

AII. 19

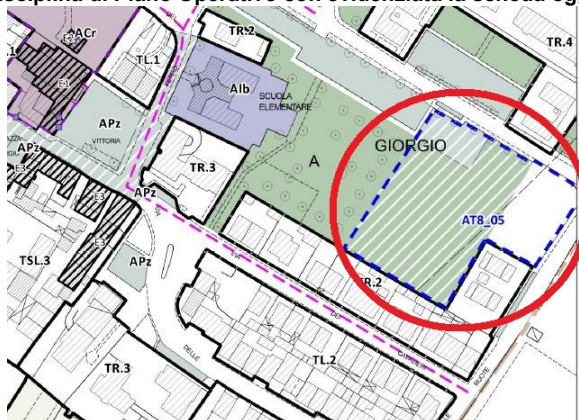
Oggetto: Relazione istruttoria finale effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 396 - 2020 per la realizzazione di edificio residenziale, parcheggio e verde pubblico in località San Giorgio a Colonica in attuazione della AT8_05 del Piano Operativo.

Il Tecnico istruttore

premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 234652 del 15/12/2020, da IMMOBILIARE CERI S.R.L. e DI PAOLA COSTRUZIONI - S.R.L., per la realizzazione di edificio residenziale, parcheggio e verde pubblico in località San Giorgio a Colonica in attuazione della AT08_05 del Piano Operativo, posta in Via delle Ruote - 59100 PRATO (PO). *Progettisti:* MARTINI DANIELE, POCCIANI STEFANO;
- in data 05/01/2021 è stato richiesto il parere ad altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno evidenziato criticità da risolvere tramite idonee integrazioni;
- in data 19/04/2021 questo Servizio ha redatto la nota istruttoria in cui ha descritto e analizzato l'intervento proposto;
- nelle date 22/04/2021 con P.G. n. 82210, 11/10/2021 con P.G. n. 207526, 14/02/2022 con P.G. n. 31661 sono state inviate agli interessati richieste di integrazioni documentali a fronte delle quali sono state depositate documentazioni integrative con P.G. n. 116634 del 09/06/2021, P.G. n. 237526 del 15/11/2021, P.G. n. 58129 del 16/03/2022, P.G. n.143198 del 05/07/2022, P.G. n. 260249 del 30/11/2022, P.G. n. 273397 del 19/12/2022, P.G. n. 93451 del 28/04/2023, P.G. n. 102113 del 10/05/2023;
- relativamente alle integrazioni pervenute sono stati richiesti ulteriori pareri agli altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno espresso parere favorevole;
- sono stati acquisiti inoltre i seguenti pareri, espressi in merito al precedente Piano Attuativo n. 381, presentato per il medesimo intervento previsto nel Piano in oggetto e archiviato per improcedibilità, ai sensi dell'art. 2 comma 1 della Legge n. 241/1990, per carenza documentale:
 - la Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana ha espresso nella seduta n. 06 del 13/05/2020 *"parere favorevole alla condizione di specificare le specie botaniche che verranno utilizzate nelle aree a verde, preferibilmente specie autoctone"*;
 - la Commissione Consiliare Urbanistica – Ambiente e Protezione Civile n. 4 ha espresso nella seduta del 03/07/2020 parere favorevole a condizione *"che nella proposta di Piano attuativo sia prevista, a scomputo di oneri di urbanizzazione, anche la realizzazione delle opere di sistemazione dell'area in cessione destinata a verde pubblico. Nell'area dovranno essere realizzati anche un'area sgambatura cani ed un campo gioco polivalente, previa verifica che, fatte salve le opere di urbanizzazione da realizzare così come prescritto dalla scheda di trasformazione, il costo di tali opere non superi gli importi scomputabili."*

estratto tavola 50 dalla disciplina di Piano Operativo con evidenziata la scheda oggetto della presente istanza



L'approvazione del Piano Attuativo segue il procedimento di cui all'Art. 111 LR 65/2014 (conforme al PO)

1. Oggetto dell'intervento

L'area oggetto del Piano si trova al margine del centro abitato di San Giorgio a Colonica, in angolo fra via dell'Olmo e via delle Ruote a confine con il Comune di Campi Bisenzio, ed è composta catastalmente dalle seguenti particelle: Fg 101 p.lle n. 1122 – 1123 – 1053 di proprietà dei Promotori oltre a piccole porzioni delle particelle 1117 e 1118 di proprietà del Comune di Prato. Esse coincidono sostanzialmente con la superficie territoriale individuata nella scheda dell'area di trasformazione urbanistica AT8_05 approvata con il Piano Operativo. In tale scheda la Superficie territoriale di mq 6670 si compone di tre parti: la Superficie fondiaria di 1433 mq destinata ad essere edificata per una Superficie edificabile residenziale di mq 1.000, una parte destinata a verde pubblico pari al 70% della Superficie territoriale, in cessione al Comune per la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo, ed una di 605 mq destinata all'ampliamento del parcheggio contiguo esistente su via dell'Olmo, da cedere e realizzare quale standard urbanistico.

