

COMUNE DI PRATO

Richiesta di Variante Urbanistica Semplificata al Piano Operativo Comunale ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 per il trasferimento di capacità edificatoria a mutamento della destinazione urbanistica verso la destinazione commerciale relativamente a un'area posta nel Comune di Prato, in via Firenze, angolo via Bresci, e la ricollocazione di spazi e servizi pubblici

PROPONENTE

NIGRO & C. COSTRUZIONI S.r.l.

Via Valentini, 38 - 59100 Prato (PO)
P.IVA 02015800978

PROGETTISTI - CONSULENTI	PROJECT MANAGEMENT	EDISISTEM S.r.l.	
	PROGETTAZIONE URBANISTICA	ARCH. GIOVANNI VALENTINI ARCH. MARCO VALENTINI ARCH. RACHELE BELLI	
	STUDIO IDRAULICO	A4 INGEGNERIA ING. DAVID MALOSSI	
	ACUSTICA	ING. MASSIMO DE MASI	
	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	SINERGIA S.r.l.s GEOL. LUCA GARDONE GEOL. EMANUELE MONTINI	
	STUDIO DEL TRAFFICO E DELLA MOBILITA'	TAGES Soc. Coop.	
	RELAZIONE GEOLOGICA	DOTT. SALVATORE FRONTERA	

ELABORATO	SCALA :-
RELAZIONE TECNICA	RZ 01

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
-	Presentazione	Aprile 2023
01	Integrazione a sostituzione	Gennaio 2024
02	Integrazione a sostituzione	Gennaio 2024
03	Integrazione a sostituzione	Marzo 2024

1 Titolarità

La presente istanza è presentata al Comune di Prato dalla Società Nigro & C. Costruzioni S.r.l. (*Proponente*), con sede in Prato (PO) in Via Valentini n. 38, C.F. e P. IVA 02015800978, rappresentata dal Sig. Giovanni Nigro, nato a Crotone (KR) il 14/11/1978, C.F. NGRGNN78S14D122A, in qualità di legale rappresentante.

Il Proponente presenta la suddetta istanza in qualità di:

per quanto riguarda l'area sita lungo via Firenze, angolo via Amerigo Bresci

- proprietario dell'area catastalmente identificata al Fg. 67 P.IIe 883, 1426 in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi, sottoscritto in data 15 febbraio 2021, Repertorio n. 53919, Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1561.1/2021 Reparto PI di PRATO in atti dal 01/03/2021;
- proprietario dell'area catastalmente identificata al Fg. 67 P.IIe 1061, 1062 in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi sottoscritto in data 10 novembre 2022, Repertorio n. 55976, Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 9506.1/2022 Reparto PI di PRATO in atti dal 16/11/2022;
- proprietario dell'area catastalmente identificata al Fg. 67 P.IIe 1084 in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi sottoscritto in data 25 luglio 2022, Repertorio n. 55667, Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6581.1/2022 Reparto PI di PRATO in atti dal 27/07/2022;
- proprietario dell'area catastalmente identificata al Fg. 67 P.IIa 1471 in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luca D'Agliana sottoscritto in data 12 gennaio 2023, Repertorio n. 8682, Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 490.2/2023 Reparto PI di PRATO in atti dal 20/01/2023 e Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luca Livi sottoscritto in data 11 ottobre 2023, Repertorio n. 31008, registrato a Uff. Terr. Di Firenze il 17 ottobre 2023 al n. 38063 serie 1T;

per quanto riguarda l'area sita lungo via Amerigo Bresci

- proprietario dell'area catastalmente identificata al Fg. 67 P.IIe 1208, 1210, 1212, 1214, in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi, sottoscritto in data 29 settembre 2022, Repertorio n. 55824, Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8499.1/2022 Reparto PI di PRATO in atti dal 15/10/2022;

per quanto riguarda l'area sita lungo via del Molino Ginori

- proprietario dell'area catastalmente identificata al Fg. 68 P.IIe 1060, 1082, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089 in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi sottoscritto in data 9 ottobre 2023, Repertorio n. 56943, registrato a Prato il 02/11/2023 al

EDISISTEM

numero 13203 serie 1T;

Il Proponente è inoltre in possesso degli atti di assenso alla presentazione dell'istanza in oggetto da parte della Società MANIBA S.r.l., con sede in Prato (PO) in via Ferrucci 49, C.F. e P. IVA 02389080975, rappresentata dal Sig. Baroncelli Daniele, nato a Prato (PO) il 19/10/1965, C.F. BRNDNL65R19G999W, in qualità di Amministratore Unico, in quanto proprietaria delle seguenti aree interessate dalla variante:

- per quanto riguarda le aree catastalmente identificate al Fg. 85 P.IIe 579, 747, 750, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi sottoscritto in data 27 ottobre 2023, Repertorio n. 57006, Registrato a Prato il 08/11/2023 al numero 13492 Serie 1T;
- per quanto riguarda le aree catastalmente identificate al Fg. 85 P.IIe 1061, 1069, 1270, 1281, 1282, in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi sottoscritto in data 15 marzo 2018, Repertorio n. 50442, Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2337.1/2018 Reparto PI di PRATO in atti dal 28/03/2018.

2 Inquadramento

2.1 Individuazione delle aree

La presente istanza di Variante al Piano Operativo riguarda le seguenti aree:

1. Area posta tra via E. Berlinguer e via delle Fonti – via Sabadell. Catastralmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 85 Particelle 579, 747, 750, 1061, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288.
2. Area posta ad angolo tra via Firenze e via Amerigo Bresci. Catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 67 Particelle 883, 1061, 1062, 1084, 1426, 1471, 1616.
3. Area posta lungo via Molino del Ginori. Catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 68 Particelle quota parte 1082, quota parte 1060, quota parte 1084, 462, 1085, 1086, 1087, 1088 e 1089.
4. Area posta lungo via Amerigo Bresci. Catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 67 Particelle 1208, 1210, 1212, 1214.
5. Area posta lungo via Ragnaia. Catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 67 Particelle 239, quota parte 237, quota parte 238.



Figura 1: Inquadramento Macrolotto: area 1



Figura 2: Inquadramento La Querce: aree 2 - 3 - 4 - 5

2.1.a Inquadramento catastale Area 1 Via Berlinguer – Via Sabadell – Via delle Fonti

AREA 1 VIA BERLINGUER - VIA SABADELL - VIA DELLE FONTI					
foglio	particella	superficie	quantità	qualità/destinazione	proprietà
85	579	124	intero	seminativo	MANIBA S.R.L.
85	747	442	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	750	321	intero	seminativo	MANIBA S.R.L.
85	1061	514	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1269	628	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1270	94	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1271	38	intero	seminativo irrig	MANIBA S.R.L.
85	1272	6	intero	seminativo irrig	MANIBA S.R.L.
85	1273	33	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1274	23	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1275	38	intero	canneto	MANIBA S.R.L.
85	1276	49	intero	canneto	MANIBA S.R.L.
85	1277	67	intero	canneto	MANIBA S.R.L.
85	1278	1	intero	canneto	MANIBA S.R.L.
85	1279	130	intero	seminativo	MANIBA S.R.L.
85	1280	64	intero	seminativo	MANIBA S.R.L.
85	1281	220	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1282	72	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.

EDISISTEM

85	1283	862	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1284	1	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1285	149	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1286	81	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1287	19	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
85	1288	20	intero	seminativo arbor	MANIBA S.R.L.
TOTALE		3.996			

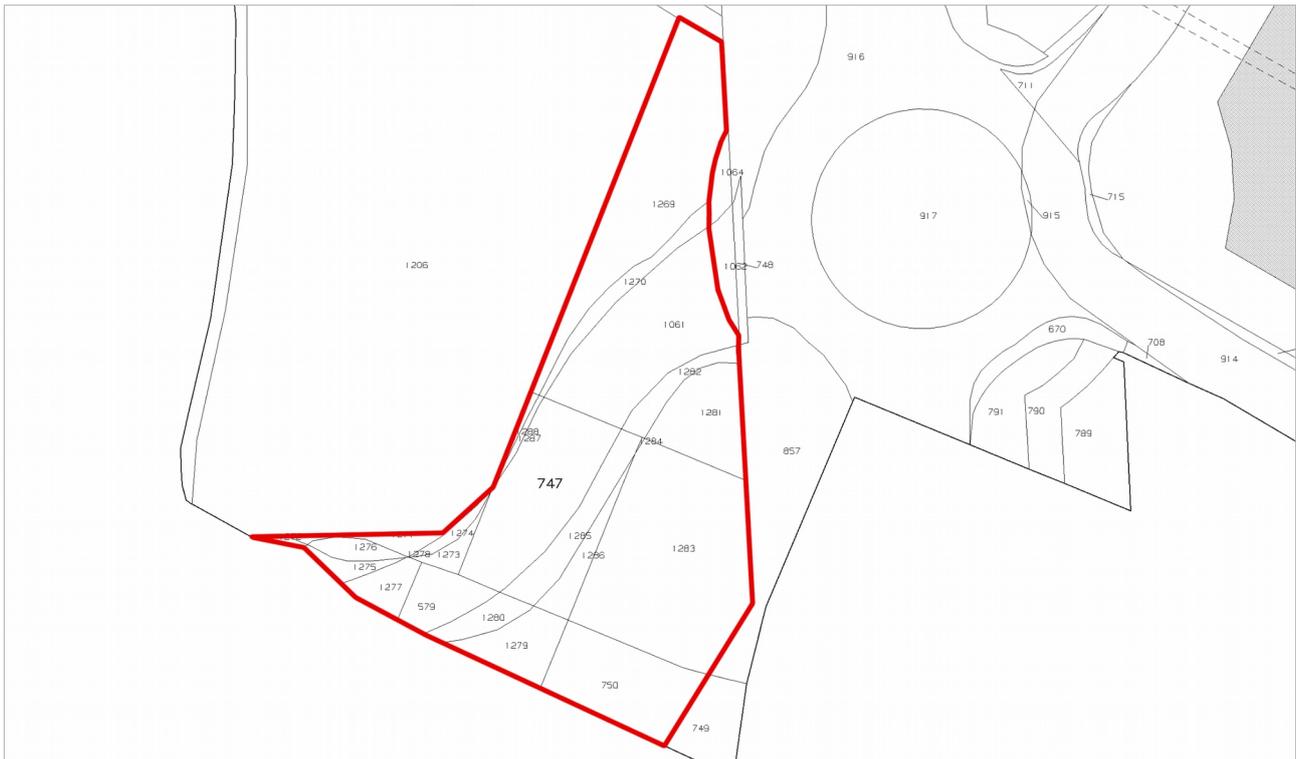


Figura 3: Estratto catasto Via Sabadell

2.1.b Inquadramento catastale Area 2 Via Firenze

AREA 2 VIA FIRENZE					
foglio	particella	superficie	quantità	qualità/destinazione	proprietà
67	883	950	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1061	1.600	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1062	370	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1084	630	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1426	760	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1471	2.670	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1616	1.055	intero	seminativo arbor	COMUNE DI PRATO
TOTALE		8.035			

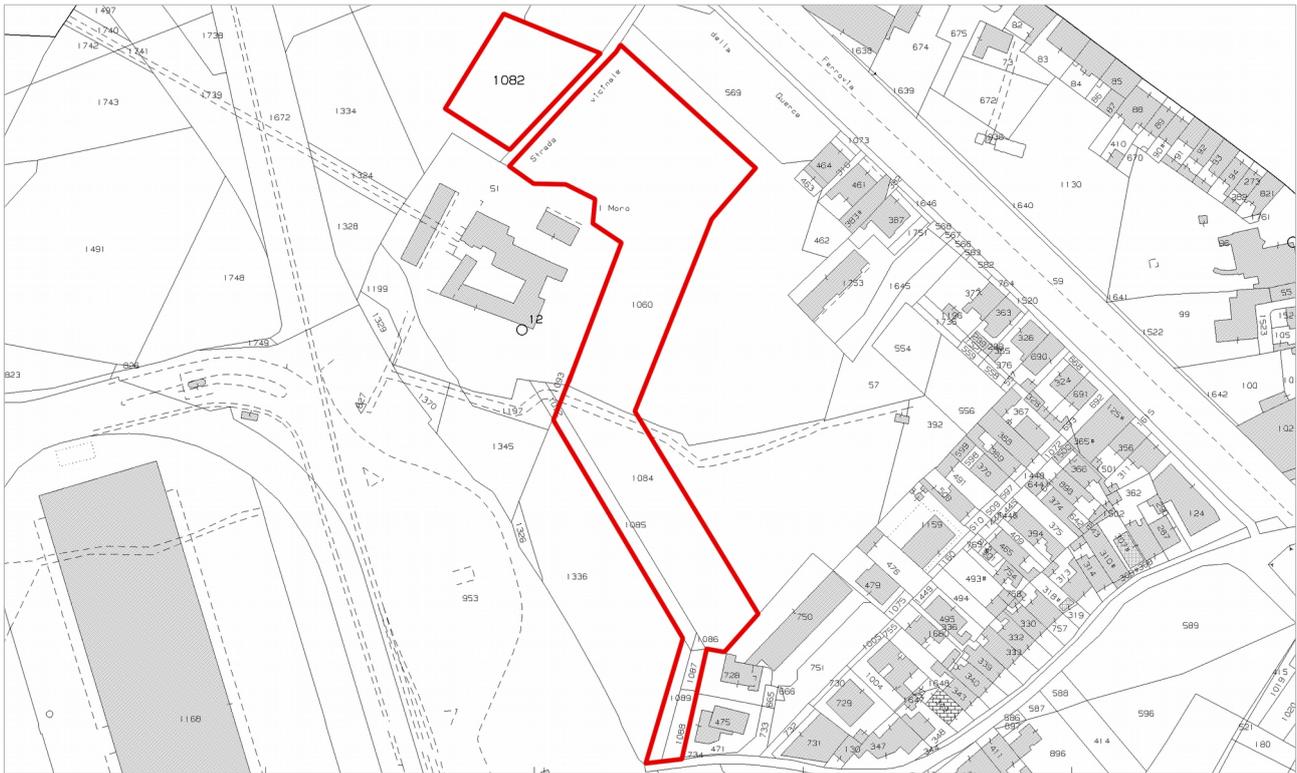


Figura 5: Estratto catasto Via Molino del Ginori

2.1.d Inquadramento catastale Area 4 Via Bresci e Area 5 Via Ragnaia

AREA 4 VIA AMERIGO BRESCI					
foglio	particella	superficie	quantità	qualità/destinazione	proprietà
67	1208	2.575	intero	seminativo	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1210	5	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1212	275	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
67	1214	1.090	intero	seminativo arbor	NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.
TOTALE		3.945			

Si assume come Superficie Territoriale dell'area 4 il valore di 4.252 mq ricavato dalla Carta Tecnica Regionale e già assunto come parametro di riferimento nella scheda di trasformazione AT2b_03 del Piano Operativo. In sede di Permesso di Costruire verrà effettuato un rilievo satellitare puntuale dell'area.

