

all. "14"

**Oggetto:** Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 417/2023, presentato in variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al PdR n. 358/2017, per la trasformazione di una ex area industriale finalizzata alla realizzazione di insediamento residenziale/commerciale e opere urbanizzative, in Via Paolo Dell'Abbaco 9.

## Il Tecnico istruttore

### premessato che,

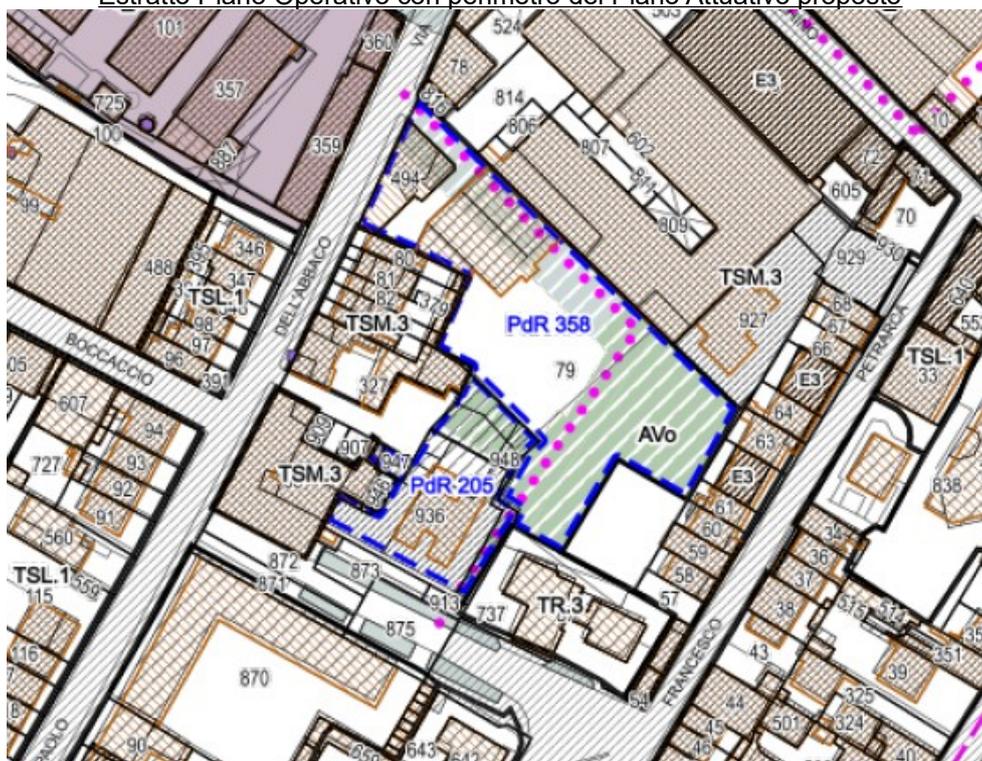
- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20230141869 del 27-06-2023, da DINAMICA S.R.L., per per un intervento di trasformazione di una ex area industriale posta in via P. dell'Abbaco, 9, in Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al Piano di Recupero n. 358/2017.

*Progettisti:* CORRADINI ALESSANDRO,

Integrazioni depositate con P.G. n. 35584 del 14/02/2024,

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



*L'approvazione del PA segue il procedimento:*

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

*Convenzione/atto d'obbligo*

si [ x ] (predisporre schema)

no [ ] (variante al Piano Attuativo che non varia la convenzione/atto d'obbligo)

*Verifica di assoggettabilità a VAS*

si [ ] no [ x ]

*Procedura di VAS*

si [ ] no [ x ]



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	Patrimonio edilizio presente al 1954
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale	---
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati	---
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico	---
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 4 – la città centrale – Sub -Sistema 4c
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree urbane

PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”			
UTOE	4c	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	PdR 358	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	
<b>BENI CULTURALI</b> D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<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 <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 type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 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>RISCHIO ARCHEOLOGICO</b> Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" 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
<b>RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</b> RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici



<b>RISPETTO FERROVIARIO</b> DPR n. 753 - 01/07/1980	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto ferroviario
<b>RISPETTO CODICE DELLA STRADA</b> D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> , sulla base della DGC 137/2015: <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 <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 <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre <b>ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
<b>FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE</b> RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale
<b>RISPETTO POZZI</b> D.lgs 152/2006 art. 94	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>assoluto</b> dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi (ml 200) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle fasce di rispetto pozzi
<b>ELETTRODOTTI</b> DM 29/05/2008	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
<b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b> D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Allegata al Piano 358 : "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato. Quale allegato n.9 alla D.C.C. N.104 del 23/11/2017 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
<b>BATTENTI IDRAULICI</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con battente: <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
<b>Piano Assetto Idrogeologico</b> DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
<b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b> DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
<b>MAGNITUDO IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa



<b>REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE</b>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 100</b> del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 99</b> del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b> DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b> DCC n. 11/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input type="checkbox"/> CLASSE III <input checked="" 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
<b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme <b>sulla eliminazione delle barriere architettoniche</b> <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina

## 1. Premessa

Il presente piano attuativo viene presentato in variante al precedente piano attuativo n. 358/2017, adottato con DCC n. 104 del 23/11/2017 ed efficace dal 21/02/2018, data di pubblicazione sul BURT n. 8 P.te III dell'avviso che dà atto che non sono pervenute osservazioni.