Il Piano, presentato in attuazione alla scheda dell'area di trasformazione urbanistica AT8_05, prevede, nell'area fondiaria di mq 1.374,95, la nuova costruzione di un edificio di tre piani fuori terra con nove unità immobiliari a destinazione residenziale e piano interrato destinato al parcheggio privato (per la sosta stanziale) di autovetture, oltre ad un'abitazione di due piani fuori terra con ingresso indipendente per una superficie edificata (Se) totale di mq 993 ed una superficie coperta di mq 505. Il progetto conferma la destinazione d'uso residenziale ed il numero di alloggi (nove appartamenti in linea ed una abitazione unifamiliare in testa al fabbricato) previsti nella proposta (pratica Piani 381/2019), archiviata per incompletezza della documentazione.

Nella proposta in progetto sono previste inoltre le seguenti opere urbanizzative:

- realizzazione e cessione a titolo di standard di un parcheggio pubblico di mq 605, con n. 16 stalli per auto di cui uno per disabili oltre ad area di sosta per cicli e motocicli, in ampliamento di quello esistente lungo via dell'Olmo, così come indicato nella scheda dell'area di trasformazione,
- così come richiesto dalla Commissione Consiliare Urbanistica – Ambiente e Protezione Civile n. 4 nella seduta del 03/07/2020, realizzazione a scomputo degli oneri di attrezzature ludico/sportive di quartiere nell'area di mq 4586,30 da cedere ai fini perequativi ai sensi dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo. Tale area in cessione non è superiore al minimo richiesto dalla suddetta scheda pari a mq 4642,97 (70% mq 6632,82) ma, considerato che la minore cessione ammonta a mq 56,67, che la percentuale in cessione è del 69,14% anziché del 70%, che il progetto e il disegno di suolo è coerente con le previsioni del Piano Operativo e che la differenza è imputabile a disallineamenti fra lo stato reale dei luoghi, lo stato di diritto e il Piano Operativo, questo ufficio esprime comunque parere favorevole.

2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

DATI di RIFERIMENTO	PIANO OPERATIVO scheda AT8_05	PIANO ATTUATIVO Tav. EP04 – conteggi urbanistici
Superficie territoriale St (mq)	6670	6632,82
Superficie fondiaria Sf (mq)	1433	1374,95
Volume edificabile (mc)	-	2782,27
Volume virtuale (mc)	-	3597,66
Superficie coperta Sc (mq)	962,47	505,04
Rapporto copertura Rc (%)	70% max.	36,73%
Superficie permeabile Sp (mq)	343,74 (25% min)	531,75
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	1000 max.	993,67

Altezza massima H max (ml)	7,5	7,5
Standard (parcheggio pubblico) (mq)	605	605,60 (di cui mq 71,37 già in proprietà comunale)
Area in cessione complessiva ai fini perequativi min. 70% di St	4642,97	4586,30

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI – Tav. EP04 – conteggi urbanistici				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale/urbanistico (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 3597,7	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	359,77	360
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			359,77	360

3. Considerazioni finali degli altri Servizi comunali e esito del Genio Civile

Si richiamano di seguito le valutazioni e condizioni, espresse dagli altri Servizi comunali nelle relative note istruttorie, che saranno inserite quali specifici obblighi nella convenzione urbanistica e/o nelle NTA – norme tecniche di attuazione - del piano attuativo.

