



Oggetto: Relazione istruttoria effettuata alla data del 24/05/2021 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 393 - 2020.

Il Tecnico istruttore

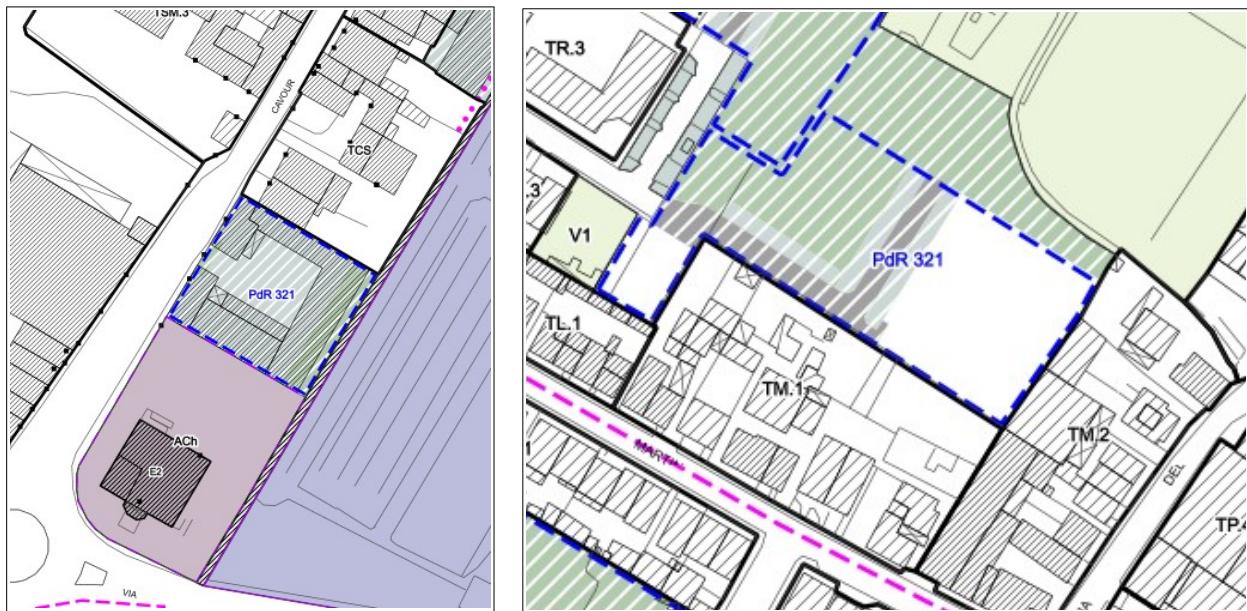
premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20200160533 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, posto in Via Arnaldo Brioni, Via Cavour - 59100 PRATO (PO).

Progettisti: NISTRÌ PAOLO,

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



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 [x] (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*	---
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	---
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	---
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	---
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 5 - I Borghi
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree Urbane

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

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

UTOE 5	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B
--------	------------------------------	---

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

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	PdR 321	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 type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" 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) <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
VIABILITÀ STORICA Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" 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



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

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. 495/1992e 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 (in minima parte) <input 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 type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITÀ SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input checked="" 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 <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 <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 <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
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 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 checked="" 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 type="checkbox"/> CLASSE III <input checked="" 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;	<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



1. Oggetto dell'intervento

Il piano in oggetto è in variante al precedente Piano Attuativo n. 321 denominato " Via Cavour, via Brioni", approvato con D.C.C. n. 40 del 17/05/2018 ed efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 24 del 13/06/2018. L'atto unilaterale d'obbligo attuativo del piano è stato sottoscritto dai Promotori e autenticato dal Notaio Laura Biagioli in data 12/04/2019.

