

### **Nota informativa PIANI - 396 - 2020**

#### **Piano Attuativo quale attuazione scheda area di trasformazione “AT8\_05”**

depositato con P.G. n. 234652 del 15/12/2020

Richiedenti: DI PAOLA COSTRUZIONI - S.R.L.

Intervento di Piano attuativo per la realizzazione di edificio residenziale, parcheggio e parco pubblico in località San Giorgio a Colonica in attuazione della AT08\_05 del Piano Operativo

Ubicazione: Via delle Ruote – via dell'Olmo - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: MARTINI DANIELE - POCCIANI STEFANO

### **Istruttoria Urbanistica**

La proposta ricalca la documentazione di Piani 381/2019 pertanto su disposizione del RdP non sono versati nuovi Diritti di Segreteria.

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



L'approvazione del P.A. segue il procedimento:

Art. 111 LR 65/2014 (conforme al PO)

Convenzione/atto d'obbligo

si ☒ (predisporre schema)

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

Verifica di assoggettabilità a VAS

si ☐ no ☒

Procedura di VAS

si ☐ no ☒

**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**

<b>Piano di Indirizzo Territoriale</b> (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
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)</b>	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia

**PIANO STRUTTURALE (analisi non citata in relazione RZ01 e non compilata con la presentazione)**

Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	nessuna
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	nessuna
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Borghi storici
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	nessuna
Es.4 - Sistemi e Subsystemi territoriali	Sistema 8 – La Piana
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	8	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B
------	---	------------------------------	---

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

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	AT8_05	Standard Urbanistici	App di progetto Avp di progetto
Paesaggi urbani (tessuto)	--	Reti e spazi aperti	--
Paesaggio rurale	--	Mobilità	--
Ambito rurale --	--	Emergenze Patrimonio Storico	--

**SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO**

<b>BENI CULTURALI</b> D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI CULTURALI</b> D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI PAESAGGISTICI</b> D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>RISCHIO ARCHEOLOGICO</b> Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> aree a rischio archeologico
<b>PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> NTA, Titolo VII	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2)



# 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 <b>interesse</b> elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interesse</b> alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interesse</b> aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interesse</b> immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>VIABILITA' STORICA</b> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interesse</b> viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interesse</b> viabilità storica
<b>RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</b> <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
<b>RISPETTO FERROVIARIO</b> <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto ferroviario
<b>RISPETTO CODICE DELLA STRADA</b> <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> , sulla base della DGC 137/2015: <input 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 <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
<b>FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE</b> <i>RD n. 1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n. 166/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale
<b>RISPETTO POZZI</b> <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>assoluto</b> dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi (ml 200) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle fasce di rispetto pozzi
<b>ELETTRODOTTI</b> <i>DM 29/05/2008</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interesse</b> immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
<b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b> <i>D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interesse</b> 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 <b>non interesse</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>BATTENTI IDRAULICI</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>Piano Assetto Idrogeologico</b> <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
<b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b> <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>MAGNITUDO IDRAULICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa

<b>REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE</b>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 100</b> del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 99</b> del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b> DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b> DCC n. 11/2002	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme <b>sulla eliminazione delle barriere architettoniche</b> <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina

## 1. Oggetto dell'intervento

Su questa stessa area era stata presentata una istanza di parere per trasformazione urbanistica con il PARU 3/2018 p.g.n.18757 del 29/01/2018 il cui esito a suo tempo fu di rinviare ad una valutazione in sede di Piano Operativo.

L'area oggetto della presente istanza coincide con quella identificata con la scheda di trasformazione urbanistica AT8\_05 approvata con il Piano Operativo. In tale scheda la superficie territoriale di mq 6670 si compone di tre parti: una superficie di 1433 mq (fondiaria) destinata ad essere edificata, una parte destinata a verde pubblico in cessione alla P.A. di 4632 mq (70%) per la perequazione urbanistica, ed una di 605 mq di superficie quale standard urbanistico destinata all'ampliamento del parcheggio contiguo esistente su via dell'Olmo.

L'area destinata ad essere edificata si trova a margine del centro abitato di San Giorgio a Colonica, su via delle Ruote a confine con il Comune di Campi Bisenzio.

Nell'area fondiaria è prevista la nuova costruzione di un edificio a tre piani con nove unità immobiliari a destinazione residenziale e piano interrato destinato al parcheggio privato di autovetture oltre ad un'abitazione con ingresso indipendente per una superficie edificata Se totale di mq 991,64 ed una superficie coperta di mq 498,02. Il Progetto conferma pertanto la destinazione d'uso (residenziale) e il numero di alloggi (nove appartamenti in linea ed una schiera in testa al fabbricato) previsti dalla proposta precedente (pratica Piani 381/2019), archiviata per incompletezza della documentazione.

