

Nota informativa PARU - 1 - 2020 – Parere di fattibilità per l'attuazione delle Aree di Trasformazione del Piano Operativo AT5_19 e AT4b_07: cessione di un immobile in via Rossini e realizzazione di insediamento commerciale in Via della Solidarietà

depositato con P.G. n. **12940/2020** del **21.01.2020**

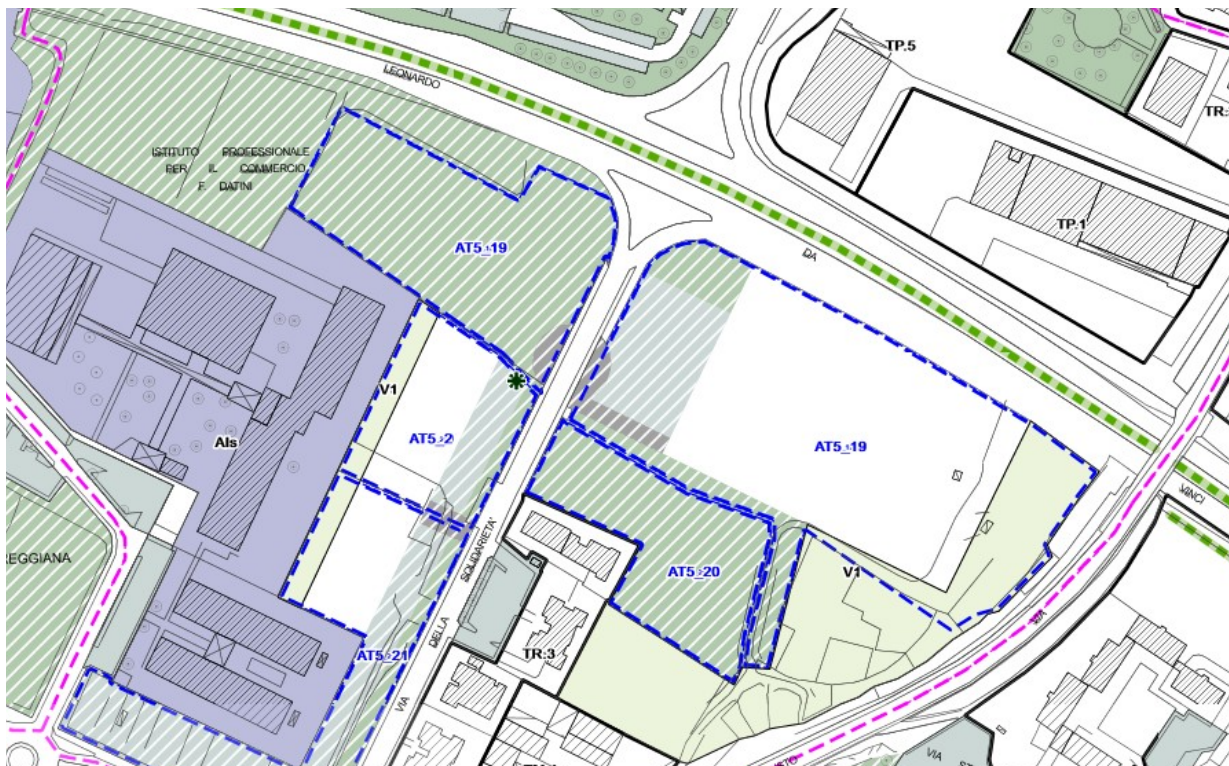
Richiedenti: MAGNOLFI MASSIMO, ANZILOTTI PIERA, MAGNOLFI MICHELE

Intervento di Parere di fattibilità per l'attuazione delle Aree di Trasformazione del Piano Operativo AT5_19 e AT4b_07: cessione di un immobile in via Rossini e realizzazione di insediamento commerciale in Via della Solidarietà

