



Oggetto: Relazione istruttoria finale effettuata alla data del 29/03/2024 in riferimento alla Variante al Piano Operativo n. VARPO - 13 - 2023 denominata "Variante al Piano Operativo per il trasferimento di capacità edificatoria e mutamento della destinazione urbanistica verso la destinazione commerciale in un'area posta lungo via Firenze, angolo via Bresci, la ricollocazione di spazi e servizi pubblici, e modifica all'area di trasformazione AT 2b_03. Adozione della variante semplificata ai sensi degli artt. 30 e 32 della LRT 65/20214 e della relativa Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010."

Il Tecnico istruttore

Premesso che:

- L'istanza di variante urbanistica è stata depositata dai proponenti con P.G. n.93163 del 28/04/2023 e P.G. n.93393 del 28/04/2023.
- In data 13/07/2023 è stata convocata conferenza dei servizi interni per l'esame congiunto della variante urbanistica.
- In data 27/07/2023 è pervenuta istruttoria del Servizio Sviluppo Economico SUEAP e Tutela dell'Ambiente.
- In data 01/08/2023 è pervenuta nota del Servizio Edilizia Scolastica e Sportiva u.o.c. Edilizia Scolastica.
- Con PG 236962 del 25/10/2023 è pervenuto parere del Servizio Patrimonio e Sport u.o. Consistenza Patrimoniale.
- Con PG 216180 del 02/10/2023 è pervenuta istruttoria del Servizio Mobilità e infrastrutture.
- In data 11/10/2023 con PG 225172 è stata inoltrata richiesta di integrazioni.
- Con PG 11297 del 15/01/2024 sono pervenute integrazioni all'istanza.
- Con PG 15928 del 22/01/2024 sono pervenute integrazioni all'istanza.
- In data 09/02/2024 è stata convocata conferenza dei servizi interni per l'esame congiunto della variante urbanistica.
- In data 04/03/2024 è pervenuta istruttoria Servizio Sviluppo Economico SUEAP e Tutela dell'Ambiente.
- In data 04/03/2024 è pervenuta istruttoria del Servizio Mobilità e infrastrutture.
- In data 06/03/2024 con PG 52620 è stata inoltrata richiesta di integrazioni.
- Con PG 61488 del 18/03/2024 sono pervenute integrazioni all'istanza.
- Con PG 61491 del 18/03/2024 sono pervenute integrazioni all'istanza.
- Con PG 64783 del 21/03/2024 sono pervenute integrazioni all'istanza.
- Con PG 69535 del 26/03/2024 sono pervenute integrazioni all'istanza.
- In data 27/03/2024 è pervenuta istruttoria del Servizio Mobilità e infrastrutture.

Il tecnico istruttore ha effettuato la seguente attività istruttoria finale.

La richiesta di variante al PO coinvolge complessivamente 5 distinte aree del territorio pratese di cui 4 si trovano nella zona della Querce ed una è ricompresa nel perimetro del Macrolotto 2. Al momento della presentazione dell'istanza era coinvolta anche una sesta area, posta lungo la Via di Cafaggio, che è stata stralciata in itinere.

La variante ha come oggetto la realizzazione e la cessione all'AC 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 realizzazione delle opere, il riconoscimento di facoltà edificatorie a destinazione d'uso commerciale mediante la modifica della destinazione urbanistica di un'area di atterraggio posta a La Querce lungo via Firenze, angolo via Amerigo Bresci (*area 2*).

E' prevista inoltre la ricollocazione di spazi e servizi pubblici all'interno dell'UTOE e per questo sono state inserite nella variante le aree identificate con il numero 3, 4 e 5. Tale riconfigurazione è motivata a seguito della modifica della destinazione urbanistica dell'area posta lungo via Firenze, avente attualmente destinazione a standard urbanistici di progetto.



Figura 1: Inquadramento Macrolotto: area 1



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

La compensazione urbanistica proposta nella presente variante, deriva dalla realizzazione e cessione di un tratto di viabilità pubblica già prevista dal Piano Operativo, viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via delle Fonti-via Sabadell, ed aree limitrofe destinate a verde pubblico.

Le facoltà edificatorie riconosciute sono state generate dal costo complessivo dei lavori di realizzazione dell'asse stradale di collegamento tra la via Sabadell e viale Berlinguer (*area 1*), sommato al costo di acquisizione delle aree, ragguagliandone il valore attraverso l'applicazione dei criteri e dei parametri contenuti nell'elaborato di Piano Operativo n. 03 "Linee Guida per la Perequazione".

Si è preso atto che i lavori per realizzare l'opera stradale sono in fase di ultimazione, in forza al Pdc PG 43372 del 2/03/2020 e non risulta ad oggi perfezionato il collaudo e il trasferimento all'AC.

In particolare il costo complessivo per la realizzazione dell'intervento è stato periziato in **€ 648.109,24**.

Ai fini della quantificazione delle facoltà edificatorie, i parametri contenuti nell'elaborato di Piano Operativo n. 03 "Linee Guida per la Perequazione", riconoscono 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 in **€ 648.109,24**, possono essere riconosciuti circa **2.400 mq di Superficie Edificabile** a destinazione commerciale. Questa quantità edificatoria viene trasferita nel lotto di Via Firenze (*area 2*). Trattandosi di una diversa zona OMI, per convertire tali facoltà edificatorie dalla zona di decollo (C4) alla zona di atterraggio (C3), si applica un coefficiente di conversione di 0,94 e pertanto sul lotto di via Firenze verranno trasferiti **2256 mq di S.E** a destinazione commerciale.

