (pari a mq 25.793) anziché al 32% come richiesto nella scheda AT5\_19; lo scrivente Servizio ha però verificato d'ufficio che la percentuale prevista in cessione, risultante dalle superfici stimate in base alle cartografie, doveva essere del 28% e non del 32% come indicato, per mero errore materiale, nella scheda stessa.

Inoltre, in difformità dalla prescrizione della Scheda dell'Area di Trasformazione AT4b\_07, di garantire la condizione conservativa discreta per la cessione dell'immobile di via Rossini, il piano attuativo proposto prevede che tale immobile sia ceduto nello stato manutentivo in cui si trova, con il versamento a favore dell'Amministrazione della somma di Euro 150.000,00, destinata alla realizzazione dei lavori necessari ad ottenere una condizione conservativa discreta, così come indicato dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" nel parere espresso nella seduta del 6 agosto 2020, in merito al PARU 1-2020.

La proposta si configura pertanto come variante urbanistica semplificata al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 e segue il procedimento dell'art. 32 della stessa legge.

### 3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

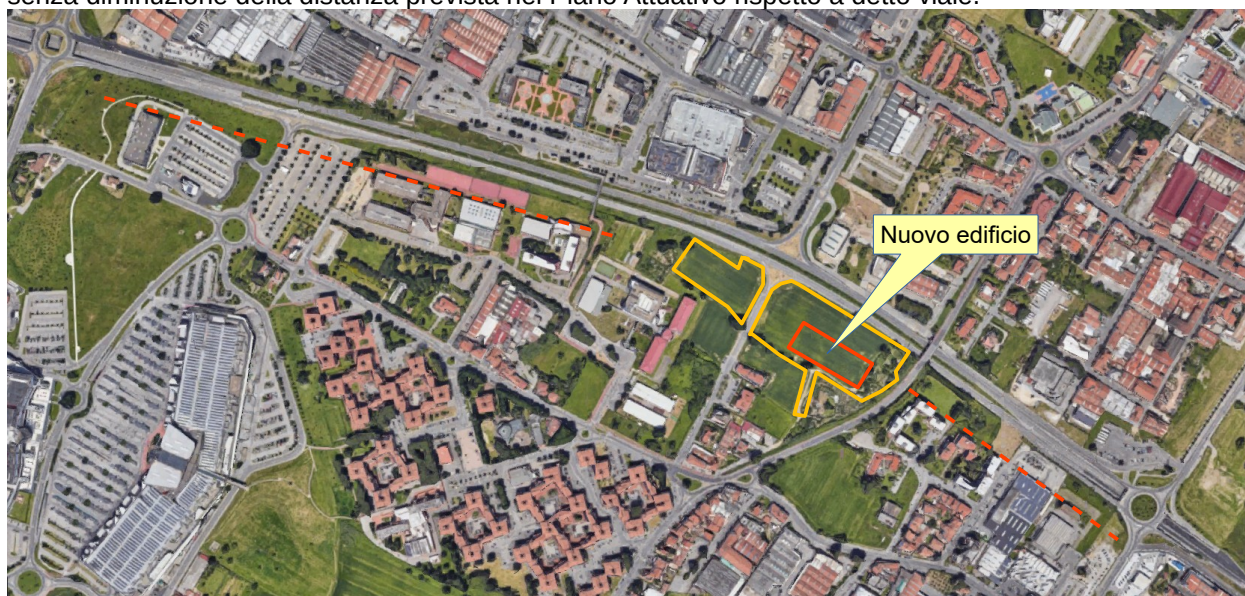
<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO di via della Solidarietà</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>STATO ATTUALE</b>	<b>PIANO OPERATIVO</b>	<b>PIANO ATTUATIVO</b>
Destinazione d'uso	Coltivo	Commercio al dettaglio	Commercio al dettaglio
Superficie territoriale St (mq)	-	25.960 mq	25.793 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	10.650 mq	13.067 mq
Volume (mc)	-	-	14.000 mc
Superficie coperta Sc (mq)	-	4.260 mq	4.000 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	40%	31%
Superficie permeabile Sp (mq)	-	25% Sf= 25%13.067 = 3.266 mq	4.355 mq > 3.266 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	4.000 mq	4.000 mq
Altezza massima H max (ml)	-	7 m	7 m
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	2.230 mq verde 2.132 mq parcheggi	2.281 mq verde > 2.230 2.136 mq parch. > 2.132

