

**Oggetto:** Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 434 - 2024 denominato "Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al Piano Attuativo n. 425, già in variante al Piano Attuativo n. 337 per Interporto della Toscana Centrale".

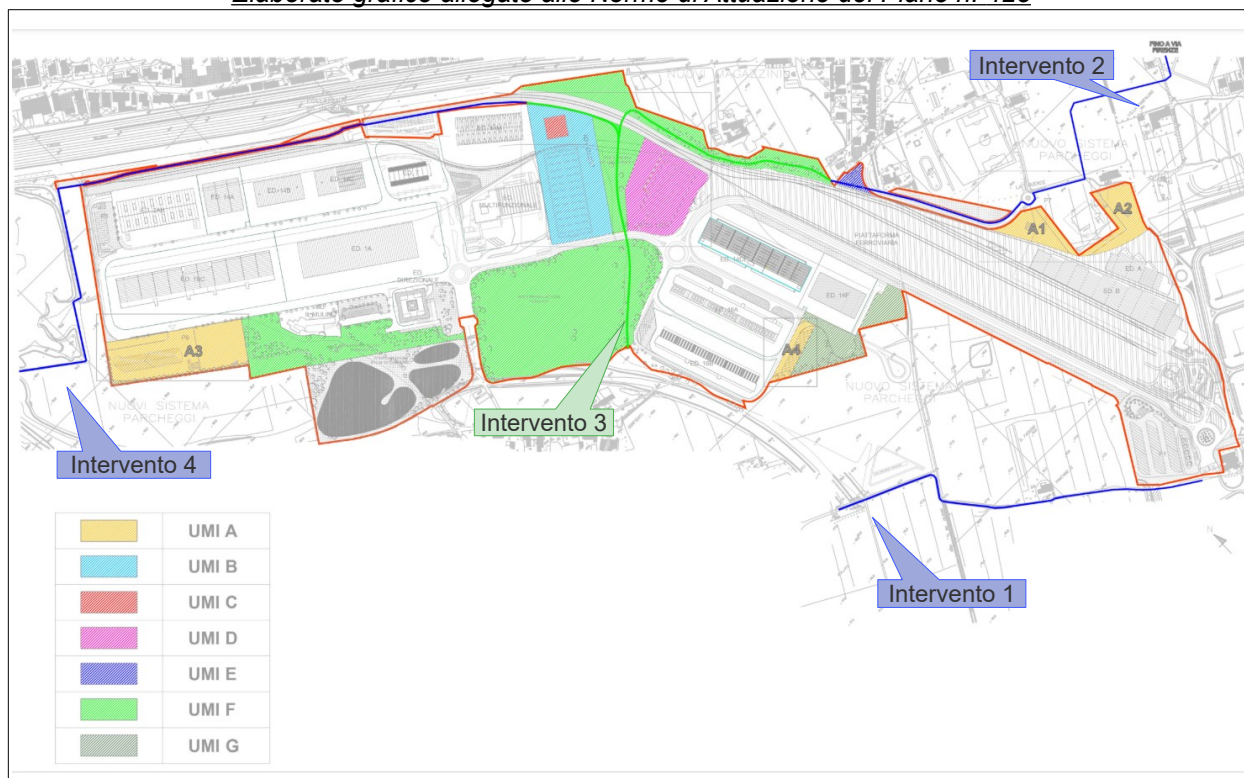
## Il Tecnico istruttore

**premesse che,**

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20240247077 del 12-11-2024, da INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE - SOCIETA' PER AZIONI, in Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al Piano Attuativo n. 425, già in variante al Piano Attuativo n. 337 - Interporto della Toscana Centrale, posto in Via di Gonfienti 4 - 59100 PRATO (PO).

