



Oggetto: Relazione istruttoria effettuata alla data del 07/07/2022 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 393 – 2020 per un intervento di realizzazione di edifici residenziali e relative opere urbanizzative, in Via Arnaldo Brioni, Via Cavour, in Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al Piano Attuativo 321.

Il Tecnico istruttore

premesso che:

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 160533 del 09/09/2020, da IMPRESA EDILE FRANCO SABBI & C. S.A.S., LO CONTE EDILE COSTRUZIONI S.R.L., per un intervento di Variante ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 al Piano Attuativo 321 per la realizzazione di edifici residenziali e relative opere urbanizzative, in Via Arnaldo Brioni, Via Cavour - 59100 PRATO (PO). *Progettista:* NISTRI PAOLO,
- con P.G. n. 171341 del 26/08/2021, P.G. n. 223702 del 26/10/2021, P.G. 29239 del 10/02/2022, P.G. 50927 del 08/03/2022, P.G. 134814 del 23/06/2022, P.G. 150666 e P.G. 150893 del 13/07/2022, sono stati depositati elaborati integrativi/sostitutivi in risposta alle richieste integrazioni P.G. n. 103969 del 24/05/2021 e P.G. 96309 del 05/05/2022,
- i suddetti elaborati integrativi/sostitutivi assolvono quanto richiesto nelle suddette richieste di integrazioni,
- il piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU) nella seduta del 02/12/2020 in cui ha sospeso il proprio parere, e nelle sedute del 27/10/2021 e 09/03/2022 in cui ha espresso parere favorevole,
- per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico e vincolistico dell'area di intervento oltre che la descrizione e lo stato di attuazione del precedente piano 321, si fa riferimento alla precedente istruttoria del 24/05/2021 dello scrivente Servizio;
- per quanto riguarda lo stato di attuazione del precedente piano 321, si precisa che, rispetto a quando è stata redatta l'istruttoria del 24/05/2021, i lavori relativi al parcheggio pubblico di via Cavour sono sostanzialmente terminati e che mancano gli adempimenti utili per ottenere i collaudi ai fini dell'apertura al transito, alla emissione della convalida e alla cessione delle aree al Comune.

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

1. Oggetto dell'intervento

La presente proposta di variante al Piano Attuativo n. 321 (di cui si è relazionato nella precedente istruttoria del 24/05/2021) consiste nella diversa tipologia edilizia dei fabbricati residenziali di cui alla UMI 2 – lotto A e nell'attualizzazione dei parametri urbanistici relativi alla UMI 1 – lotto B (senza alcuna modifica). Non sono previste modifiche delle opere urbanizzative per le quali continuano ad essere valide le previsioni del Piano 321 insieme alla prescrizione, contenuta nelle NTA del Piano Attuativo n. 393 in oggetto, di rispettare per i parcheggi pubblici i criteri di qualità di cui agli artt. 35 e 36 delle NTA del Piano Operativo.

Gli elaborati depositati ad integrazione e a sostituzione rappresentano una soluzione progettuale che è sostanzialmente corrispondente con le precedenti ad eccezione delle modifiche volte a risolvere le criticità rilevate da questo Servizio nelle istruttorie del 24/05/2021 e del 05/05/2022, dagli altri Servizi competenti e dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU).

La nuova soluzione progettuale prevede sempre nel lotto A (UMI 2) due schiere di edifici, parallele alla via Brioni e costituite da 7 case a schiera di due piani fuori terra oltre interrato in cui sono ubicati i garages e le cantine, che si affacciano su un ampio spazio di pertinenza che consente idonei accessi carrabili e pedonali. Complessivamente, sono pertanto previste 14 unità immobiliari. (Parametri complessivi lotto A – UMI 2: Volume edificabile= mc 4.454,49, Superficie edificabile= mq 1.649,81, Hmax= 7,50.

2. Motivazioni natura e contenuto della variante al Piano Attuativo n. 321

Il piano in oggetto è stato presentato come una particolare variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, al piano attuativo n. 321 approvato, al solo fine di modificare la tipologia edilizia degli edifici residenziali previsti nel lotto A – UMI 2 e aggiornare i parametri urbanistici relativi al lotto B - UMI 1 (senza alcuna modifica), pertanto non comporta aumento di Superficie edificabile, di Volume e di altezza, non modifica il perimetro del Piano stesso e non comporta riduzione degli standard.

3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO – Area di atterraggio via Brioni			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO PdR n. 321	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso (UMI 1 e 2)	Terreno incolto	Residenziale/strade/ parcheggi pubblici	Residenziale/strade/ parcheggi pubblici
Superficie territoriale St (mq) (UMI 1 e 2)	7.148,85	7.148,85	7.148,85
Superficie fondiaria Sf (mq) lotto A (UMI 2)	---	2.552,27	2.552,27
Volume (mc) lotto A (UMI 2) effettuato ai sensi del previgente RE	---	4.578,12	4.454,49
Superficie coperta Sc (mq) lotto A (UMI 2)	---	657,42	963,80
Rapporto copertura Rc (%) lotto A (UMI 2)	---	25,76	37,76
Superficie permeabile Sp (mq) lotto A (UMI 2)	---	643,52	653,41
Superficie edificata/edificabile Se (mq) lotto A (UMI 2)	---	1695,60	1.649,81
Altezza massima H max (ml) lotto A (UMI 2)	---	9,00	7,50
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq) (UMI 1 e 2)	---	918,66	918,66

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 6.357,65	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	635,76	579,50 garage + 72,41 a raso
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			635,76	651,91

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale - lotto A (UMI 2)	Se = mq 1.649,81	24 mq/abitante* n. ab= 48,52 (mq1.649,81/mq34)	Mq 582,29 (Mq 1.164,57 x 0,50)	
Residenziale - lotto B (UMI 1)	Se = mq 240	24 mq/abitante* n. ab= 7,06 (mq240/mq34)	Mq 84,71 (Mq 169,41 x 0,50)	
TOTALE			667,00	Mq 918,66
Standard da monetizzare (art. 26 NTA) mq 0,00			-----	-----

*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 PREVISTE IN CESSIONE DA PIANO 321	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE <i>Aree in cessione art. 48 della Disciplina di Piano del PS, superiore 40% St, costituita da tutta l'area di via Cavour (di mq 1267,73 prevista a parcheggi) e di un'area agricola in via Brioni (di mq. 2101,07, già ceduta in data 12/04/2019)</i>	Mq 3.368,80
ULTERIORE AREA IN CESSIONE <i>costituita dal resto della particella 28 del foglio 23 del NCT in via Brioni come richiesto dalla CUAP (già ceduta in data 12/04/2019)</i>	Mq 1.729,54
STANDARD URBANISTICI (Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili) <i>- parcheggio via Brioni (area già ceduta in data 12/04/2019)</i>	Mq 918,66
URBANIZZAZIONI PRIMARIE <i>- Strade (area già ceduta in data 12/04/2019)</i>	Mq 1.025,40
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 7.042,40

4. Richiesta pareri

Pareri interni

- ☒ Istanze Edilizie
- ☒ Urbanizzazione primaria
- ☒ Ambiente

- ☒ CETU

5. Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della CETU e della Commissione Urbanistica

Stante quanto espresso nella presente istruttoria, si esprime parere favorevole al Piano in oggetto in variante, ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, al piano attuativo n. 321 adottato con DCC 106/2017 e approvato con DCC 40/2018.

Prato, 13/07/2022

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