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 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 tal 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. 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 per la realizzazione di un collegamento ciclopedonale. Gli standard urbanistici da realizzare a fronte della nuova edificazione di Via Firenze avranno invece destinazione a parcheggio pubblico.

Sempre all'interno della presente variante, è prevista la modifica ad una ulteriore area di proprietà del Proponente 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 (*area 5*) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, da cedere al Proponente per l'attuazione delle previsioni contenute nella scheda di trasformazione stessa.

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, a sostituzione dello standard previsto a AVp (verde pubblico attrezzato e parchi);
- prevedendo l'incremento della superficie destinata a Alb servizi per l'istruzione di base in area già adibita a servizi scolastici, attualmente in AVp esistente.

Inoltre 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 l'aumento della Superficie Coperta da 348 mq a circa 500 mq, lasciando invariati gli altri parametri urbanistici.

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 6) 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, con la presente istanza si richiede l'aumento della superficie fondiaria dell'area di via Ragnaia da 870 mq a 1.289 mq e la modifica del perimetro della scheda di trasformazione per escludere la particella 905, foglio 67.



Si precisa che nella proposta di variante urbanistica in oggetto risultano coinvolte anche aree di proprietà comunale delle quali si propone di effettuare una permuta con aree di pari valore. In particolare:

- una particella dell'area di via Firenze (*area 2*) 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.
- L'area di Via Ragnaia (*area 5*) prevede invece un diverso disegno del lotto fondiario con un aumento della superficie fondiaria su un'area sempre di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Nel complesso l'area fondiaria passa da 870 mq a 1.289 mq e pertanto sull'area di Via Molino del Ginori si ritrova anche un'ulteriore area di 419 mq da cedere in permuta all'A.C.

Di seguito le tabelle riepilogative con le verifiche urbanistiche delle aree a standard e delle aree in cessione.

Riepilogo aree pubbliche e/o in cessione

AREA		Aree pubbliche/ in cessione Piano Operativo vigente		Aree pubbliche/ in cessione Piano Operativo variante	
1	Via Berlinguer - Via Sabadell	-	-	Perequazione art. 81 c. 5*	3.996 mq
2	Via Firenze	Proprietà del Comune	1.055 mq	-	-
3	Via Molino del Ginori	-	-	Permuta con area 2 **	1.055 mq
				Permuta con area 5 **	419 mq
				Perequazione art. 81 c. 5	6.747 mq
4	Via Amerigo Bresci	Perequazione art. 81 c. 5	2.952 mq	Perequazione art. 81 c. 5	2.952 mq
5	Via Ragnaia	Proprietà del Comune	419 mq	-	-
TOTALE			4.426 mq		15.169 mq

Sono escluse le dotazioni minime per gli standard urbanistici dovute per gli interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.O.C.

** Compresa la realizzazione della opere (viabilità di collegamento).*

*** Nell'area 3 si ritrovano due aree da cedere all'A.C. in permuta con aree proprietà del Comune stesso poste su Via Firenze (area 2) e su Via Ragnaia (area 5). Tali aree hanno pari estensione e sono collocate nella stessa UTOE e zona OMI, pertanto le aree in permuta si considerano di pari valore.*



Verifica cessioni ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle N.T.A del P.O.				
AREA		Superficie Territoriale	Cessioni	
1	Via Berlinguer - Via Sabadell	3.996 mq	3.996 mq	
2	Via Firenze	7.802 mq	-	
3	Via Molino del Ginori	8.547 mq *	6.747 mq	
TOTALE		20.345 mq	10.743 mq	
VERIFICA CESSIONI art. 81 c. 5		cessioni minime	40%	8.138 mq
		cessioni previste dalla variante	53%	10.743 mq
			VERIFICATO	

* Esclusa area in permuta con porzione di area 2 di proprietà del Comune di Prato (1.055 mq) e area in permuta con porzione area 5 di proprietà del Comune di Prato (419 mq)

Le verifiche effettuate ai sensi dell'art. 81 c.5 delle N.T.A. del Piano Operativo e la verifica degli standard e delle aree in cessione/permuta risultano soddisfatte come riportato nell'elaborato P01.

Si segnala che sulla base dei calcoli effettuati ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380 del 2001, così come definito nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 09/04/2019 e secondo i criteri definiti nell'allegato A) "Criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e all'art. 184, comma 5-bis, della L.R. 65/2014", la variante urbanistica proposta non risulta generare un maggior valore di mercato e pertanto non è previsto alcun contributo straordinario.

A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria conclusiva, la richiesta in oggetto sarà inviata alla Commissione Consiliare n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per il parere finale sull'intervento. Successivamente al parere positivo della Commissione Urbanistica verrà redatta la proposta di delibera consiliare di adozione.

Prato, 02/04/2024

Il Funzionario Tecnico
Arch. Francesco Rossetti

VISTO:
Il Responsabile del procedimento
Arch. Pamela Bracciotti