Si ricorda che il Piano 321 individua n. 3 Unità Minime d'Intervento e prevede, nelle UMI nn. 1 e 2, la realizzazione di edifici residenziali, in due distinti lotti in via Brioni, e delle relative opere urbanizzative (prolungamento di via Brioni e parcheggi pubblici). La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei principi della perequazione urbanistica che, in questo caso, implica la cessione di un'ampia area inedificata in via Brioni e di un'area, ubicata in via Cavour lungo le mura e oggetto della UMI 3, su cui lo stesso Piano 321 prevede la realizzazione di parcheggio e verde pubblici, previa demolizione degli edifici produttivi esistenti e restauro delle mura. La cessione dell'area in via Brioni (in parte a titolo di standard urbanistici, in parte per la perequazione urbanistica e in parte in adempimento a prescrizioni della CUAP) è già avvenuta in data 12/04/2019, con atto ai rogiti del Notaio Laura Biagioli e in adempimento degli impegni contenuti nell'art. 5 lett. a) dell'atto d'obbligo. Tali aree rimarranno nella detenzione dei Promotori e aventi causa fino alla consegna delle opere urbanizzative da realizzare in via Brioni. Si evidenzia che l'atto d'obbligo sottoscritto e l'art 4 delle NTA del Piano 321 subordinano il ritiro dei permessi di costruire, relativi alle UMI 1 e/o UMI 2, alla realizzazione, convalida e cessione delle opere urbanizzative previste in via Cavour e oggetto della UMI 3. Per la realizzazione di tali opere urbanizzative, in data 14/08/2020, è stato presentato il Permesso di Costruire PE 2014/2020, ancora in itinere.

La presente proposta di variante al Piano Attuativo 321 consiste nella diversa tipologia edilizia dei fabbricati residenziali di cui alla UMI 2 – lotto A:

- La soluzione progettuale approvata prevede due stecche speculari di edifici, parallele alla via Brioni, che si affacciano su un ampio spazio di pertinenza che consente idonei accessi carrabili e pedonali. Ciascuna stecca è costituita da un edificio bifamiliare di due piani fuori terra collegato mediante il garage di pertinenza ad un edificio condominiale di tre piani fuori terra con 6 unità immobiliari residenziali. Complessivamente, sono pertanto presenti 16 unità immobiliari. Il piano interrato, che collega le due stecche di edifici, è destinato ad autorimessa (Parametri complessivi lotto A: V= mc 4.434,20, SUL= mq 1.642,30, Hmax= m 9,00).
- La soluzione progettuale proposta con il piano in oggetto prevede sempre due stecche speculari di edifici, parallele alla via Brioni, che si affacciano su un ampio spazio di pertinenza che consente idonei accessi carrabili e pedonali. Ciascuna stecca è però costituita da 7 case a schiera di due piani fuori terra oltre interrato in cui sono ubicati il garage e le cantine. Complessivamente, sono pertanto presenti 14 unità immobiliari. (Parametri complessivi lotto A: V= mc 4.369,53, SUL= mq 1.637,03, Hmax= m 6,91. Si precisa che nel calcolo del Volume e della SUL si sono rilevati errori che dovranno essere corretti).

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.

Stante che il presente piano non comporta aumento di altezza, non modifica il perimetro del Piano e non comporta riduzione degli standard, affinché si configuri come variante ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014 dovrà anche essere dimostrato che non comporta aumento di Superficie edificabile e di Volume calcolati ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.



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	---	4.434,20	4.369,53*
Superficie coperta Sc (mq) lotto A (UMI 2)	---	657,42	896,64 (effettuato d'ufficio)
Rapporto copertura Rc (%) lotto A (UMI 2)	---	25,21	25,16
Superficie permeabile Sp (mq) lotto A (UMI 2)	---	643,52	642,27
SUL lotto A (UMI 2)	---	1.642,30	1.637,03*
Superficie edificata/edificabile Se (mq) lotto A (UMI 2)	---	Non indicata	Non indicata
Altezza massima H max (ml) lotto A (UMI 2)	---	9,00	6,91
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq) (UMI 1 e 2)	---	918,66	918,66

*Il calcolo del parametro risulta errato e pertanto dovrà essere corretto

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI			
		dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 4.369,53*	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	436,95 394,66**
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			436,95 394,66**

* Il calcolo del volume virtuale risulta errato

**La quantità reperita di parcheggi privati per la sosta stanziale è inferiore al minimo prescritto in quanto a tal fine è stata considerata erroneamente anche la rampa carrabile di accesso all'autorimessa.