<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)	mc14.000	parcheggi privati (sosta stanziata) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	1.400 mq	1.512 mq
Superficie di vendita	mq 2.500	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)	3.750 mq	5.449 mq
Attività complementari	mq175	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)	175 mq	
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			<b>5.325 mq</b>	<b>6.961 mq</b>

<b>AREE IN CESSIONE</b>	
<b>EDIFICIO IN CESSIONE AI FINI PEREQUATIVI via Rossini</b>	<b>Sf 6.089,35 mq / Sc 5.535 mq</b>
<b>AREE IN CESSIONE AI FINI PEREQUATIVI via della Solidarietà</b>	<b>7.486,41 mq</b>
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	<b>4.418,65 mq</b>
Verde e sport	2.281,79 mq
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	2.136,86 mq
<b>VIABILITA'</b>	<b>821,24 mq</b>
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE (cessioni + standard + strade)</b>	<b>18.815,65 mq</b>

#### **4. Obbligazioni specifiche da inserire nella convenzione e/o nelle NTA del Piano**

Considerato che, in relazione all'intervento di nuova edificazione commerciale, le NTA (come proposto dal Promotore) ammetteranno le modifiche di sagoma, tipologiche e del numero degli edifici oltre al posizionamento nel lotto fondiario, dall'analisi del contesto urbano risulta necessario che le stesse NTA prescrivano il mantenimento dell'allineamento prevalente degli edifici limitrofi sul viale Leonardo da Vinci senza diminuzione della distanza prevista nel Piano Attuativo rispetto a detto viale.



Inoltre si riportano di seguito, in carattere corsivo, alcuni estratti dalle istruttorie redatte dagli altri Uffici/Servizi competenti con le considerazioni del Servizio Scrivente:

**A) Il Servizio Sviluppo economico SUEAP e tutela dell'ambiente – U.O. Preistruttoria edilizia e sostenibilità** evidenzia nella propria istruttoria che:

- *Si premette, a titolo di contributo istruttorio, che gli elaborati grafici presentati con la richiesta di Piano Attuativo in oggetto presentano un dettaglio che non consente verifiche approfondite sugli aspetti di carattere edilizio: a titolo esemplificativo e non esaustivo, si fa notare che i conteggi urbanisti ed edilizi non risultano eseguiti con chiara esplicitazione analitica dei conteggi, utile per un riscontro istruttorio sugli aspetti edilizi, come richiesto dal punto E7 dell'allegato 1 del Regolamento Edilizio. Pertanto, la presente istruttoria si limiterà a fornire indicazioni generiche su alcuni aspetti edilizi e norme di settore, basate su ciò che risulta deducibile dagli elaborati grafici prodotti in data 07/06/2021 con P.G. n. 115537.*

- *Nelle vicinanze del complesso risulta presente un elettrodotto, pertanto, dovrà essere dimostrato, tramite la produzione di apposito elaborato grafico, che il fabbricato non ricade dentro la DPA (Distanza di Prima Approssimazione), ovvero dentro la fascia di rispetto. Nel caso in cui la nuova edificazione rientri dentro la DPA, dovrà essere definita la fascia di rispetto (previa la richiesta dei dati a Terna) dal Tecnico rilevatore e, nel caso il cui risultasse che il complesso interferisce 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 Terna 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.*

- *La verifica circa il rispetto della distanza tra pareti finestrate (ml. 10,00), come da art. 53 Sezione II del Regolamento Edilizio, dovrà essere effettuata rispetto a tutti i fabbricati e manufatti presenti nelle aree limitrofe.*

In merito al primo punto, il Servizio scrivente inserirà apposito obbligo, nel testo dello schema di convenzione, da ottemperare in sede di presentazione del Permesso di Costruire.