Il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità - U.O. Urbanizzazioni private indica che:

Dovranno essere opportunamente inserite nel testo della Convenzione, finalizzata agli impegni per il futuro Permesso a Costruire, le seguenti Indicazioni/Prescrizioni utili alla presentazione del titolo edilizio che potrà abilitare l'intervento:

1. Sui fronti stradali del lotto (Via delle Ruote e Via dell'Olmo) dovranno essere ripristinati i marciapiedi attuali nella loro funzionalità al fine di recuperarne la piena fruibilità per i pedoni.
2. L'organizzazione definitiva degli accessi/uscite al parcheggio pubblico, oggetto di ampliamento, sarà definita nell'ambito della documentazione a corredo della Pratica Edilizia, così come verranno contestualmente valutati gli adeguamenti/adattamenti eventualmente da apportare (opere per l'intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche, pubblica illuminazione, segnaletica ecc.) per la funzionalità della struttura di sosta nel suo complesso.
3. Gli interventi e le sistemazioni a verde pubblico da effettuarsi nell'area a parcheggio progettata, dovranno essere verificate con il Servizio Urbanistica (per il rispetto del Piano Operativo) e concordate con la competente U.O. Valorizzazione del Territorio; in base a tali risultanze dovrà poi essere analizzato e progettato l'impianto di pubblica illuminazione, senza negative interazioni tra essenze e corpi illuminanti. In base a tali risultanze il progetto esecutivo di tali infrastrutture illuminotecniche dovrà essere prodotto in allegato al futuro Permesso di Costruire.
4. La perizia dei lavori di urbanizzazione primaria dovrà essere allegata obbligatoriamente con la presentazione del Permesso a Costruire. La stessa dovrà essere redatta in modo separato e distinta per categorie di opere da eseguire, con particolare riferimento al Verde Pubblico (ivi comprese le aree da gioco e quelle per la sgambatura cani, oltre alle infrastrutture di pubblica illuminazione a servizio delle aree suddette) che quindi avranno un distinto importo economico ed una distinta garanzia rispetto a quella delle opere di primaria.
5. Sulla base delle date di presentazione del Permesso a Costruire rispetto a quelle del Piano Adottato/approvato, andranno prodotti gli aggiornamenti in merito alle attestazioni degli Enti Erogatori, in particolare per quanto attiene la Soc. Enel e Publiacqua rispetto ai N.O. prodotti nel Piano Attuativo.

Inoltre il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità - U.O. Urbanizzazioni private evidenzia la necessità che prima della definizione del Piano Attuativo debba essere prodotta la seguente documentazione:

- Attestazione da parte della Soc. Publiacqua per la rete fognaria ed idrica; per quanto attiene il sistema di smaltimento tale N.O. andrà riferito sia al lotto edificabile che al sistema di smaltimento delle acque piovane nel parcheggio accorpato e suo naturale collegamento a strutture già esistenti.

A questo proposito lo scrivente Servizio ritiene che tale documentazione possa essere prodotta ai fini della presentazione del permesso di costruire e in tal senso verrà inserito specifico obbligo nello schema di convenzione urbanistica.

Il Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile - U.O.C. Valorizzazione del territorio indica le seguenti prescrizioni che dovranno essere osservate in sede di presentazione dell'ideoneo titolo abilitativo e che saranno inserite nelle NTA e nello schema di convenzione:

1. 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.
2. 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 e dovranno mantenere una distanza da proprietà terze di almeno 3 m. Per la semina del prato dovrà essere utilizzato un miscuglio di sementi rustiche.
3. L'impianto di irrigazione, di cui dovrà essere predisposto il progetto in sede di presentazione del titolo edilizio, è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature e la siepe (non per il prato). Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole.

Il Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente - U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi 1 e rapporti con il catasto indica che in sede di presentazione dell'ideoneo titolo abilitativo dovranno essere osservate le seguenti condizioni (già comunicate al Promotore con nota P.G. 82210 del 22/04/2021, che non saranno oggetto di inserimento nelle NTA e Convenzione, in quanto condizioni comuni a tutti i Permessi di costruire, ad eccezione del punto 11 che sarà invece inserito come specifica prescrizione in Convenzione):