AREA 5 VIA RAGNAIA					
foglio	particella	superficie	quantità	qualità/destinazione	proprietà
67	237	877	quota parte	seminativo arbor	COMUNE DI PRATO
67	238	353	quota parte	seminativo arbor	COMUNE DI PRATO
67	239	9	intero	lavatoio	COMUNE DI PRATO
67	-	144	intero	ex strada vicinale	COMUNE DI PRATO
67	934	13	quota parte	seminativo arbor	COMUNE DI PRATO

2.2 Quadro urbanistico di riferimento

2.2.a Area 1 | via Berlinguer – via Sabadell / via delle Fonti



Figura 7: Estratto foto aerea Area 1



Figura 8: Area 1 - Estratto P.S. tavola ES.3b



Figura 9: Area 1 - Estratto P.S. tavola ES.3c

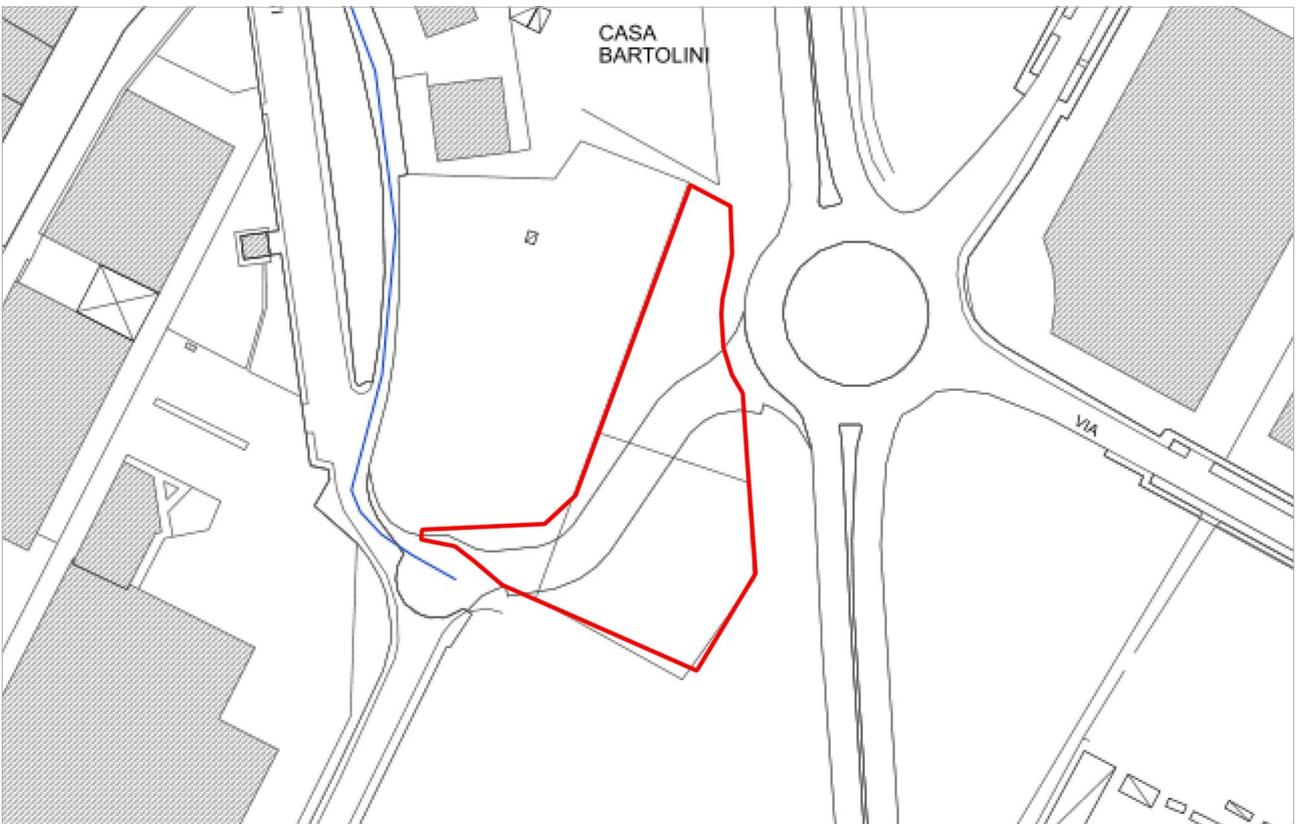


Figura 10: Area 1 - Estratto P.O. beni culturali e paesaggistici



Figura 11: Area 1 - Estratto P.O. Disciplina dei suoli e degli insediamenti

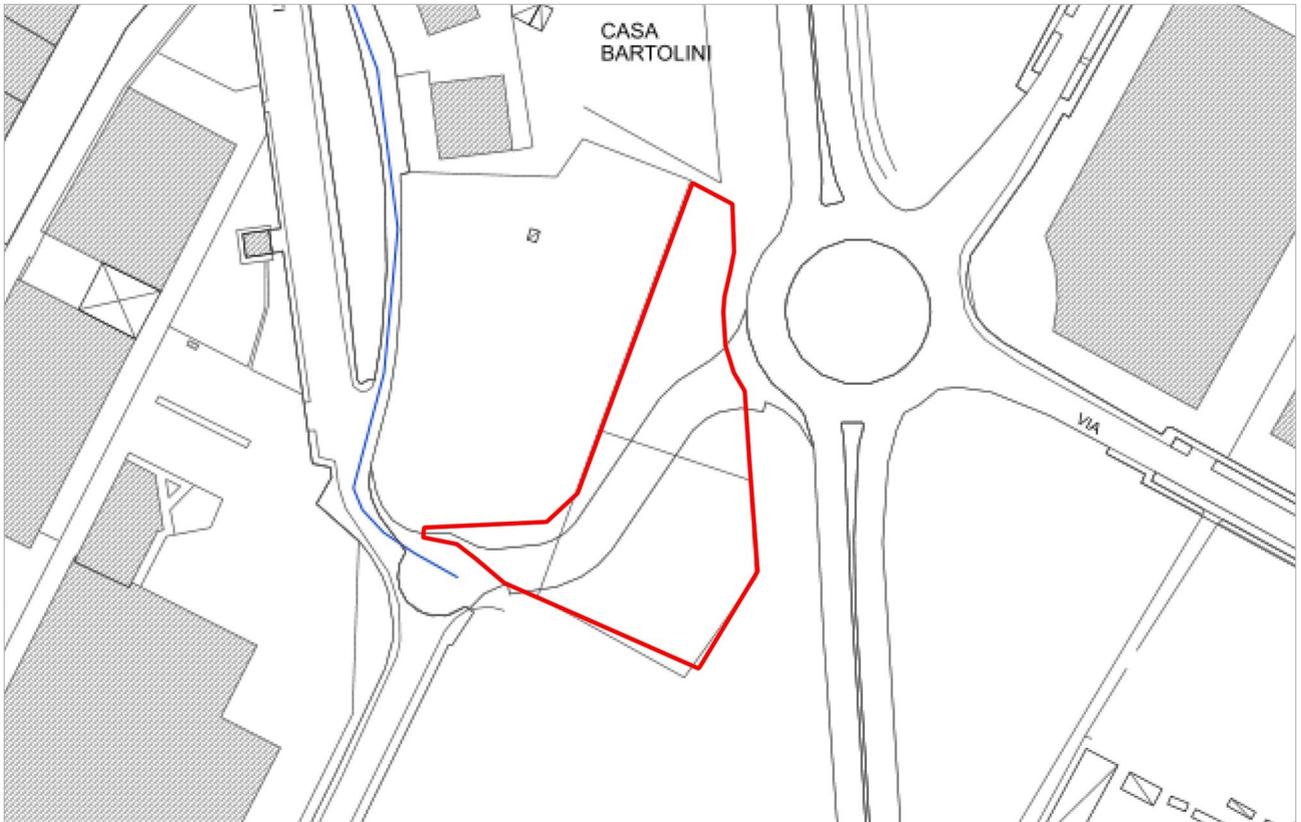


Figura 12: Area 1 - Estratto P.O. beni culturali e paesaggistici

Non sono presenti nell'area invariants storico-insediative (tavola ES.3A) o paesaggistico ambientali (tavola ES.3B). L'area ricade in parte nell'ambito caratterizzante "Struttura agroambientale", disciplinato dagli articoli 33 e 75 del Piano Strutturale. Nell'area di intervento non sono presenti *Beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del Dlgs 42/2004* né *Beni paesaggistici tutelati ai sensi del Titolo I artt. 136 e 142 del medesimo decreto*.

Nel vigente Piano Operativo l'area è destinata a:

- viabilità pubblica di progetto
- AVp - Aree per spazi pubblici a verde attrezzato e parchi (artt. 23, 38 delle N.T.A. del P.O.)

2.2.b Area 2 | via Firenze

L'area in oggetto fa parte delle aree a rischio archeologico (art. 9 del P.S.) come rappresentato sia nella tavola del P.S. ES.3A che nella tavola del P.O. Beni culturali e paesaggistici. Nell'area non sono presenti invariants paesaggistiche-ambientali (P.S. tavola ES.3B) né ambiti caratterizzanti (P.S. tavola ES.3C). Nel vigente Piano Operativo l'area è destinata a:

- AVp - Aree per spazi pubblici a verde attrezzato e parchi (artt. 23, 38 delle N.T.A. del P.O.)
- ACc - Servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi (art. 28 delle N.T.A. del P.O.)