In merito al secondo punto, il Servizio scrivente ha verificato d'ufficio che il nuovo fabbricato non ricade all'interno delle DPA dell'elettrodotto più vicino ovvero di quello denominato *Prato S. Paolo – Prato Autostrada N. 457* le cui DPA sx e dx sono di ml 32.

In merito al terzo punto, il Servizio scrivente ha verificato d'ufficio che non esistono e non sono previsti edifici a distanza inferiore a ml 10 dal nuovo fabbricato.

**B) Il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U.O. Urbanizzazioni private** riporta nella propria istruttoria le seguenti indicazioni che dovranno essere opportunamente inserite nel testo della convenzione.

*Al Permesso di costruire andranno allegati i documenti di cui ai punti che seguono ed andranno rispettate le indicazioni sotto riportate:*

- *La rotonda da realizzarsi sulla Via della Solidarietà andrà progettata a livello di dettaglio, con particolare attenzione al raccordo verso la nuova viabilità di progetto, ai raggi di curvatura ed alla corona centrale. L'ubicazione plano-altimetrica indicata sui grafici potrà essere oggetto di adeguamento, al fine di rendere la soluzione funzionale al transito dei veicoli, anche di grandi dimensioni. Il parcheggio accorpato, dovrà essere ombreggiato come da indicazioni del Piano Operativo, senza però connettersi negativamente con il posizionamento dei corpi illuminanti (previa verifica con idoneo calcolo illuminotecnico); anche il posizionamento degli stalli delle moto e delle biciclette saranno oggetto di progettazione di dettaglio ai fini della presentazione del Permesso a Costruire.*
- *Andranno presentate le lettere degli Enti erogatori dei pubblici servizi, aggiornate rispetto a quelle prodotte nel Piano Attuativo (con particolare riferimento alla Soc. Publiacqua).*
- *Ogni eventuale modifica ed integrazione della struttura richiesta da ENEL (cabina) non dovrà alterare l'assetto delle aree pubbliche e/o promesse in cessione.*
- *Dovrà essere prodotto il N.O. della Telecom riportante i percorsi delle canalizzazioni da realizzare in area pubblica.*
- *Tutti gli armadietti relativi ai contatori privati (inerenti tutte le utenze) andranno realizzati in area privata o all'interno delle recinzioni, senza alcun tipo di occupazione delle aree promesse in cessione.*
- *Andrà allegato il N.O. dell'ANAS in merito alle modifiche che il progetto prevede nella fascia di rispetto del Viale L. da Vinci.*
- *In merito alle pavimentazioni da adottare per il nuovo parcheggio pubblico di tipo accorpato, appare indispensabile precisare già in questa fase, che dovranno essere adottati materiali normalizzati in uso dall'Amministrazione in merito agli stalli filtranti; le corsie andranno realizzate in conglomerato bituminoso.*
- *Andrà prodotto il progetto urbanizzativo, per le opere da realizzarsi in diretta esecuzione, sulla base del prezzario allegato alla D.C.C. n° 104/2000. Le infrastrutture che non trovano copertura economica in tale documento andranno computate sulla base del Prezzario Regionale. Il progetto dovrà anche contenere lo schema dell'impianto di pubblica illuminazione, comprensivo di relazione tecnica e calcolo illuminotecnico. La perizia dovrà essere predisposta in modo separato per le opere a verde.*

**C) Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile - U.O.C. Valorizzazione del Territorio** indica nella propria istruttoria le seguenti prescrizioni che verranno inserite nelle NTA e/o nello schema di convenzione:

- *Dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.*
- *Le piante ad alto fusto dovranno avere dimensioni con circonferenza minima 18/20 se di I o II grandezza e 10/15 se di III grandezza, secondo il par. 5.2 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato.*
- *L'impianto di irrigazione è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato). Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole.*
- *Per l'area identificata come lotto B, al momento della consegna al Comune, tale appezzamento di terreno dovrà 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. L'area dovrà essere recintata, prevedendo opportuni accessi.*
- *Dovranno essere tutelati i filari di querce indicate in planimetria come "vecchie alberature di essenze pregiate".*