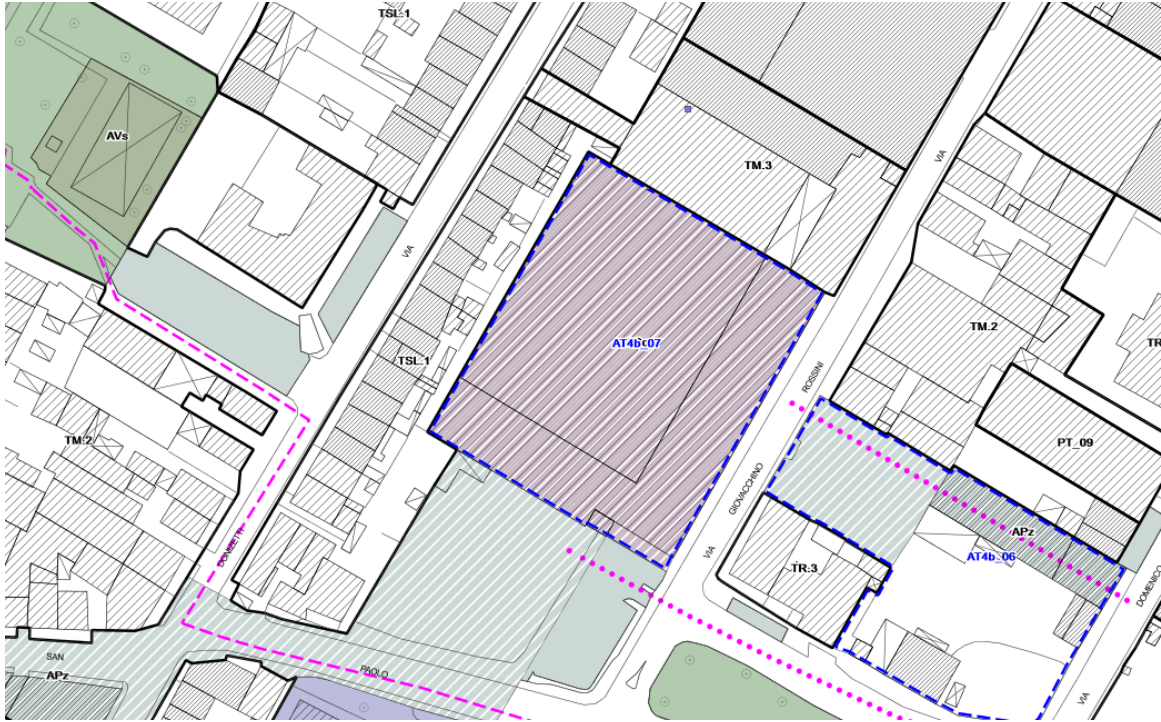
Ubicazione: Via della Solidarietà - 59100 PRATO (PO), Via Gioacchino Rossini - 59100 PRATO (PO),

Progettisti: PANERAI FABIO ANTONIO

Inquadramento urbanistico



AT5_19 su via della Solidarietà



AT4b_07 su via Rossini

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC	
Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)	<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
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia

PIANO STRUTTURALE	
Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	no
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	no
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Aree miste
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	4B e 5
Es.5 - Disciplina dei suoli	Area urbana

* 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 - 5	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B via Rossini, C via della Solidarietà

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	AT4b_07 e AT5_19	Standard Urbanistici	
Paesaggi urbani (tessuto)		Reti e spazi aperti	
Paesaggio rurale		Mobilità	
Ambito rurale		Emergenze Patrimonio Storico	

SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO	
BENI CULTURALI <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI CULTURALI <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI PAESAGGISTICI <i>D.Lgs 42/2004, Parte III</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE <i>NTA, Titolo VII</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento interessa alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> 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>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999;</i> <i>PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici

<p>RISPETTO FERROVIARIO DPR n. 753 - 01/07/1980</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto ferroviario, si allega:</p> <p><input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente</p> <p><input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario</p>
<p>RISPETTO CODICE DELLA STRADA D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade, sulla base della DGC 137/2015:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> L'intervento inoltre ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto:</p> <p><input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente</p> <p><input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune</p> <p><input type="checkbox"/> L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali</p>
<p>FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale</p>
<p>RISPETTO POZZI D.lgs 152/2006 art. 94</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200)</p> <p><input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi</p>
<p>ELETTRODOTTI DM 29/05/2008</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti</p> <p><input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti</p>
<p>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.</p>	<p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse</p>
<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4</p>
<p>PERICOLOSITA' SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale:</p> <p><input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4</p>
<p>PERICOLOSITA' IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica:</p> <p><input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4</p>
<p>BATTENTI IDRAULICI PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente:</p> <p><input type="checkbox"/> 0,00-0,25 <input type="checkbox"/> 0,25-0,50 <input type="checkbox"/> 0,50-0,75 <input type="checkbox"/> 0,75-1,00 <input type="checkbox"/> 1,00-1,25 <input type="checkbox"/> > 1,25</p>
<p>Piano Assetto Idrogeologico DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica:</p> <p><input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4</p>
<p>Piano di Gestione Rischio Alluvioni DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione:</p> <p><input type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3</p>
<p>MAGNITUDO IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13</p>	<p><input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica:</p> <p><input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa</p>