Figura 13: Area 2 - Estratto foto aerea

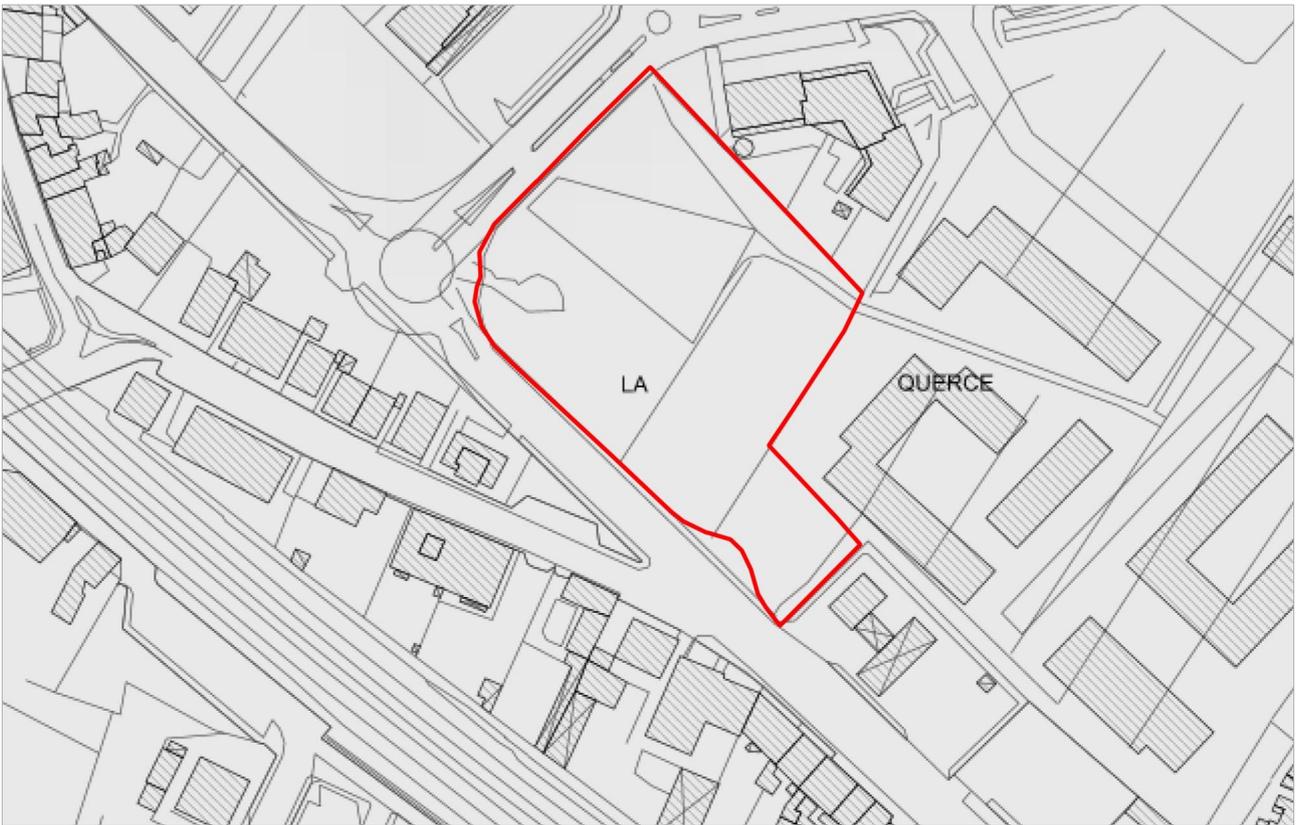


Figura 14: Area 2 - Estratto P.S. tavola ES.3b

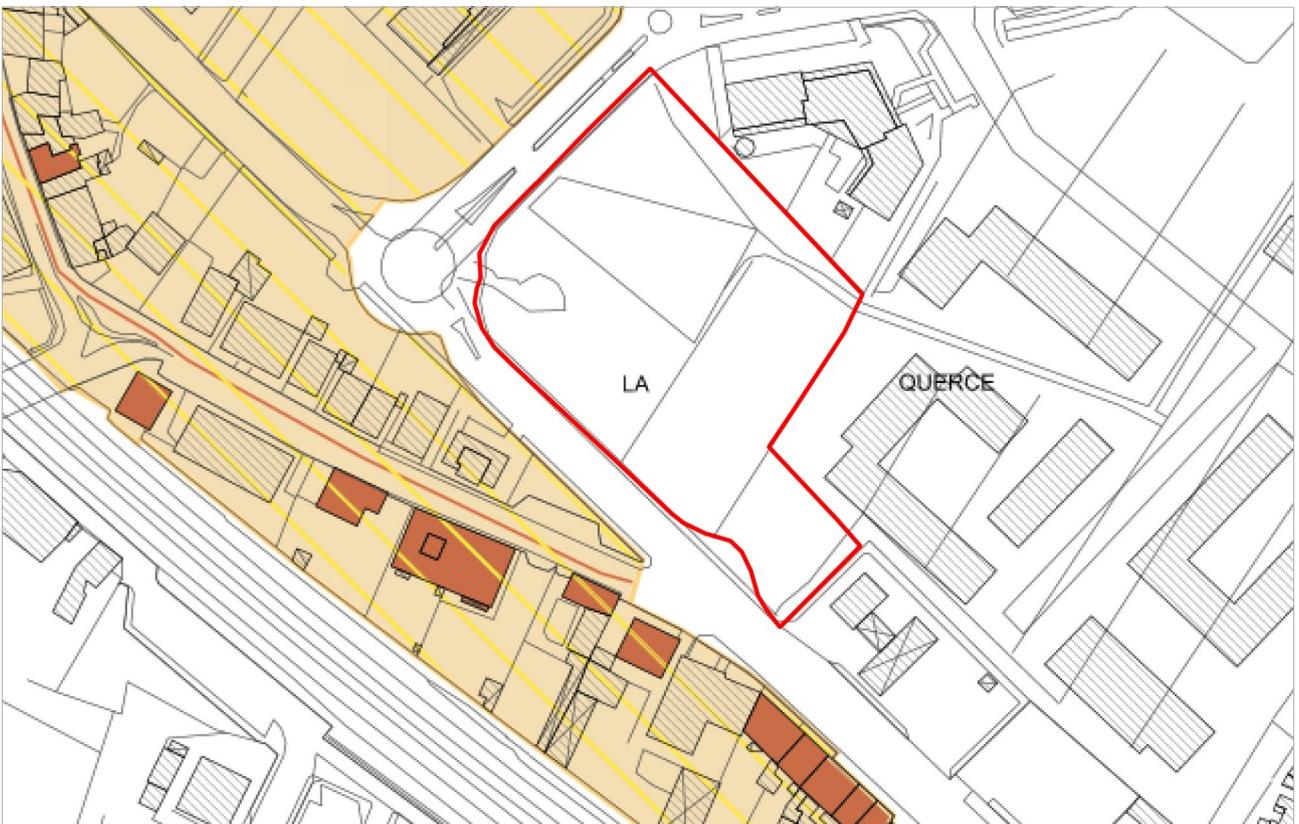


Figura 15: Area 2 - Estratto P.S. tavola ES.3c

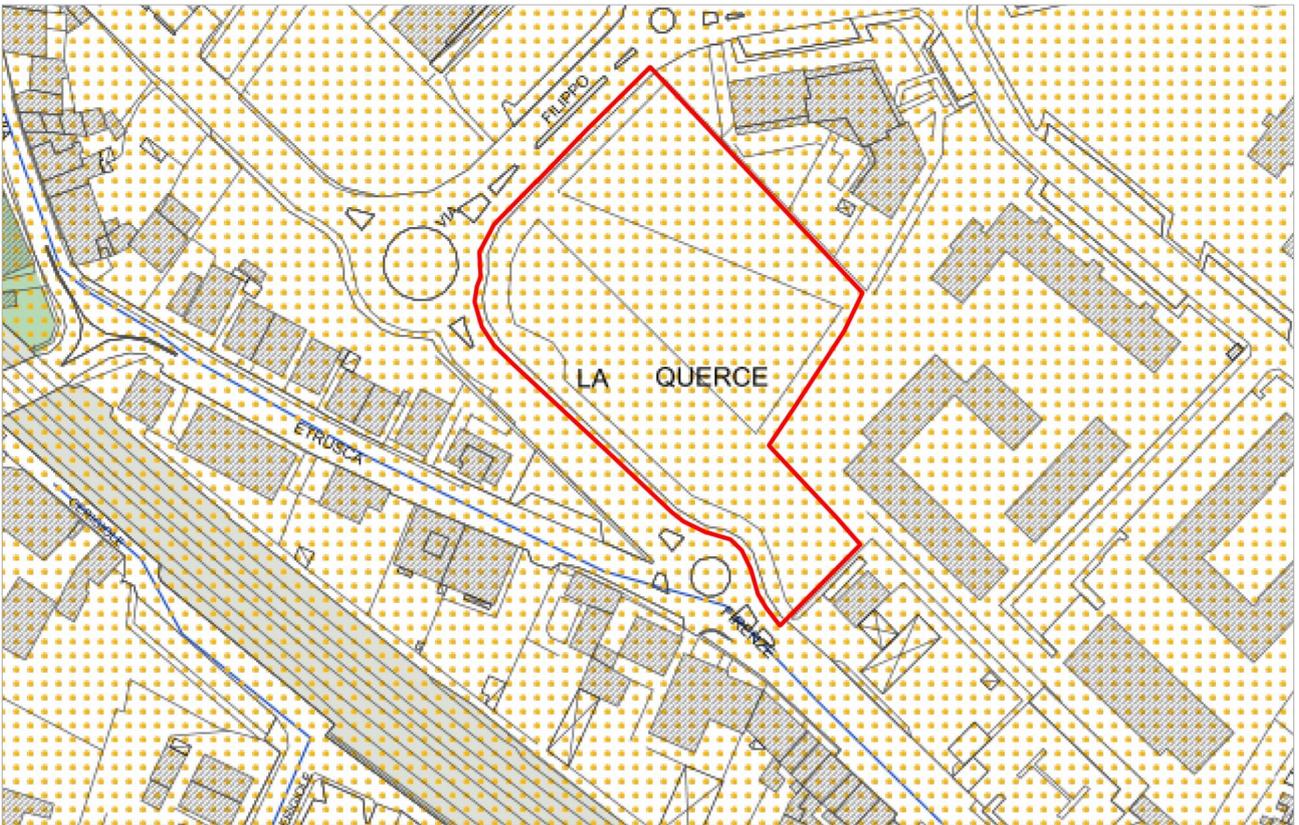


Figura 16: Area 2 - Estratto P.O. beni culturali e paesaggistici

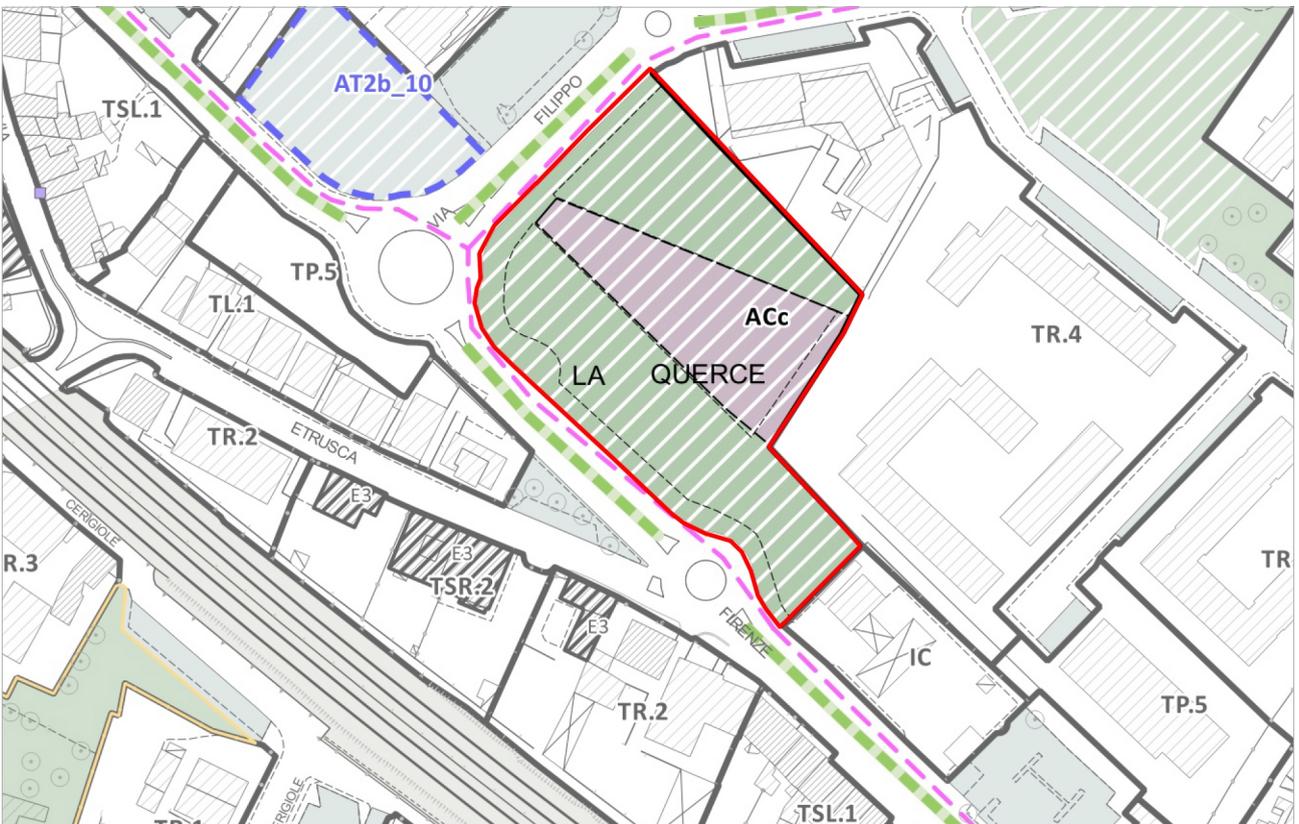


Figura 17: Area 2 - Estratto P.O. Disciplina dei suoli e degli insediamenti

2.2.c Area 3 | via Molino del Ginori

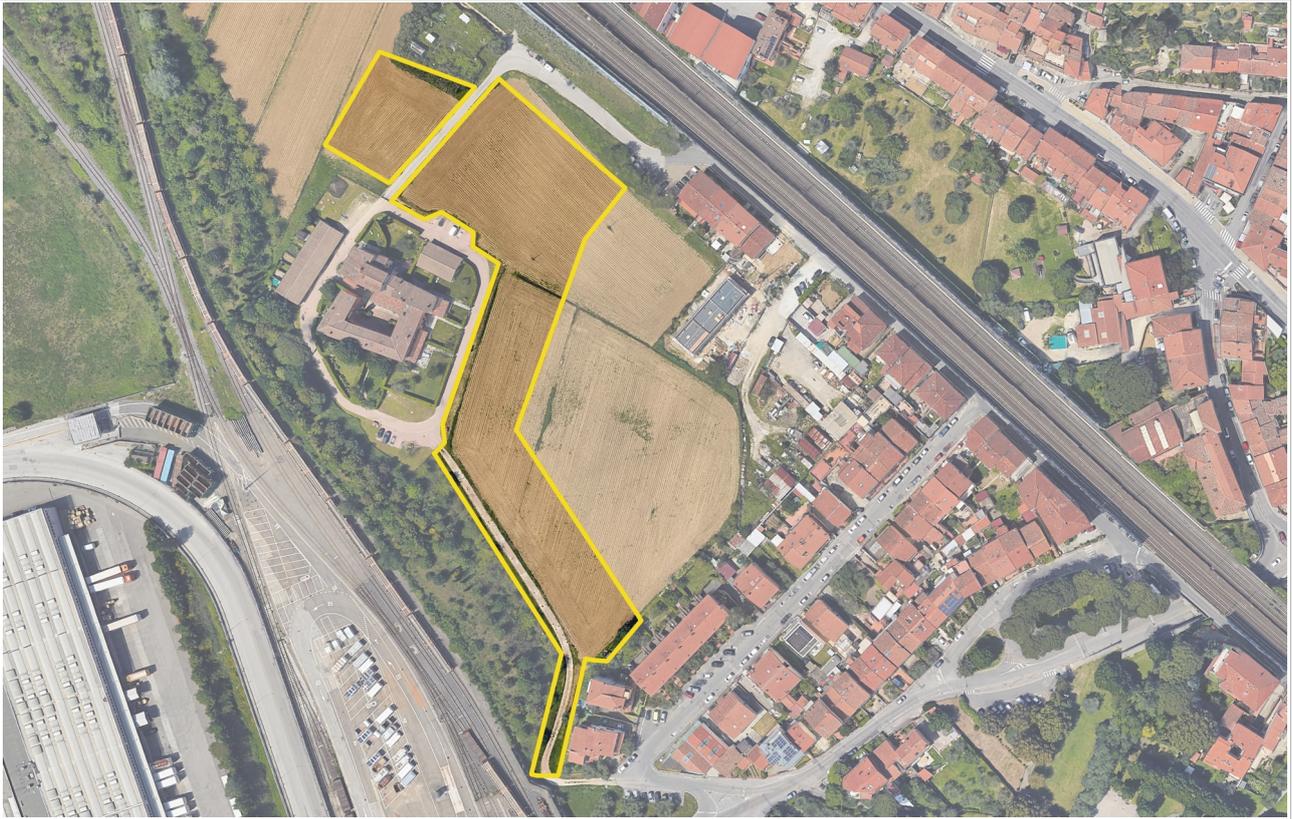


Figura 18: Area 3 - Estratto foto aerea

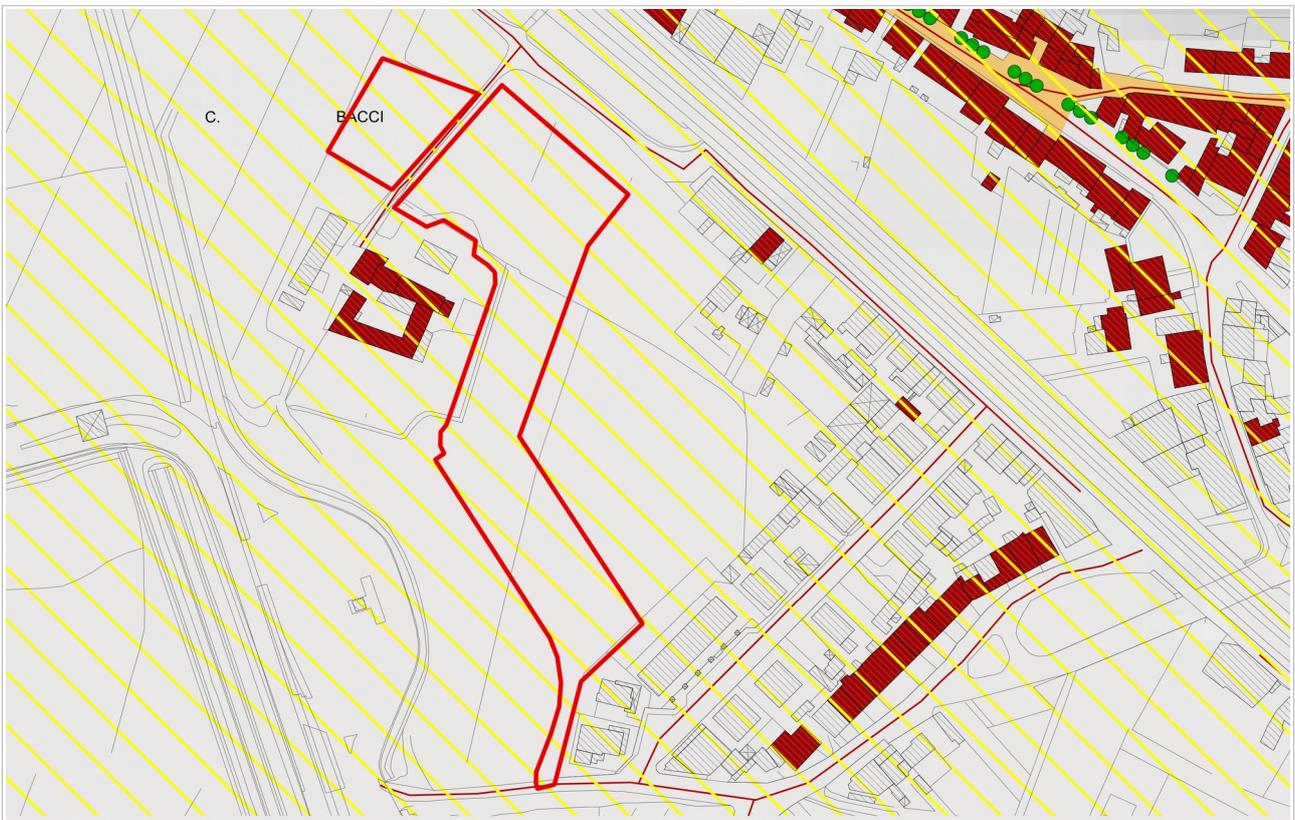


Figura 19: Area 3 - Estratto P.S. tavola ES.3A

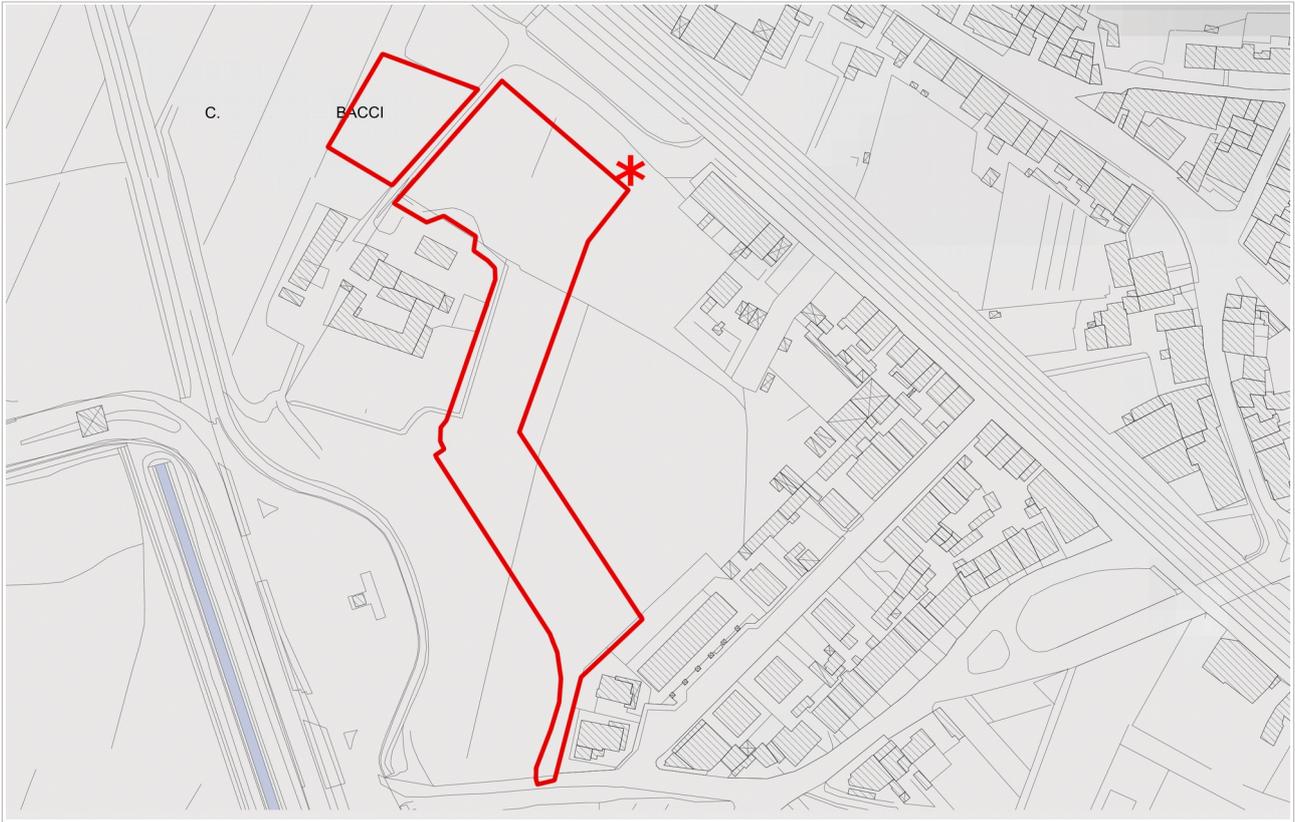


Figura 20: Area 3 - Estratto P.S. tavola ES.3B

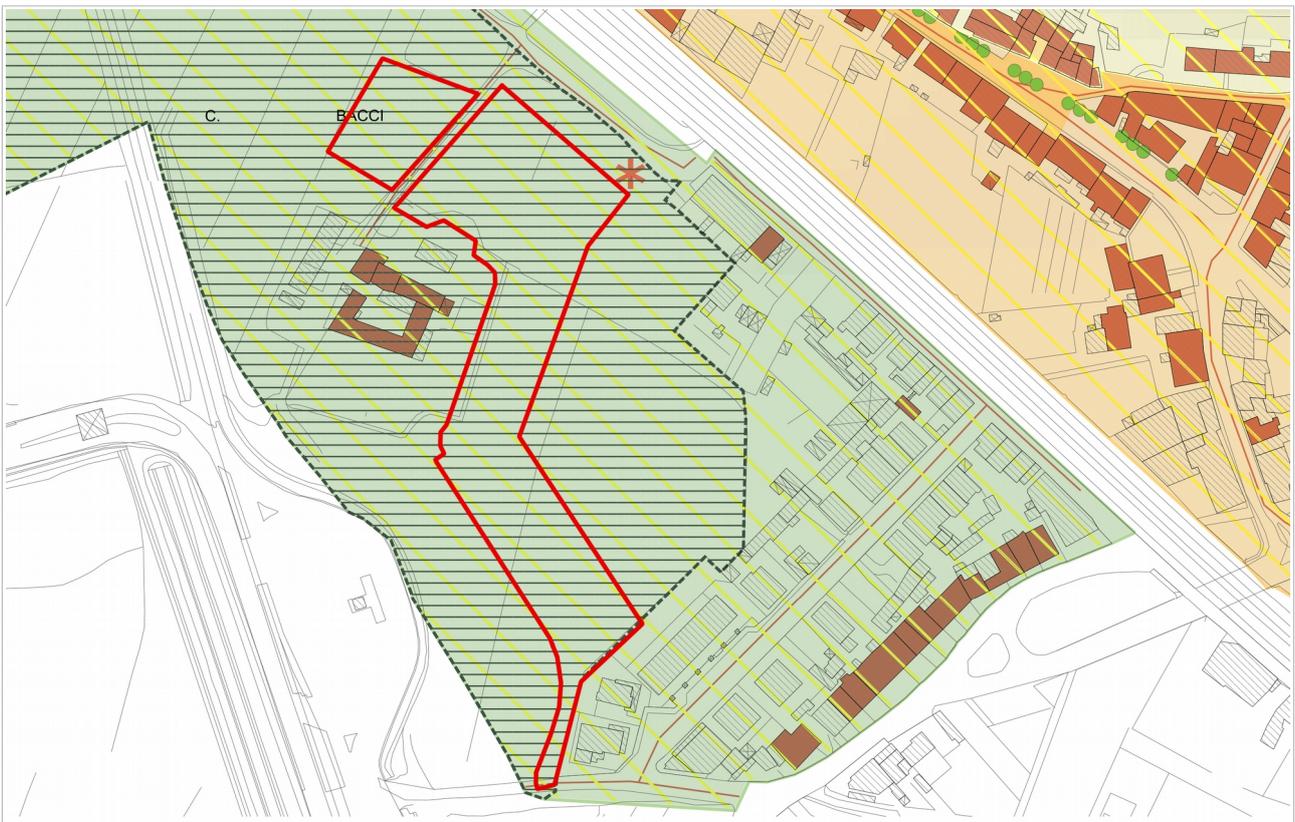


Figura 21: Area 3 - Estratto P.S. tavola ES.3C

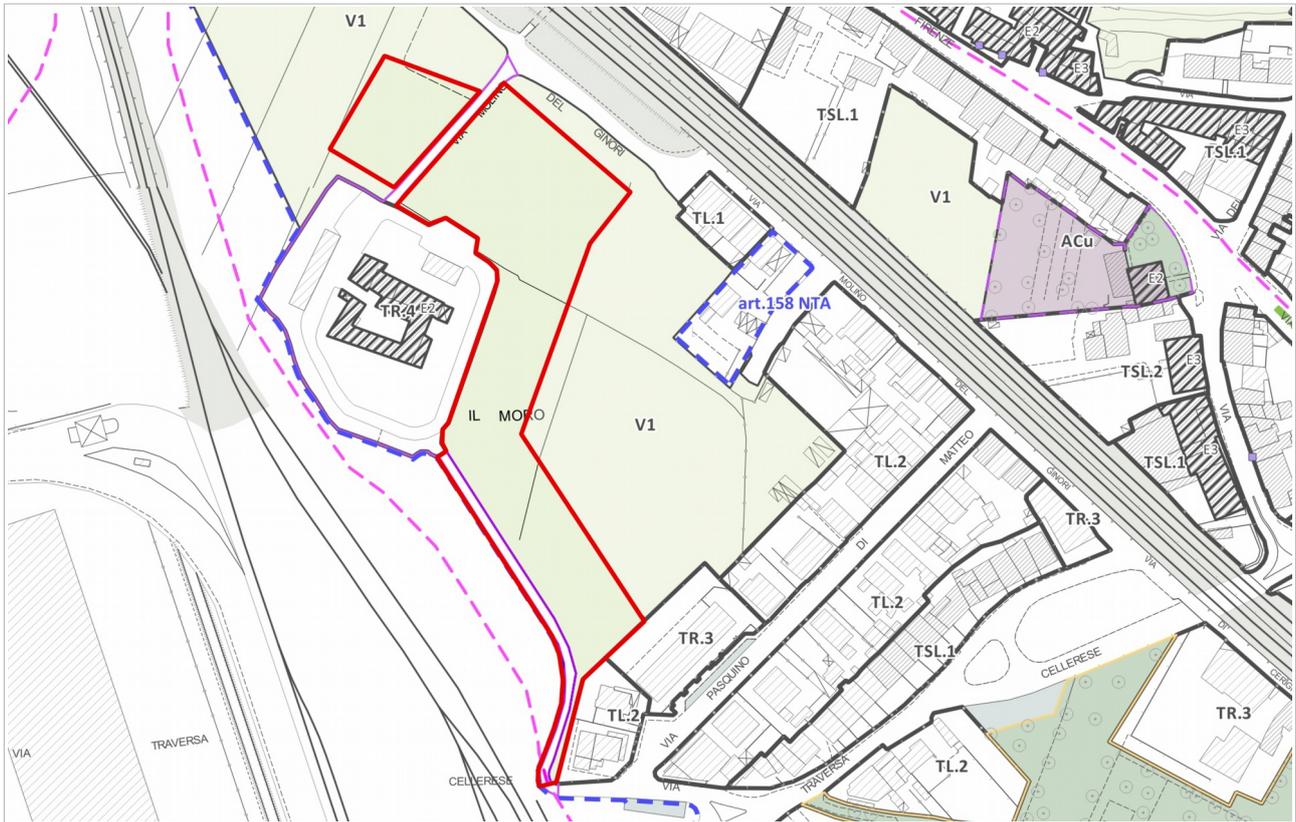


Figura 22: Area 3 - Estratto P.O. Disciplina dei suoli e degli insediamenti

L'area in oggetto fa parte delle aree a rischio archeologico (art. 9 del P.S.) come rappresentato sia nella tavola del P.S. ES.3A che nella tavola del P.O. Beni culturali e paesaggistici. Nell'area non sono presenti invariante paesaggistiche-ambientali (P.S. tavola ES.3B) né *Beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del Dlgs 42/2004* o *Beni paesaggistici tutelati ai sensi del Titolo I artt. 136 e 142 del medesimo decreto* (tavola Beni culturali e paesaggistici allegata al P.O.). L'area fa parte degli ambiti caratterizzanti "Struttura agroambientale" e "Complessi paesaggistici", come disciplinato dagli articoli 33 e 75 del Piano Strutturale.

Nel vigente Piano Operativo l'area è destinata a *V1 - Spazi aperti con alto indice di naturalità* (art. 51 delle N.T.A. del P.O.).