**D) Servizio Patrimonio e Sport (SI) - U.O. SI01- Consistenza Patrimoniale** evidenzia nella propria istruttoria che:

*1. Circa il fabbricato da acquisire sulla Via Rossini, [...] occorre che il Servizio che (in seguito alla cessione) ne assumerà la gestione, con particolare riferimento agli immediati interventi di messa in sicurezza statica, si attivi nella determinazione di tale importo, raccomandando anche che le procedure da espletare per la consegna del cantiere siano preventivamente espletate, così da procedere alla stipula del contratto di cessione gratuita senza soluzioni di continuità tra l'acquisizione dell'immobile e la consegna all'impresa appaltatrice.*

*Si specifica che la messa in sicurezza dovrà tenere conto anche di tutto quanto occorra per ridurre al massimo la vulnerabilità dell'immobile al rischio di intrusione da parte di estranei, tenuto conto che del successivo periodo transitorio, che dovrà intercorrere tra la conclusione degli interventi in argomento e i futuri lavori di ristrutturazione, finalizzati alla destinazione dell'edificio a funzioni di pubblico interesse, lo stesso fabbricato sarà mantenuto in condizione di solo (c.d.) "presidio statico".*

*2. Per quanto riguarda invece l'intervento da realizzarsi sulla Via della Solidarietà, comprendente la previsione circa la realizzazione di nuovi spazi urbanizzati da realizzare e cedere al Comune, [...]*

*- non risulta prodotto un adeguato grafico, prodotto 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 relazione alla presenza di formalità ipotecarie, e alle eventuali servitù presenti di fatto sulle aree e sui beni oggetto di cessione, si rileva che è stata indagata solo la parte a nord e ad est del lotto, con rimando alla tavola 16/2. Tuttavia mancano le verifiche riguardo alla condotta presente nel sottosuolo dell'area a verde in cessione sud del lotto, e della quale si rileva l'esistenza per la presenza di condotte di sfiato in superficie, come desumibile dalla documentazione fotografica di seguito riportata.*

*- In merito all'area di cui al mappale n°1447 del Foglio di Mappa n°60 del Catasto Terreni del Comune di Prato, per la quale, da contatti intercorsi con ConsiagEstra s.p.a., era emersa la presenza di manufatti ed impianti costituenti parte dell'acquedotto industriale (in gestione a Soc. G.I.D.A. s.p.a.), si osserva che la soluzione progettuale prevede la creazione di un accesso di larghezza pari a ml. 3, lungo il confine est del lotto. Si rappresenta che per tale soluzione dovranno essere acquisiti i dovuti assensi da parte delle due società interessate.*

*- Per quanto attiene invece quanto detto in relazione al tracciato più storico della via di San Giusto, che in occasione del sopralluogo eseguito in data 05/08/2022, risulta non ancora ripristinato, si allega in copia stralcio del verbale VE-86-2022 (e trasmesso con P.G. n°154710 del 18/07/2022), dal quale si ricava anche che parte delle aree previste in cessione e una porzione di lotto sono nel possesso di terzi soggetti, i quali, per come si desume dal verbale stesso, sostengono di occupare senza titolo tali suoli, da oltre un ventennio.*

In merito a quanto sopra espresso dal Servizio Patrimonio e Sport, sentito anche il Servizio edilizia storico monumentale e immobili comunali, politiche energetiche e datore di lavoro, il Servizio scrivente inserirà appositi obblighi, nel testo dello schema di convenzione.

**Pertanto, per tutto ciò che è stato sopra esposto, valutato che quanto ancora da definire non attenga al procedimento urbanistico e possa essere assolto nelle successive fasi attuative, si ritiene necessario inserire nello schema di convenzione le seguenti obbligazioni specifiche (ulteriori rispetto alle obbligazioni canoniche relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione):**

1. In sede di presentazione del Permesso di Costruire e/o in fase esecutiva dovrà essere assolto a quanto di seguito indicato:
  - L'istanza di Permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati prescritti dall'allegato al vigente Regolamento Edilizio.
  - La rotatoria da realizzarsi sulla Via della Solidarietà andrà progettata a livello di dettaglio, con particolare attenzione al raccordo verso la nuova viabilità di progetto, ai raggi di curvatura ed alla corona centrale. L'ubicazione plano-altimetrica indicata sui grafici potrà essere oggetto di adeguamento, al fine di rendere la soluzione funzionale al transito dei veicoli, anche di grandi dimensioni. Il parcheggio accorpato, dovrà essere ombreggiato come da indicazioni del Piano Operativo, senza però connettersi negativamente con il posizionamento dei corpi illuminanti (previa

verifica con idoneo calcolo illuminotecnico); anche il posizionamento degli stalli delle moto e delle biciclette dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio.

