



**Adozione Piano Attuativo n. PIANI - 398 - 2021
e contestuale variante al Piano Operativo**

"Piano Attuativo per la realizzazione di insediamento commerciale e opere urbanizzative in Via della Solidarietà e cessione di un immobile in Via G. Rossini e di un'area in Via della Solidarietà in variante alle schede AT4b_07 e AT5_19 del Piano Operativo"

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e art. 32
L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.**

Il sottoscritto arch. Sonia Leone, Responsabile dell'Unità Operativa Piani Attuativi, nella sua qualità di Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo in oggetto e della contestuale variante al Piano Operativo, richiesto dal sig. Magnolfi Massimo in qualità di proprietario, per un intervento, in variante alle Aree di trasformazione AT4b_07 e AT5_19 del Piano Operativo, di realizzazione di insediamento commerciale e opere urbanizzative in via della Solidarietà e cessione di un immobile in via Rossini e di un'area in via della Solidarietà, con istanza del 15-01-2021 assunta con il n. di P.G. 9242 e successive integrazioni,

premesse che:

- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21-03-2013 il Piano Strutturale; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 17 del 24.04.2013;
- il Comune di Prato ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26-09-2019, il Piano Operativo; il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 16-10-2019;
- il Piano Attuativo n. PIANI - 398 - 2021 consiste, in sintesi nella nuova edificazione di un edificio commerciale di un piano fuori terra con superficie edificata di 4.000,00 mq completo di area a parcheggio per la sosta stanziale e la sosta di relazione, nella realizzazione di standard urbanistici costituiti da un'area a parcheggio pubblico e da due aree destinate a verde pubblico, nella realizzazione di una rotatoria su via della Solidarietà e di una viabilità di accesso al parcheggio pubblico e al lotto fondiario, nelle cessioni dell'immobile produttivo, destinato a servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, situato in via G. Rossini e del terreno a ovest di via della Solidarietà destinato a verde pubblico, ed è compiutamente descritto nei seguenti elaborati:
 - IG01_Inquadramento generale via Leonardo Da Vinci
 - IG01_Inquadramento generale via Gioacchino Rossini
 - RZ01_Relazione illustrativa
 - RZ02_Foto dei fabbricati in via Gioacchino Rossini
 - RZ02_Foto dei terreni in via Leonardo Da Vinci
 - Relazione di fattibilità geologica, sismica, idraulica ed idrogeologica
 - Valutazione dell'impatto acustico
 - EA01_Planimetria generale di rilievo con servitù attive e aree di rispetto
 - EA01-EA02_Planimetria generale di rilievo e sezioni
 - EA01-EA02_Descrizione dei capannoni in via G. Rossini_Rilievo con prospetto e sezione
 - EP01_Planimetria generale di progetto e sezioni territoriali
 - EP01_Planimetria generale di progetto: nuove recinzioni e servitù di passo
 - EP02_Prospetti e sezioni di progetto



- EP03_Aree permeabili, serbatoio di laminazione e scarico in fognatura
 - EP04-EP05_Conteggi Urbanistici. Verde e parcheggi pubblici. Destinazioni. Calcoli delle superfici da cedere.
 - EP04-EP05_Conteggi Urbanistici. Verde e parcheggi privati.
 - EP05_Abaco delle essenze
 - EP05_Schema dell'irrigazione e dell'illuminazione delle parti pubbliche
 - EP06_Render
 - EU01_Relazione tecnico-illustrativa urbanizzazione primaria
 - EU02_Schemi grafici dello stato attuale di Piano Operativo
 - EU03_Schemi grafici dello stato di progetto con variante richiesta della Superficie fondiaria
 - EU04_Schemi grafici dello stato sovrapposto
 - ES01_Pianta sovrapposto
 - ES01_Prospetti sezioni sovrapposto
 - Norme Tecniche di Attuazione
- il progetto, necessita di attuazione tramite Piano Attuativo e, ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R. 65/2014, viene contestualmente adottata la variante al Piano Operativo ed in particolare alle schede delle Aree di Trasformazione AT4b_07 e AT5_19 per i seguenti aspetti:
 - 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 mq 10.650 a mq 13.067, e che manterrà la funzione di filtro verde rispetto alla viabilità adiacente;
 - correzione di mero errore materiale nella scheda AT5_19 in riferimento all'indicazione della percentuale dell'area da cedere in via della Solidarietà (lotto B), pari al 29% della Superficie territoriale anziché al 32% come indicato nella scheda medesima;
 - 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 e 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;
 - la variante esposta al punto precedente è descritta nei seguenti elaborati:
 - 04.01_NTA-Aree di trasformazione-estratto-stato attuale
 - 04.01_NTA-Aree di trasformazione-estratto-stato modificato
 - 09.30_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti-stato attuale
 - 09.30_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti-stato modificato
 - tale variante si configura come variante semplificata così come definita dall'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al "territorio urbanizzato" così come definito dal Piano Operativo;

ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., con la presente relazione **dichiara che il Piano in oggetto:**

- è coerente con il Piano Strutturale vigente;
- persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
- non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009;
- segue la procedura indicata dall'art. 107 c. 3 e 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;



PARERI

- è stato esaminato (fatte salve le modifiche intervenute riguardo all'organizzazione e alla denominazione delle strutture):
 - dal Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile – U.O. Piani Attuativi con istruttorie del 03-12-2021 e 16-03-2023;
 - dal Servizio Sviluppo economico Sueap e Tutela dell'ambiente U.O.C. Unità tecnica per l'ambiente con istruttorie del 05-07-2021 e 25-02-2022;
 - dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità - U.O. Urbanizzazioni Private, con istruttorie del 25-10-2021 e 01-03-2022;
 - dal Servizio Patrimonio e Sport – U.O. Consistenza Patrimoniale con istruttorie del 01-12-2021 e 08-05-2022;
 - dal Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile – U.O.C. Valorizzazione del Territorio con istruttorie del 15-07-2021 e 10-03-2022;
 - dal Servizio Governo del Territorio – U.O.C. Sportello Unico per l'edilizia e le Attività Produttive con istruttoria del 02-07-2021;
 - dal Servizio Sviluppo economico Sueap e Tutela dell'ambiente – U.O. Preistruttoria edilizia e sostenibilità con istruttorie del 24-06-2021 e 25-02-2022;
 - dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana nella seduta del 09-03-2022 con parere favorevole a condizione;
 - dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", che si è espressa nella seduta del 24-03-2023 in merito alla variante urbanistica e alla destinazione del contributo straordinario dovuto 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, destinando il relativo importo alla riqualificazione dell'area a verde pubblico posta tra via di S. Giusto e via delle Gardenie, località Villaggio, ed eventualmente alla pubblica illuminazione della frazione.

GENIO CIVILE

- Secondo quanto dispone il D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, il Piano è stato trasmesso al competente Settore del Genio Civile Valdarno Centrale con comunicazione P.G. n. 21299 del 27-01-2023, acquisita in data 27-01-2023 con Deposito n. 02/23; il predetto Ufficio del Genio Civile, con lettera assunta al P.G. n. 25829 del 02-02-2023, ha comunicato che la pratica sarebbe stata sottoposta a controllo obbligatorio e successivamente, con lettera assunta al P.G. n. 57778 del 15-03-2023 ha comunicato l'esito positivo di tale controllo.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Il Piano è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a Valutazione Ambientale Strategica con la procedura di cui all'art. 5 c. 3 ter della LRT 10/2010 e l'Autorità Competente con Determinazione n. 631 del 16/03/2023 ha disposto la non assoggettabilità alle procedure di VAS del Piano medesimo.

comune di
PRATO



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

Per quanto sopra esposto, propone che il Piano Attuativo contestualmente alla variante al Piano Operativo sia sottoposto all'esame della Giunta Comunale e successivamente del Consiglio Comunale per l'adozione ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 c. 3 e 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Prato li, 24-03-2023

Il Responsabile del Procedimento
arch. Sonia Leone

Firmato da:

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