



all. “01”

**Variante semplificata al Piano Operativo per la ricognizione e modifica delle previsioni di alcune aree di titolarità comunale o sulle medesime incidenti, denominata “Variante Patrimonio”-
Adozione ai sensi dell'art. 32 LR 65/2014**

RELAZIONE URBANISTICA

Con istanza PG N. 143387 del 05-07-2022 e successivi PG 159114 del 21/07/2022 e PG 164735 del 28/07/2022, presentata dal Servizio Patrimonio e Sport, è stato richiesto a questo Servizio di variare la destinazione urbanistica di alcune aree di proprietà comunale, al fine della loro valorizzazione e del loro inserimento nel Piano delle Alienazioni comunale.

Nella fase istruttoria di ricognizione è stata rilevata la necessità di procedere ad un più puntuale allineamento e rettifica delle indicazioni cartografiche e disciplinari relative a tali aree, alla luce del concreto stato dei luoghi ed assetto proprietario rilevato.

La variante urbanistica consiste pertanto in correzioni della cartografia della “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” del Piano Operativo per rendere maggiormente aderente la disciplina stessa allo stato dei luoghi o all'assetto delle proprietà comunali, nonché per la valorizzazione degli stessi.

La richiesta di variante è stata valutata tecnicamente dall'ufficio scrivente e ritenuta meritevole di accoglimento, e pertanto sono stati adeguati gli elaborati del Piano Operativo, ed in particolare:

- la Disciplina dei suoli e degli insediamenti;
- le schede dell'Area di Trasformazione AT4c_02, dell'Area di Trasformazione AT5_14, dell'Area di Trasformazione AT2b_07;
- il dimensionamento del Piano Operativo.

In particolare, si elencano di seguito le singole aree oggetto di variante, descrivendo i contenuti della variante, e se ne rappresenta graficamente la consistenza:

- 1) **Edificio e area circostante di proprietà comunale in via Lottini (lolo).** Attualmente l'edificio ricade in “TSR.1 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale,” l'area adiacente in “Avp - verde attrezzato e parchi di progetto”. Si modifica la destinazione urbanistica del fabbricato e dell'area adiacente in “ACa – Servizi sociali assistenziali di progetto”. La variante è motivata, secondo quanto riportato con nota P.G.122337/2021 dalla Dirigente dei Servizi Sociali, di concerto con l'Assessore Luigi Biancalani, dal fatto che la posizione dell'immobile è strategica stante le destinazioni ad uso pubblico delle aree limitrofe. L'edificio e le aree circostanti si presterebbero quindi ad un uso di tipo sociale e assistenziale.



Stato attuale



Stato modificato

<p><i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i></p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4</p>
<p><i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i></p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 media <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4</p>
<p><i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i></p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4</p>



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

- 2) **Stralcio di area privata dalla AT4c_02 “Via Nenni – viale Leonardo da Vinci”**. Si tratta di un'area di pertinenza di una abitazione privata erroneamente inserita nell'area di trasformazione AT4c_02 “Via Nenni – viale Leonardo da Vinci”, quest'ultima interamente di proprietà pubblica. Attualmente ricade in “Avp - verde attrezzato e parchi di progetto” e nell'area di trasformazione AT4c_02. Si modifica inserendo l'area oggetto di variante nel tessuto “TL.1 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale”, stralciandola dall'area di trasformazione, pertanto di fatto riconoscendone la funzione attuale.



