

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

**Oggetto:** Relazione istruttoria in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 400 - 2021 denominato "VIA C.DAMI 2".

**Il Tecnico istruttore**

premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20210070031 del 06-04-2021, da CERI CONSTRUCTION S.R.L., per un intervento di Variante al piano di lottizzazione 284 ai sensi dell'art. 112 LR 65/14 per la realizzazione di edifici residenziali in via C. Dami , posto in Via Camillo Dami - 59100 PRATO (PO).

**Progettisti:** FIESOLI ENRICO

e che dopo le Integrazioni a completamento depositate con P.G. n. 86487 del 29/04/21 e P.G. n. 110462, 110456, del 31/05/2021, ha effettuato la seguente attività istruttoria:

*L'approvazione del PA segue il procedimento:*

Art. 112 LR 65/2014

*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 ]

**INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC**

<b>Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)</b>	<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 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)	PDR 284/2012	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**

<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



**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

<b>BENI PAESAGGISTICI</b> <i>D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<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> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA</i>	<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> <i>NTA, Titolo VII</i>	<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) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</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>interessa</b> viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</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. 495/1992 e 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 ( <b>ml 10</b> ) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi ( <b>ml 200</b> ) <input 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>interessa</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



**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

<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>interessa</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 interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA</b> <b>PIANO STRUTTURALE</b> Tav. Af.7	<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>PERICOLOSITÀ SISMICA</b> <b>PIANO STRUTTURALE</b> Tav. Af.8	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>PERICOLOSITÀ IDRAULICA</b> <b>PIANO STRUTTURALE</b> Tav. Af.9	<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> <b>PIANO STRUTTURALE</b> Tav. Af.10	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con battente: <input checked="" 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> <b>PIANO STRUTTURALE</b> Tav. Af.13	<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> <i>RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;</i>	<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> <i>DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA</i>	<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> <i>DCC n. 11/2002</i>	<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> <i>DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011</i>	<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

estratto Tav IG01 -fotoinserimento





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

### 1. Oggetto dell'intervento

La proposta in oggetto riguarda le modifiche dimensionali, prospettiche e tipologiche del progetto da attuarsi con il Piano 284/12 adottato con DCC n. 14/2016 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT n. 17 del 27/04/16. Quanto sottopostoci assume le stesse consistenze urbanistiche sommate ma in un unico edificio anziché due. A questo proposito occorre richiamare il quadro decisionale che ha portato alla approvazione del Piano 284/12 che a sua volta deriva da un Piano precedente (il Piano di lottizzazione n.20 su lotto fondiario molto più ampio) sul quale anni or sono è intervenuto un esito giudiziario per la suddivisione dei diritti edificatori. Tale attribuzione in termini volumetrici (1/3, 2/3) ha dato luogo a diritti ed obblighi paralleli che sfociano nell'approvazione del Piano 284/12 e 296/12 assegnando i seguenti valori:

*estratto dalla nota informativa finale per l'approvazione del Piano 284/2012*

<i>Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi del Piano Attuativo pdl 20 in relazione ai P.A.284/2012 e P.A. 293/2012</i>				
<i>Parametri Urbanistici</i>	<i>PDL 20</i>		<i>PA 293/2012</i>	<i>PA 284/2012</i>
	<i>Lotto A</i>	<i>Lotto B</i>	I due comparti formano l'ex PdL 20	
Dest. d'uso	R3	R3	<i>R=100%</i>	<i>R=100%</i>
Sup. terr. (mq)			5.268,68 p tav.1 5150,23 p tav.4 # per 118,45 mq	2.613,02 2681,27 p tav.2
Sup. fondiaria (mq)	6996,59		3.697 3.625,17 p tav.4 # per 71,83 mq	1.792,18 1.920,10 p # per 127,92
Volume (mc)	7.127,40	5.367,51	8.093,13 < 8.329,24 (8.329,24 è pari ai 2/3 del volume assentito con PdL 20)	4.160,53 < 4.164,97 (4.164,97 è pari a 1/3 del volume assentito con PdL 20)
	12.494,91		8.093,13 + 4.160,53 = 12.253,66 < 12.494,91	
It (mc/mq)	1,79 < 2		1,57	1,55
If (mc/mq)	/		2,23	2,16
slp	/		2.663,1	995,59
<b>Rc (%)</b>				
<b>Sc (mq)</b>	40% 1.137,00	40% 858,00	32,27% 1123,20	26,50% 508,86
<b>Rc (%) con interrati</b>	60%	60%	43,87%	34,58%
<b>Altezza (ml)</b>	7,60	7,60	7,60	9,15
Sup. perm. (mq)	3013,57		1014,87	675,36
Parch. pubblici Pp	<b>2.441,22</b> tot. standard		1208,45	609,16