1. 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, dovranno essere prodotti il relativo grafico, relazione tecnica e dichiarazione di conformità, ai sensi del D.P.G.R. n. 75/R del 18/12/2013;
2. Dovrà essere dimostrato il rispetto dei requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità disposto dalla (D.M. 236/89 e Capo VI Sezione I del vigente regolamento edilizio, art. 153 e seguenti).
3. Dovrà essere prodotta specifica dichiarazione, resa da professionista abilitato, attestante la rispondenza del progetto alla vigente disciplina igienico sanitaria, come disposto dall'art. 141 co 5 della l.r. 65/2014 e s.m.i..
4. Occorre progetto degli impianti redatto ai sensi della Sezione III art.li 56 e seguenti della parte seconda del vigente regolamento edilizio.
5. Dovrà essere dimostrato, producendo l'idonea documentazione impiantistica e progettuale, il rispetto delle prescrizioni di cui all'art 68 e 69 Sezione VI "Requisiti prestazionali degli edifici" Parte Seconda del vigente regolamento.
6. Dovrà essere prodotta la documentazione tecnica, per il rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Comunale per gli adempimenti Toponomastici ed Ecografici.
7. Dovrà essere prodotta la relazione geologica e geotecnica redatta in base alle vigenti normative vigenti in materia.
8. Dovrà essere osservato quanto prescritto in materia di raccolta differenziata di cui alla Sezione III, da art. 112 a 115 della Sezione III Parte Seconda del vigente regolamento edilizio.
9. Dovrà essere dimostrato, producendo idonea documentazione impiantistica e progettuale, il rispetto dell'infrastrutturazione digitale di cui all'art. 118 Parte Seconda del regolamento edilizio vigente.
10. Dovrà essere presentato il necessario progetto degli impianti redatto ai sensi del D.M. 37/2008, come indicato nella sezione III – Dotazioni impiantistiche, Parte seconda art. 56 e seguenti del vigente regolamento edilizio.
11. Il calpestio del piano terra delle abitazioni dovrà essere collocato ad almeno cm 15 rispetto al marciapiede esterno a protezione dell'edificio, come prescritto dall'art. 179, parte seconda del vigente regolamento edilizio.

Il Servizio Patrimonio e Sport – U.O. Consistenza patrimoniale segnala le seguenti condizioni che dovranno essere assolte ai fini della firma della convenzione urbanistica (da inserire nello schema di convenzione urbanistica):

1. *Presso il Servizio SUEAP dovrà essere proceduto alla presentazione di specifica istanza volta alla conformazione dello stato dei luoghi (P.d.C. in sanatoria, salvo diverse valutazioni del Servizio Competente) anche finalizzata alla verifica delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate, relativamente alla C.E. P.G. n°20205 del 30/03/2005, PE-830-2005.*
2. *Con il conseguimento della conformità dello stato dei luoghi, anche contestualmente alla stipula della nuova convenzione urbanistica, in aggiunta all'atto di cessione gratuita delle superficie destinate a standard pubblici, dovrà essere stipulato il necessario atto di parziale risoluzione per mutuo consenso, a correzione del precedente atto Volkhart 27/07/2009, rep. N° 19477, stipulato per la cessione delle opere di urbanizzazione di cui alla C.E. P.G. n°20205 del 30/03/2005, PE-830-2005/P.d.L. n°29 e per mezzo del quale:*
 - a) *i suoli ospitanti la variazione del tracciato della Via dell'Olmo, avvenuto in corso d'opera, esterne al perimetro del P.d.L. n°29 e non interessate dalla convenzione urbanistica di Lottizzazione, saranno trasferiti dagli interessati al Comune di Prato;*
 - b) *i suoli ospitanti, le superfici variate in corso d'opera dall'ampliamento della Via delle Ruote, saranno trasferite dall'Amministrazione Comunale, agli interessati.*
3. *Il rilascio del Permesso a costruire che darà attuazione al presente Piano Attuativo, dovrà essere condizionato all'acquisizione del parere favorevole del Servizio/U.O. competente, espressamente in relazione alle specificità costituite dalla previsione di un impianto di playground ed aree di sgambatura cani, all'interno dell'area a verde promessa in cessione. Tale parere si dovrà esprimere sul progetto esecutivo, che dovrà essere redatto dagli interessati con elevato dettaglio dei singoli componenti e soprattutto essere corredato di:*
 - a) *disciplinare tecnico-esecutivo dello stesso impianto e la predisposizione del piano di gestione e manutenzione, con la stima dei relativi costi;*
 - b) *perizia analitica dei costi, comprendere tutto quanto necessario a dare alle opere il titolo finito;*
 - c) *calcolo delle garanzie finanziarie da depositare a copertura delle perfetta esecuzione dell'opera;*
 - d) *elenco certificazioni finali, da concordare preventivamente con l'U.O. Gestioni Tecniche Patrimonio (Arch. Carmine Sotiro).*

Per quanto riguarda la documentazione (di cui il Servizio Patrimonio e Sport aveva rilevato l'assenza) inerente gli aspetti sulla presenza di formalità ipotecarie, e servitù di fatto, presenti sulle aree in cessione, è stata presentata idonea documentazione con P.G. n.93451 del 28/04/2023.