**Progettisti:** PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO,  
**ha effettuato la seguente attività istruttoria:**

### Elaborato grafico allegato alle Norme di Attuazione del Piano n. 425



*L'approvazione del PA segue il procedimento:*

Art. 112 LR 65/2014 (particolare variante a piano attuativo)

**Convenzione/atto d'obbligo**

si ☐ (predisporre schema)

no ☒ (variante al Piano Attuativo che non varia la convenzione)



**AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE**  
**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

Verifica di assoggettabilità a VAS

si [ ] no [x]

Procedura di VAS

si [ ] no [x]

Variante formale che non ha ripercussioni e non modifica le valutazioni già effettuate in merito agli impatti ambientali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC	
<b>Piano di Indirizzo Territoriale</b> <b>(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</b> <b>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 APPROVATO CON D.C.C. n. 59 del 25/07/2024 (con riferimento a tutte le aree interne al perimetro del PdL 337)	
Statuto del territorio	
ST_PATR_I Elementi patrimoniali della struttura territoriale idro-geomorfologica	Laghi
ST_INV_I Struttura territoriale idro-geomorfologica	Alta Pianura
ST_PATR_II_IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale	- Rete delle aree umide: Rete degli ecosistemi palustre lacustri - Rete degli agrosistemi: Matrice agricola di pianura ad elevata permeabilità
ST_INV_II_IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi	-
ST_PATR_III Elementi patrimoniali della struttura insediativa	- Rinvenimenti archeologici: siti archeologici - Infrastrutturazione degli spazi aperti: parchi urbani - Elementi di contesto: Acqua
ST_INV_III_1 Struttura fondativa del sistema insediativo	- Elementi di contesto: Acqua - Gli insediamenti: Sedime edificato presente nelle mappe del Catasto Leopoldino - Sistema reticolare della pianura centuriata: Trama della fitta maglia agraria centuriata della piana
ST_INV_III_2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi	Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee: Insule specializzate
ST_PAE_1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali	Paesaggi Urbani: - Il paesaggio della città contemporanea dei servizi e della residenza (PU.3) - Il paesaggio delle isole produttive Tessuto aggregato produttivo
ST_VI_1 Beni culturali e paesaggistici - Rischio archeologico	Beni culturali e paesaggistici: - Beni culturali di interesse archeologico con provvedimento di tutela D.Lgs 42/2004 Titolo primo Parte seconda (minima parte) - Beni paesaggistici Parte Terza, Titolo I, D.Lgs 42/2004, art. 142 lett. b) territori contermini ai laghi - e lett. m) Le zone di interesse archeologico (in minima parte) Zone di rinvenimenti archeologici: - Aree a rischio archeologico alto - Siti archeologici
ST_DISC_1 Disciplina del territorio	Territorio urbanizzato e rurale: Piani attuativi convenzionati
ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale	Piste ciclabili: Rete principale di progetto
ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica	G.2 – media G.3 - elevata
ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale	S.2* - media S.3 - elevata
ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione	Pericolosità definita con studio idrologico- idraulico di dettaglio: - P1



**AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE**  
**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

	- P2 - P3 Reticolo idrografico LR 79/12: corso d'acqua superficiale Aree destinate alla realizzazione di opere di regimazione idraulica previste da altri Enti: opere realizzate
ST-AF-4 Carta dei battenti idraulici per TR 200 anni	Battenti da 0,00 a 1,50 metri
ST-AF-5 Carta dei ristagni per TR 200 anni	-
ST-AF-6 Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali	<u>Magnitudo idraulica:</u> - Moderata - Severa - Molto severa
ST-AF-7 Carta delle problematiche idrogeologiche	<u>Vulnerabilità delle acque sotterranee</u> - Terreni sciolti: medio-bassa
ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati	<u>Vincoli di tutela dell'acqua:</u> - Reticolo idrografico art. 96 lett. f) RD 523/1904 <u>Vincoli di tutela dell'aria:</u> - Ferrovia – art. 49 DPR 753/1980 <u>Vincoli di tutela del suolo:</u> - Area da sottoporre a bonifica ambientale <u>Vincolo cimiteriale</u>
ST-CS-1 Classificazione delle strade	F- Strade locali