- Andranno presentate le lettere degli Enti erogatori dei pubblici servizi, aggiornate rispetto a quelle prodotte nel Piano Attuativo (con particolare riferimento alla Soc. Publiacqua).
  - Ogni eventuale modifica ed integrazione della struttura richiesta da ENEL (cabina) non dovrà alterare l'assetto delle aree pubbliche e/o promesse in cessione.
  - Dovrà essere prodotto il N.O. della Telecom riportante i percorsi delle canalizzazioni da realizzare in area pubblica.
  - Tutti gli armadietti relativi ai contatori privati (inerenti tutte le utenze) andranno realizzati in area privata o all'interno delle recinzioni, senza alcun tipo di occupazione delle aree promesse in cessione.
  - Andrà allegato il N.O. dell'ANAS in merito alle modifiche che il progetto prevede nella fascia di rispetto del Viale L. da Vinci.
  - In merito alle pavimentazioni da adottare per il nuovo parcheggio pubblico di tipo accorpato, dovranno essere adottati materiali normalizzati in uso dall'Amministrazione in merito agli stalli filtranti; le corsie andranno realizzate in conglomerato bituminoso.
  - Andrà prodotto il progetto urbanizzativo, per le opere da realizzarsi in diretta esecuzione, sulla base del prezzario allegato alla D.C.C. n° 104/2000. Le infrastrutture che non trovano copertura economica in tale documento andranno computate sulla base del Prezzario Regionale. Il progetto dovrà anche contenere lo schema dell'impianto di pubblica illuminazione, comprensivo di relazione tecnica e calcolo illuminotecnico. La perizia dovrà essere predisposta in modo separato per le opere a verde.
  - Dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.
  - Le piante ad alto fusto dovranno avere dimensioni con circonferenza minima 18/20 se di I o II grandezza e 10/15 se di III grandezza, secondo il par. 5.2 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato.
  - L'impianto di irrigazione è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato). Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole.
  - Dovranno essere tutelati i filari di querce indicate in planimetria come "vecchie alberature di essenze pregiate".
  - Dovranno essere acquisiti i dovuti assensi da parte delle due società interessate, Consiag Estrà s.p.a. e G.I.D.A. s.p.a., in merito alla soluzione progettuale che prevede la creazione di un accesso di larghezza pari a ml. 3 all'area di cui al mappale n°1447 del Foglio di Mappa n°60 del Catasto Terreni del Comune di Prato, per la quale è emersa la presenza di manufatti ed impianti costituenti parte dell'acquedotto industriale (in gestione a Soc. G.I.D.A. s.p.a.).
2. Per quanto riguarda l'area identificata come lotto B, ubicata a ovest di via della Solidarietà e prevista in cessione al Comune, al momento della consegna, tale appezzamento di terreno dovrà 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. L'area dovrà essere recintata, prevedendo opportuni accessi.
  3. Dovrà essere garantita, al momento delle cessioni dell'area di cui al punto precedente e dell'edificio di via Rossini, la libertà degli immobili ceduti da persone e cose, rifiuti di qualsiasi genere, anche occultati, e 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, nonché la libertà da pesi, censi, servitù passive (ad eccezione delle servitù, evidenziate nell'elaborato EA01 Tav. 8, dovute all'insistenza sull'area da cedere di metanodotto, fognatura e gasdotto), livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni passive, vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
  4. Al fine di stipulare la convenzione, per quanto riguarda l'area identificata come lotto B, ubicata a ovest di via della Solidarietà e prevista in cessione al Comune, dovrà essere prodotto un adeguato grafico, 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.
  5. Al fine di stipulare la convenzione il Promotore ha effettuato il versamento compensativo per la diminuzione di valore delle superfici dei terreni da cedere, interessati dalle servitù dovute



all'insistenza sull'area di metanodotto, fognatura e gasdotto, il cui importo è stato quantificato dai Servizi comunali competenti.