Stato attuale



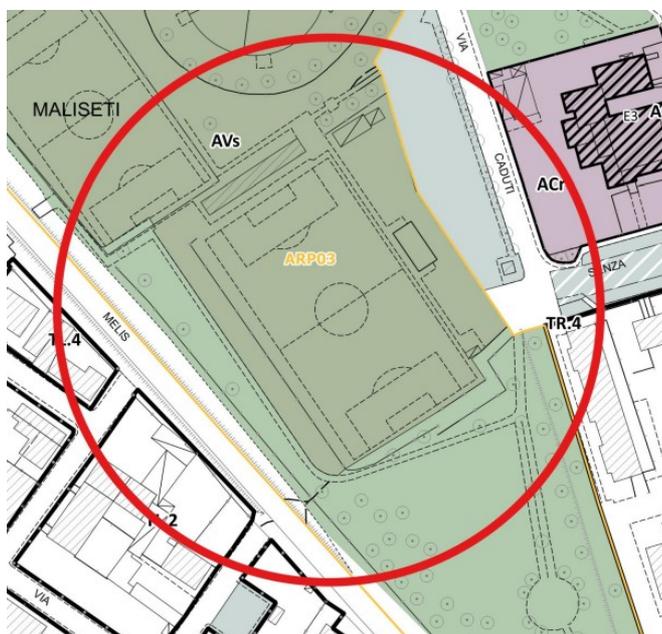
Stato modificato

<i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4
<i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 media <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4

- 3) **Impianto sportivo Maliseti.** L'area attualmente ricade in "Avp - verde attrezzato e parchi di progetto", si modifica su richiesta del Servizio Patrimonio e Sport in "AVs – aree sportive esistenti", di fatto riconoscendone la funzione attuale.



Stato attuale



Stato modificato

<i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4
<i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 media <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input type="checkbox"/> I 2 <input checked="" type="checkbox"/> I 3 elevata <input type="checkbox"/> I 4

- 4) **Stralcio di area privata da AT5_14 “Nuova edificazione Capezzana”**. L'area attualmente ricade in Avp - verde attrezzato e parchi di progetto e ricade nell'area di trasformazione AT5_14. Si modifica in “viabilità esistente” stralciandola dall'area di trasformazione. La variante è motivata dalla necessità di stralciare dall'area di trasformazione una porzione di suolo che costituisce l'accesso ad una proprietà privata, consolidato dagli anni '70, pertanto di fatto riconoscendone la funzione attuale.



Stato attuale



Stato modificato

<i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4
<i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 media <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4

- 5) **Terreno in via Paronese - via del Molinuzzo – via dei Fossi (Macrolotto 1)**. L'area attualmente ricade nel tessuto TR.2 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale, si modifica in APt – Aree sosta Tir di progetto. La variante è motivata dal fatto che una porzione di suolo di proprietà comunale è inserita all'interno del tessuto TR.2, dove è presente un edificio completato e abitato e altri due da tempo allo stato grezzo, di proprietà privata, con delimitazione di confine già determinata da un muro. Si ritiene pertanto di dare una conformazione più razionale all'area di proprietà comunale limitrofa.