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

UTOE	2b	Zona omogenea (DM 1444/1968)	F
------	----	------------------------------	---

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

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	PdL 337 e PdL 425	Standard Urbanistici	---
Paesaggi urbani (tessuto)	---	Reti e spazi aperti	---
Paesaggio rurale	---	Mobilità	---
Ambito rurale	---	Emergenze Patrimonio Storico	---

**SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DEL PIANO OPERATIVO**

(con riferimento a tutte le aree interne al perimetro del PdL 337)

<b>BENI CULTURALI</b> D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input checked="" type="checkbox"/> Il perimetro del Piano n. 337 <b>interessa in minima parte</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 ma tali immobili non sono interessati dalla modifica oggetto del presente piano n. 434 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI CULTURALI</b> D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<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> D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> Il perimetro del Piano n. 337 <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 ma tali immobili non sono interessati dalla modifica oggetto del presente piano n. 434 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>RISCHIO ARCHEOLOGICO</b> Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> aree a rischio archeologico
<b>PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> NTA, Titolo VII	<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> Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> viabilità storica

## **1. Premessa**

**Il presente Piano Attuativo è stato presentato in variante, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al Piano Attuativo 425/2024** che è stato approvato dal Comune di Prato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/04/2024 ed è efficace dal 15/05/2024, data di pubblicazione sul BURT n. 20 dell'avviso di approvazione. Il **Piano Attuativo 425/2024** era stato presentato ai fini di spostare temporalmente alcuni obblighi contenuti nella convenzione urbanistica e nelle Norme Tecniche di Attuazione del **Piano Attuativo 337/2014** e in variante a quest'ultimo ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, è stato adottato dal Comune di Prato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/06/2016 e approvato con DCC n. 97 del 20/12/2016.

La convenzione urbanistica, che regola l'attuazione del **Piano 337/2014**, è stata stipulata in data 14/09/2018, ai rogiti del Notaio Dott. Francesco D'Ambrosi, ed ha precisato che l'efficacia del piano verrà meno il 09/02/2027, fatte salve le proroghe di legge. Successivamente, sempre ai rogiti del Notaio Dott. Francesco D'Ambrosi, sono stati stipulati, in data 28/07/2021, un atto integrativo a seguito dell'acquisizione del diritto di proprietà di ulteriori consistenze immobiliari occorrenti alla realizzazione del suddetto Piano Attuativo n. 337, appartenenti a soggetti privati terzi che non avevano aderito alla Convenzione, e, in data 21/05/2024, l'atto di modifica alla convenzione, il cui schema era stato approvato come allegato al Piano 425/2024, ai fini di spostare temporalmente alcuni obblighi lasciando invariato il termine dell'efficacia del piano.

**Si ricorda che il PdL 337 prevede** il completamento della infrastruttura interportuale da attuarsi nelle seguenti 10 Unità Minime d'Intervento (UMI):

- UMI A1 - realizzazione di un nuovo parcheggio per TIR (P7);
- UMI A2 - realizzazione di un nuovo parcheggio per TIR (P8);
- UMI A3 - realizzazione di un nuovo parcheggio per TIR (P9);
- UMI A4 - realizzazione di un nuovo parcheggio per TIR (P10);
- UMI B - realizzazione di un edificio per spedizionieri raccordabili (14N 1);
- UMI C - realizzazione di un magazzino per la Soprintendenza Archeologica (14N 2);
- UMI D - realizzazione di un edificio per spedizionieri raccordabili (14O);
- UMI E - realizzazione di piste ciclopedonali (Interventi 1, 2 e 4);
- UMI F - realizzazione di piste ciclopedonali (Intervento 3) e sistemazione di aree ad uso pubblico;
- UMI G - ricollocazione all'esterno del vincolo archeologico della rotatoria esistente e sistemazione dell'area a verde di filtro con la zona archeologica.

