



SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
Fax 0574.183. 7309
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

all. “A”

Variante al Piano Operativo n. VARPO - 13 - 2023

“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.”

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi e per gli effetti dell’art. 18 e art. 32 L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.

La sottoscritta arch. Pamela Bracciotti, Dirigente del Servizio Urbanistica, Transizione Ecologica e Protezione Civile, nella sua qualità di Responsabile del Procedimento della variante semplificata al Piano Operativo,

Premesso che il Comune di Prato è dotato di:

- Piano Strutturale (di cui all’art. 53 L.R. n.1/2005 e s.m.i.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.03.2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 del 24.04.2013, e successive varianti;
- Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 42 del 16.10.2019, conformato al PIT-PPR, e successive varianti.

Con la deliberazione n. 48 del 27 luglio 2023, il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014, il nuovo Piano Strutturale e, come dispone l’art. 8, comma 6, della L.R. 10/2010, ha adottato contestualmente la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello stesso Piano Strutturale, di cui al Titolo II della medesima L.R. 10/2010, costituita dal “Rapporto Ambientale” e dalla sua “Sintesi non tecnica”.

Con la deliberazione n. 3 del 18/01/2024, con la quale il Consiglio comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni.

L’istanza di variante urbanistica è stata depositata dai proponenti con P.G. n.93163 e P.G. n.93393 del 28/04/2023 ed integrata in esito al procedimento istruttorio descritto nella Relazione istruttoria finale effettuata alla data del 29/03/2024.

L’istanza ha come oggetto, in sintesi:

- la cessione di una viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via delle Fonti-via Sabadell, prevista dal Piano Operativo vigente, per la quale è stato presentato un permesso di costruire (PE 674/2020) ed aree limitrofe destinate a verde pubblico
- il conseguente riconoscimento di facoltà edificatorie in un’area posta lungo via Firenze, angolo via Amerigo Bresci, con destinazione d’uso commerciale, attualmente destinata a standard urbanistici di progetto con le specifiche destinazioni ACc servizi culturali;



- la ricollocazione di spazi e servizi pubblici all'interno dell'UTOE 2b, in alcune aree situate a sud della ferrovia tra via Molino del Ginori e via Pasquino di Matteo, a seguito della modifica della destinazione urbanistica dell'area posta lungo via Firenze, avente attualmente destinazione a standard urbanistici di progetto (verde pubblico e servizi ricreativi);
- la modifica della superficie fondiaria dell'area di trasformazione AT 2b_03, già valutata dagli uffici e dalla commissione consiliare n. 4 favorevolmente in sede di PARU 14 – 2020;
- la modifica dell'assetto degli standard di progetto dell'area di trasformazione AT 2b_03 (introduzione di aree pubbliche a APp - piazze e a ACc servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati), sempre al fine di garantire l'equilibrio quantitativo e qualitativo degli standard urbanistici della UTOE 2b ed in particolare della frazione de La Querce;
- La ridefinizione del perimetro dell'area scolastica esistente.

Precedentemente all'istanza di variante in questione, era stata inoltrata istanza di parere urbanistico (PARU 13 – 2020) per cui, in merito alla proposta di accordo procedimentale per la realizzazione di viabilità di raccordo tra viale Berlinguer e via Sabadell e la compensazione dei costi sostenuti con il riconoscimento di capacità edificatoria su un lotto in via Lunga di Cafaggio, la Commissione Consiliare Permanente n.4 - Urbanistica Ambiente e Protezione civile – nella riunione del 12/03/2021, esprimeva parere favorevole sull'acquisizione della viabilità ed aree limitrofe destinate dal Piano operativo a verde pubblico, con delle condizioni sinteticamente di seguito riportate:

1. *un approfondimento sulla congruità dei valori proposti per la cessione delle aree all'ufficio Espropri del Comune e conseguentemente ricalcolate le quantità edificatorie da realizzare...*
2. *le quantità dovranno avere destinazione commerciale in coerenza con le funzioni ammesse dal Piano Operativo per il tessuto di appartenenza.*
3. *...la proposta presentata sia integrata prevedendo anche la realizzazione di opportuna piantumazione di alberature e forestazione urbana, a carico del proponente, da prevedersi sulle aree destinate a verde ed in cessione all'Amministrazione Comunale. Per tali ragioni, la verifica di congruità dei valori (di cui al punto 1) da effettuarsi prima della definizione dell'accordo, dovrà tenere conto ed essere integrata con questa ulteriore richiesta."*

Nell'istanza oggetto della presente variante invece, come descritto sopra, l'area di atterraggio è stata individuata in un lotto di terreno tra Via Firenze e Via Bresci.