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

Verde pubblico Vp	316,61	148,06
- 158,94 mq st		$1.525,06 + 757,22 = 2.282,28 < 2.441,22 \text{ mq}$

I due fabbricati oggetto di approvazione con il Piano 284 davano luogo a n.18 appartamenti.  
Il presente progetto realizza con un unico corpo di fabbrica 16 appartamenti.

Verifica dei parcheggi privati, privati d'uso pubblico e degli standard del Piano Attuativo				
		PARCHEGGI PRIVATI E D'USO PUBBLICO mq		
1	Volume urbanistico (ai sensi dell'art. 32, comma 8 delle NTA del RU) <b>4.160,53mc</b>	sosta stanziale min 416,053 mq		
		<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>		
		STANDARD	PDL 20	Mq PA
2	Volume residenziale 4160,53 (mc) x 18/100	748,90 (18/100)	813.74 (1/3 di 2.441,22)	
	<b>TOTALE 813,74 – 757,22 = 56,52</b>			56,52
<b>Area totale da monetizzare UMI 26_3 (consentita la monetizzazione fino al 50%)</b>				<b>56,52</b>

La necessaria verifica grafico analitica secondo i parametri urbanistici della Superficie edificabile e volumetrica ai fini di un equivalente carico urbanistico e dell'applicazione dell'art. 112 Lrt 65/2014 è stata redatta nella Tavola EP04 di questa istanza.

## 2. Motivazioni natura e contenuto della variante al Piano 284/12

Alla luce delle motivazioni addotte dai titolari del Piano in oggetto, per motivi di ordine tecnico e commerciale il progetto dei due fabbricati individuati dal Piano Approvato 284/12 è stato modificato riconducendo i parametri urbanistici disponibili e ricavati dalla documentazione, ad un unico complesso edilizio che condivide un unico corpo di fabbrica. Il Piano 400 mantiene il perimetro del Piano approvato 284/12, non diminuisce gli standard oltre che gli oneri e gli obblighi convenzionali già stabiliti. Per quanto riguarda la computazione della SE e degli altri parametri urbanistici invece si osserva che la computazione effettuata nella tavola EP04 non risulta adeguata. 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 Sup. Coperta e dell'altezza massima, i maggiori spessori spessore eccedenti 30 centimetri.

Dal calcolo proposto risulta invece che ciò non è stato valutato, proponendo le seguenti misure nella tabella di verifica dei parametri urbanistici



**3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:**

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>PIANO attuativo 284</b>	<b>PIANO (EP04) ATTUATIVO 400</b>	<b>differenza</b>
Destinazione d'uso	residenziale	residenziale	----
Superficie territoriale St (mq)	<b>2716,35</b>	2716,69	+0,34
Superficie fondiaria Sf (mq)	<b>1976,83</b>	1976,83	0
Volume (mc)	<b>4160,53</b>	<b>4142,28</b>	<b>-18,25</b>
Superficie coperta Sc (mq)	508,45	616,38	<b>+107,93</b>
Rapporto copertura Rc (%)	25,7	31,2	+5,5
Superficie permeabile Sp (mq)	<b>494,20 (583,45 EP04)</b>	532,93	-50,52
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	<b>1980,06</b>	<b>1978,73</b>	<b>-1,33</b>
Altezza massima H max (ml)	8,85	<b>8,85</b>	0
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (md)	749,69	749,69	0
Numero alloggi	18	16	-2
Monetizzazione standard	56,52	56,52	0
Extra oneri (art. 9 conv. Urb.) €.	30000	30000	0

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>			
		<b>dovuto284</b>	<b>Realizzato 400</b>
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 4142	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	576,68 696,41
Superficie di vendita	mq	sosta di relazione (stalli) (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			576,68 696,41

<b>VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)</b>		
	<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>



