

**Oggetto:** Relazione istruttoria Finale in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 408 - 2022

## Il Tecnico istruttore

**premessato che,**

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20220101118 del 12-05-2022, da CAP CASA S.R.L. "COOPERATIVA AUTOTRASPORTI PRATESE SOCIETA' COOPERATIVA" siglabile "CAP SOCIETA' COOPERATIVA", in Variante, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al COMPARTO "A" del Piano attuativo n. 330/2014 per modifiche progettuali relative all'edificio ex Cormatex.

*Ubicazione:* Via del Romito - 59100 PRATO (PO).

*Progettisti:* GOTI ALESSANDRO MAURIZIO; GOTI STEFANO

Integrazioni depositate con P.G. n. 156112 del 19/07/2022, P.G. n. 16120 del 20/01/2023, P.G. n. 232830 del 20/10/2023, P.G. n. 232832, P.G. n. 233613, P.G. n. 233634 del 20/10/2023, P.G. n. 247923 del 09/11/2023, P.G. n. 9420 del 15/01/2024, P.G. n. 37670 del 16/02/2024, P.G. n. 50030 del 04/03/2024 e P.G. n. 73359 del 02/04/2024.

**ha effettuato la seguente attività istruttoria.**

### Estratto Piano Operativo

con retinatura in rosso dell'area oggetto di Variante al comparto "A" del Piano Attuativo 330/14



*L'approvazione del PA segue il procedimento:*

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

*Convenzione/atto d'obbligo*

si  (predisporre schema)

no  (variante al Piano Attuativo che non varia la convenzione)



| <b>INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC</b>                                  |   |
|---|---|
| <b>Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)</b> | <input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (art.5 Integrazioni alla disciplina generale del PIT DCRT, n. 61/2014):<br><input type="checkbox"/> Ambito "A"- aree in salvaguardia art. 5 c. 1 e 2<br><input type="checkbox"/> Ambito "A"- aree funzionali al parco agricolo della Piana art. 5 c. 6<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia |
| <b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)</b>  | <input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA)<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia   |

| <b>PIANO STRUTTURALE vigente</b>                                     |  |
|--|--|
| Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*      | -----  |
| Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale* | -----  |
| Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*               | -----  |
| Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**                                 | -----  |
| Es.4 - Sistemi e Subsystemi territoriali                             | Sistema 4 la città centrale – sub sistema 4c |
| Es.5 - Disciplina dei suoli  | urbano                                       |

\* Indicare la fattispecie di invariante \*\* Indicare se nell'area di intervento insistono elementi del Patrimonio Paesaggistico

| <b>PIANO STRUTTURALE adottato con DCC n. 48 del 27/07/2023</b>                                     |   |
|--|---|
| <b>Statuto del territorio</b>  |   |
| ST-PATR-I Elementi patrimoniali della struttura territoriale idro-geomorfologica                   | ---   |
| ST-INV-I Struttura territoriale idro-geomorfologica  | Alta pianura  |
| ST-PATR-II-IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale                   | ---   |
| ST-INV-II-IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi                                    | ---   |
| ST-PATR-III Elementi patrimoniali della struttura insediativa                                      | Edificato storicizzato  |
| ST-INV-III-1 Struttura fondativa del sistema insediativo   | Viabilità storica   |
| ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città                 | Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee – tessuto residenziale con isolati aperti di edilizia pianificata di piccole o grandi dimensioni |
| ST-INV-III-3 Morfotipi del centri storico  | ---   |
| ST-PATR-III-CS Patrimonio territoriale del centro storico  | ---   |
| ST-PAE-1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali   | Paesaggio urbano: Il paesaggio della mixité storica trasformata; Tessuto aggregato ad alta densità edilizia                                   |
| ST-VI-1 Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico                                       | ---   |
| ST-VI-2-CS Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico - Centro storico                   | ---   |
| ST-DISC-1 Disciplina del territorio  | Piano attuativo convenzionato   |
| ST-PP-1 Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana                                   | ---   |
| ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale | Viabilità storica   |
| ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica   | G.1 - bassa   |
| ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale  | S.2* - media*   |
| ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione  | P1  |
| ST-AF-4 Carta dei battenti idraulici per TR 200 anni   | ---   |
| ST-AF-5 Carta dei ristagni per TR 200 anni   | ---   |
| ST-AF-6 Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali                     | ---   |
| ST-AF-7 Carta delle problematiche idrogeologiche   | Vulnerabilità delle acque sotterranee, terreni sciolti: bassa   |
| ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati  | ---   |
| ST-CS-1 Classificazione delle strade   | F- Strade locali  |
| <b>Strategie</b>   |   |
| STR-1 Unità Territoriali Organiche Elementari  | UTOE 2 – Soccorso – Grignano – Cafaggio – San Giusto  |
| STR-2 La città della prossimità  | La città densa – Aree urbane ad alta densità abitativa  |
| STR-3 Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile                          | Connessioni: Low emission zone  |
| STR-4 Individuazione delle strategie generali  | Sistema diffuso delle aree da demineralizzare   |



