



Oggetto: Relazione istruttoria effettuata alla data del 12/05/2021 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 391 - 2020 denominato "Via Banco Tanini".

Il Tecnico istruttore

premesso che,

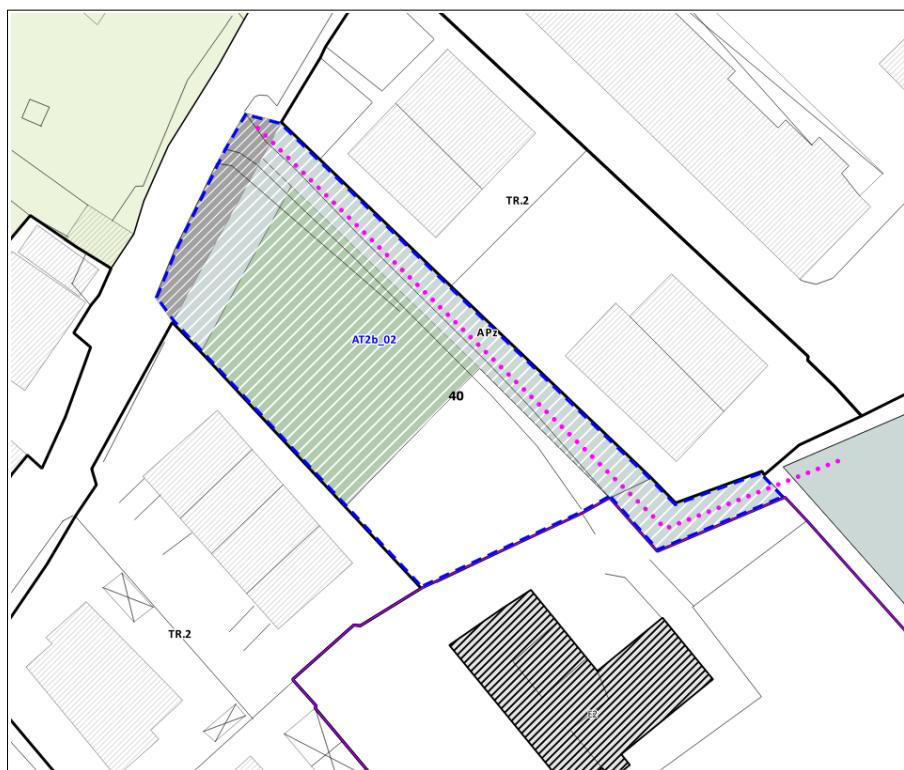
- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20200140761 del 04-08-2020, da NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L., per un intervento di realizzazione di un edificio residenziale in località La Querce, posto tra Via Mugellese e Via Banco Tanini, in variante alla scheda AT2b_02 del Piano Operativo.

Progettisti: VALENTINI MARCO,

- integrazioni depositate con P.G. n. 10579 del 18/01/2021,

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



L'approvazione del PA segue il procedimento:

Art. 32 LR 65/2014 (variante semplificata al PO di cui all'art. 30)

Convenzione/atto d'obbligo

si [X] (predisporre schema)

no [] (variante al Piano Attuativo che non varia la convenzione/atto d'obbligo)

Verifica di assoggettabilità a VAS

si [] no [X]

Procedura di VAS

si [] no [X]

comune di
PRATO



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

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC

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

PIANO STRUTTURALE

Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	Aree di rischio archeologico
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	Nessuna invariante
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Nessuna invariante
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 2 - La Calvana - Sub-Sistema 2b - Il versante
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree urbane

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

PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”

UTOE	2b	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B
------	----	------------------------------	---

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	AT2b_02	Standard Urbanistici	
Paesaggi urbani (tessuto)	-	Reti e spazi aperti	
Paesaggio rurale	-	Mobilità	
Ambito rurale	-	Emergenze Patrimonio Storico	

SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO

BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NTA, Titolo VII	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3)


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

	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento interessa alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
VIABILITA' STORICA Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO DPR n. 753 - 01/07/1980	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992 e ss.mm.ii.	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade , sulla base della DGC 137/2015: <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 <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 <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L.n.166/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI D.lgs 152/2006 art. 94	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI DM 29/05/2008	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input checked="" type="checkbox"/> G 3 elevata (in parte) <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITÀ SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input type="checkbox"/> S 2 <input checked="" type="checkbox"/> S 3 elevata <input type="checkbox"/> S 4
PERICOLOSITÀ IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
BATTENTI IDRAULICI PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente: <input 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
Piano Assetto Idrogeologico DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 bassa <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa



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

REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa opere di bonifica e loro pertinenze di cui al Regolamento, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente <input type="checkbox"/> la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
VINCOLO IDROGEOLOGICO RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 100 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 99 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
PERMEABILITÀ DEI SUOLI DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co. 1.7 NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DCC n. 11/2002	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE III <input type="checkbox"/> CLASSE IV <input type="checkbox"/> CLASSE V <input type="checkbox"/> CLASSE VI <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia A <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia B <input type="checkbox"/> Aree destinate allo spettacolo <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto a tale disciplina

1. Oggetto 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.

Nello specifico si tratta di un'area libera inedificata, 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.