VERIFICA DEGLI STANDARD DEL PIANO ATTUATIVO 321 RELATIVI AI LOTTI A e B			
		dovuto	realizzato
Residenziale - lotto A (UMI 2)	Mc 4.434,20	18 mq/100 mc	Mq 798,16
Residenziale - lotto B (UMI 1)	Mc 648,00	18 mq/100 mc	Mq 116,64
TOTALE STANDARD		Mq 914,80	Mq 918,66

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)			
		dovuto	realizzato
Residenziale - lotto A (UMI 2)	Se = mq	24 mq/abitante*	Non calcolabile, "Se" non indicata
Residenziale - lotto B (UMI 1)	Se = mq	24 mq/abitante*	Non calcolabile, "Se" non indicata
TOTALE			Mq 918,66
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	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 PREVISTE IN CESSIONE DA PIANO 321			
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE	Mq 3.368,80		
Area 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)			
ULTERIORE AREA IN CESSIONE	Mq 1.729,54		
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)			



STANDARD URBANISTICI (Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili) - parcheggio via Brioni (area già ceduta in data 12/04/2019)	Mq 918,66
URBANIZZAZIONI PRIMARIE - Strade (area già ceduta in data 12/04/2019)	Mq 1.025,40
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 7.042,40

4. Richiesta pareri

Pareri interni

[] riunione dei Servizi interni

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

[x] 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

[] 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

a. aspetti urbanistici:

1. Si rileva che è stato prodotto erroneamente, in quanto non oggetto del presente piano in variante, l'elaborato EU03-C relativo al parcheggio di via Cavour (UMI 3). Tale elaborato pertanto non verrà allegato alla delibera di adozione e sarà annullato. Per la stessa motivazione dovrà essere stralciata la parte concernente il parcheggio di via Cavour dall'elaborato RZ01 - Relazione generale che dovrà indicare i motivi per cui viene proposta la variante al piano attuativo 321, e nella tav. EP01 non dovrà essere modificata la soluzione progettuale del parcheggio di via Cavour.
2. Dovrà essere integrato l'elaborato EZ01- Inquadramento generale del Piano, nel quale deve essere inserito il nuovo schema di progetto relativo al lotto A.
3. I calcoli urbanistici della Superficie Utile Lorda devono essere effettuati con riferimento alle definizioni di cui all'art. 9 del previgente Regolamento Edilizio di cui al testo coordinato alla DCC n. 42 del 18/05/2017. In particolare si rileva il mancato rispetto del comma 3 lett. h).



4. I calcoli urbanistici della Superficie Edificabile, del Volume e della Superficie coperta, devono essere effettuati con riferimento a come tali parametri sono definiti dal vigente Regolamento Edilizio.
5. Affinché il presente piano si possa configurare come variante ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014, occorre dimostrare che la Superficie Edificabile e il Volume, relativi all'intervento proposto, non siano superiori a quelli relativi al progetto approvato con il piano 321; a tal fine occorre che siano effettuati i calcoli urbanistici della Superficie Edificabile e del Volume, così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, anche della soluzione progettuale approvata con il piano 321.
6. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggio per la sosta stanziale ai sensi della L 122/89, i calcoli dovranno essere effettuati con riferimento al vigente Regolamento Edilizio. Si precisa inoltre che la rampa di accesso all'autorimessa non può essere conteggiata come parcheggio per la sosta stanziale ai sensi della L 122/89.
7. Al fine di omettere le indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del DPGR n. 5/R del 30/01/2020 occorre dichiarare con idonea motivazione che il Piano ricade della fattispecie di cui all'art. 3 comma 2.

b. aspetti edilizi (come si evince dalla nota istruttoria dell'UO *Coordinamento validazione interventi edili 1 e rapporti con il catasto* del 30/11/2020 aggiornandola con le successive disposizioni normative):

1. Non è stato dimostrato il rispetto di cui alle prescrizioni igienico-sanitarie, in particolare dovranno essere verificati i contenuti nel TITOLO III SEZIONI I art. 38.1 e 38.1,2, SEZIONE IV art. 64, 64.1, CAPO VI – SEZIONE II art. 106, 107, 109 e 110 del R.E..
2. Non è stato dimostrato il rispetto di cui al TITOLO III – SEZIONE III CAPO VI art. 116 – raccolta rifiuti.
3. Dovrà essere adempiuto a quanto disposto dal Dlgs 48/2020, art 6 co 1 lettera) che ha novellato il comma 1-Bis del l'art. 4 D.Lgs 192/2005, in merito ai criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici.
4. I locali al piano primo dovranno ritenere altezze interne regolamentari (mt. 2,70), oppure occorre dimostrare che l'altezza media degli stessi sia almeno 2,70.
5. Ai sensi dell'art 13 del D.Lgs 73/2020, che ha abrogato il co. 6 dell'art. 14 del D. Lgs.102/2014, dovranno essere considerati ai fini della determinazione della Se, della Superficie Coperta e dell'altezza massima, i maggiori spessori spessore eccedenti 30 centimetri delle strutture in elevazione ed orizzontali e di copertura, che nel caso di nuova edificazione rilevano a tali effetti e pertanto devono essere considerati ai fini del rispetto dei relativi parametri prescritti.
6. Inoltre, in sede di presentazione del Permesso di Costruire, dovrà essere ottemperato a quanto di seguito indicato:
 - Le scale interne al piano seminterrato dovranno essere compartimentate e con porta REI 120.
 - Occorre elaborato grafico, relazione tecnica e dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.P.G.R. n. 62/R del 23/11/2005, trattandosi di intervento che interessa la copertura dell'edificio, relativamente alla individuazione delle idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