Nel progetto è prevista la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio nell'area destinata a standard e la realizzazione di attrezzature ludico/sportive di quartiere nello spazio da cedere per perequazione.

## 2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI NEL PIANO ATTUATIVO – SCHEDA AT8_05			
PARAMETRI URBANISTICI del LOTTO FONDIARIO	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Superficie territoriale St (mq)	6670	6670	6670,03
Superficie fondiaria Sf (mq)	0	1433	1403,62
Volume (mc)	0	-	2775,84
Superficie coperta Sc (mq)	0	-	498,02
Rapporto copertura Rc (%)	0	70% max.	35,48%
Superficie permeabile Sp (mq)	6670	35 %min.	527,70 (37,6%)
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	0	1000 max.	991,64

**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

Altezza massima H max (ml)	0	7,5 max	7,5
Standard (parcheggi) (mq)	0	605*	605

Standard ai sensi dell'art.25 NTA del P.O. 991,64/34 =29,17 x24x 0,5\* (art.25 c.3) mq/ab =349,99mq (il valore calcolato è inferiore a quello stabilito dalla scheda)\*

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI – Tav. EP04 – conteggi urbanistici</b>				
			<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
Volume virtuale/urbanistico (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 3543,74	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	354,74	355,01
Superficie di vendita	mq-----	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)	0	0
Frazionamento immobili	mq-----	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)	---	----
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			<b>354,74</b>	<b>355,01</b>

**2. Considerazioni istruttorie (evidenziando le novità rispetto la documentazione allegata al Piano 381/2019)**

I proponenti, nel modello di richiesta presentato (nel riquadro della verifica degli standard) hanno effettuato un calcolo errato indicando una monetizzazione non dovuta in quanto non si è tenuto conto del dimezzamento di cui all'art. 25 c.3. delle NTA del P.O. Si prende atto che nella tavola dei conteggi urbanistici EP03 EP04 non è riportato alcun prospetto con il calcolo e verifica degli standard.

Nella Tav. EP05 è stata riportata una planimetria di progetto dell'area in cessione per perequazione urbanistica. Essa prevede un percorso pedonale che conduce dal parcheggio di via dell'Olmo a un campo gioco di pallacanestro e a due aree di sgambatura per cani. Nell'area sono inoltre state rappresentate piantumazioni di verde ed alberi senza alcuna indicazione di specie e presenza di impianti di illuminazione e recinzioni, fatto salvo quanto precisato in relazione RZ01 che di seguito riportiamo.

All'interno di essa è previsto l'inserimento di un campo polivalente (basket-calcetto) di circa 40,00 ml. x 20,00 ml., attrezzato con le relative porte e canestri.

Il campo sarà recintato con una rete metallica a maglie sciolte di altezza pari a ml. 2,00 e da una rete "parapalloni in filo di nylon a maglie rettangolari per ulteriori 5 ml. di altezza, sarà montata su pali in metallo zincato di colore verde.

Vi sarà installato un cancello pedonale a maniglia e serratura di larghezza pari a ml. 1,20.

Il campo sarà illuminato da due torri faro adeguate.

Sono inoltre espresse in relazione le seguenti specificazioni:

All'interno dell'area è prevista anche un'ampia zona riservata alla sgambatura dei cani suddivisa in due parti. La zona di divisione sarà costituita da una siepe di alloro. Tutta quanta sarà recintata da una semplice rete metallica di altezza 1,20 ml.e in ambedue le parti, in cui sarà divisa, saranno presenti un fontanello alimentato dall'acquedotto comunale.

Per raggiungere le aree attrezzate sarà realizzata una viabilità pedonale corredata di verde e di panchine.

**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

L'area di trasformazione ricade quasi completamente nella distanza di rispetto di ml 200 dai pozzi (indicazione errata nella scheda della disciplina di tutela) che può essere riportata in tavole progettuali da individuare come elemento utile di verifica della superficie permeabile o impermeabile da attuare.