| 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)                                  | Piano 330 | Standard Urbanistici         | Piano 330 |
| Paesaggi urbani (tessuto)  | -----     | Reti e spazi aperti          | -----     |
| Paesaggio rurale   | -----     | Mobilità                     | -----     |
| Ambito rurale  | -----     | Emergenze Patrimonio Storico | -----     |

| 1. SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO                                     |   |
|--|---|
| <b>BENI CULTURALI</b><br>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10<br>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. 10 del D.Lgs 42/04<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto   |
| <b>BENI CULTURALI</b><br>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12<br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto   |
| <b>BENI PAESAGGISTICI</b><br>D.Lgs 42/2004, Parte III<br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04<br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto  |
| <b>RISCHIO ARCHEOLOGICO</b><br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> aree a rischio archeologico   |
| <b>PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b><br>NTA, Titolo VII                | <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI)<br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3)<br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2)<br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> elementi puntuali testimoniali e identitari<br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> alberi di valore paesaggistico ambientale<br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio<br><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><br>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA                        | <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> viabilità storica<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> viabilità storica   |
| <b>RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</b><br>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999;<br>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<br><input type="checkbox"/> Si allega il N.O.<br><input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune<br><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><br>DPR n. 753 - 01/07/1980   | <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto ferroviario, si allega:<br><input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente<br><input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto ferroviario  |
| <b>RISPETTO CODICE DELLA STRADA</b><br>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e<br>ss.mm.ii.            | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> , sulla base della DGC 137/2015:<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> L'intervento inoltre <b>ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto:<br><input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente<br><input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune<br><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><br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale   |
| <b>RISPETTO POZZI</b><br>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)<br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi (ml 200)<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle fasce di rispetto pozzi   |
| <b>ELETTRODOTTI</b><br>DM 29/05/2008   | <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto di elettrodotti   |



|  |   |
|--|---|
| <b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b><br>D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGR 32/R/01; DCP n. 90/2005. | <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGR 32/R/01 e della DCP 90/05. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse   |
| <b>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b><br>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7   | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica:<br><input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4  |
| <b>PERICOLOSITA' SISMICA</b><br>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8  | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale:<br><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><br>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9  | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica:<br><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><br>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10  | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con battente:<br><input checked="" 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><br>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:<br><input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4  |
| <b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b><br>DCI 231-232/2015,<br>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11                        | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione:<br><input checked="" type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3   |
| <b>MAGNITUDO IDRAULICA</b><br>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13   | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica:<br><input checked="" 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:<br><input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente<br><input type="checkbox"/> la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto  |
| <b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b><br>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<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto   |
| <b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b><br>DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA  | <input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli<br><input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli   |
| <b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b><br>DCC n. 11/2002  | <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi acustiche:<br><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<br><input type="checkbox"/> Ferrovia fascia A <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia B <input type="checkbox"/> Aree destinate allo spettacolo<br><input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto |
| <b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b><br>DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89;<br>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><br><input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina   |

## 1. Premessa

Il Piano attuativo in oggetto è presentato in variante del **Piano di Recupero n. 330/2014** che è articolato in tre comparti distinti e che prevedeva quanto di seguito indicato:

- Comparto A, già oggetto del Piano di Recupero n. 68, ubicato tra le via del Romito, via Vestri, via Livi, per il quale si richiedeva la variazione d'uso dell'immobile "ex Cormatex" (lotto n. 4 del comparto "A"), da residenziale e commerciale a uffici con modeste modifiche prospettiche e architettoniche, oltre alla riduzione degli standard urbanistici ivi previsti.