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

Oggetto dell'intervento

Con PG in oggetto i proprietari delle aree interessate dall'intervento, hanno fatto pervenire all'Ufficio scrivente una richiesta di parere di fattibilità relativo alla proposta di cessione all'A.C. di 5 capannoni siti in Via Rossini e un terreno posto in fregio al lato ovest di via della Solidarietà, a fronte della possibilità di edificare, sul terreno posto in fregio alla stessa Via della Solidarietà sul lato est, di un edificio a uso commerciale.

Quanto sopra viene più dettagliatamente descritto dagli elaborati tecnici allegati e che comprendono:

- Tavola 1. IG 01 Inquadramento generale via L.Da Vinci;
- Tavola 2. IG 02 Inquadramento generale via Gioacchino Rossini 60/74;
- Tavola 3. RZ 01. Relazione Illustrativa;
- Tavola 4. RZ 02 Foto dei terreni in Via L. Da Vinci;
- Tavola 5. RZ 02 Foto dei Fabbricati in via G. Rossini 60/74;
- Tavola 6. EA 01 Descrizione dei Terreni in Via L.Da Vinci;
- Tavola 7. EA 01-EA 02 Descrizione dei capannoni in Via G. Rossini 60/74;
- Tavola 8. EP 01,2,3,4,5,6 Progetto sui terreni in via L. Da Vinci.



Descrizione dell'intervento proposto

Lotto via Giovacchino Rossini

Il lotto di Via Giovacchino Rossini nc 60/74 è costituito da 5 capannoni attestati sulla via sopraddetta e risulta censito al Catasto Terreni al Foglio n.44 Particelle n.959, 1219, 2085 e al Catasto Fabbricati al Foglio 44 Particella n. 959 sub. 500, 501, 502, 503, 504.

La superficie territoriale complessiva è pari a mq 11.470.

Il lotto è compreso nella AT4b_07. La relativa Scheda delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo precisa le tipologie di intervento e le modalità di attuazione con la previsione di interventi di risanamento con cessione e riconoscimento di facoltà edificatorie nell'Area di Trasformazione 5 (AT5_19) attraverso un Piano Attuativo.

Nella scheda sopra richiamata viene prevista la cessione all'AC del suddetto immobile che per dimensioni e collocazione risulta strategico al fine di riqualificare questo settore urbano con servizi culturali in particolare legati al settore dell'Arte e del Design.

A fronte della cessione all'AC degli immobili e delle relative aree ricadenti all'interno dell'Area di trasformazione AT4b_07, che dovranno pervenire in condizione definite discrete come meglio definito di seguito, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di 4.000 mq di Se a destinazione commerciale da edificare nell'area AT5_19.

Per quanto attiene le condizioni manutentive dei fabbricati che devono essere assicurate al momento della cessione, queste sono così definite:

- l'edificio dovrà essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
- dovranno essere allacciati ai servizi di fornitura e smaltimento;
- le partizioni esterne ed interne verticali e orizzontali dovranno essere complete di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