**Si ricorda** che il precedente **Piano Attuativo 358/2017** prevede la trasformazione di un'area ex industriale mediante i seguenti interventi:

- demolizione di fabbricati con destinazione commerciale e residenziale e realizzazione di un complesso residenziale con una porzione del piano terra destinata a commercio di vicinato (30 unità residenziali + 3 unità commerciali); il complesso edilizio di progetto si sviluppa perpendicolarmente a via dell'Abbaco ed è composto da 2 corpi di fabbrica (A e B, uniti da una loggia condominiale) di 3, 4 e 7 piani fuori terra, con un piano interrato a comune per la collocazione di n. 33 posti auto privati per la sosta stanziale.
- realizzazione e cessione al Comune di parcheggio pubblico (9 posti auto) e di parcheggio per la sosta di relazione (11 posti auto) con la relativa viabilità di accesso;
- realizzazione e cessione al Comune di spazi pubblici destinati ad orti urbani con specifico fabbricato a servizio.

Per quanto riguarda gli **standard urbanistici**, a fronte della dotazione minima dovuta pari a mq 1465,7, il Piano 358/2017 prevede il reperimento di mq 954 di standard - costituiti da mq 790,50 di aree a parcheggio pubblico e da mq 163,50 di spazi di relazione privati ad uso pubblico - e la monetizzazione di mq 511,70.



*Fotoinserimento estratto dalla Tav. EZ01-02 approvata con DCC n.104 il 23/11/2017*

## **2. Oggetto dell'intervento Piano 417/2023**

Il Piano Attuativo 417/2023 in oggetto riguarda unicamente il cambio di destinazione a "verde pubblico attrezzato" della porzione dell'area pubblica prevista in cessione e destinata nel precedente Piano 358/2017 a "orti urbani", conseguentemente per tale area viene proposta una diversa sistemazione.

Rimangono invariate le previsioni relative all'edificazione privata e al parcheggio pubblico in cessione. Non sono modificati i parametri urbanistici, gli standard ed il perimetro del Piano attuativo, pertanto la presente variante si configura ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014.

Il Piano in oggetto è conforme al Piano Operativo vigente per quanto disposto dall'art. 24 comma 3 della NTA, in quanto all'interno della medesima categoria "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" è sempre consentito il passaggio tra le diverse sottocategorie (da "Avo - orti sociali e urbani" a "Avp - verde attrezzato e parchi") senza che ciò comporti variante al Piano Operativo stesso. Inoltre non contrasta con il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 48/2023 e ricade nella Disciplina Transitoria di cui all'art. 85 lett. a) del nuovo Piano Strutturale adottato.

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 49/2019, non è dovuto in quanto la variante al Piano Attuativo consiste in una diversa destinazione dello spazio pubblico, come sopra descritto, e non genera maggior valore dell'intervento.



Fotoinserimento estratto dalla Tav. EZ01-02 modificata in data 27/06/2023 con P.G.n. 141869

### 3. Tabelle riassuntive dei parametri urbanistici

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>STATO ATTUALE</b>	<b>Piano 358</b>	<b>PIANO 417</b>
Destinazione d'uso	res+prod	Res+comm	Res+comm.
Superficie territoriale St (mq)	4570	4570	4570
Superficie fondiaria Sf (mq)	1770,47	1770,47	1770,47
Volume (mc)	5098	8264	8264
Superficie coperta Sc (mq)		955	955
Rapporto copertura Rc (%)		54	54
Superficie permeabile Sp (mq)		466,7	466,7
Superficie edificabile Lorda SUL (mq)	1123	2907	2907
Altezza massima H max (ml)	7,5	22,8	22,8
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		790,50 park pubblico in cessione 163,50 spazi relaz. 511,70 da monetizzare	790,50 park pubblico in cessione 163,50 spazi relaz. 511,70 da monetizzare

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI SOSTA STANZIALE E DI RELAZIONE</b>				
			<b>Piano 358</b>	<b>PIANO 417</b>
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc	parcheggi privati (sosta stanZIALE) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	964	964
Superficie di vendita	mq	sosta di relazione	146*	146*



	(art. 48 PO, art. 39 parte I RE)		
TOTALE PARCHEGGI		1110	1110

\* Il Piano 358/2017 ha previsto la cessione al Comune dei parcheggi per la sosta di relazione

<b>AREE IN CESSIONE</b>	
<b>AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>	Mq 1862
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Verde e sport	Mq
Parcheeggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili: 163,5 (privati ad uso pubblico) +790,5 (in cessione)	Mq 790,50
Istruzione	mq
Servizi ed attrezzature	mq
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>	
Strade	mq
<b>ULTERIORI AREE IN CESSIONE COSTITUITE DAI PARCHEGGI DI RELAZIONE</b>	Mq 146,30
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>	<b>Mq 2798,80</b>

#### **4. Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione Urbanistica**

Stante quanto espresso nella presente istruttoria e verificate le condizioni di cui all'art. 112 della LR 65/2014, **si esprime parere favorevole al Piano in oggetto in variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, al piano di recupero n. 358**, adottato con DCC n. 104 del 23/11/2017 ed efficace dal 21/02/2018, data di pubblicazione sul BURT dell'avviso che non sono pervenute osservazioni. Si invia pertanto la richiesta in oggetto alla Commissione Consiliare n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per il parere finale sull'intervento.

Prato, 16/02/2024

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