



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

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

Oggetto: Relazione istruttoria finale effettuata alla data del 17/06/2022 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 391 - 2020 denominato "La Querce – Via Mugellese Via Banco Tanini".

Il Tecnico istruttore

premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 140761 del 04/08/2020, da TRASTULERA S.R.L. (comunicazione PG 180642/2021 del 09/09/2021 di subentro a NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L., per un intervento di realizzazione di un edificio residenziale in località La Querce, posto tra Via Mugellese e Via Banco Tanini, in variante alla scheda AT2b_02 del Piano Operativo;
- in data 18/01/2021 con P.G. n.10579 sono state depositate integrazioni volontarie;
- in data 12/05/2021 questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria in cui ha descritto l'intervento proposto e ha evidenziato le condizioni da ottemperare al fine di proseguire nell'iter di adozione del Piano Attuativo in oggetto;
- in data 08/07/2021 con PG 140080 sono pervenute le integrazioni a seguito della richiesta PG 96520 del 13/05/2021 che teneva conto delle istruttorie di questo Servizio e degli altri Servizi competenti;
- in data 25/11/2021 con PG 247730 ed in data 21/12/2021 con PG 265200 sono pervenute le integrazioni richieste con PG 223323 del 26/10/2021;
- in data 03/03/2022 con PG 47294 sono pervenute le integrazioni richieste con PG 32889 del 15/02/2022;

ha effettuato la seguente attività istruttoria.

Considerato che con la suddetta documentazione integrativa sono state risolte le criticità segnalate dallo scrivente Servizio e dagli altri Servizi comunali interessati e sono state ottemperate le richieste comunicate e ritenuto che, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere ottemperate le condizioni poste dai Servizi comunali competenti, elencate in calce alla presente istruttoria finale, si espone quanto segue.

1. Descrizione dell'intervento

Il Piano Attuativo in oggetto interessa l'area di trasformazione At2b_02 del Piano Operativo che individua come obiettivi la riconfigurazione della sezione stradale di via Mugellese, la dotazione per la zona di nuovi parcheggi e verde pubblico a servizio dell'abitato e la creazione di un nuovo collegamento pedonale tra Via Mugellese e Via Tanini, da attuare mediante la cessione e realizzazione di aree pubbliche a fronte di un'edificazione a destinazione residenziale.

L'intervento si attua in un'area libera inedificata di mq 1768, inserita tra lotti urbanizzati composti da edifici residenziali, attualmente utilizzata come verde privato. L'edificato circostante esistente si attesta lungo la via Mugellese, percorso storico che attraversa la frazione de La Querce.



La soluzione progettuale del Piano prevede in sintesi:

- la nuova edificazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale, composto da 3 unità, disposto su 2 piani fuori terra; l'immobile è caratterizzato da un corpo di fabbrica con pianta regolare, architettonicamente connotato da caratteristiche lineari e razionali ed articolato volumetricamente in più parti; è prevista inoltre la realizzazione di una viabilità privata interna al lotto per l'accesso carrabile e pedonale al fabbricato di nuova realizzazione;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la Via Mugellese, di un verde pubblico e di un percorso pedonale di collegamento tra Via Mugellese e Via Banco Tanini oltre all'ampliamento di via Mugellese. Considerato che la scheda dell'area di trasformazione AT2b_02, contenuta nella disciplina urbanistica del Piano Operativo vigente, risulta carente dello "schema degli standard urbanistici e cessioni" si prende atto che le opere pubbliche verranno realizzate su tutta l'area in cessione, cioè sia su quella da cedere a titolo di standard che quella da cedere a titolo perequativo ai sensi dell'art. 81 del Piano Operativo. Gli standard reperiti, costituiti da una piccola porzione del verde pubblico previsto nell'area, ammontano a mq 61,06 e risultano inferiori alle dotazioni minime indicate nella scheda dell'area di trasformazione, pari a mq 250, pertanto sarà monetizzata la differenza di mq 188,94.