c. aspetti ambientali (come risulta dalla nota istruttoria dell'UO *Unità tecnica per l'ambiente* del 16/11/2020):

1. In relazione all'impatto acustico, vista la documentazione di clima acustico presentata in relazione al Piano Attuativo 321, datata 2014, si richiede un aggiornamento della stessa al fine di verificare se nel tempo si sono modificate le condizioni acustiche dell'area. Alla documentazione di cui sopra dovranno essere allegate le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà – rese dai richiedenti e dal tecnico competente in acustica ai sensi dell'art. 8, comma 5 della L. n. 447/1995 e dell'Allegato B della D.G.R. n. 857/2013 – relativa al rispetto dei limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale, con riportati gli esplicativi riferimenti della documentazione presentata (nominativo tecnico e data di redazione).



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

2. Per quanto riguarda invece lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dovrà essere previsto e progettato un impianto di laminazione al fine di evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria e/o sul reticolo superficiale. Tale impianto dovrà essere dimensionato in modo da compensare l'aumento di deflusso generato dalla variazione della permeabilità dell'area a seguito della realizzazione di nuovi edifici, negli ampliamenti di edifici esistenti e per le sistemazioni esterne (parcheggi, spazi di resede, pavimentazioni esterne ecc) comportanti incremento della superficie coperta e/o impermeabilizzazione del suolo per quantità pari o superiori a 500 mq. Lo scarico di fondo dovrà essere dimensionato per garantire una portata massima alla fognatura di circa 10 l/s ogni 400 mc di vasche di laminazione o, se di volumetria diversa, proporzionato al volume della vasca stessa. Tutto ciò è specificato e dettagliato nell'art. 69 del Regolamento Edilizio, e nell'art. 19 delle NTA.

d. urbanizzazioni (come risulta dalla nota istruttoria dell'UO *Urbanizzazioni Private* del 23/11/2020):

1. Le opere di urbanizzazione attribuite appaiono sostanzialmente inalterate. Si segnala però che nella soluzione precedente, già approvata in Consiglio Comunale, era presente al margine sud un accesso carrabile che risultava funzionale all'ingresso al posto auto del lotto ed al resede del lotto confinante. La nuova impostazione architettonica non prevede lo stallone di sosta privato nel lotto ma sembra dover continuare a garantire l'accesso al lotto contermine. La soluzione progettuale proposta (con un semplice quarto di circonferenza di limitata dimensione) non appare fruibile e pertanto su tale aspetto andranno operate le opportune correzioni. In merito alle lettere degli Enti erogatori, visto che sostanzialmente il numero delle u.i. rimane pressoché lo stesso, il progettista potrà produrre una apposita dichiarazione circa tali aspetti.

Infine si evidenzia che nella seduta del 02/12/2020, la Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU) ha sospeso l'espressione del proprio parere con le seguenti motivazioni:

La Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU) ha ritenuto di sospendere l'espressione del parere in considerazione delle numerose incongruenze tra piante sezione prospetti e il relativo rendering.

Inoltre nel sottolineare l'atipicità della parte terminale della gronda dovrà essere studiata una soluzione che eviti la realizzazione di pareti cieche in fregio agli spazi pubblici e che sia migliorata la parte terminale del percorso interposto tra le due edificazioni al fine di migliorare la fruibilità dello stesso e favorire le inversioni di marcia, anche arretrando i due accessi contrapposti.

Al fine di proseguire nell'Iter di adozione del presente Piano è pertanto necessario richiedere una integrazione documentale che risolva le criticità sopra esposte, rilevate dalla CETU e dai Servizi Comunali competenti.

Prato, 24-05-2021

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