

Oggetto: Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo MCR - 2 - 2023 denominato "Variante al Piano Generale Organico dei Comparti su comparti M - UMI 51 e U UMI 67 e lotto 43a".

Il Tecnico istruttore

premesso che,

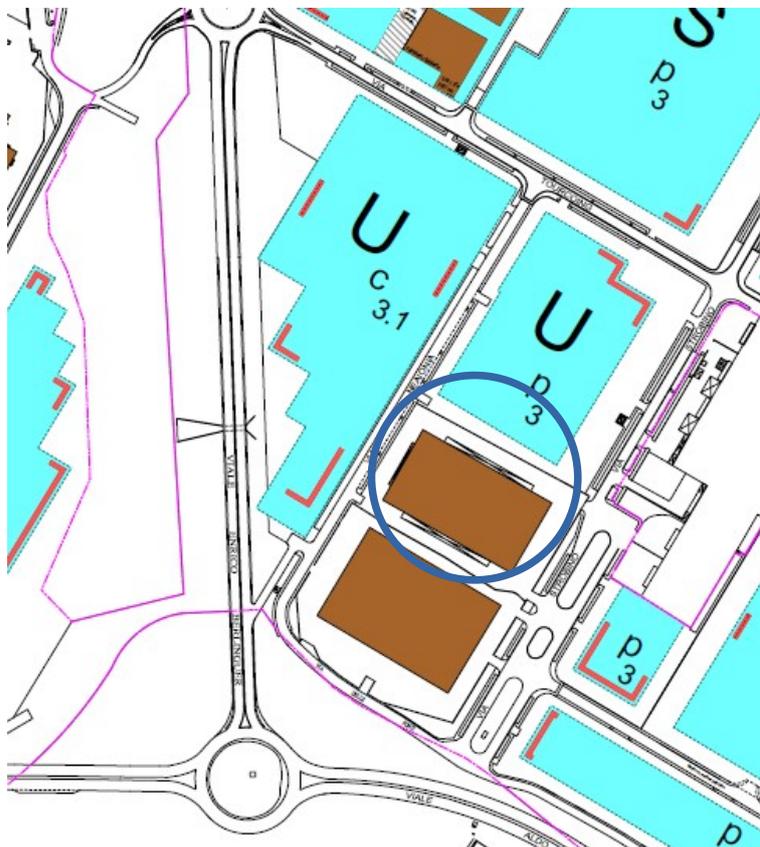
- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20230039697 del 20-02-2023, da CONSORZIO MACROLOTTO INDUSTRIALE N.2 DI PRATO, per un intervento di Variante al Piano Generale Organico dei Comparti su comparti M - u.m.i. 51 e U - u.m.i. 67; *Progettisti:* PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO;
- il Piano Attuativo è stato integrato in data 16/03/2023 e 20/03/2023,

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Premessa

La variante è stata redatta a seguito della richiesta pervenuta al Consorzio dai proprietari del Lotto 43a, edificato con intervento diretto e ricadente nel Comparto U. La presente istanza riguarda un'area situata nella zona industriale di Prato "Macrolotto 2" ed ha come contenuto il trasferimento di diritti edificatori residuali dai comparti M - UMI 51 ed U - UMI 67 al comparto U, su un edificio esistente al momento della formazione del Piano di Lottizzazione, identificato come edificio del Lotto 43a ad "intervento diretto" nella tavola n. 7 "allineamenti e destinazioni d'uso", allegata alla Variante generale al Piano approvata con DCC n. 58/17.

Estratto dal Piano di Lottizzazione, Variante generale approvata con DCC n. 58/2017, Tav. 7 "allineamenti e destinazioni d'uso"





Descrizione della Variante

Il progetto propone la “migrazione” nel lotto 43a - Comparto U della superficie coperta residua in parte nel Comparto M - UMI 51, per 352 mq coperti, ed in parte nel Comparto U - UMI 67, per 100 mq coperti. Per effetto dell’atterraggio previsto, con la variante al PGO in oggetto, nel lotto 43a di complessivi 452 mq coperti massimi, sarà possibile consentire l’ampliamento di un’azienda che svolge un’importante attività nel settore della farmaceutica. Le verifiche urbanistiche relative agli standards (verde e parcheggio pubblico) risultano assolte dalla lottizzazione poiché la variante proposta non comporta cambio di destinazioni ma solo la “migrazione” di diritti edificatori.