**5. Contributo straordinario ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014**

Si ricorda che, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti. I criteri di calcolo e le modalità di versamento del contributo straordinario sono stati approvati con DCC n. 49 del 09/04/2019.

In relazione a quanto sopra detto, il Servizio scrivente ha valutato che, in conseguenza alla variante urbanistica per l'aumento di Superficie Fondiaria di mq 2.417 (mq 13.067 - mq 10.650) e quindi dell'area di pertinenza del nuovo edificio commerciale, a scapito della superficie destinata a *V1 spazi aperti con alto indice di naturalità*, si genera un maggior valore del lotto fondiario e che tale maggior valore (Mv) coincide con il valore, stimato attraverso il criterio del valore di trasformazione (Vt), della superficie fondiaria in ampliamento dal quale deve essere detratto il valore di mercato della stessa area con destinazione V1.

Ricordato che il Valore di Trasformazione (Vt) = Valore di mercato (Vm) – Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt), la stima del Valore di mercato viene effettuata secondo i criteri individuati dal manuale OMI, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, e calcolando la superficie omogeneizzata dell'area di pertinenza in ampliamento che si ottiene applicando a quest'ultima il coefficiente di omogeneizzazione. A tal fine, considerato che l'oggetto di stima è la pertinenza scoperta di un centro commerciale con due medie strutture di vendita, e che tale pertinenza sarà utilizzata in parte a parcheggio e in parte a verde e manterrà la funzione di filtro verde rispetto alla viabilità adiacente, si assume un coefficiente del 10%. La superficie omogeneizzata così ottenuta viene poi moltiplicata per la media del valore di mercato unitario (desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate) dei negozi in stato conservativo ottimo. Per quanto concerne invece la sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) si fa riferimento alla perizia giurata prodotta dal progettista.

Si espone di seguito il calcolo del contributo straordinario dovuto:

- Contributo straordinario (Cs) = 50% Maggior valore (Mv)
- Maggior valore (Mv) = Valore di trasformazione post variante (Vtp) dell'area di pertinenza destinata a parcheggio auto e verde di corredo di superficie pari a mq 2.417 - Valore di trasformazione ante variante (Vta) della stessa area di mq 2.417 con destinazione V1.
- Valore di trasformazione (Vt) = Valore di mercato (Vm) – Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt)
- Valore di mercato (Vm) = Superficie pertinenza in ampliamento omogeneizzata x valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Superficie pertinenza in ampliamento omogeneizzata = mq 2.417 x 10% = mq 242
- Valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per gli edifici commerciali in stato conservativo normale, zona cod. D1, semestre 1, anno 2022 = min 800 €/mq e max 1.300 €/mq
- La DCC n. 49 del 09/04/2019 stabilisce che si debba assumere il valore medio fra i valori min e max con stato conservativo ottimo, pertanto, visto che invece i valori rilevabili dall'OMI sono riferiti allo stato conservativo normale, si assume il valore max pari a 1.300 €/mq
- Valore di mercato post variante (Vmp) = mq 242 x 1.300 €/mq = € 314.600
- Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) da perizia giurata del progettista = € 188.206,41
- Valore di trasformazione post variante (Vtp) = € 314.600 – € 188.206,41 = € 126.393,59
- Come valore di mercato ante variante, si assume un valore unitario di 20 €/mq, in analogia con altri casi simili (piano 383) e considerato che l'area oggetto di variante urbanistica ricade in area urbana, in adiacenza ed a complemento di un lotto edificabile, ancorché con una possibilità di utilizzo assimilabile a quella agricola in quanto nelle aree destinate dal Piano Operativo a V1 non vi è possibilità di





trasformazioni, sono consentiti il verde privato, le attività agricole e le attività complementari alla residenza, senza possibilità di contribuire al reperimento e al rispetto degli standard edilizi (sup. permeabile, parcheggi stanziali e di relazione).