Si rammenta inoltre che il Piano 381/2019 è stato valutato in sede di Commissione Edilizia e trasformazioni urbane in data 13/05/2019 con il seguente esito:

La Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU) ha espresso parere favorevole all'intervento presentato.  
Dovranno essere specificate le specie botaniche che verranno utilizzate nelle aree a verde, preferibilmente specie autoctone.

e in sede di Commissione Consiliare Urbanistica in data 03/07/2019 con il seguente esito:

**"PIANI - 381 – 2019 Piano Attuativo in attuazione area di trasformazione AT8\_05"**

In merito al punto b) della Nota informativa "PIANI - 381 – 2019 Piano Attuativo in attuazione area di trasformazione AT8\_05", riguardante l'area da cedere gratuitamente e destinata dal Piano Operativo a verde attrezzato, la Commissione, concordando con la proposta indicata nell'istruttoria stessa, da mandato all'Ufficio Urbanistica di richiedere al proponente che nel Piano Attuativo sia prevista, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, anche la realizzazione del suddetto verde attrezzato. 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 prescritte dalla scheda di trasformazione, il costo di tali opere non superi gli importi scomputabili.

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	699,98/2=349,99	605
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	-----	-----
<b>TOTALE</b>			<b>605-----</b>	<b>605----</b>
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 IN CESSIONE (in relazione RZ01 mq 4600)	
Aree in cessione per perequazione	Mq 4632
STANDARD URBANISTICI	
Verde e sport	mq -----
Parcheggi, marciapiedi e piste ciclabili	Mq 605
Istruzione	mq -----
Servizi ed attrezzature	mq -----

**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

URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	mq
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO	Mq -----
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 5237,00

**3. Richiesta pareri****Pareri interni**

- ☐ conferenza dei servizi
- ☒ Istanze Edilizie
- ☒ Urbanizzazione primaria
- ☒ Pianificazione spazio pubblico
- ☐ Verde pubblico
- ☒ Mobilità
- ☒ Ambiente
- ☒ Patrimonio
- ☐ Sviluppo economico
- ☐ Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico
- ☐ ALIA
- ☐ Espropri
- ☒ CETU in data 13/05/20

**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 .....
- ☒ PARERE DELLA CUAP in data 05/07/2020

Si ritiene che per la prosecuzione dell'iter debbano essere prodotti alcuni elaborati integrativi e/o sostitutivi che risolvano le seguenti criticità:

1. Gli elaborati "IG01TER", "IG 01BIS" che comprende la dichiarazione su distanze da elettrodotto e da pozzi (10ml), "IG 01", devono essere riuniti in un unico file PDF "tavIG 01" di inquadramento generale.
2. Nella TAVOLA EA 01/02 – dello stato attuale si riporta erroneamente anche uno stato di progetto del parcheggio. Si devono invece indicare le misure ed i calcoli effettuati per le singole porzioni componenti la scheda di trasformazione;
3. EP 04-EP 03- Conteggi urbanistici – Si devono esplicitare i calcoli a verifica degli standard, oltre che le tabelle di verifica previste dalle NTA sui parcheggi;
4. EU 01 – la relazione tecnico illustrativa deve essere integrata. Essa non contiene la verifica dei requisiti prestazionali che devono essere riscontrate nell'intervento (per esempio dell'impianto di pubblica illuminazione, della dotazione di postazioni per la ricarica elettrica, presenza di rastrelliere per bici) con i riferimenti alle Nta del P.O.;
5. EU 02 – sono necessarie le indicazioni degli estratti catastali con l'indicazione di oggetti o servitù esistenti, compresi i sottoservizi apogei ed ipogei; in questo stato attuale si riporta erroneamente anche uno stato di progetto del parcheggio in ampliamento;
6. EU 03 – Completare il frontespizio con la dicitura stato di progetto;
7. EU 04 – Completare il frontespizio con la dicitura stato sovrapposto.



## **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

Infine, per le specifiche edilizie si rinvia alla nota istruttoria del Servizio Governo del territorio - Coordinamento validazione interventi edilizi e rapporti con il catasto, per quanto di competenza.

Per quanto riguarda le criticità in merito alle opere urbanizzative, si rinvia alla nota istruttoria dei Servizi competenti – U.O. urbanizzazioni primarie e Servizio Governo del Territorio - U.O. Valorizzazione del territorio.

Per quanto concerne le criticità idrauliche, ambientali e di progettazione acustica si rinvia alla nota istruttoria del Servizio Governo del Territorio – Tutela dell'ambiente.

Per quanto concerne le criticità dal punto di vista patrimoniale si rinvia alla nota istruttoria del Servizio Patrimonio.

Prato, 19/04/2021

*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.*

Il Funzionario Tecnico  
*arch. Stefano Tonelli*

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