2. Motivazioni natura e contenuto della variante al PO

Il piano attuativo viene proposto con la contestuale variante al PO al fine di ridurre, a vantaggio della Superficie fondiaria, la quantità delle cessioni e degli standard urbanistici da realizzare, indicate per l'area di trasformazione AT2b_02 e, in particolare, per:

- ridurre la quantità delle aree in cessione dal 54% della St (mq 954,72) al 40% (mq 707,20), valore minimo fissato dal Piano Operativo nell'art. 81 c. 5 delle N.T.A. del P.O.;
- ridurre la quantità degli standard da realizzare da 250 mq (di cui 131 mq destinati a Verde e 119 mq a Parcheggi alberati) a 61,06 mq (destinati a verde), proponendo la monetizzazione degli standard non reperiti pari a 188,94 mq, come indicato dall'art. 26 delle N.T.A. del P.O.;
- aumentare la Superficie fondiaria (SF) da 470 mq a 999,74 mq;
- conteggiare l'ampliamento stradale tra le aree in cessione ai fini perequativi ai sensi dell'art. 81 delle N.T.A. del P.O..

L'aumento della Superficie fondiaria del lotto privato con la conseguente riduzione delle aree a standard e delle aree in cessione, è motivato dai proponenti dalla difficoltà nel realizzare l'intervento, utilizzando i parametri fissati dal PO, a causa di una situazione oggettiva dello stato dei luoghi configurata dal rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti limitrofi oltre che dalle quote altimetriche del lotto.

3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	Coltivato/oliveta	Residenziale – Parcheggio pubblico e verde pubblico	Residenziale – Parcheggio pubblico e verde pubblico
Superficie territoriale St (mq)	1768	1851	1768
Superficie fondiaria Sf (mq)		470	999,74
Volume (mc)			1049,6
Superficie coperta Sc (mq)			273,75



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

Rapporto copertura Rc (%)		50	<50
Superficie permeabile Sp (mq)		250,56 (25% di Sf)	352,44
Superficie edificata/edificabile Se (mq)		350	349,88
Altezza massima H max (ml)		7,5	7,5
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		250	61,06

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	<i>Mc</i> 1049,6	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	105 mq	260,81 mq
Superficie di vendita	<i>mq</i>	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)		
Frazionamento immobili	<i>mq</i>	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)		
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			105 mq	260,81 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	<i>Se</i> (mq)	24 mq/abitante*	250 (Scheda AT2b_02)	61,06 mq
Industriale e artigianale	<i>Sf</i> (mq)	15 mq/100 mq		
Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	<i>Sf</i> (mq)	15 mq/100 mq		
Commerciale al dettaglio e somministrazione	<i>Se</i> (mq)	80 mq/100 mq		
Turistico ricettivo	<i>Se</i> (mq)	80 mq/100 mq		
Direzionale e attività di servizio private	<i>Se</i> (mq)	80 mq/100 mq		
TOTALE			250 mq	61,06 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	<i>mq</i>			188,94 mq

*Ai fini del calcolo degli standard dovuti, gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.

AREE IN CESSIONE	P.O.	PIANO ATTUATIVO
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE (al netto degli standard urbanistici)	954,72 (54% St)	Mq 707,20 (40% St)
STANDARD URBANISTICI		
Verde e sport	Mq 131	Mq 61,06
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	Mq 119	0,00
Istruzione		
Servizi ed attrezzature		
URBANIZZAZIONI PRIMARIE		
Strade	Il Piano Operativo non indica la superficie destinata ad ampliamento di via Mugellese	0,00
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO		
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 1.298= Mq 1204,70 + ampliamento stradale (di via Mugellese)	(61,06+707,20) Mq 768,26



4. Criticità rilevate dai Servizi competenti e conseguenti obbligazioni specifiche da inserire nella convenzione

Si riportano di seguito le criticità espresse dagli altri Uffici/Servizi competenti che costituiranno obbligazioni da inserire in convenzione e/o nelle NTA:

Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U.O. Urbanizzazioni Private

In sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno essere assolte le seguenti condizioni:

- Dovrà essere allegato il N.O. Soc. Enel; in caso di necessità di una nuova cabina questa andrà realizzata all'interno del lotto fondiario, senza interagire negativamente andando a decurtare le aree da cedere al Comune;
- Dovrà essere prodotto grafico inherente le opere di urbanizzazione primaria, che dovrà contenere tutti i dettagli in merito alle strutture da realizzarsi, profili altimetrici, dettaglio dei materiali;
- Dovrà essere predisposto e validato progetto dell'illuminazione pubblica, comprendente anche la relazione ed il calcolo illumino-tecnico. Ciò dovrà tenere conto della connessione con le alberature da porre a dimora.
- Dovrà essere prodotto il Modello UMI1 debitamente compilato in ogni sua parte.
- Dovrà essere predisposta e validata perizia delle opere da realizzare, sulla base dei prezzi di cui alla DCC n. 104/2000. I prezzi di infrastrutture non ricompresi in tale documento andranno reperiti dal Prezzario della Regione Toscana. Questo elaborato andrà redatto separando le opere a verde dalle opere meramente viarie (marciapiedi, parcheggi, illuminazione, scala di collegamento, infrastrutture a rete).
- In merito alla struttura di intercettazione e convogliamento idraulico, da porre sotto il percorso pedonale da cedere al Comune, questa dovrà avere caratteristiche dimensionali utili a recepire sia gli scarichi del lotto che le acque meteoriche del percorso. Andrà progettato quindi: il suo corretto dimensionamento, i pozzi, le griglie lungo tutto il percorso, fino alla sua funzionale connessione con la fognatura dichiarata esistente su Via B. Tanini. In merito al condotto fognario sulla Via B.Tanini, in sede di presentazione del titolo edilizio, andrà verificata la sua collocazione piano-altimetrica al fine di verificare la fattibilità esecutiva del collegamento idraulico.

Servizio Governo del Territorio U.O.C. Valorizzazione del Territorio

In sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno essere assolte le seguenti condizioni:

- Dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.
- Le piante ad alto fusto dovranno avere dimensioni con circonferenza minima 18/20 se di I o II grandezza e 10/15 se di III grandezza, secondo il par. 5.2 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato.
- Dovrà essere realizzato un impianto di irrigazione esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato). Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiglio dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole.

Servizio Governo del Territorio U.O. Coordinamento validazione interventi edili:

In sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno essere assolte le seguenti condizioni:

- Il calpestio dell'abitazione al piano terra non risulta collocato a +cm 30 rispetto al marciapiede esterno dell'edificio, come prescritto dall'art. 179 parte seconda del vigente regolamento edilizio, il relativo adeguamento potrebbe incidere sui criteri di misurazione dell'altezza max ammessa per



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

l'area di trasformazione; pertanto il calpestio dovrà essere collocato alla quota sopra indicata fermo restando l'altezza massima.

- Occorre che i parapetti siano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 157 R.E. al fine di salvaguardare la visuale a persone con impedito e/o ridotte capacità motorie.
- Dovrà essere dimostrato il disposto dell' art. 47 delle NTA del P.O. in merito all'ombreggiatura dei posti auto a raso esterni.

Servizio Patrimonio e Sport U.O. - Consistenza Patrimoniale:

- Prima della stipula della convenzione, d'intesa con il Servizio Patrimonio e Sport U.O. - Consistenza Patrimoniale, dovrà essere prodotto il calcolo analitico delle superfici di effettiva cessione;
- Tutte le insistenze di impianti e sottoservizi che andranno ad interessare le aree in cessione, dovranno essere regolate mediante COSAP e non mediante costituzione di servitù prediale;
- In sede di presentazione del titolo abilitativo, la perizia delle opere previste in scomputo dovrà essere prodotta anche con ripartizione per diversi cespiti inventariali, sempre secondo le indicazioni da acquisire presso il Servizio Patrimonio e Sport U.O. - Consistenza Patrimoniale.

5. Contributo straordinario ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014

Si ricorda che, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti. I criteri di calcolo e le modalità di versamento del contributo straordinario sono stati approvati con DCC n. 49 del 09/04/2019.