- Comparto B, individuato tra via del Lazzeretto ed il tracciato dell'Autostrada A11, già oggetto di rilascio di Permesso di Costruire nel 2006 (PE 161/2006), per il quale si prevedeva il completamento della realizzazione del deposito e dell'officina a servizio delle Autolinee CAP, avviata con il suddetto PdC, con una diminuzione dei volumi concessionati, e la trasformazione delle aree destinate a standard in un'area destinata a parcheggio privato.

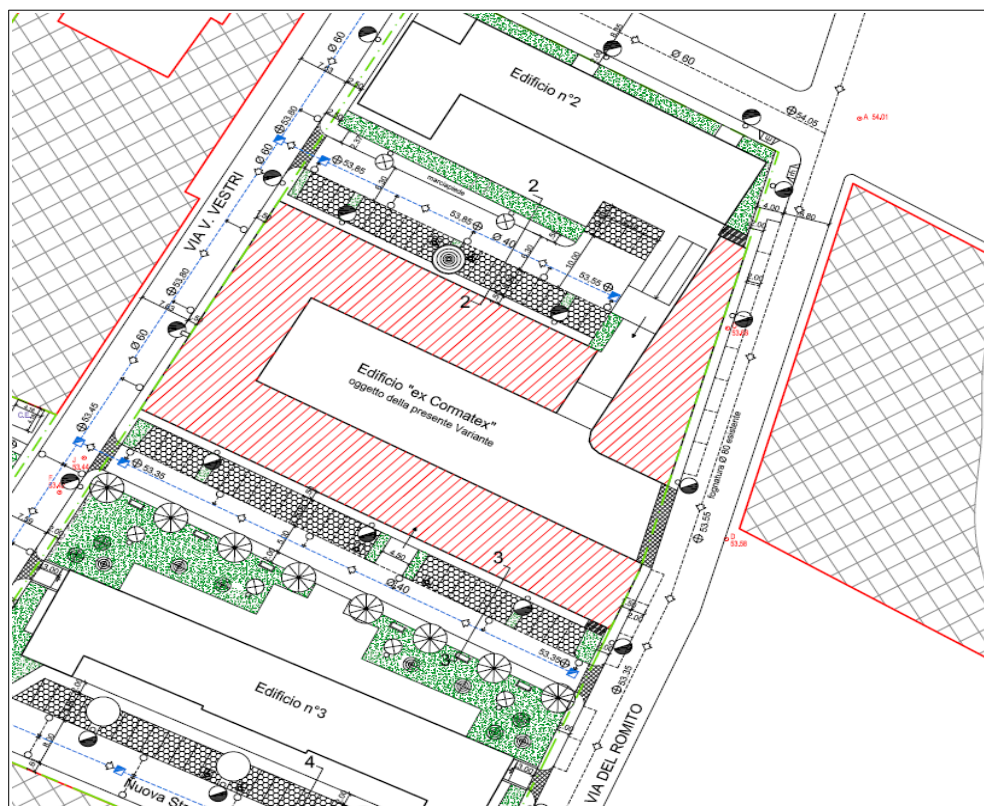
- Comparto C, costituito da un'ampia area libera delimitata tra via del Lazzeretto, via de Sanctis, via delle Badie, che veniva previsto interamente in cessione all' A.C. realizzandovi due parcheggi pubblici ed una area interposta a verde pubblico, in parte quale ampia compensazione urbanistica di tutti gli standard dovuti dai comparti A e B e, in parte, in assolvimento del contributo straordinario di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 dovuto per la suddetta trasformazione delle aree destinate a standard del Comparto B in un'area destinata a parcheggio privato.