2.2.d Aree 4-5 | via Amerigo Bresci – via Ragnaia



Figura 23: Aree 4 - 5 - Estratto foto aerea

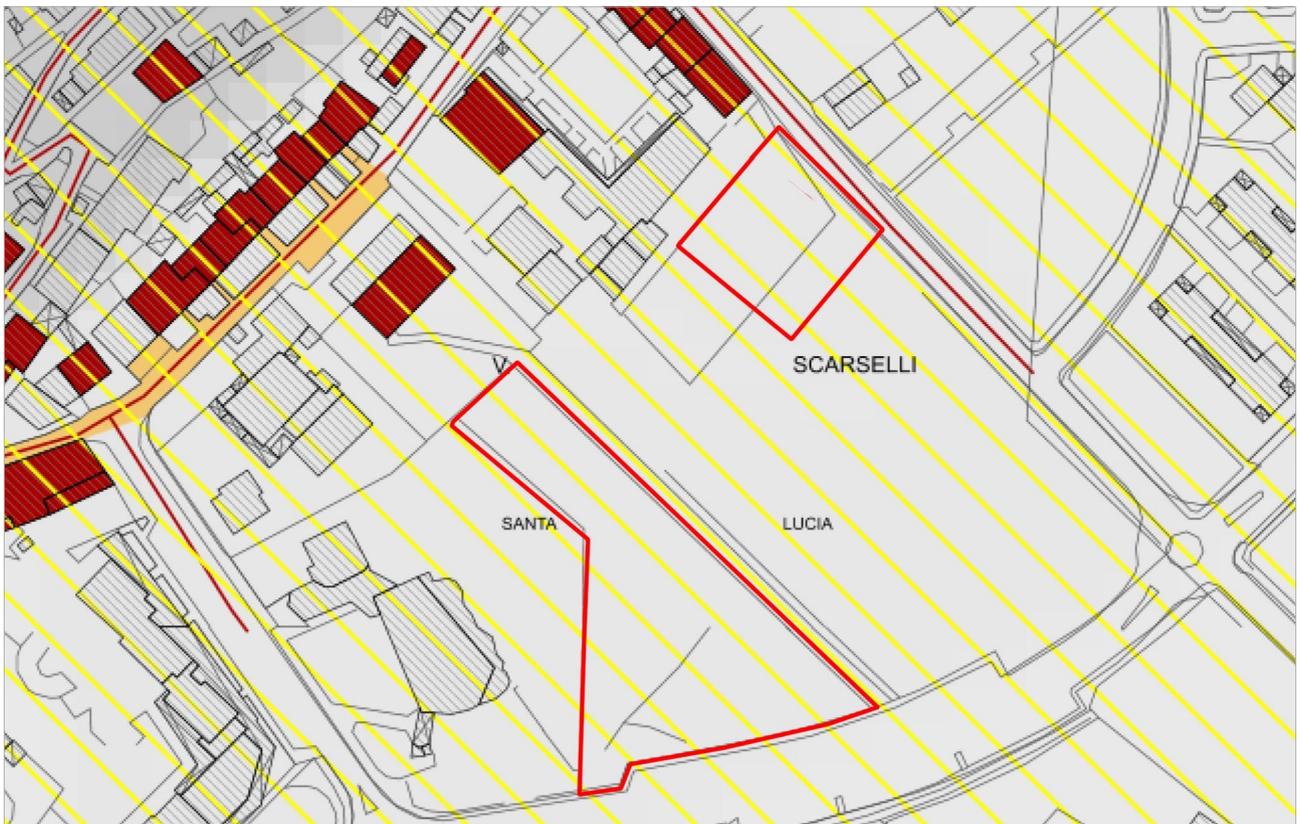


Figura 24: Aree 4 - 5 - Estratto P.S. tavola ES.3A

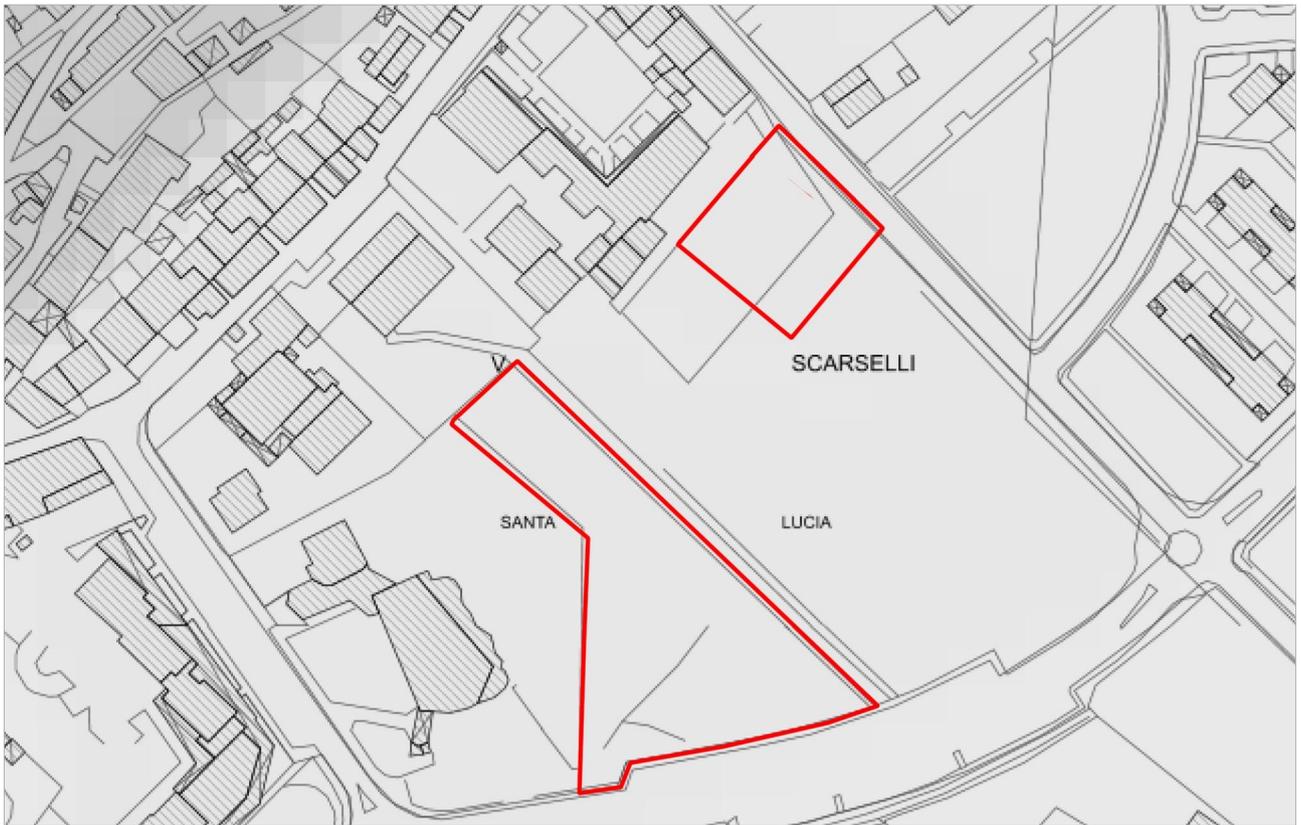


Figura 25: Aree 4 - 5 - Estratto P.S. tavola ES.3B

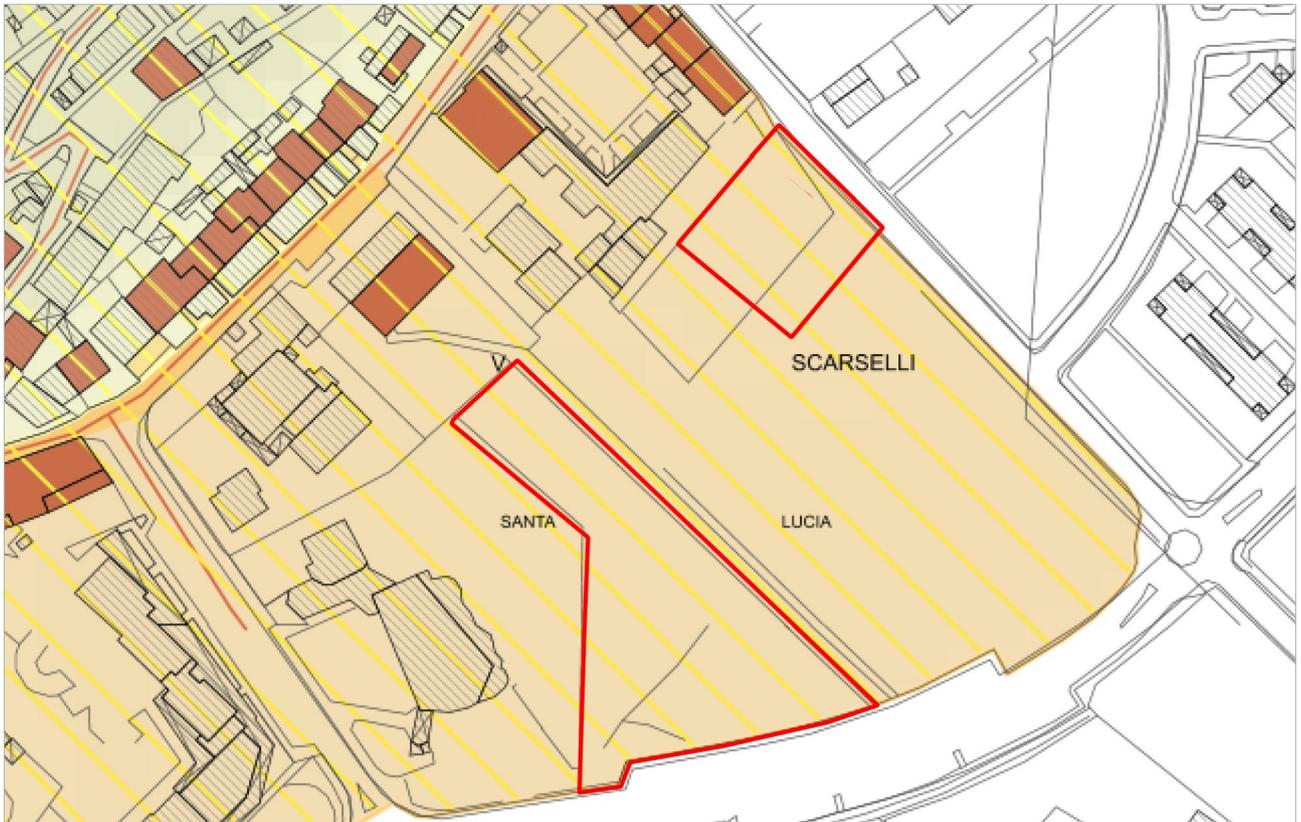


Figura 26: Aree 4 - 5 - Estratto P.S. tavola ES.3C

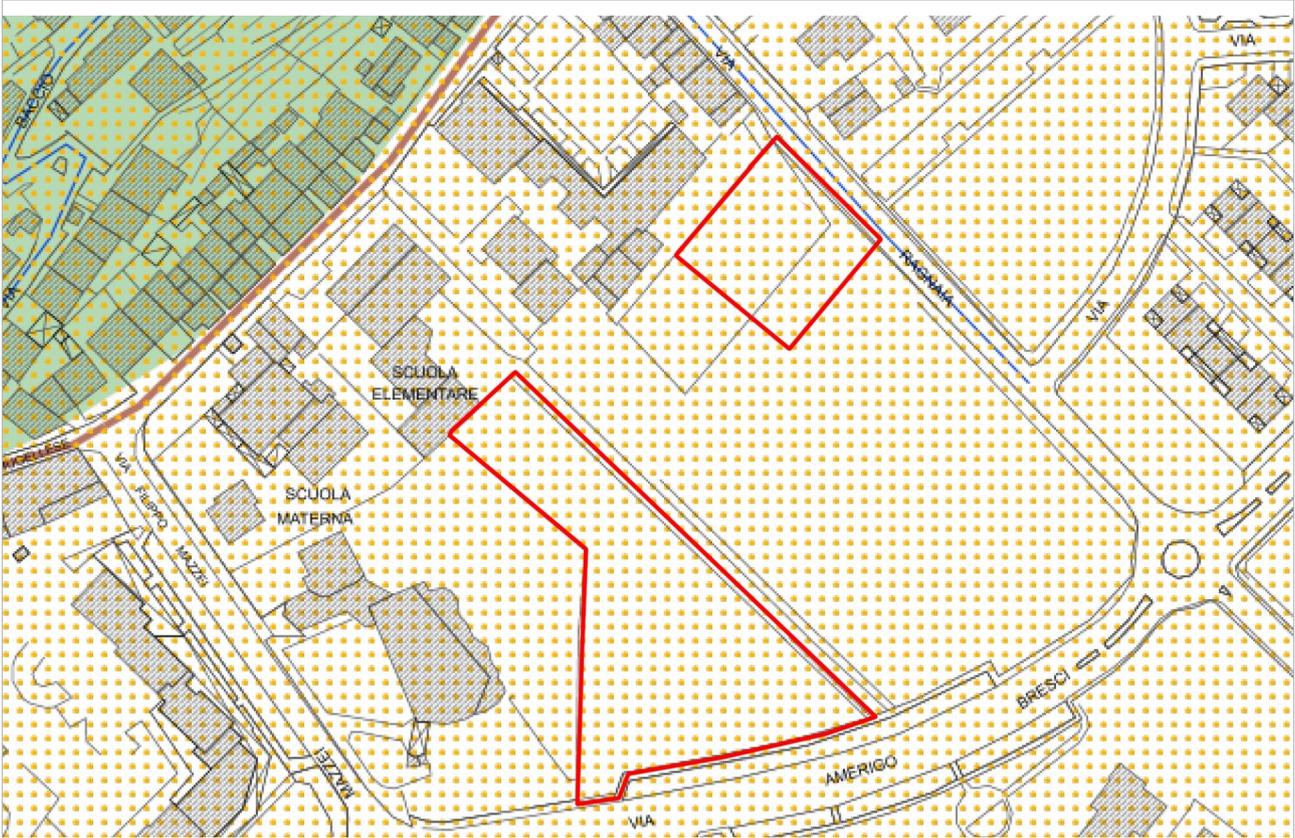


Figura 27: Aree 4 - 5 - Estratto P.O. Beni culturali e paesaggistici

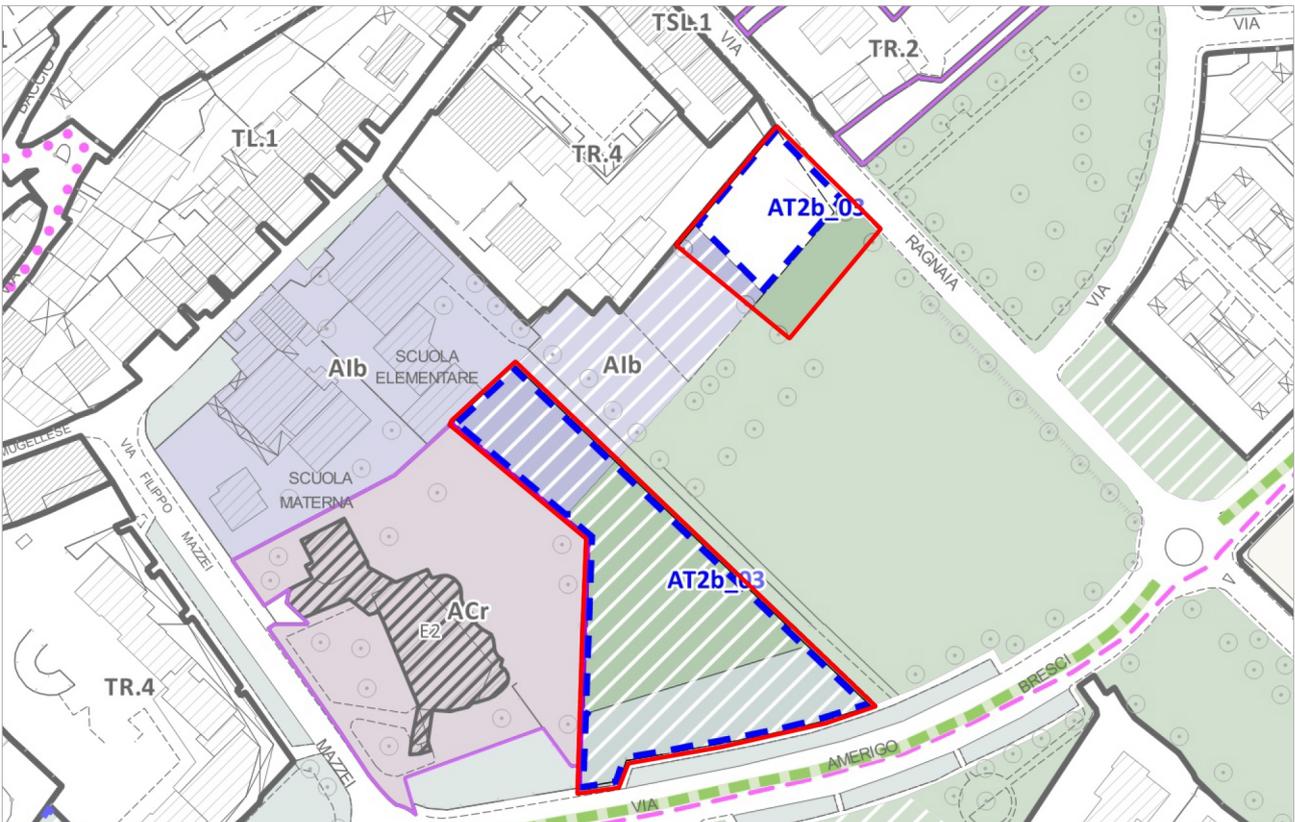


Figura 28: Aree 4 - 5 - Estratto P.O. Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Le aree in oggetto ricadono nelle aree a rischio archeologico (art. 9 del P.S.) come rappresentato sia

EDISISTEM

nella tavola del P.S. ES.3A che nella tavola del P.O. Beni culturali e paesaggistici. Nelle due aree non sono presenti invariants paesaggistiche-ambientali (P.S. tavola ES.3B) né *Beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del Dlgs 42/2004* o *Beni paesaggistici tutelati ai sensi del Titolo I artt. 136 e 142 del medesimo decreto* (tavola Beni culturali e paesaggistici allegata al P.O.). L'area fa parte dell'ambito caratterizzante "*Borghi storici*", come disciplinato dagli articoli 33 e 75 del Piano Strutturale.

Nel vigente Piano Operativo le due aree sono entrambe ricomprese all'interno della scheda di trasformazione AT2b_03 la quale prevede per l'area 4 di Via Bresci la realizzazione di standard urbanistici a parcheggio pubblico APp da parte del privato (art. 35 delle N.T.A. del P.O.) e la cessione al Comune di Prato di aree da destinarsi a verde pubblico Avp (art 38 delle N.T.A. del P.O.) e servizi per l'istruzione di base Alb (art. 27 delle N.T.A. del P.O.). A fronte della cessione di tali aree è riconosciuta al privato una capacità edificatoria a destinazione residenziale da trasferirsi nell'area di Via Ragnaia (area 5).

3 Richiesta di Variante Urbanistica

3.1 Oggetto di Richiesta di Variante

La presente istanza ha come oggetto la realizzazione e cessione di una viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via delle Fonti-via Sabadell (area 1) da parte del Proponente a fronte della quale si richiede a compensazione dei costi sostenuti per l'acquisizione delle aree e le realizzazioni delle opere:

- il riconoscimento di facoltà edificatorie a destinazione d'uso commerciale;
- la modifica della destinazione urbanistica dell'area di atterraggio posta lungo via Firenze, angolo via Amerigo Bresci (area 2).

La modifica della destinazione urbanistica dell'area posta lungo via Firenze, avente attualmente destinazione a standard urbanistici di progetto, comporta la ricollocazione di spazi e servizi pubblici all'interno dell'UTOE e pertanto vengono inserite a questo proposito nella variante le aree sopra identificate con il numero 3, 4 e 5.

Il tutto come si seguito meglio descritto e rappresentato.

3.2 Descrizione della variante

3.2.a Parere urbanistico PARU 13-2020

FI.BEM S.P.A. e MANIBA S.R.L. hanno presentato istanza di parere urbanistico depositata con P.G. n. 228939 del 7/12/2020, successivamente integrata con P.G. n. 4434/2021 del 11/01/2021. La richiesta di parere urbanistico aveva come oggetto la proposta di realizzazione e cessione di una viabilità pubblica di collegamento che il Piano Operativo prevedeva tra via Berlinguer e via Sabadell/via delle Fonti, comprensiva di aree a verde pubblico. A fronte della realizzazione e cessione della suddetta viabilità i proponenti chiedevano l'attivazione di un accordo procedimentale con il quale l'Amministrazione Comunale si impegnasse a riconoscere al proponente una facoltà edificatoria a destinazione d'uso commerciale e a modificare la destinazione urbanistica dell'area di atterraggio individuata.

In data 22 gennaio 2021 il Comune di Prato ha rilasciato Parere Urbanistico (PARU 13 – 2020) positivo in merito alla proposta di accordo procedimentale avanzata dai proponenti.