In relazione a quanto sopra detto, il Servizio scrivente ha valutato che, in conseguenza alla variante urbanistica per la riduzione della superficie da cedere per la perequazione urbanistica (mq 707,20 anziché mq 954,70) e a titolo di standard urbanistici (mq 61,06 anziché mq 250) a favore dell'aumento della superficie del resede di pertinenza del nuovo edificio residenziale incrementato di 529,74 mq (999,74 mq – 470 mq), si genera un maggior valore del lotto fondiario e che tale maggior valore (Mv) coincide con il valore, stimato attraverso il criterio del valore di trasformazione, della superficie fondiaria in ampliamento.

La stima viene effettuata secondo i criteri individuati dal manuale OMI, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, calcolando la superficie omogeneizzata dell'area di pertinenza scoperta e moltiplicandola per il valore di mercato della Superficie commerciale convenzionale della zona. In particolare la Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento è ragguagliata al 10% della superficie commerciale convenzionale, fino alla superficie delle unità immobiliari, e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Si espone di seguito il calcolo del contributo straordinario dovuto:

- Contributo straordinario (Cs) = 50% Maggior valore (Mv)
- Maggior valore (Mv) = Valore di trasformazione post variante (Vtp) del resede residenziale di superficie pari a mq 529,74 - Valore di trasformazione ante variante (Vta) che si considera uguale a 0,00 in quanto tale area era prevista in cessione al Comune



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

- Valore di trasformazione (Vt) = Valore di mercato (Vm) – Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt)
- Valore di mercato (Vm) = Superficie convenzionale x valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Superficie fondiaria complessiva = 999,74 mq
- Superficie coperta fabbricato = 273,75 mq
- Totale area scoperta = 999,74 mq - 273,75 mq = 725,99 mq
- Pertinenza esclusiva su cui si calcola il Maggior valore (Mv) = 529,74 mq
- Superficie edificabile delle unità immobiliari = 350 mq
- Calcolo della Superficie omogeneizzata al 2% = 725,99 – 350 = 375,99 mq
- Calcolo della Superficie omogeneizzata al 10% = 529,74 mq - 375,99 mq = 153,75 mq
- Calcolo Superficie commerciale convenzionale= $375,99 \times 2\% + 153,75 \times 10\% = 22,89$ mq
- Valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per ville e villini, assimilabile per tipologia a quella prevista dal piano, stato conservativo normale = min 1650,00 €/mq e max 2200,00 €/mq
- La DCC n. 49 del 09/04/2019 stabilisce che si debba assumere il valore medio fra i valori min e max con stato conservativo ottimo, pertanto, visto che invece i valori rilevabili dall'OMI sono riferiti allo stato conservativo normale, si assume il valore max pari a 2200 €/mq
- Valore di mercato (Vm) = mq 22,89 x 2200,00 €/mq = € 50.358,00
- Al fine di determinare la sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) per la realizzazione del resede di pertinenza, si assume quale costo unitario di trasformazione relativo alla realizzazione della porzione pavimentata l'importo di 40,00 €/mq e, relativamente la porzione a verde, l'importo di 10,00 €/mq; considerato che la superficie a verde è circa il 50% del resede, il costo unitario medio di trasformazione è pari a 25,00 €/mq
- Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) = mq 529,74 x 25,00 €/mq = € 13.243,50
- Valore di trasformazione post variante (Vtp) = € 50.358,00 – € 13.243,50 = € 37.114,50
- Maggior valore (Mv) = € 37.114,50 – € 0,00 = € 37.114,50
- **Contributo straordinario (Cs) = 50% Maggior valore (Mv) = 18.557,25 €**

Si rimette alle valutazioni della Commissione Consiliare n. 4 “Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile” la modalità di corresponsione del contributo straordinario pari a 18.557,25 €, come sopra determinato, fatto presente che, ai sensi della DCC n. 49 del 09/04/2019, dovrà essere corrisposto secondo le opportunità di interesse pubblico, nelle diverse forme, anche combinate, di:

- a) versamento finanziario, in unica soluzione, vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;**
b) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, o di interesse pubblico;
c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Prato, 17-06-2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Rossetti Francesco

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi
arch. Sonia Leone