- Valore di mercato ante variante ( $V_{ma}$ ) =  $m_q 2417 \times 20 \text{ €/mq} = \text{€ } 48.340$
- Posto che si assumono pari a 0 i costi di trasformazione ( $K_t$ ) per la realizzazione dell'area con l'attuale destinazione V1, Valore di trasformazione ante variante ( $V_{ta}$ ) =  $\text{€ } 48.340 - \text{€ } 0 = \text{€ } 48.340$
- Maggior valore ( $M_v$ ) =  $V_{tp} - V_{ta} = \text{€ } 126.393,59 - \text{€ } 48.340 = \text{€ } 78.053,59$
- Contributo straordinario ( $C_s$ ) =  $50\% \text{ di } \text{€ } 78.054,59 = \text{€ } 39.026,79$

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

**A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria si rimette il parere finale sull'intervento alle valutazioni della Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per quanto riguarda le seguenti motivazioni di variante al Piano Operativo, fermo restando che l'intervento è coerente con il Piano Strutturale:**

- modifica della destinazione d'uso dell'area, attualmente destinata dal Piano Operativo a *V1 spazi aperti con alto indice di naturalità*, che viene inclusa nella Superficie fondiaria, con aumento della stessa da  $m_q 10.650$  a  $m_q 13.067$ , e che manterrà la funzione di filtro verde rispetto alla viabilità adiacente. Tale modifica scaturisce dalla scelta dei proponenti di realizzare a raso i parcheggi privati (sia per la sosta stanziale che per la sosta di relazione), la cui grande dimensione determina la necessità di reperire ulteriore superficie fondiaria rispetto a quella indicata nella scheda dell'area di trasformazione. A tal proposito si evidenzia inoltre che l'art. 17 co. 8 del *Regolamento per il commercio nella Città di Prato* indica che, nel caso di grandi parcheggi, sono da preferire le soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata;
- correzione di mero errore materiale nella scheda AT5\_19 in riferimento all'indicazione delle percentuale dell'area da cedere in via della Solidarietà (lotto B), pari al 29% della Superficie territoriale anziché al 32% come indicato;
- modifica della prescrizione, contenuta nella Scheda dell'Area di Trasformazione AT4b\_07, consentendo per la cessione dell'immobile di via Rossini - in alternativa all'obbligo di garantire la condizione conservativa discreta, previo il parere favorevole degli Uffici Comunali e per motivate esigenze di interesse pubblico - la possibilità di cedere tale immobile nello stato manutentivo in cui si trova unitamente alla corresponsione di una ulteriore somma come monetizzazione dell'impegno economico per effettuare gli interventi edilizi al fine di ottenere la condizione di stato conservativo discreto.

**In merito a quest'ultimo punto si rimette alle valutazioni della Commissione anche la proposta del Promotore di avvalersi di tale obbligo alternativo ovvero di cedere l'immobile di via Rossini nello stato manutentivo in cui si trova e di effettuare il versamento a favore dell'Amministrazione Comunale della somma di Euro 150.000,00, per la realizzazione dei lavori necessari ad ottenere una condizione conservativa discreta, così come indicato dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" nel parere espresso nel 6 agosto 2020, in merito al PARU 1-2020. A tal proposito l'ufficio scrivente ritiene che detta somma dovrà essere versata all'Amministrazione Comunale prima della cessione dell'immobile di via Rossini.**

**Si rimette infine alle valutazioni della Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" la modalità di corresponsione del contributo straordinario pari a 39.000 €, come sopra determinato, fatto presente che, ai sensi della DCC n. 49 del 09/04/2019, dovrà essere corrisposto secondo le opportunità di interesse pubblico, nelle diverse forme, anche combinate, di:**

- a) versamento finanziario, in unica soluzione, vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;**
- b) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, o di interesse pubblico;**
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.**



**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

Prato, 15-03-2023

Il Funzionario Tecnico  
*arch. Chiara Bottai*

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