La proposta avanzata era stata ritenuta di interesse per l'Amministrazione Comunale in quanto contribuiva all'attuazione di aree pubbliche previste dal Piano Operativo, migliorando l'assetto viario della zona del Macrolotto 2 e alleggerendo il traffico su via delle Fonti e sul cavalcavia di attraversamento dell'autostrada A11, e inoltre rendeva possibile l'implementazione del verde pubblico lungo viale Berlinguer, attuando quindi politiche di mitigazione climatica e miglioramento della rete ecologica.

Il PARU nello specifico riconosceva al Proponente, a fronte di quanto sopra descritto, una facoltà edificatoria a destinazione commerciale individuando come area di atterraggio un lotto di proprietà posto in via Lunga di Cafaggio.

EDISISTEM

Ai fini della quantificazione delle facoltà edificatorie erano stati utilizzati metodi e parametri contenuti nell'elaborato di Piano Operativo n. 03 "Linee Guida per la Perequazione", il quale attribuisce il valore di 270 €/mq alle facoltà edificatorie commerciali per la zona OMI di decollo e di atterraggio (zona C4). Applicando tali parametri, a fronte di un valore complessivo delle opere realizzate pari a € 750.000, venivano riconosciuti 2.778 mq di S.E.

3.2.b Aggiornamento costi di realizzazione

L'opera stradale è stata realizzata in forza di Permesso di Costruire P.G. n. 43372 del 2/03/2020 (PE 674/2020) al quale era stata allegata la stima dei lavori in oggetto per un importo di € 189.141,20 oltre IVA, comprensivo di oneri per innesti sulle viabilità esistenti e di costi della sicurezza.

Essendo state realizzate e completate le opere in oggetto, tale perizia è stata sostituita da un computo metrico relativo al manufatto stradale effettivamente realizzato. La tipologia delle lavorazioni, le caratteristiche dei materiali utilizzati e le relative quantità sono state computate sulla base di quanto effettivamente realizzato, verificando tipologie e quantità mediante rilievi sul posto, saggi e carotaggi. I prezzi unitari invece sono stati aggiornati utilizzando il prezzario della Regione Toscana 2021 – Lavori stradali dal momento che le opere sono state realizzate nell'anno 2021 (Cartolina inizio lavori P.G. 10212 del 31/05/2021). L'importo dei lavori effettivamente realizzati è quindi pari a € 194.519,24 oltre IVA di legge. Il computo si allega alla presente relazione sotto la lettera A (RZ 01 – Allegato A). Si allegano inoltre grafici As Built, corrispondenti a quanto rappresentato anche nella Variante Finale depositata (P.G. 179226 del 07/09/2021).

In aggiunta ai costi di realizzazione si sommano i costi per la sicurezza, pari a € 15.000,00 (si allega computo RZ 01 – Allegato B) e i costi relativi alle spese tecniche, corrispondenti a € 27.230,00 comprensivo di Cassa previdenziale e dell'IVA di legge.

A tale importo si aggiunge il costo di acquisizione delle aree pari a € 411.360,00.

Il costo complessivo delle opere è quindi di € 648.109,24.

Di seguito si riepilogano i costi complessivi sostenuti dal Proponente che concorrono al calcolo dei metri quadri massimi edificabili:

Acquisizione aree	€	411.360,00
Realizzazione opera stradale	€	194.519,24
Costi per la sicurezza	€	15.000,00
Spese tecniche (comprensive di IVA e cassa previdenziale)	€	27.230,00
TOTALE	€	648.109,24

3.2.c Individuazione nuova area di atterraggio e aggiornamento S.E. massima realizzabile

A seguito di mutate esigenze del soggetto Proponente, nella presente istanza si individua una nuova area di atterraggio a sostituzione di quella proposta all'interno del sopracitato PARU, nella quale si prevede l'atterraggio delle facultà edificatorie. Nello specifico viene individuata un'area posta in località La Querce, angolo tra via Amerigo Bressi e via Firenze (area 2).

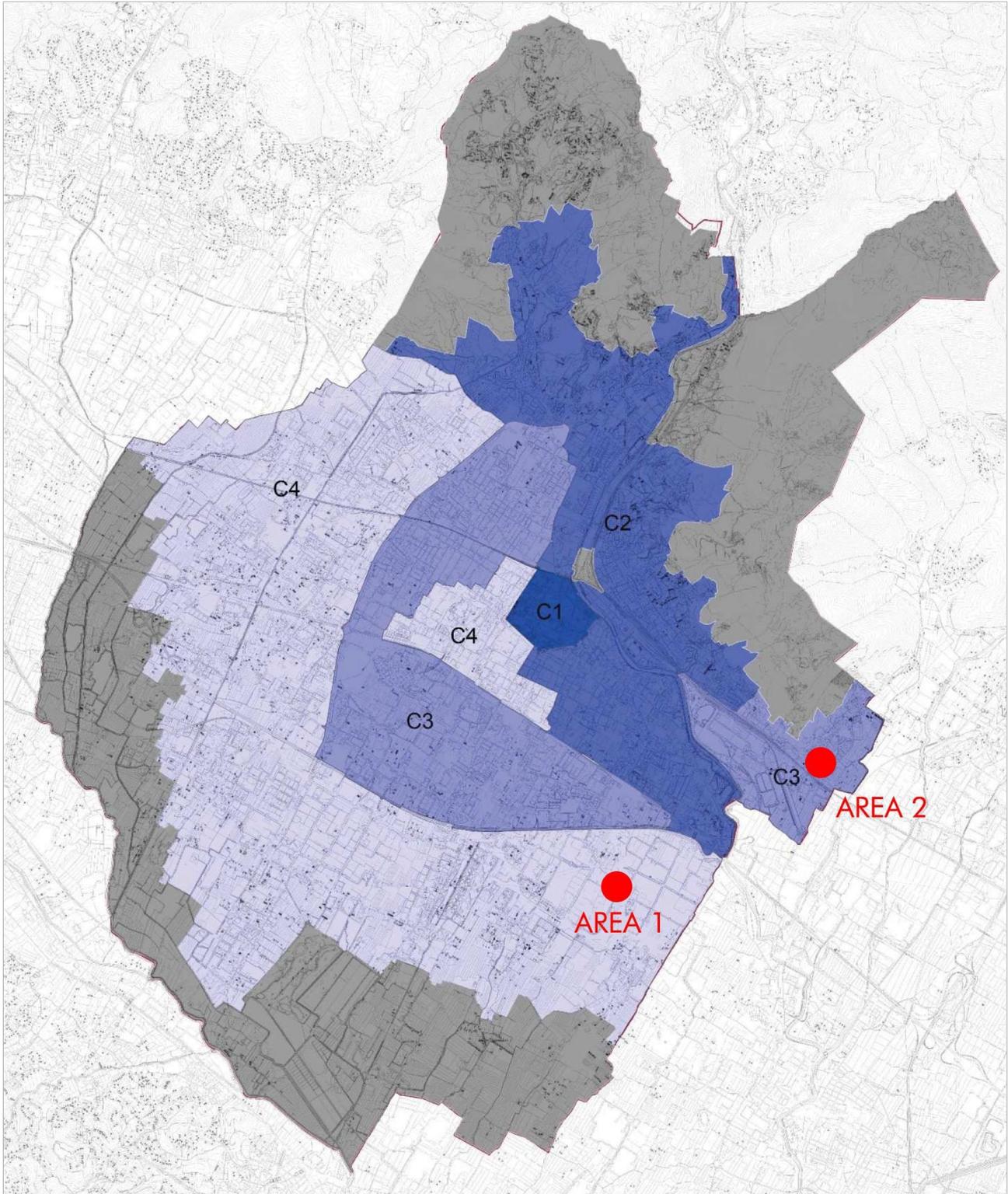


Figura 29: Estratto Linee guida per la perequazione - destinazione commerciale

EDISISTEM

In seguito all'aggiornamento dei costi di realizzazione come sopra descritti, nonché all'individuazione di una nuova area di atterraggio ricadente in una diversa zona OMI, si rende necessario aggiornare il calcolo dei metri quadri di S.E. massimi realizzabili.