Il piano prevede infine, a scomputo del contributo di cui all'art. 184 LR 65/2014, la realizzazione di eventuali opere di ripristino o di implementazione che dovessero essere richieste in sede edilizia dagli uffici o dagli enti erogatori in considerazione dello stato delle infrastrutture.

## **2. Motivazioni, natura e contenuto della variante al piano attuativo n. 425 in variante al piano attuativo 337**

La presente richiesta di piano in variante ha per oggetto la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo n. 337, come già modificate dal piano attuativo n. 425. La modifica interessa in particolare gli artt. 6 e 13 delle NTA ed è volta ad una diversa distribuzione della superficie relativa ai blocchi di servizi (fabbricati di supporto) da realizzare all'interno dei parcheggi per TIR P7, P8, P9 e P10 e all'introduzione di una maggiore flessibilità in merito alla superficie dei suddetti servizi all'interno di ciascun parcheggio, ferma restando la quantità massima complessiva già prevista.

Per quanto riguarda lo stato di attuazione del PdL 337 con particolare riferimento alle UMI relative ai parcheggi per TIR, si fa presente che per la realizzazione dei parcheggi P7, P8 e P10, risulta presentato il permesso di costruire PE 3808/2022, rilasciato il 17/11/2022, i cui lavori sono iniziati in data 10/10/2023; inoltre per la realizzazione del parcheggio P9 è stato presentato il permesso di costruire PE 2534/2020, rilasciato in data 17/05/2022, per il quale è stata richiesta la proroga di due anni per l'inizio lavori che pertanto dovrà avvenire entro il 17/05/2025.

Per una migliore comprensione, di seguito si riporta in corsivo un estratto dell'art. 6 e dell'art. 13, paragrafo "Parcheggio pubblico non custodito per tir ed auto", delle Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche proposte:

**"Art. 6 UMI A (A1, A2, A3, A4) – NUOVO SISTEMA PARCHEGGI: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

- ✓ *E' previsto il completamento del sistema parcheggi mediante la realizzazione di quattro nuovi parcheggi TIR (P7, P8, P9, e P10), corrispondenti ad altrettante UMI, e la realizzazione di blocchi di servizi (fabbricati di supporto) nei 3 parcheggi per TIR, denominati P7, P8 e P9. **Ferma restando la quantità totale massima ammissibile di 400 mq di SUL, relativa ai fabbricati di supporto e indicata nella sottostante tabella, ne è consentita la diversa distribuzione fino ad un massimo di 200 mq per parcheggio e pertanto le quantità di SUL (e dei volumi), indicate nella sottostante tabella, relative a ciascuno dei parcheggi per TIR, denominati P7, P8, P9 e P10, sono da considerarsi indicative.***
- ✓ *E' opera di interesse generale. L'uso dei parcheggi destinati ai TIR è consentito agli operatori dell'Interporto.*

*Per ciascuna UMI la sottostante tabella definisce la superficie complessiva di stazionamento, il numero degli stalli da realizzare, la superficie dei fabbricati di supporto*

UMI	parcheggio	Superficie di stazionamento	stalli	SUL - superfici fabbricati di supporto	H max	volume
<b>UMI A1</b>	P7	4.768	25	<b>70 100</b>	4	<b>280 400</b>
<b>UMI A2</b>	P8	6.354	30	<b>65 100</b>	4	<b>260 400</b>
<b>UMI A3</b>	P9	18.046	40	200	4	800
<b>UMI A4</b>	P10	2.291	13	<b>65 Non previsto</b>	<b>4</b>	<b>260</b>
<b>TOTALE</b>		<b>31.459</b>	<b>108</b>	<b>400</b>		<b>1.600</b>

...

**Art. 13 NORMATIVA LOTTI GIA' EDIFICATI**

...

**PARCHEGGIO PUBBLICO NON CUSTODITO PER TIR ed AUTO**

...