Descrizione dei fabbricati di Via G. Rossini

Si tratta di n.5 capannoni destinati ad attività produttive, ad unico piano fuori terra con struttura puntiforme in c.a. e copertura in buona parte a volte e in parte piana. Dalla documentazione di rilievo grafico e fotografico consegnata, si evince uno stato manutentivo piuttosto precario e che presenta in alcune parti condizioni di grave ammaloramento. In particolare si evidenziano porzioni di copertura sia volta che piane dove sono presenti evidenti stati di infiltrazioni delle acque meteoriche e/o condensa che hanno provocato distacco di porzioni di intonaco. Tale fenomeno appare particolarmente grave nelle linee di compluvio fra le diverse coperture a volta e nelle porzioni di copertura piana dove le infiltrazioni sembrano aver interessato anche le pignatte in laterizio con possibile innesco di fenomeni di distacco. Per quanto attiene il piano di calpestio diversi fenomeni di sgretolamento e fessurazione che fanno ipotizzare un fenomeno di disgregazione del massetto, in alcune parti già particolarmente evidente. Questo specifico aspetto dovrà essere meglio chiarito a seguito di approfondimenti con saggi e campionatura. Gli elementi

strutturali verticali e orizzontali, sempre da una prima approssimativa conoscenza desunta dal materiale di rilievo fornito, appaiono nella geometria delle sezioni giustamente dimensionati rispetto alle condizioni di esercizio ad oggi, ma evidentemente si rimanda ogni definizione in merito a successivi approfondimenti. In particolare si deve precisare che alla luce del mutato quadro di riferimento in materia di prevenzione incendi, si dovrà verificare al fine di accertare l'idoneità statica in caso di incendio, l'effettiva corrispondenza delle geometrie e delle relative distanze dei copri ferri ai minimi richiesti, essendo questo elemento particolarmente significativo ai fini di un successivo utilizzo pubblico.

Per quanto attiene le finiture si evidenzia il precario stato manutentivo di buona parte degli intonaci che per effetto dei fenomeni sopra richiamati, presentano in molte parti fenomeni di distacco e/o disgregazione. Parte dei lucernari della copertura sono caduti, così come diverse delle vetrate degli infissi. Si deve poi prendere atto che viene esplicitamente dichiarato dal tecnico che gli immobili sono privi di coibentazione sia termica che acustica.

Lotto Declassata - via della Solidarietà

Il lotto è composto da due appezzamenti di terreno attestati sulla Declassata (Via Leonardo Da Vinci) e separati dalla via della Solidarietà. Gli appezzamenti sono privi di edificazione e si presentano con andamento piano e senza la presenza di alberature e/o rilevati.

Al catasto terreni sono rappresentati al Foglio n.60, particelle n. 103, 1587, 1589, 111 e 1446.

Il lotto è compreso nell'Area di trasformazione AT5_19. La relativa scheda nelle Norme di Attuazione precisa le tipologie di intervento e le modalità di attuazione, prevedendo un intervento di nuova edificazione a funzione commerciale, realizzazione dei relativi standard urbanistici, cessione gratuita dell'area posta ad ovest di via della Solidarietà che sarà destinata dall'AC a verde pubblico.

Nella porzione ad est di via della Solidarietà sarà realizzata l'edificazione dell'edificio commerciale e le aree a standard dovute per l'intervento, con aree a verde pubblico a nord e a sud e assicurando il mantenimento della zona a verde privato ubicata nella parte est.

I parametri urbanistici da assumere in fase di progetto per l'AT5_19 sono Se mq 4000 (nuova edificazione con funzione commercio al dettaglio), SF mq 10.650, RC max 40%, h max mt 7,00. Gli standard urbanistici sono previsti nella suddetta scheda nella misura di mq 2.230 di verde, mq 2.132 di parcheggi alberati per un totale di mq 4.362.

Per quanto attiene le cessioni gratuite da assicurare, al netto degli standard urbanistici, sono indicate nella misura dell'Area di Trasformazione AT4b_07 (area di Via Gioacchino Rossini) e del 32% della Superficie territoriale della AT5_19. L'attuazione dell'intervento è altresì condizionata alla realizzazione di rotatoria su via della Solidarietà, necessaria per garantire l'afflusso e il deflusso degli utenti delle nuove attività commerciali.

Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione

Urbanistica

La proposta, così come presentata, appare complessivamente coerente con le indicazioni contenute nel Piano Operativo, così come definite nelle Norme Tecniche di attuazione e nelle relative schede sopra richiamate.