L'istanza, in seguito alle integrazioni richieste e pervenute, è stata valutata tecnicamente dagli uffici competenti e ritenuta meritevole di accoglimento, come da istruttoria finale del 02/04/2024, ed è rappresentata dai seguenti elaborati:

- RZ01_Relazione illustrativa
- P01_Inquadramento e parametri urbanistici della variante
- P02_Schema ipotesi progettuale AT2b_11
- M01_Masterplan
- Calcolo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett d-ter) D.P.R. 380-2001
- Studio del traffico



SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
Fax 0574.183. 7309
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001, e con le modalità stabilite dalla DCC 49/2019 “*Contributo straordinario per oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380 del 2001. Approvazione criteri di calcolo e modalità di versamento*”, il tecnico incaricato ha redatto la nota con il calcolo dell'incremento di valore dell'area a seguito della variante ove, secondo la stima valutata congrua dal Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile, non risulta nessun incremento.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La variante è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica ricorrendo la fattispecie di cui all'art. 5 comma 2 lettera b bis) della LR 10/2010.

Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, il proponente ha predisposto il documento preliminare con i contenuti dell'art. 23 della suddetta legge, ai fini dello svolgimento della fase preliminare.

Il documento preliminare e l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare sono stati trasmessi all'Autorità competente, che ha avviato le consultazioni con PG 178429 del 10/08/2023.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

- PG 199197 del 19/09/2023 Regione Toscana - Direzione ambiente e energia, Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica
- PG 197775 del 11/09/2023 Regione Toscana - Direzione difesa del suolo Settore Genio civile Valdarno centrale e tutela dell'acqua
- PG 199043 del 12/09/2023 Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Città metropolitana di Firenze e province di Pistoia e Prato
- PG 193810 del 05/09/2023 Azienda USL Toscana Centro - Dipartimento di Prato Servizio Igiene e sanità pubblica
- PG 204330 del 18/09/2023 Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- PG 202209 del 14/09/2023 Publiacqua S.p.A.
- PG 179039 del 11/08/2023 SNAM s.p.a.
- PG 199803 e 199785 del 12/09/2023 TOSCANA ENERGIA s.p.a.
- PG 182888 del 22/08/2023 TERNA RETE ITALIA S.P.A.
- PG 204747 del 18/09/2023 e PG 205451 del 19/09/2023 Contributo del Comune di Calenzano

.I suddetti contributi sono stati trasmessi al proponente con PG 225172 del 11/10/2023, ed in base ad essi sono stati redatti il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica ai sensi dell'art 24 della LR 10/2010, che come disposto all'art. 8 comma 6 della stessa legge verranno adottati contestualmente alla variante semplificata e le consultazioni di cui all'art. 25 della LR 10/2010 verranno effettuate contemporaneamente alle osservazioni della variante urbanistica adottata.

DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE VALDARNO CENTRALE E TUTELA DELL'ACQUA

Secondo quanto dispone il D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la variante è stata trasmessa all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno centrale e Tutela dell'acqua con comunicazione P.G. n. 0070254 del 27/03/2024, acquisita in data 28/03/2024 con Deposito n. 08/24;



INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Su richiesta acquisita al Protocollo del Comune in data 13/9/2021 P.G. 182735, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 365 del 14/12/2021 avente ad oggetto “Forum partecipativo per riqualificazione dei territori delle frazioni di La Querce e Le Macine. Indirizzi, è stato dato mandato al Servizio Urbanistica ed al Servizio Mobilità ed Infrastrutture di dar corso ad un processo partecipativo, avente ad oggetto alcuni interventi urbanistici ed opere pubbliche da realizzare nelle frazioni di La Querce e La Macine, nell’ambito del processo più ampio di riqualificazione dei territori delle due frazioni.

Per quanto sopra, con Determinazione dirigenziale 1035 del 10/05/2022 il dirigente del Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile ha affidato ai sensi dell’articolo 63, comma 2 lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, all’Associazione Laboratorio Forma Mentis APS la prestazione di servizio relativa alla “realizzazione di percorsi partecipativi nell’ambito di procedimenti urbanistici destinati alla riqualificazione dei territori delle frazioni di “La Querce” e “La Macine” e dell’”Oliveta” di via Abati”

Il processo partecipativo si è svolto nel mese di maggio 2022, con un incontro di restituzione dei risultati svolto il 16 giugno 2022.

I risultati sono contenuti nel Rapporto del Garante della Informazione e Partecipazione redatto ai sensi degli artt. 36, 37 e 38 della L.R. 65/2014, che relaziona sull’attività svolta per garantire la partecipazione dei cittadini alla formazione della variante;

In data 03/04/2024 la proposta di variante è stata sottoposta all’esame della Commissione consiliare competente, che ha stabilito prescrizioni e condizioni, di seguito integralmente riportate dal relativo verbale:

A) La convalida dalla viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via Sabadell dovrà avvenire prima dell’efficacia della variante urbanistica al fine di garantire il più immediato soddisfacimento dell’interesse pubblico connesso alla variante.

B) prescrizioni per la scheda AT2b_11 – Nuova edificazione via Firenze – via Molino del Ginori:

1. il nuovo edificio con funzione commerciale dovrà essere realizzato con materiali e soluzioni tecnologiche di elevata qualità strutturale e architettonica;

2. il parcheggio privato ad uso pubblico dell’esercizio commerciale su via Firenze dovrà essere fruibile all’uso pubblico senza limiti orari;

3. dovrà essere realizzata l’estensione della pista ciclopedonale, rappresentata nel masterplan, sulla Via Bresci nel tratto dalla chiesa alla piazza prevista nella AT2b_03.