## **2. Motivazioni, natura e contenuto della variante al Piano Attuativo 330/2014**

La richiesta di variante scaturisce dalla necessaria riorganizzazione delle attività della società CAP che nel 2014 prevedeva nell'edificio ex Cormatex una ricollocazione delle diverse società e del personale afferenti al principale ramo costituito dal trasporto pubblico locale. In seguito agli effetti collegati alla gara regionale sul trasporto pubblico locale ed alla sentenza definitiva da parte della Regione Toscana che assegnava al nuovo gestore "Autolinee Toscane s.p.a." nel Luglio 2021, il gruppo si è ridimensionato sino al punto di dover effettuare una revisione degli obiettivi e delle esigenze d'ufficio e direzionali previste per l'edificio Ex Cormatex.

## **3. Oggetto dell'intervento**

Trattasi di variante al PdR n. 330/2014, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, per modifiche progettuali relative all'edificio ex Cormatex con cambio della destinazione da direzionale a direzionale e residenziale.



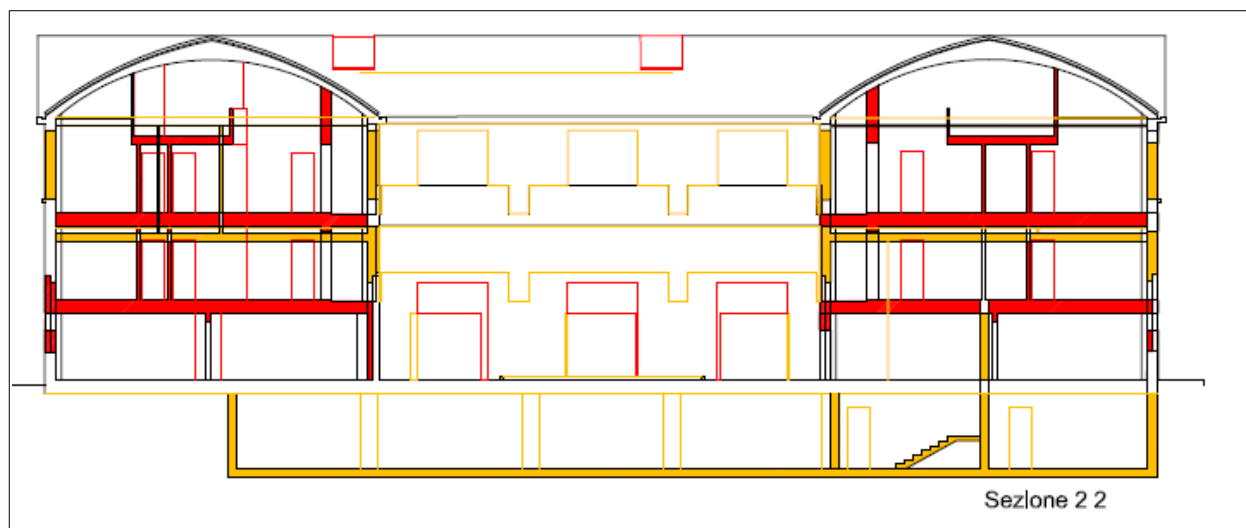
Estratto dell'elaborato EU03 P.G. n. 37670 del 16/02/2024

La richiesta prevede modifiche al progetto originario, di cui al PdR n. 330/2014, dei quattro corpi di fabbrica che compongono il complesso "Ex Cormatex", posti tra via del Romito e via Vestri, per realizzare 24 appartamenti (in tre corpi di fabbrica) e 2 uffici (nel corpo di fabbrica prospiciente via del Romito).