Una volta approvata la variante in oggetto, risulteranno ancora utilizzabili le seguenti capacità edificatorie nei comparti dai quali provengono le superfici in “decollo”:

- Comparto M – UMI 51 – Lotti 50-51-54
 - Superficie Coperta residua = 0,00 mq
- Comparto U – UMI 67 – Lotti 41-45-67-103
 - Superficie Complessiva residua = 3.917,30 mq
 - Superficie Coperta residua = 2.014,00 mq.

A livello cartografico la variante interessa le seguenti tavole del P.G.O.C. :

- 1 - tavola “Comparto M-N” – Standards dei Comparti - UMI 51 - serie PV 01-11 / 01-01 – scala 1:1000
- 2 - tavola “Comparto U” – Standards dei Comparti - Lotto 43a - UMI 67 – serie PV 01-11/01-05 - scala 1:1000
- 3 - tavola “Comparto U” - Stato modificato – Lotto 43a - UMI 67 - serie PV 01-16 / 02.15 – scala 1:500
- 4 - tavola “Comparto U” - Stato sovrapposto – Lotto 43a - serie PV 01-16 / 02.15 – scala 1:500

Si rileva che sono state prodotte le tavole di cui ai punti 1 e 4 mentre mancano le tavole di cui ai punti 2 e 3.

Osservazioni istruttorie

La tavola “Comparto M-N” - Standards dei Comparti – serie PV 01-11 / 01-01 – scala 1:1000 è, al momento della richiesta, oggetto di modifica e trasformazione con procedimento in itinere di pratica MCR 1/2023 anche se quest’ultima non modifica i dati di partenza dei Lotti e UMI interessate dalla presente.

La descrizione della provenienza delle quote residuali ascrivibili alla UMI 51 – Comparto M di decollo, con le integrazioni volontarie del 16/03/2023 sono meglio specificate nella tavola “Comparto M-N” – Standards dei Comparti - UMI 51 - serie PV 01-11 / 01-01 – scala 1:1000. Tuttavia risulta necessario un chiarimento in merito ai lotti 50 e 54 del Comparto M, non rappresentati nella suddetta tavola e non edificati mentre presenti nella tavola 1 della variante organica al PdL.

Le verifiche urbanistiche in merito all’utilizzo dei mq 452 che atterrano nel lotto 43a - Comparto U, nella proposta in oggetto sono rinviate alla fase di presentazione del titolo edilizio. Ciò costituisce una indeterminazione importante nel procedimento attuale, si ritiene necessario almeno definire uno schema planivolumetrico e l’allineamento rispetto alla viabilità.

Osservando l’assenza di elaborati che documentano il decollo dalla UMI 67 – Comparto U e l’atterraggio nel Lotto 43a - Comparto “U” dei diritti edificatori, occorre effettuare la modifica delle seguenti tavole:

- “Comparto U” – Standards dei Comparti - Lotto 43a - UMI 67 – serie PV 01-11/01-05 - scala 1:1000
- “Comparto U” - Stato modificato – Lotto 43a - UMI 67 - serie PV 01-16 / 02.15 – scala 1:500

Valutazioni finali

Vista la documentazione in atti si ritiene di sospendere l’espressione del parere in attesa dei seguenti chiarimenti e integrazioni:



viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

1. sia chiarita la determinazione dei diritti edificatori provenienti dal comparto "M" lotti 50-51-54, considerato che i lotti 50 e 54 sono presenti nella tavola 1 della variante organica al PdL ma non nelle tavole di PGOC;
2. sia integrata idonea documentazione grafica relativa all'ampliamento di progetto; detta documentazione dovrà almeno rappresentare il planivolumetrico di progetto e le distanze dai confini della parte in ampliamento, rispettando l'allineamento su via Neonia degli edifici realizzati a nord (U.M.I. 43a e U.M.I. 42 del comparto U);
3. sia integrata idonea documentazione grafica relativa agli elaborati di variante del Comparto U con riferimento in particolare ai seguenti elaborati che dovranno tenere conto dei diritti edificatori in decollo dalla UMI 67 e in atterraggio nel Lotto 43a:
 - tavola "Comparto U" – Standards dei Comparti - Lotto 43a - UMI 67 – serie PV 01-11/01-05 - scala 1:1000
 - tavola "Comparto U" - Stato modificato – Lotto 43a - UMI 67 - serie PV 01-16 / 02.15 – scala 1:500

Prato 29/05/2023

Il Funzionario Tecnico
Arch. Stefano Tonelli

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi
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

Stefano Tonelli

codice fiscale TNLSFN64H14G491P

num.serie: 5339395898813712063

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 19/10/2022 al 19/10/2025