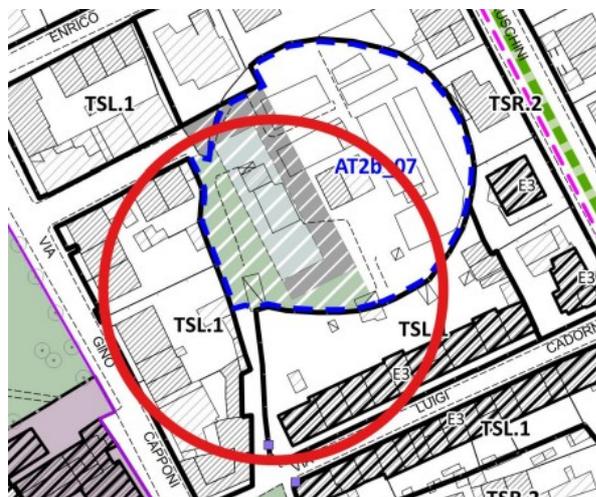
Stato attuale



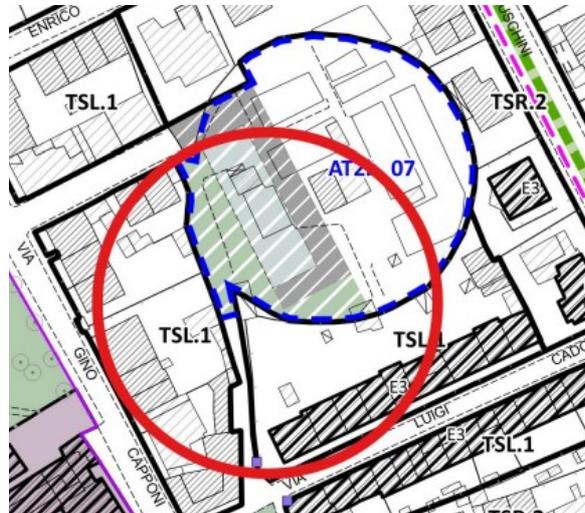
Stato modificato

<i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4
<i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 media <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4

- 6) **AT2b_07 “Nuova edificazione Via Mayer”**. L'area attualmente ricade in Avp - verde attrezzato e parchi di progetto e ricade nell'area di trasformazione AT2b_07. Si modifica in “TSL.1 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale” stralciandola dall'area di trasformazione. L'area di trasformazione afferisce per l'intera restante parte a terreni di proprietà comunale, inseriti nel Piano delle Alienazioni comunale. La variante è motivata dalla necessità di conformare l'area d'intervento all'assetto proprietario, stralciando da detta area una porzione di suolo con soprastante fabbricato, che non è di proprietà comunale, e pertanto di fatto riconoscendone la funzione attuale.



Stato attuale

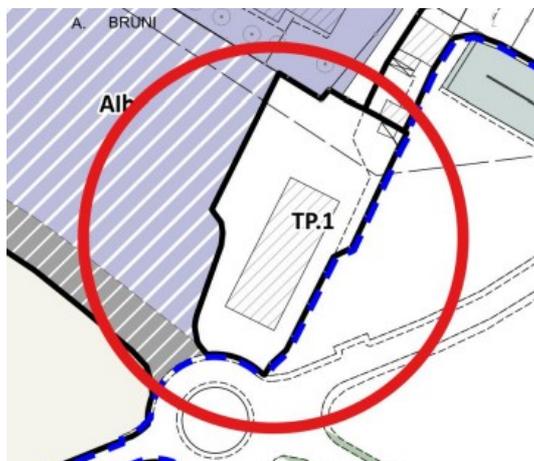


Stato modificato

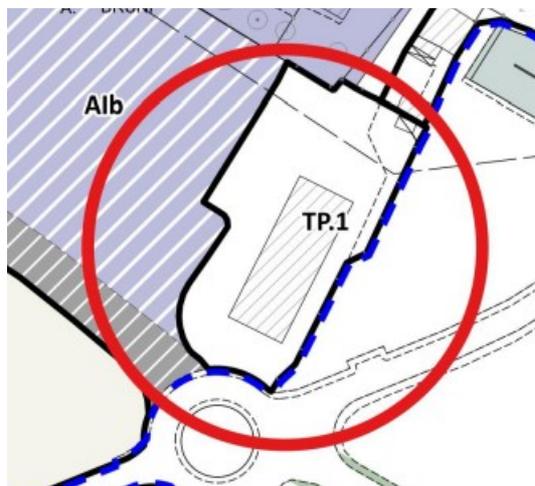
L'area è assoggettata al vincolo Paesaggistico ex art. 136 del Dlgs. 42/2004 apposto con D.M. 08/04/1958 G.U. 108-1958, denominato “Zona collinare sita a nord-est della città di Prato”.

<i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4
<i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input type="checkbox"/> S 2 <input checked="" type="checkbox"/> elevata S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4

- 7) **Area in Via Antonio Bruni – Via dei Legnaioli a Casale.** L'area attualmente ricade in Alb – Attrezzature per l'istruzione di base. Si modifica in “TP.1 - Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali”. La recente realizzazione dell'ampliamento dell'edificio scolastico ha comportato la riconfigurazione della sua pertinenza sul fronte sud-est, coinvolgendo porzioni di particelle catastali di proprietà pubblica e di proprietà privata. La variante è necessaria al fine di attribuire correttamente le destinazioni urbanistiche a conclusione dell'intervento di realizzazione del nuovo compendio scolastico, attribuendo la destinazione “Alb – Attrezzature per l'istruzione di base” alle porzioni sulle quali insiste il perimetro dell'area scolastica, e classificando le restanti porzioni come tessuto produttivo “TP.1 - Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali”, pertanto di fatto riconoscendone l'uso attuale.