<i>parcheggio</i>	<i>Superficie di stazionamento</i>	<i>stalli</i>	<i>SUL - superfici fabbricati di supporto</i>	<i>H max</i>	<i>volume</i>
<i>P1</i>	14.591	39	300	4	1.200
<i>P3</i>	3.310	15	200	4	800
<i>P4</i>	1.529	9	Non previsto		
<i>P7</i>	4.768	25	<del>70</del> 100	4	<del>280</del> 400
<i>P8</i>	6.354	30	<del>65</del> 100	4	<del>260</del> 400
<i>P9</i>	18.046	40	200	4	800
<i>P10</i>	2.291	13	<del>65</del> Non previsto	4	<del>260</del>
<b>TOTALE</b>	<b>50.889</b>	<b>171</b>	<b>900</b>		<b>3.600</b>

...

Il presente piano in variante al PdL n. 337, come variato dal piano n. 425, riguarda pertanto solo la modifica delle NTA, al fine di prevedere una diversa distribuzione della superficie relativa ai blocchi di servizi (fabbricati di supporto), che all'attualità sono realizzabili all'interno dei parcheggi per TIR P7, P8, P9, introducendo la possibilità di realizzarne anche nel parcheggio per TIR P10 e prevedendo una maggiore flessibilità delle consistenze di tali fabbricati fino ad un massimo di 200 mq di SUL per parcheggio, ferma restando la quantità massima complessiva già prevista nelle sovrastanti tabelle.

Non sono previste modifiche al progetto e ai parametri urbanistici e, in particolare, la variante in oggetto non comporta aumento della superficie edificabile (e della SUL) né dei volumi degli edifici e delle altezze, riduzione degli standard e modifiche del perimetro del piano medesimo, quindi segue la procedura indicata dall'art. 112 della L.R. 65/2014 e smi.

Il Piano n. 434 in oggetto è conforme al Piano Operativo vigente ed è coerente al Piano Strutturale vigente.

Il Piano originario n. 337, già modificato dal Piano 425, ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. b), Parte Terza, Titolo I del D.Lgs. 42/2004 "Territori contermini ai laghi" e dell'art. 142 c. 1 lett. m), Parte Terza, Titolo I del D.Lgs. 42/2004 "Le zone di interesse archeologico" e "Beni archeologici tutelati con valenza paesaggistica"; ricade inoltre, in minima parte, in area sottoposta al vincolo culturale ai sensi della Parte Seconda, Titolo I del D.Lgs. 42/2004 "Beni culturali di interesse archeologico con provvedimento di tutela". Non essendo previste modifiche progettuali ma solo modifiche normative che peraltro non interessano le aree tutelate, non sono necessari pareri degli Enti preposti o ulteriori adempimenti.

Si ritiene infine che il contributo straordinario per oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380 del 2001, di cui alla DCC n. 49/2019, non sia dovuto in quanto la variante al Piano Attuativo n. 337 non genera un maggior valore dell'area oggetto di intervento.



### **3. Considerazioni finali dell'ufficio**

Stante quanto indicato nella presente nota istruttoria, si esprime parere favorevole alla variante, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al Piano Attuativo n. 425, già in variante al Piano Attuativo n. 337, che sostanzialmente consta nella modifica degli artt. 6 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione al fine di consentire la possibilità di realizzare un blocco servizio anche nel parcheggio P10 prevedendo una diversa distribuzione della superficie relativa ai blocchi di servizi già prevista all'interno dei parcheggi per TIR P7, P8, P9 e l'introduzione di una maggiore flessibilità delle consistenze di tali fabbricati fino ad un massimo di 200 mq di SUL per parcheggio, ferma restando la quantità massima complessiva attualmente prevista, senza modificare il progetto approvato con il Piano n. 337/2014.

Prato, 09/12/2024

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

Il Dirigente  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
*Arch. Pamela Bracciotti*



Firmato da:

**pamela bracciotti**

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 3010283676833740901

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 28/02/2022 al 28/02/2025

**SONIA LEONE**

codice fiscale LNESNO66P68G999C

num.serie: 359917654652477200

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 05/10/2022 al 05/10/2025