Il nuovo progetto prevede un intervento ristrutturazione conservativa, per la palazzina destinata ad uffici prospiciente via del Romito, mentre per gli altri corpi di fabbrica, un intervento di sostituzione edilizia, con il mantenimento della sagoma, un diverso assetto dei prospetti e dell'articolazione distributiva interna. In particolare, all'interno della sagoma dei corpi di fabbrica interessati dall'intervento di sostituzione edilizia, è prevista la realizzazione di due piani fuori terra oltre ad un piano costituito da soppalchi, in luogo dell'unico piano attualmente esistente e mantenuto nel progetto del PdR n. 330/2014; inoltre al piano terra è previsto l'inserimento del parcheggio per la sosta stanziale anziché al piano seminterrato come previsto dalla precedente soluzione progettuale del PdR n. 330/2014. L'accesso al parcheggio avviene mediante due distinti ingressi carrabili dai parcheggi pubblici realizzati in attuazione del Piano di Recupero, a nord e a sud dell'edificio "ex Cormatex".

I corpi di fabbrica racchiudono una corte aperta, prevista di proprietà privata ad uso pubblico, che consente il collegamento pedonale tra via Vestri e via del Romito, confermando le previsioni del precedente PdR n. 330/2014.

Rimangono invariate le altre previsioni relative all'edificazione privata e ai parcheggi pubblici in cessione previsti nel resto del comparto "A".



Estratto dell'elaborato ES01.3 - Stato sovrapposto - P.G.n.37670 del 16/02/2024

La variante in oggetto al PdR n. 330/2014 non comporta aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici e delle altezze, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard, pertanto si configura come particolare variante ai piani attuativi ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014.

Il progetto è inoltre coerente con le previsioni statutarie e strategiche del Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 48/2023.

Il contributo straordinario per la variante in oggetto, ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380 del 2001 di cui alla DCC 49/2019, è stato calcolato in quanto la variante al Piano Attuativo prevedendo l'inserimento della destinazione residenziale in luogo di quella direzionale, realizza un compendio edilizio di maggior valore. Come descritto nella relazione a firma del progettista, pervenuta con P.G. n. 73359 del 02/04/2024, il contributo straordinario risultante comporta un versamento a favore del Comune di Prato per € 23.500,00.



Si precisa che risultano verificati gli standard complessivi già previsti per il PdR n. 330/2014, in parte già conferiti secondo convenzione sottoscritta in data 07/05/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate a Prato al N. 5136 in data 10/05/2018.

#### **4. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici**

| <b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b> |   |                         |             |
|--|---|-------------------------|-------------|
| <b>PARAMETRI URBANISTICI</b>   | <b>LOTTO DEL COMPARTO "A" DEL PIANO 330 - EX CORMATEX</b> | <b>PIANO 408</b>        | <b>nota</b> |
| Destinazione d'uso   | TERZIARIO   | RESIDENZA - TERZ.       |             |
| Superficie territoriale St (mq) Comparto A                               | 15836,09  | 15836,09                | Inv.        |
| Superficie fondiaria Sf (mq)   | 15017,16  | 15017,16                | Inv.        |
| Volume (mc)  | 12384,33  | 12384,33                | Inv.        |
| Volume virtuale (mc)<br>per verifica parcheggio privato L. 122/89        | ---   | 12980,09                | ---         |
| Superficie coperta Sc (mq)   | 2106,52   | 2106,52                 | Inv.        |
| Superficie permeabile Sp (mq)  | 4183,68   | 4183,68                 | Inv.        |
| Superficie edificata/edificabile Se (mq)                                 | 4042,94   | 2556,48+1220,29=3776,77 | verificata  |
| Altezza massima H max (ml)   | 18,90   | 18,90                   | Inv.        |

| <b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>                        |             |  |               |                   |
|--|-------------|--|---------------|-------------------|
|  |             |  | <b>dovuto</b> | <b>realizzato</b> |
| Volume virtuale<br>(art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE) | Mc<br>12980 | parcheggi privati (sosta stanziale)<br>(art. 47 PO, art. 50 parte II RE) | 1298,00       | 1298,78           |
| Superficie di vendita  | mq          | sosta di relazione<br>(art. 48 PO, art. 39 parte I RE)                   | -----         | -----             |
| Frazionamento immobili                                       | mq          | parcheggi privati (sosta stanziale)<br>(art. 65 PO, art. 50 parte II RE) | -----         | -----             |
| <b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>                              |             |  | 1298,00       | 1298,78           |