L'area di decollo (area 1 - via Sabadell – via Berlinguer) ricade per la destinazione commerciale in zona OMI C4. L'area di atterraggio ricade in zona OMI C3 (area 2 – via Firenze).

Per la zona C4 di decollo, l'elaborato n.03 e la tabella n.09 del Piano Operativo "*Linee Guida per la Perequazione*" attribuisce un valore di 270 €/mq alle facoltà edificatorie commerciali. A fronte di un costo complessivo di € 648.109,24 come sopra individuato si ottengono 2.400,40 mq di S.E.. Applicando a tale quantità un coefficiente di conversione pari a 0,94 per il trasferimento delle superfici da zona OMI C4 a zona OMI C3 si ottengono 2.256 mq di S.E. a destinazione commerciale trasferiti sull'area di via Firenze.

3.2.d Ricollocamento di spazi e servizi pubblici

Come già precedentemente illustrato, la nuova area di atterraggio proposta posta lungo via Firenze (area 2) ha nel vigente Piano Operativo destinazione a standard urbanistici di progetto e nello specifico:

- AVp – Verde attrezzato e parchi
- ACc – Servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi

La proposta di variante quindi prevede il reperimento di superfici da destinare a standard urbanistici a sostituzione di quelli sottratti (*Acc–Servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e Avp-verde attrezzato e parchi*).

A questo fine il soggetto attuatore propone un'area posta lungo via Molino del Ginori (area 3) ricadente all'interno della stessa UTOE e avente attualmente destinazione urbanistica *V1 – Aree a verde privato ad alto indice di naturalità*. Tali aree verranno cedute all'Amministrazione Comunale con destinazione urbanistica a verde pubblico di progetto. Si ritiene che l'area proposta non solo possa essere compatibile con una destinazione urbanistica a verde pubblico, anche in virtù della destinazione urbanistica attuale, ma anche che la stessa destinazione a verde possa apportare un contributo positivo all'area di riferimento attraverso un'azione di mitigazione sia ambientale che visiva dell'Interporto. L'area in cessione è costituita da un'area di dimensioni più estese posta lungo via Molino del Ginori e da un'altra a sviluppo lineare posta tra via Molino del Ginori e via Pasquino di Matteo. Quest'ultima sarà destinata alla realizzazione di un collegamento ciclopedonale che, data l'ampiezza della sezione delle aree in cessione, potrà essere concepito come un parco lineare.

Gli standard urbanistici da realizzare a fronte della nuova edificazione di Via Firenze avranno invece destinazione a parcheggio pubblico, come richiesto dalla stessa A.C.

Sempre all'interno della presente variante, è prevista una ulteriore area di proprietà del Proponente

EDISISTEM

posta su via Amerigo Bresci (area 4), anch'essa facente parte della stessa UTOE, ricompresa all'interno della scheda di trasformazione AT2b_03. Nella suddetta scheda era prevista la cessione dell'area di via Bresci con destinazione a standard per l'ampliamento del vicino plesso scolastico (Alb) e nuovo verde attrezzato (Avp), nonché la realizzazione di parcheggi pubblici (App) a standard. A fronte della cessione delle suddette aree si prevedeva l'atterraggio di facoltà edificatorie a destinazione residenziale su un'ulteriore area posta lungo via Ragnaia di proprietà dell'Amministrazione Comunale, da cedere al Proponente per l'attuazione delle previsioni contenute nella scheda di trasformazione stessa.

Di concerto con l'Amministrazione Comunale, la presente istanza propone di variare la scheda di trasformazione AT2b_03:

- inserendo lo standard Acc – Servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi e Apz – piazze e aree pedonali, destinazioni più consone per il fronte di ingresso di una scuola, a sostituzione dello standard previsto a Avp (verde pubblico attrezzato e parchi);
- incremento della superficie destinata a Alb servizi per l'istruzione di base.

3.2.e Variante aree n. 4 e 5 | PARU 14 - 2020

L'inserimento all'interno della presente istanza dell'area di via Amerigo Bresci (area 4) fa sì che sia sottoposta a variante la scheda di trasformazione AT2b_03, la quale coinvolge oltre alla stessa area di via Amerigo Bresci anche un lotto posto lungo via Ragnaia (area 5).

La scheda AT2b_03 era stata sottoposta a richiesta di Parere di Massima (pratica n. PARU – 14 – 2020) per l'ampliamento del perimetro del lotto di via Ragnaia, destinato a nuova edificazione residenziale. Nell'istanza presentata il proponente richiedeva l'aumento della superficie fondiaria rispetto a quanto previsto dal Piano Operativo da 870 mq a 1.248 mq, con il conseguente aumento della Superficie Coperta da 348 mq a circa 500 mq, lasciando invariati gli altri parametri urbanistici. La proposta era motivata dalla necessità di ottemperare al rispetto delle distanze dalle strade, dalle pareti finestrate degli edifici limitrofi e per consentire la realizzazione del parcheggio a raso e della corsia a servizio delle abitazioni. Aumentando la superficie territoriale a parità di superfici in cessione ai fini perquisitivi la percentuale di cessione si riduceva di pochi punti percentuali rispetto alle previsioni vigenti. Tale riduzione, ritenuta trascurabile, non inficiava l'interesse pubblico sotteso alle previsioni generali dell'area di trasformazione e pertanto era stato rilasciato parere positivo.

Successivamente, dall'esame della documentazione catastale riferita alle aree in oggetto è stato verificato che una delle particelle catastali ricadenti all'interno del perimetro dell'area di via Ragnaia (particella 905, foglio 67) non è di proprietà del Comune di Prato, il quale avrebbe dovuto cedere l'intera area al Proponente per l'attuazione della scheda di trasformazione, ma della Edil Moderna Due S.r.l., società in liquidazione. Date le oggettive difficoltà che il Comune di Prato avrebbe nell'entrare nella disponibilità di detta area in tempi compatibili con le esigenze non solo del Proponente, ma anche della stessa Amministrazione Comunale, nell'attuare la scheda AT2b_03, nella presente istanza si richiede:

EDISISTEM

- l'aumento della superficie fondiaria dell'area di via Ragnaia da 870 mq a 1.289 mq
- la modifica del perimetro della scheda di trasformazione per escludere la particella 905, foglio 67.

La richiesta di un ulteriore incremento della superficie fondiaria rispetto a quanto originariamente previsto dal sopracitato PARU, pari a 41 mq, è motivata dal fatto che la necessità di modificare il perimetro della scheda di trasformazione per escludere la particella non attualmente nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ha portato ad una modifica anche della forma del lotto edificabile, il quale non ha più una conformazione regolare come originariamente previsto dal Piano Operativo, incidendo quindi su parametri di progetto quali le distanze dai confini o la conformazione e localizzazione degli accessi, dei parcheggi e delle corsie di distribuzione. I metri quadri di superficie fondiaria aggiuntivi consentendo di sopperire alla forma irregolare del lotto senza compromettere la qualità della nuova edificazione e allo stesso tempo risultano di entità marginale rispetto alla scheda di trasformazione nel suo complesso e pertanto si ritiene che, data la modesta entità dell'incremento, non vadano a compromettere il pubblico interesse che sta alla base della previsione stessa. Si specifica che l'ulteriore ampliamento della superficie fondiaria rispetto al PARU originario non è avvenuto a discapito delle aree destinate ai servizi per l'istruzione di base (Alb) ai fini di non compromettere il progetto di ampliamento della scuola primaria.

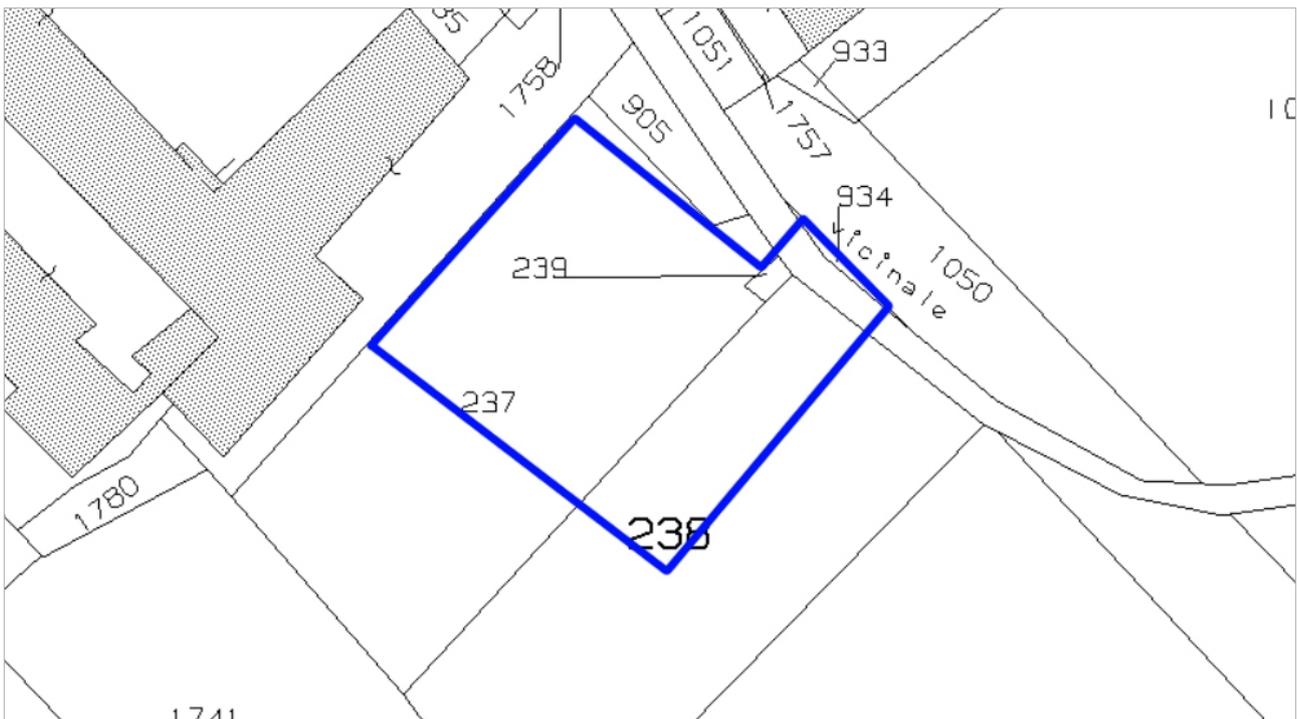


Figura 30: Perimetro Superficie Fondiaria area Via Ragnaia

3.2.f Aree in permuta

Come già precedentemente illustrato, una particella dell'area di via Firenze risulta essere di proprietà del Comune di Prato. A fronte dell'acquisizione di tale particella da parte del Proponente viene ceduta all'Amministrazione Comunale un'area di pari superficie collocata lungo via del Molino. Le aree da permutare fanno parte della stessa UTOE e della stessa zona OMI pertanto si ritiene che la permuta proposta sia congrua.

EDISISTEM

Anche in questo caso le aree da permutate fanno parte della stessa UTOE e della stessa zona OMI pertanto si ritiene che la permuta proposta sia congrua.

Di seguito si riporta una tabella di confronto delle aree di proprietà del Comune di Prato e delle aree previste in cessione all'Amministrazione in modo tale da evidenziare come queste rimangano invariate dalla situazione ante variante alla situazione post variante.

Le aree in cessione lungo via Berlinguer, pari a 3.996 mq e corrispondenti alla viabilità pubblica da realizzare e alle aree destinate a verde pubblico, sono quelle che generano le superfici edificabili di decollo da trasferire sull'area di via Firenze.

AREE PUBBLICHE E/O IN CESSIONE – CONFRONTO ANTE E POST VARIANTE					
Area		Aree in cessione P.O. vigente		Aree in cessione P.O. variante	
1	Via Berlinguer			Perequazione art.81 c.5	3.996
2	Via Firenze	Proprietà del Comune	1.055	-	-
3	Via Molino	-	-	Permuta con area 2	1.055
				Permuta con area 5	419
				Perequazione art.81 c.5	6.747
4	Via Bresci	Perequazione art.81 c.5	2.952	Perequazione art.81 c.5	2.952
5	Via Ragnaia	Proprietà del Comune	419	-	-
TOTALE			4.426		15.169

3.2.g Verifica ai sensi dell'art. 81 c.5 delle N.T.A. del Piano Operativo

Di seguito si riporta la verifica delle aree in cessione ai fini perequativi ai sensi di quanto previsto dall'art. 81 comma 5 delle N.T.A. del Piano Operativo.

Dalla superficie territoriale si esclude la porzione di area di Via Molino del Ginori ceduta in permuta all'Amministrazione Comunale. Si precisa inoltre che dal conteggio delle aree in cessione sono escluse le superfici a standard da realizzare per l'attuazione della scheda AT2b_03 (1.300 mq a destinazione d'uso APp) e per l'attuazione della scheda AT2b_11 (1.800 mq a destinazione d'uso AVp).

SCHEDA AT2b_03			
Verifica cessioni ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle N.T.A. del P.O.			
Area		Superficie Territoriale	Cessioni
4	Via Bresci	4.252 mq	2.952 mq
5	Via Ragnaia	1.289 mq	-
TOTALE		5.541 mq	2.952 mq
VERIFICA CESSIONI MINIME		cessioni minime	2.216 mq 40%
		cessioni di progetto	2.952 mq 53%
		VERIFICATO	

EDISISTEM

SCHEDA AT7_02 - AT2b_11			
Verifica cessioni ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle N.T.A. del P.O.			
Area		Superficie Territoriale	Cessioni
1	Via Berlinguer	3.996 mq	3.996 mq
2	Via Firenze	7.802 mq	-
3	Via Molino	8.547 mq	6.747 mq
TOTALE		20.345 mq	10.743 mq
VERIFICA CESSIONI MINIME		cessioni minime	8.138 mq 40%
		cessioni di progetto	10.743 mq 53%
		VERIFICATO	

3.2.h Verifica degli standard e delle aree in cessione/permuta

Nelle due tabelle sono messi a confronto gli standard di progetto e le relative superfici previste dal Piano Operativo vigente con la proposta di Variante. L'obiettivo è quello di mostrare come le quantità di standard previste rimangano inalterate all'interno di ciascuna UTOE.