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

Residenziale (1980,06)ZTO "b"/2 =1397,68/2	Se (mq)	24 mq/abitante*	698,84	749,69
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 (da piano 284)</b>			749,69	<b>749,69</b>
<b>Standard da monetizzare (art. 26 NTA) da P.A.284</b>	mq		<b>56,52</b>	

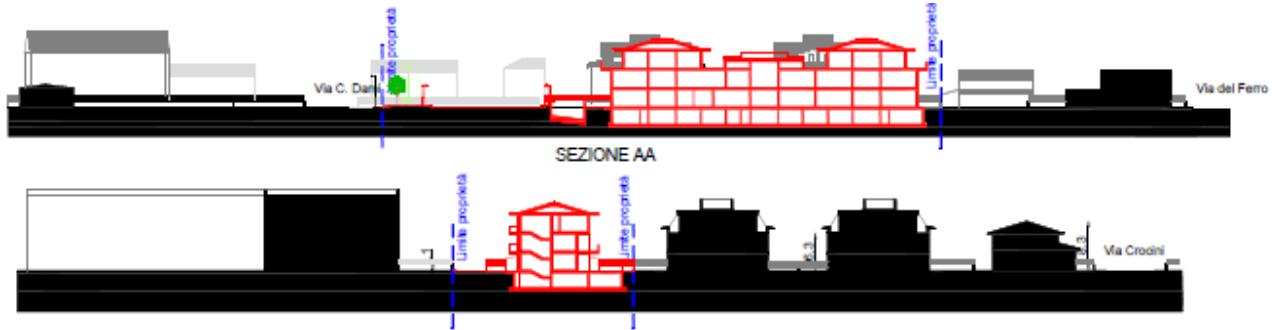
\*Ai fini del calcolo degli standard dovuti, gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.

<b>AREE IN CESSIONE</b>	
<b>AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>	Mq -----
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Verde e sport	mq-----
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	Mq 749,69
Istruzione	mq-----
Servizi ed attrezzature	mq-----
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>	
Strade	mq-----
<b>EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO</b>	mq-----
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>	<b>Mq749,69</b>

Sezioni prospetto sovrapposte con Piano 284/12 – estratto Tav.ES01



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



Estratto Tav. 6 render Piano 400

#### **4. Richiesta pareri**

##### **Pareri interni**

[ ] riunione dei Servizi interni

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

[x] CETU

[ ] 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**

1. RZ04 – per la titolarità a presentare l'istanza è stata sottoscritta una dichiarazione, ma non è stato allegato il compromesso preliminare (registrato); Non è precisato nella relazione illustrativa se nel contratto



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

preliminare (non allegato alla dichiarazione) sono presenti tutte le particelle derivanti dalla successione dei fratelli Brini (Piero ed altri). Da verificare poi lo stato catastale della particella di mq 15 intestata al Comune di Prato che dovrà essere immessa in possesso (temporaneamente) ai titolari del piano per la realizzazione del Parcheggio Pubblico e accesso al lotto Privato;

2. TAV. IG01 – Sono state consegnate due tavole IG01 e IG01b . Il quadro sinottico dei parametri urbanistici del piano 284 e del piano 400 comparati deve essere corretto e adeguatamente proposto unendo in una unica tavola tutti gli estratti da P.O.e P.S.

3. RZ03 – Delle dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000 quella in materia di normativa antisismica è cartacea e non firmata; quella in materia di superamento delle barriere architettoniche è presente ma depositata da EDILPROGETTI sotto forma cartacea. Di tutto deve essere fornito file firmato digitalmente;

4. RZ05 – Tra i modelli per il deposito al genio civile manca il modello n.4 a firma del Progettista (anch'essa digitale)

5. RZ11 – Atto unilaterale d'obbligo – rimane sospeso in attesa di verifiche d'ufficio;

6. TAV. EA01 Correggere la scala grafica, inserendo la sovrapposizione catastale a quello rilevato (su base carta tecnica regionale) questa tavola è richiesta anche dal Servizio Patrimonio come come grafico di riconfinamento.

7. TAV EP04 – il calcolo urbanistico non tiene conto che 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 Sup. 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 tali effetti e pertanto devono essere considerati ai fini del rispetto dei relativi parametri prescritti per l'area di trasformazione;

8. NTA – il documento rimane sospeso in attesa di verifiche d'ufficio;

Prato, 13/09/2021

Il Tecnico istruttore  
Arch. Stefano Tonelli