| <b>VERIFICA DEGLI STANDARD (con riferimento all'art. 32 del R.U.) - Edificio Ex Cormatex</b>   |   |              |                       |                       |
|--|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
|  |   |              | <b>PDR 330 Dovuti</b> | <b>PDR 408 Dovuti</b> |
| Residenziale   | X | 18 mq/100mc  | ----                  | 1386                  |
| Industriale e artigianale  |   | 15 mq/100 mq | ----                  | ----                  |
| Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali  |   | 15 mq/100 mq | ----                  | ----                  |
| Commerciale al dettaglio e somministrazione  |   | 80 mq/100 mq | ----                  | ----                  |
| Turistico ricettivo  |   | 80 mq/100 mq | ----                  | ----                  |
| Direzionale e attività di servizio private   | X | 80 mq/100 mq | 2972                  | 976                   |
| <b>TOTALE STANDARD DOVUTI</b>  |   |              | 2972                  | 2362                  |
| <b>Non risulta necessario reperire ulteriori standard rispetto a quanto previsto nel PDR 330 e nella convenzione sottoscritta in data 07/05/2018 in quanto superiore al dovuto</b> |   |              |                       |                       |

#### **5. Pareri**

Il Progetto è stato sottoposto alla commissione CETU in data 13/09/2023 ottenendo un parere negativo; successivamente, con P.G. n. 9420 del 15/01/2024, sono pervenuti nuovi elaborati progettuali modificati che sono stati valutati in data 31/01/2024 dalla medesima commissione ed hanno ricevuto il seguente parere favorevole con condizioni:

*"In sede di presentazione dell'idoneo titolo abilitativo dovranno essere assolte seguenti condizioni :*



- dovrà essere definita la tipologia del basamento mantenendo l'orizzontalità della fascia a vetro anche in relazione alla struttura del fabbricato.
- le finestrature a nastro verticale previste sui prospetti principali dovranno essere interrotte all'altezza del marcapiano analogamente alle altre finestre;
- dovranno essere eliminate le coperture inclinate previste in corrispondenza e i vani scala (punto sezione 1-1) sostituendole eventualmente con terrazzini in analogia a quelli già previsti in aderenza;
- relativamente al passaggio pedonale su via Vestri dovranno essere proposte delle soluzioni più idonee atte a sottolineare il collegamento, eventualmente eliminando le mazzette, arretrando il cancello, che dovrà ritenere una tipologia volta a favorire la trasparenza.”

Le suddette condizioni sono state inserite nelle NTA del piano attuativo in oggetto.

Inoltre in seguito ai Pareri espressi dai seguenti Servizi si registrano le seguenti espressioni.

La U.O.C. Valorizzazione del Territorio con il parere del 13/09/2023 si è espressa con esito positivo.

La U.O. Istruttorie Edilizie BC3 con il parere del 22/03/2023 ha espresso richieste di verifica di dettaglio da effettuare in sede di permesso a costruire.

La U.O. Urbanizzazioni private in data 23/09/2022 si è espressa con esito positivo.

La U.O. Tutela dell'Ambiente in data 02/08/2022 si è espressa con esito positivo.

#### **6. Contributo straordinario di cui al D.P.R. n.380/2001**

In data 16/02/2024 al P.G. n. 37670 è stato presentato il calcolo del contributo straordinario, dovuto per la variante ai sensi dell'art. 16 c. 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 e DCC n. 49/2019, per un importo pari a 23.853,00 €; in data 06/03/2024 la Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" si è riunita ed ha stabilito che tale somma fosse destinata ad interventi di rifacimento e manutenzione di marciapiedi e del manto stradale di via Orvieto, via della Romita e di altri interventi necessari nella zona del Soccorso; successivamente, in data 02/04/2024 al P.G. n. 73359, è pervenuto nuovo conteggio in cui si precisa che il contributo straordinario è pari a 23.500,00 €.

Si ritiene che stante l'esigua differenza si possa tenere ferma la destinazione stabilita dalla Commissione Consiliare nella riunione del 06/03/2024.

Prato, 03/04/2024

l'Istruttore Tecnico  
arch. Tonelli Stefano

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