C) Prescrizioni per la scheda AT7_02 – Via Berlinguer – via Sabadell

1. nelle aree in cessione destinate a verde pubblico limitrofe alla viabilità tra via Berlinguer e via Sabadell, dovrà essere realizzata, a carico del proponente, opportuna piantumazione di alberature e forestazione urbana, secondo indicazione degli uffici competenti, come indicato da questa commissione in esito al PARU 13-2020 nella seduta del 12/03/2021.



SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
Fax 0574.183. 7309
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

D) Prescrizioni per la scheda AT2b_03 – Nuova edificazione via Bresci – Via Ragnaia:

1. in sede di attuazione dovrà essere realizzata, oltre al parcheggio previsto, anche la piazza con la nuova entrata della scuola.

Per quanto sopra, l'ufficio di piano ha conseguentemente perfezionato i documenti costituenti la variante al Piano Operativo che risulta essere rappresentata dai seguenti elaborati:

La variante urbanistica è quindi rappresentata dai seguenti elaborati:

- 09-40_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti–stato attuale - estratto
- 09-40_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti–stato modificato – estratto
- 09-45_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti–stato attuale - estratto
- 09-45_Disciplinazione dei suoli e degli insediamenti–stato modificato – estratto
- 04.01_ NTA-Aree di trasformazione-estratto-stato attuale
- 04.01_ NTA-Aree di trasformazione-estratto-stato modificato
- AT2b_11_Scheda fattibilità geologica, idraulica e sismica
- Relazione fattibilità geologica, idraulica e sismica
- IDRA_01_Relazione tecnica
- IDRA_02_tavola grafica

PUBBLICAZIONE, TRASMISSIONE, CONSULTAZIONE, OSSERVAZIONI

In applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente, in seguito all'approvazione della delibera di adozione, gli atti della variante al Piano operativo e della Valutazione Ambientale Strategica:

- saranno messi a disposizione e pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune di Prato, nella sezione Amministrazione trasparente del Comune, oltre che nella pagine web dedicata;

- saranno pubblicati con apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), ai sensi dell'art. 32 c. 1 LR 65/2014, dandone contestuale comunicazione alla Regione Toscana ed alla Provincia di Prato, e dell'art. 25, comma 2, della L.R. 10/2010, di avvenuta adozione della variante al Piano operativo, contestualmente al Rapporto Ambientale corredato della Sintesi non tecnica;

- la variante semplificata al Piano Operativo sarà depositata presso il Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile, ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R. 65/2014, per 30 giorni consecutivi;

- il Rapporto Ambientale corredato della Sintesi non tecnica, saranno depositati presso il Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile, ai sensi dell'art. 25 comma 3 della L.R. 10/2010, per 45 giorni consecutivi, e contestualmente la comunicazione della relativa pubblicazione sarà trasmessa in via telematica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli enti territoriali individuati ai sensi dell'articolo 19 della stessa legge, a cura dell'autorità procedente.



SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
Fax 0574.183. 7309
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Tutto quanto sopra premesso ed illustrato,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 18 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., con la presente relazione dichiara che la variante in oggetto:

- si configura come variante semplificata così come definita dall'art. 30 c. 2 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto previsioni interne al "territorio urbanizzato" così come definito dal Piano Operativo nonché dal Piano Strutturale adottato con DCC 48/2023.
- è coerente con il Piano Strutturale vigente;
- è coerente con gli elementi statuari e strategici del nuovo Piano Strutturale adottato con DCC 48/2023, così come modificato dalle controdeduzioni accolte ed approvate con DCC 3/2024;
- non contrasta con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009 né con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con DCP n° 21 del 25/07/2022;
- persegue gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015;
- ricade in "area a rischio archeologico" di cui all'elaborato 11.1 "Beni culturali e paesaggistici" del Piano Operativo, pertanto l'attuazione delle previsioni, in sede di titolo edilizio, è soggetta all'art. 150 bis delle NTA del Piano Operativo;
- non contrasta con l'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 43 della L.R. 65/2014 per l'Ambito territoriale interessato dal "Parco Agricolo della Piana", sottoscritto in data 21/03/2024 dai legali rappresentanti del Comune di Prato e della Regione Toscana
- non contrasta con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 7/2009 né con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con D.C.P. n° 21 del 25/07/2022
- segue la procedura indicata dall'art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i. per quanto concerne la variante semplificata al Piano Operativo, e l'art. 25 della L.R. 10/2010 per quanto concerne la relativa Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto sopra esposto, propone che la variante e la relativa Valutazione Ambientale Strategica siano sottoposte all'esame della Giunta Comunale, e successivamente al Consiglio comunale, per l'adozione ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art 25 della LR 10/2010.

Prato lì, 03/04/2024

Il Responsabile del procedimento

Pamela Bracciotti

Firmato da:

pamela bracciotti

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 8370608046632834551

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 27/02/2022 al 01/06/2024