Il Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'ambiente - U.O. Unità tecnica per l'ambiente – per quanto riguarda il Rischio idraulico fa presente che in sede di presentazione dell'idoneo titolo abilitativo dovranno essere osservate le seguenti indicazioni (da inserire nello schema di convenzione):

1. *Si ricorda che le opere di compensazione da realizzare per la variazione di permeabilità dell'area a seguito della realizzazione delle opere pubbliche, parcheggi pubblici, campo da basket ecc, devono essere realizzate dal privato all'interno del piano.*
2. *Sempre per la laminazione delle aree pubbliche, prima dell'immissione nella pubblica fognatura, per evitare sovraccarichi del sistema fognario, dovrà essere realizzato un pozzetto d'ispezione con bocca tarata. La bocca tarata può essere realizzata del diametro di 15 cm, al fine di garantirne la pulizia periodica ed il completo funzionamento idraulico delle vasche (per esempio la bocca tarata può essere realizzata su un pannello in lamiera installato nel pozzetto e facilmente rimovibile per la pulizia) e dovrà essere previsto un troppo pieno per garantire l'allontanamento in fognatura delle portate in eccesso una volta saturato il volume di stoccaggio richiesto, il tutto come richiesto dall'art. 69 del Regolamento Edilizio.*
3. *Per quanto riguarda l'intervento privato, per la messa in sicurezza idraulica del piano interrato, il franco di sicurezza deve essere pari a 50 cm da applicare alla quota della soglia di ingresso calcolata secondo il battente atteso di 15 cm, pertanto la quota di sicurezza per la rampa di accesso deve essere a +0,45 m rispetto allo 0 su via dell'olmo e non a +0,25 m come indicato nella planimetria EP02, il tutto come richiesto dall'art. 13 delle NTA del piano operativo.*
4. *Per quanto riguarda le laminazioni private prima dell'immissione nella pubblica fognatura, per evitare sovraccarichi del sistema fognario, nell'area privata, dovrà essere realizzato un pozzetto*

d'ispezione con bocca tarata. La bocca tarata può essere realizzata del diametro di 15 cm, al fine di garantirne la pulizia periodica ed il completo funzionamento idraulico delle vasche (per esempio la bocca tarata può essere realizzata su un pannello in lamiera installato nel pozzetto e facilmente rimovibile per la pulizia) e dovrà essere previsto un troppo pieno per garantire l'allontanamento in fognatura delle portate in eccesso una volta saturato il volume di stoccaggio richiesto, il tutto come richiesto dall'art. 69 del Regolamento Edilizio.

Il Servizio in questione indica inoltre che all'interno dello schema di convenzione dovrà essere inserito il seguente articolo:

"ART. - Opere di compensazione idraulica

1. Esecuzione delle opere

Le opere di compensazione idraulica proposte, approvate e dettagliate negli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo, dovranno essere abilitate mediante Permesso a Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo.

Il Promotore si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a realizzare tutte le opere idrauliche conformemente al progetto tecnico esaminato ed approvato da parte dei competenti Servizi in fase di rilascio del Permesso a Costruire, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente con particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali impiegati ed alle modalità di esecuzione dei lavori così da realizzare l'opera a perfetta regola d'arte.

Sarà responsabilità del solo promotore, o suoi aventi causa, la corretta realizzazione delle opere di laminazione a regola d'arte e il loro corretto funzionamento.

2. Manutenzione delle opere

Il Promotore, e suoi aventi causa, resterà responsabile della corretta manutenzione delle opere di compensazione da effettuarsi periodicamente nel tempo al fine di garantirne la funzionalità idraulica dell'opera. Ogni responsabilità sarà a completo carico dei privati."

L'ufficio del **Genio Civile Valdarno Centrale**, nella comunicazione dell'esito del controllo pervenuta il 08/07/2022 al P.G. n. 146777, ha formulato le seguenti raccomandazioni che saranno inserite nelle NTA del piano:

- a) *attestare, per quanto possibile, anche il dosso di accesso all'interrato alla quota di +45 cm;*
- b) *provvedere, anche per le opere di urbanizzazione da cedere al Comune, adeguate opere finalizzate al contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione.*

4. Considerazioni d'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione Urbanistica

Con le considerazioni espresse nella presente istruttoria, questo Servizio esprime favorevole al Piano di lottizzazione in oggetto, presentato in attuazione della scheda AT8_05 del Piano Operativo ed in conformità ad essa.

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, 10/05/2023

Il Tecnico istruttore
Arch. Stefano Tonelli

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