Stato attuale



Stato modificato

L'area si trova all'interno del vincolo paesaggistico ex art.136 del Dlgs. 42/2004 e apposto con D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, denominato “Fascia di terreno di 300 mt di larghezza da ogni lato della autostrada Firenze Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio”

<i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4
<i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input checked="" type="checkbox"/> I 4 molto elevata



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

- 8) **Aree di proprietà comunale posta in Via Lunga di Mezzana.** L'area attualmente ricade in Alb – Attrezzature per l'istruzione di base. Si modifica in "TSM.1 - Tessuti urbani a funzione mista". Il Servizio Patrimonio e Sport motiva la richiesta di variante poiché si tratta di un'area di proprietà comunale compromessa dalla presenza d'insistenze, quali manufatti pertinenziali (parti d'impianti di scarico acque reflue e meteo), oltre che da servitù ed usi di fatto (servitù di scarico e/o di veduta), e per tali motivi, nonché per motivi di sicurezza, sono limitate nella libera disponibilità e godimento. Ne deriva una condizione di inoperabilità delle medesime che, già in passato, ne ha giustificato l'inserimento nell'Elenco Beni Immobili non più Utili ai Fini Istituzionali.



Stato attuale



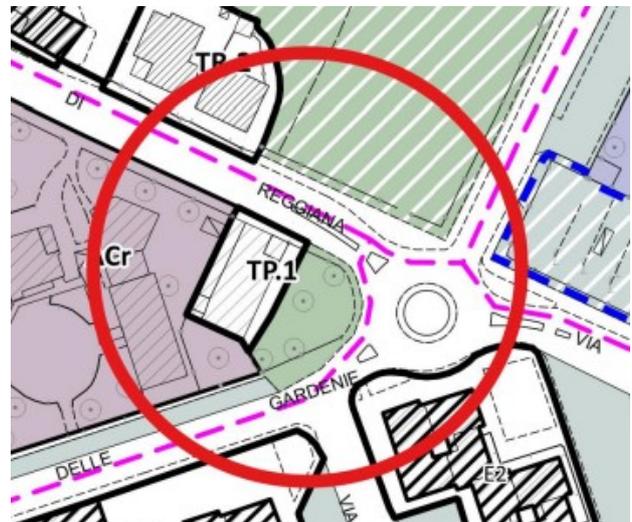
Stato modificato

<i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4
<i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4

- 9) **Aree di proprietà comunale posta in Via di Reggiana.** L'area attualmente ricade in "AVp – verde attrezzato e parchi esistente". Si modifica in "TP.1 - Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale". Come per il punto descritto in precedenza il Servizio Patrimonio e Sport motiva la variante poiché si tratta di un'area di proprietà comunale compromessa dalla presenza d'insistenze, quali manufatti pertinenziali (parti d'impianti di scarico acque reflue e meteo), oltre che da servitù ed usi di fatto (servitù di scarico e/o di veduta), e per tali motivi, anche per motivi di sicurezza, sono limitate nella libera disponibilità e godimento. Ne deriva una condizione di inoperabilità delle medesime che, già in passato, ne ha giustificato l'inserimento nell'Elenco Beni Immobili non più Utili ai Fini Istituzionali.



Stato attuale



Stato modificato

<p><i>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i></p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 elevata <input type="checkbox"/> G 4</p>
<p><i>PERICOLOSITA' SISMICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i></p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 media <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4</p>
<p><i>PERICOLOSITA' IDRAULICA</i> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i></p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4</p>

Il dirigente del Servizio

arch. Pamela Bracciotti