Il progetto proposto interessa il lotto intero, prevedendone una parte privata ed una pubblica.

In quella privata sarà realizzato un edificio a destinazione d'uso residenziale, composto da 3 unità, disposto su 2 piani fuori terra. L'immobile sarà caratterizzato da un corpo di fabbrica con pianta regolare articolato volumetricamente in 3 parti. E' prevista inoltre la realizzazione di una viabilità privata interna al lotto per l'accesso carrabile e pedonale al fabbricato di nuova realizzazione.

Per la parte pubblica, in coerenza con quanto stabilito dal PO, il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la Via Mugellese con 5 posti auto, di un verde pubblico e di un percorso pedonale di collegamento tra Via Mugellese e Via Banco Tanini oltre all'ampliamento di via Mugellese. Tali opere vengono previste sulle aree in cessione in parte come standard urbanistici e in parte per la perequazione.



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 al 40%;
- ridurre la quantità degli standard da realizzare da 250 mq (di cui 131 mq destinati a Verde e 119 mq a Parcheggi alberati) a 58,58 mq (destinati a verde), proponendo la monetizzazione degli standard non reperiti pari a 191,42 mq;
- aumentare la Superficie fondiaria (SF) da 470 mq a 1022,22 mq.

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	1022,22
Volume (mc)			1049,4
Superficie coperta Sc (mq)		-	-
Rapporto copertura Rc (%)		50	50
Superficie permeabile Sp (mq)		250,56 (25% di Sf)	347,33
Superficie edificata/edificabile Se (mq)		350	349,8
Altezza massima H max (ml)		7,5	7,5
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		250	58,58



VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI

			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 1049,4	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	105 mq	248,32 mq
Superficie di vendita	mq	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)		
Frazionamento immobili	mq	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)		
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			105 mq	248,32 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)

			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	250 (Scheda AT2b_02)	58,58 mq
Industriale e artigianale	Sf (mq)	15 mq/100 mq		
Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	Sf (mq)	15 mq/100 mq		
Commerciale al dettaglio e somministrazione	Se (mq)	80 mq/100 mq		
Turistico ricettivo	Se (mq)	80 mq/100 mq		
Direzionale e attività di servizio private	Se (mq)	80 mq/100 mq		
TOTALE			250 mq	58,58 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq			191,42 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	954,7 (54% ST)	Mq 707,2 (40% St)
STANDARD URBANISTICI		
Verde e sport	Mq 131	Mq 58,58
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	Mq 119	0



Istruzione		
Servizi ed attrezzature		
URBANIZZAZIONI PRIMARIE		
Strade	-	0
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO		
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 1204,7	(58,58+707,2) Mq 765,78

4. Richiesta pareri

Pareri interni

[] riunione dei Servizi interni

- [X] Istanze Edilizie
- [X] Urbanizzazione primaria
- [] Pianificazione spazio pubblico
- [X] Verde pubblico
- [] Mobilità
- [V] Ambiente
- [X] Patrimonio
- [] Sviluppo economico
- [] Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico
- [] ALIA
- [] Espropri

[] CETU

Pareri esterni

- [] CDS
- [] ASL per NIP
- [] ASL nulla osta
- [] Parere preventivo Soprintendenza
- [] Autorità di Bacino
- [] Provincia TUAP
- [] Provincia (viabilità di competenza)
- [] Consorzio Bisenzio Ombrone
- [] Vigili del Fuoco (richiesta al progettista)
- [] Altro

[V] NON SI RITENGONO NECESSARI PARERI E NULLA OSTA IL PA NECESSITA SOLO DEL PARERE DELLA CUAP



5. Verifiche da effettuare, aspetti da correggere per la definizione conclusiva dell'intervento

Dovrà essere dimostrato il rispetto del rapporto di copertura previsto dalle NTA (Rc max 50%), producendo apposito grafico che riporti il calcolo della Superficie coperta del fabbricato di nuova realizzazione così come definita dall'art. 15 parte prima del RE vigente.

Dovrà essere prodotto l'elaborato "RZ11" obbligatorio (Bozza unilaterale d'obbligo o convenzione).

L'elaborato "EU05" risulta essere stato erroneamente nominato con la sigla "EU03" pertanto dovrà essere prodotto elaborato a correzione.

Dovrà essere prodotto l'elaborato "EU03" obbligatorio, con indicazione di sovrapposizione tra Piano Operativo e stato di progetto (con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria).

Dovrà inoltre essere ottemperato a quanto indicato nelle note istruttorie degli altri servizi comunali per le valutazioni di competenza.

I sottoscritti dipendenti assegnati al Servizio Urbanistica del Comune di Prato, in relazione alla presente pratica, visto l'art. 6-bis della legge 241/90 e l'articolo 6 del DPR 62/2013 (Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici), dichiarano che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse

Prato, 12/05/2021

L'Istruttore Tecnico
arch. Francesco Rossetti

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