Dalla lettura delle due tabelle si evince che per entrambe le UTOE la quantità di standard rimane invariata.

E' esclusa da tale verifica la dotazione minima di standard urbanistici dovuta per l'intervento di nuova edificazione previsto nell'area di via Firenze, da reperirsi ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del Piano Operativo.

VERIFICA QUANTITA' DI STANDARD UTOE 2B				
Area	Standard di progetto P.O. vigente		Standard di progetto P.O. variante	
	Destinazione	Superficie (mq)	Destinazione	Superficie (mq)
Via Firenze	AVp	5.832	-	-
	ACc	1.970		
Via Molino	-	-	AVp	8.219
Via Bresci	Alb	780	Alb	1.400
	AVp	2.172	ACc	800
			APz	752
Via Ragnaia	APp	1.300	App	1.300
	Alb	100	-	-
	AV	317	-	-
TOTALE		12.471		12.471

VERIFICA QUANTITA' DI STANDARD UTOE 7				
Area	Standard di progetto P.O. vigente		Standard di progetto P.O. variante	
	Destinazione	Superficie (mq)	Destinazione	Superficie (mq)
Via Berlinguer	Viabilità pubblica	3.996	Viabilità pubblica	3.996
	AVp		AVp	
TOTALE		3.996		3.996

3.3 Nuove schede di trasformazione

Di seguito si riportano gli estratti delle nuove schede di trasformazione (AT7_02 e AT2b_11) e della scheda di trasformazione modificata dalla variante (AT2b_03).

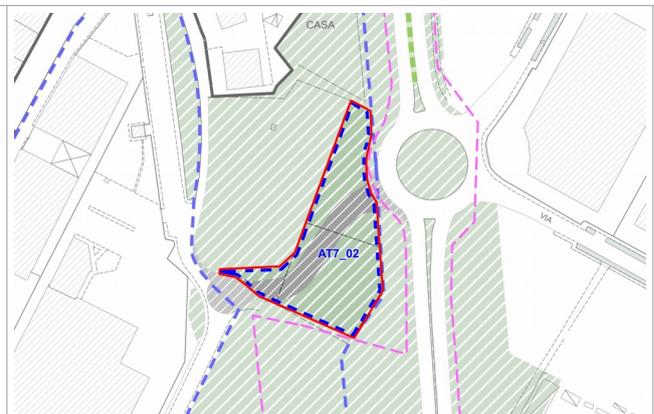
3.3.a Nuova scheda di trasformazione AT7_02

Si propone l'inserimento nel Piano Operativo di una nuova scheda di trasformazione denominata AT7_02 che prevede la realizzazione della viabilità di collegamento tra via delle Fonti-via Sabadell e via Berlinguer e la cessione della viabilità stessa e delle aree destinate a verde pubblico limitrofe. La scheda ripropone quanto già previsto, a livello di destinazioni e relative superfici, dal Piano Operativo vigente.

A fronte delle opere realizzate e delle cessioni l'Amministrazione riconosce facoltà edificatorie a destinazione commerciale nella nuova scheda di trasformazione AT2b_11.



Estratto P.O. Disciplina dei suoli vigente



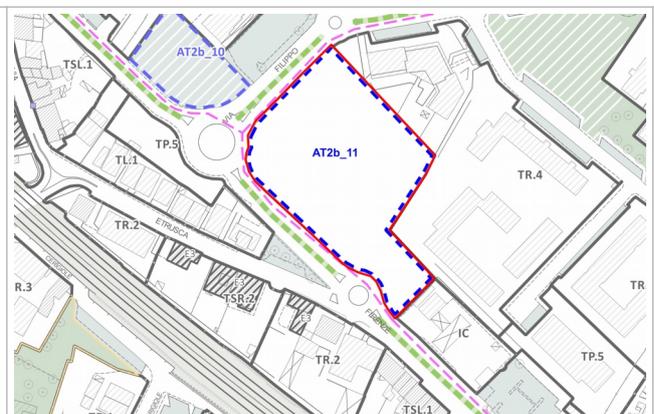
Estratto P.O. Disciplina dei suoli proposta di variante

3.3.b Nuova scheda di trasformazione AT2b_11

Si prevede l'atterraggio delle facoltà edificatorie di decollo dalla scheda AT7_02 nell'area di via Firenze. A questo proposito si propone l'inserimento nel Piano Operativo di una nuova scheda denominata AT2b_11 che includa l'area di via Firenze stessa e l'area di via Molino del Ginori.



Estratto P.O. Disciplina dei suoli vigente



Estratto P.O. Disciplina dei suoli proposta di variante

La scheda proposta prevede per l'area di via Firenze una nuova edificazione a destinazione commerciale per 2.250 mq di S.E. massima realizzabile.

Per l'area di via Molino del Ginori si prevede invece la destinazione a verde pubblico di progetto da distinguersi in:

- standard urbanistici da reperirsi per la nuova edificazione commerciale ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.O. e corrispondenti a 1.800 mq;
- cessioni al Comune di Prato in permuta corrispondenti a 1.474 mq (1.055 mq + 419 mq).



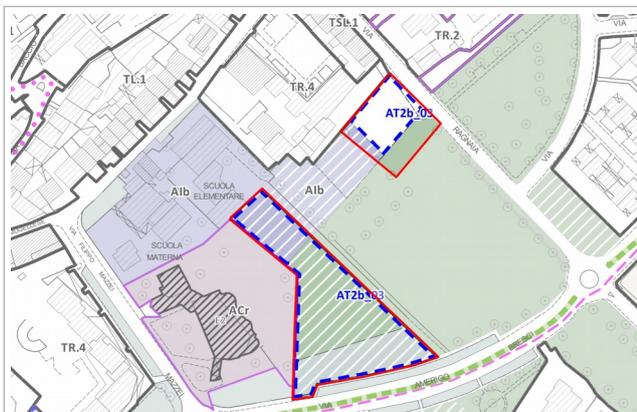
Estratto P.O. Disciplina dei suoli vigente



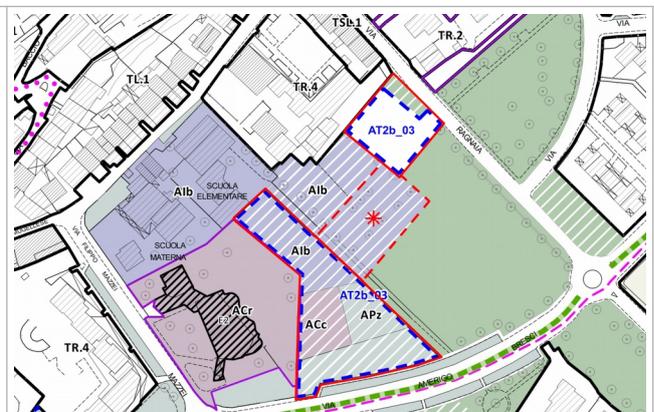
Estratto P.O. Disciplina dei suoli proposta di variante

3.3.c Modifica della scheda AT2b_03

La richiesta di variante prevede infine la modifica alla scheda di trasformazione AT2b_03. Nello specifico per l'area di via Amerigo Bressi si prevede la sostituzione della destinazione verde pubblico di progetto (AVp) con la destinazione Piazze e aree pedonali (Apz) e Servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi (ACc), nonché l'aumento della superficie destinata a Servizi per l'istruzione primaria (Alb). Mentre per l'area di via Ragnaia è previsto l'aumento della superficie fondiaria e la modifica del perimetro della scheda di trasformazione secondo quanto già precedentemente illustrato.



Estratto P.O. Disciplina dei suoli vigente



Estratto P.O. Disciplina dei suoli proposta di variante

Su richiesta dell'Amministrazione è stata modificata anche la destinazione urbanistica di una porzione

dell'area adiacente a quella della scheda AT2b_03 attualmente a destinazione Verde Pubblico e di proprietà della stessa Amministrazione. Per tale area si prevede una nuova destinazione per Servizi per l'istruzione (Alb). Tale superficie rimane comunque esclusa dai conteggi e dalle verifiche dell'istanza in oggetto.

3.4 Schema progettuale di massima

Al fine di verificare la reale possibilità di attuare e realizzare la nuova previsione edificatoria a destinazione commerciale nell'area di via Firenze (area 2), è stato elaborato uno schema progettuale di massima. L'ipotesi di progetto è volta a dimostrare l'effettiva fattibilità di attuare quanto richiesto dalla presente istanza e verrà approfondita in sede di Permesso di Costruire convenzionato.

4 Interesse pubblico della proposta

L'istanza avanzata dal Proponente risulta essere nel suo complesso di pubblico interesse per le ragioni di seguito specificate.

4.1 Viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via Sabadell-via delle Fonti

La proposta avanzata dal Proponente ha come elemento chiave la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via Sabadell-via delle Fonti e la sua successiva cessione al Comune di Prato. Come già precedentemente illustrato, tale viabilità di collegamento è prevista dal Piano Operativo vigente in quanto sarà funzionale ad alleggerire il traffico su via delle Fonti e sul cavalcavia di attraversamento dell'autostrada A11, agevolando il collegamento tra le due porzioni del Macrolotto 2 poste a cavallo di via Berlinguer. In aggiunta a questo, come richiesto dal Comune stesso nel PARU 13-2020, verranno cedute anche le aree destinate a verde pubblico, rendendo possibile quindi l'implementazione del verde lungo via Berlinguer, utile ad attuare politiche di mitigazione climatica e miglioramento della rete ecologica.

L'interesse pubblico della proposta pertanto risiede sostanzialmente negli interventi e nelle cessioni sopra descritte.

4.2 Realizzazione di una media struttura di vendita alimentare nel lotto di via Firenze

Il Proponente, a fronte delle opere realizzate e della cessione delle aree nel lotto di via Berlinguer-via Sabadell chiede il riconoscimento di facoltà edificatorie e l'atterraggio di parte di esse nell'area posta lungo via Firenze, angolo via Bresci, per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare. Tale previsione risulta coerente con quanto emerso dal "*Processo partecipativo per le frazioni Le Macine e La Querce*" svoltosi nel mese di maggio 2022. Nel corso di tale processo sono stati ascoltati e rilevati i bisogni e le criticità della frazione de La Querce dal punto di vista dei residenti e dei suoi frequentatori abituali e, tra le varie tematiche, è emersa da parte della popolazione residente la necessità di prevedere un supermercato nell'area posta tra via Firenze e via Bresci. Tale necessità si è manifestata in maniera uniforme da parte di tutti i partecipanti e pertanto si ritiene che la proposta avanzata dal Proponente persegua di fatto un interesse pubblico.

Si precisa nuovamente che standard previsti per quell'area, destinati in parte a verde pubblico e in parte a servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, vengono ricollocati all'interno della stessa UTOE secondo i criteri e i principi già precedentemente delineati e pertanto non si ritiene che ciò vada ad inficiare l'interesse pubblico della proposta nel suo complesso.

4.3 Dotazioni per gli standard urbanistici

Come già precedentemente illustrato, la variante rende necessario il ricollocamento di standard pubblici originariamente previsti nell'area di Via Firenze, di proprietà del Proponente e sulla quale era stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio. Tali standard vengono ritrovati nell'area di Via Molino del Ginori, anch'essa di proprietà del Proponente, in questo modo non si va a determinare una riduzione delle dotazioni pubbliche previste all'interno dell'UTOE rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico nella situazione ante

EDISISTEM

variante.

Si precisa che per la realizzazione degli standard nell'area di Via Firenze il Comune di Prato avrebbe dovuto espropriare tali aree per un costo pari a circa 490.000 euro (valore di esproprio 72,54 €/mq).

Le aree di Via Molino del Ginori verranno invece cedute gratuitamente all'A.C. a fini perequativi. Si precisa inoltre che tali cessioni corrispondono al 53% della superficie territoriale, al netto delle permute e degli standard urbanistici dovuti per la nuova edificazione, e pertanto eccedono notevolmente il minimo del 40% previsto dal Piano Operativo vigente.

Si ritiene pertanto che questo elemento vada a rafforzare ulteriormente l'interesse pubblico della proposta presentata.

INDICE

1 Titolarità.....	2
2 Inquadramento.....	4
2.1 Individuazione delle aree.....	4
2.1.a Inquadramento catastale Area 1 Via Berlinguer – Via Sabadell – Via delle Fonti.....	5
2.1.b Inquadramento catastale Area 2 Via Firenze.....	6
2.1.c Inquadramento catastale Area 3 Via Molino del Ginori.....	7
2.1.d Inquadramento catastale Area 4 Via Bresci e Area 5 Via Ragnaia.....	8
2.2 Quadro urbanistico di riferimento.....	10
2.2.a Area 1 via Berlinguer – via Sabadell / via delle Fonti.....	10
2.2.b Area 2 via Firenze.....	13
2.2.c Area 3 via Molino del Ginori.....	16
2.2.d Aree 4-5 via Amerigo Bresci – via Ragnaia.....	19
3 Richiesta di Variante Urbanistica.....	24
3.1 Oggetto di Richiesta di Variante.....	24
3.2 Descrizione della variante.....	24
3.2.a Parere urbanistico PARU 13-2020.....	24
3.2.b Aggiornamento costi di realizzazione.....	25
3.2.c Individuazione nuova area di atterraggio e aggiornamento S.E. massima realizzabile.....	26
3.2.d Ricollocamento di spazi e servizi pubblici.....	27
3.2.e Variante aree n. 4 e 5 PARU 14 - 2020.....	28
3.2.f Aree in permuta.....	29
3.2.g Verifica ai sensi dell'art. 81 c.5 delle N.T.A. del Piano Operativo.....	31
3.2.h Verifica degli standard e delle aree in cessione/permuta.....	32
3.3 Nuove schede di trasformazione.....	33
3.3.a Nuova scheda di trasformazione AT7_02.....	33
3.3.b Nuova scheda di trasformazione AT2b_11.....	33
3.3.c Modifica della scheda AT2b_03.....	34
3.4 Schema progettuale di massima.....	35
4 Interesse pubblico della proposta.....	36
4.1 Viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via Sabadell-via delle Fonti.....	36
4.2 Realizzazione di una media struttura di vendita alimentare nel lotto di via Firenze.....	36
4.3 Dotazioni per gli standard urbanistici.....	36

Firmato da:

Valentini Marco

codice fiscale VLNMRC78D22D612W

num.serie: 65261123283687337963278912185044443750

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 17/03/2023 al 17/03/2026