All'interno di una generale condivisione della proposta, si evidenziano alcune criticità che dovranno essere definite tanto dagli Uffici preposti che dall'Amministrazione, solo visionando la proposta definitiva adeguatamente descritta attraverso gli elaborati del futuro Piano Attuativo.

Al momento della cessione alla A.C., gli immobili devono avere delle caratteristiche che corrispondono ad uno stato di manutenzione discreto, come prescritto dalla scheda di Trasformazione del Piano Operativo. Il proponente ha valutato l'impegno economico per effettuare gli interventi edilizi per addivenire a tale stato pari a Euro 86.000: viene quindi proposto all'A.C. di cedere i beni nello stato manutentivo in cui si trovano, con l'ulteriore somma di Euro 90.000 a favore dell'Amministrazione per provvedere ai lavori previsti.

A questo proposito si deve precisare che da una prima valutazione effettuata dall'Ufficio scrivente in base alla documentazione agli atti, il computo fornito non appare in linea con lo stato manutentivo di rilievo e con gli impegni alla base dell'ipotesi di cessione prevista dalle Norme. Si ritiene che una giusta valutazione debba comprendere la realizzazione di coibentazione con la stesura di nuova guaina della copertura piana e di un completo ripasso delle marsigliesi, essendo questo intervento imprescindibile per poter procedere alla bonifica e/o rifacimento degli intonaci sottostanti e a dichiarare l'immobile in condizioni manutentive accettabili. Si ritiene altresì che lo stato manutentivo del massetto della pavimentazione richieda diversi e non soltanto puntuali interventi, per assicurare la funzionalità del piano di calpestio. Infine appare altresì sottodimensionata la voce relativa alla parziale sostituzione degli infissi e dei lucernari.

Per quanto sopra l'ufficio ritiene che gli interventi necessari al fine di ottemperare a quanto indicato dalla scheda di Trasformazione del Piano Operativo, siano valutabili in almeno Euro 150.000. Si ritiene altresì di precisare che tale somma è relativa soltanto agli interventi edilizi e, in termini di trattativa economica, deve essere addizionata dei costi delle spese tecniche, IVA etc.

In termini procedurali l'Ufficio scrivente fa presente che per la definizione in merito ai successivi costi di trasformazione dei fabbricati che si renderanno evidentemente necessari in base all'effettivo utilizzo che l'amministrazione vorrà fare degli immobili, nonché in merito alla valutazioni delle possibili criticità sia tecniche che patrimoniali, si dovrà fare riferimento a successivi approfondimenti a cura dei Servizi Comunali competenti in funzione dell'uso individuato dall'amministrazione.



In merito alla realizzazione dei volumi a destinazione commerciale sul lotto di via della Solidarietà e delle relative opere di urbanizzazione, il progetto preliminare presentato, con il relativo dimensionamento di massima appare, in questa fase, accettabile.

Si rileva che viene proposta una superficie fondiaria superiore a quanto previsto dalla scheda dell'Area di Trasformazione, presumibilmente per poter realizzare il parcheggio privato secondo quanto previsto all'art. 48 delle NTA del PO, ma non ne viene data motivazione o esplicitata richiesta specifica. In parte l'area di nuova edificazione ricade in area di rispetto dei pozzi per uso potabile e per tanto dovranno essere rispettate le relative prescrizioni in merito alla impermeabilità del suolo.

Inoltre si fa presente che non viene prodotta rappresentazione grafica dimostrativa dei conteggi urbanistici riportati sugli elaborati, che andranno pertanto opportunamente approfonditi e verificati.

Per quanto sopra esposto la presente istanza viene sottoposta alla competente Commissione per le valutazioni del caso ed il parere di competenza.

I sottoscritti Luca Piantini, Pamela Bracciotti, Francesco Caporaso, dipendenti assegnati al Servizio Urbanistica e Protezione Civile del Comune di Prato, in relazione alla presente pratica, visto l'art. 6-bis della legge 241/90 e l'articolo 6 del DPR 62/2013 (Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici), dichiarano che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse.

Prato, 9 marzo 2020

Il Funzionario Tecnico

Arch. Luca Piantini

Il Responsabile Ufficio di Piano

e di coordinamento degli atti di governo del territorio

arch. Pamela Bracciotti

Il Dirigente del Servizio

arch. Francesco Caporaso