

**Oggetto:** Relazione istruttoria in riferimento al Piano Attuativo 410 - 2022 denominato "Piano di lottizzazione per nuova edificazione residenziale e realizzazione opere urbanizzative in via A. Brioni, in attuazione dell'area di trasformazione AT5\_03 del Piano Operativo".

## Il Tecnico istruttore

**premesse che** il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20220159103 del 21-07-2022, da FOSSI ADA, FOSSI EUGENIO, EDILGARGANO S.N.C. DEL GEOM. SIMONE GARGANO E C., FOSSI LAURA, per un intervento di nuova edificazione residenziale, in attuazione dell'area di trasformazione AT5\_03 del Piano Operativo, posta in Via Arnaldo Brioni - 59100 PRATO (PO), i cui progettisti sono CECCHI CLARISSA e CECCHI ALESSANDRO, **ha effettuato la seguente attività istruttoria.**

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



*L'approvazione del PA 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*  
*Procedura di VAS*

si ☐ no ☒  
si ☐ no ☒



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
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 Subsystemi territoriali	Sistema 5 - I Borghi
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree urbane

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)	AT5_03	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
<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) <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



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
**Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile**  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

<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 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 <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 type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi ( <b>ml 200</b> ) <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>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
<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>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 type="checkbox"/> S 2 <input checked="" 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 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: <b>non ricade</b> <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: <b>non ricade</b> <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 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 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 checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina

## 1. Oggetto dell'intervento

### Previsioni del Piano Operativo

L'intervento proposto nel Piano attuativo intende dare attuazione alla previsione del Piano Operativo contenuta nella scheda "Area di trasformazione AT5\_03 – Nuova edificazione via Brioni". L'area di trasformazione riguarda un terreno libero in parte incolto ed in parte adibito a deposito temporaneo, posto a nord di via San Martino per Galceti e a sud del viale Fratelli Cervi, in adiacenza ad un'area caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali.

La trasformazione prevista dalla scheda dell'AT5\_03 è finalizzata ad implementare i servizi pubblici presenti nella zona mediante la realizzazione degli standard urbanistici (verde e parcheggio pubblici) e la cessione al Comune della porzione nord-est dell'area in oggetto, per la realizzazione di un'ampia fascia di verde pubblico attrezzato; a fronte di questa cessione è riconosciuta la facoltà edificatoria a destinazione residenziale con la possibilità di realizzare 1.520 mq di Superficie edificabile.

La scheda contiene inoltre le seguenti prescrizioni per l'attuazione dell'intervento: la realizzazione della viabilità con parcheggi lungo strada ed il rispetto degli allineamenti come mostrati nello schema prescrittivo.

### Proposta progettuale

La proposta progettuale prevede:

- la realizzazione di due edifici (denominati "A" e "B") di quattro piani fuori terra, oltre un piano mansarda e un piano interrato con i box auto ed accesso autonomo mediante rampa carrabile, costituiti da n. 20 unità immobiliari residenziali complessive, 10 per ogni palazzina;
- la realizzazione e cessione della fascia di verde pubblico di mq 905, quale standard urbanistico, situata fra l'area fondiaria e l'area prevista in cessione ai fini perequativi;
- la realizzazione e cessione, quali standard urbanistici, di due aree a parcheggio pubblico a pettine, lungo il prolungamento di via Brioni, con n. 13 posti auto e aiuole verdi con alberature per un totale di mq 325;
- la realizzazione e cessione della strada che prolunga via Brioni, sulla quale si attestano gli accessi carrabile e pedonali ai due fabbricati;

La quantità di standard di progetto è superiore al minimo indicato sulla scheda dell'AT5\_03.

La quantità di 672 mq di aree permeabili reperite, ad uso esclusivo degli appartamenti al piano terra, è idonea rispetto al minimo dovuto di 656 mq (25% Sf).





Si rileva che nel parcheggio pubblico sono state realizzate aiuole di larghezza inferiore al minimo consentito dall'art. 36 "*Parcheggi pubblici: tipologie*" comma 5 delle NTA del Piano Operativo.

Per quanto concerne le prescrizioni contenute nella scheda dell'AT5\_03, si evidenzia che nella proposta progettuale è correttamente proposta la realizzazione del prolungamento di via Brioni e dei parcheggi lungo la strada; altresì per quanto riguarda gli allineamenti, questi non appaiono rispettati in quanto il nuovo fabbricato denominato "B" è situato in posizione più arretrata rispetto a quelli già presenti sulla diramazione verso nord di via Brioni; inoltre non è ben dimostrato il rispetto dell'allineamento parallelo a via San Martino per Galceti.

### **Cessioni ai fini perequativi**

Per quanto riguarda l'area da cedere ai fini perequativi si rileva che a fronte della cessione prevista dalla scheda dell'Area di Trasformazione, pari al 62% della Superficie territoriale, ovvero a mq 6.711,50 destinati a verde pubblico, nel piano in oggetto si propone la cessione di mq 6.605,90 che corrisponde al 61% della Superficie territoriale.

Si ritiene che la minor superficie in cessione, ai sensi dell'art. 80 delle NTA del Piano Operativo, non comporti una variante urbanistica in quanto dovuta a diseallineamenti fra lo stato dei luoghi e il perimetro dell'area di Trasformazione e in considerazione che:

- la minore cessione ammonta a mq 105,60 ed è da ritenersi esigua rispetto al totale dell'area in cessione di mq 6.605,90 in quanto rappresenta 1,6 % di quest'ultima;
- la Superficie territoriale stimata nella scheda dell'Area di Trasformazione è di mq 10.990 mentre quella rilevata è di mq 10.825, pertanto inferiore di una quantità pari a mq 165;
- nella scheda dell'Area di Trasformazione è stata erroneamente inclusa, al margine ovest dell'area in cessione ai fini perequativi, al termine di via Del Monaco, una piccola area di superficie pari a mq 50 che non è di proprietà dei proponenti e già oggetto di atto d'obbligo per l'esecuzione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria relative alla pratica edilizia PE 3226/2013;
- il disegno di suolo proposto nel Piano Attuativo è coerente con quello del Piano Operativo ed è obbligato dallo stato dei luoghi in quanto il nuovo tratto di strada deve essere allineato con quello esistente e il lotto fondiario deve essere allineato al lotto adiacente; tale disegno dei suoli pertanto non sarebbe modificabile al fine di reperire una maggiore area da cedere ai fini perequativi.

A compensazione della minore cessione di mq 105,60, i richiedenti del Piano Attuativo propongono di cedere un'area confinante con quella oggetto di intervento, di 600 mq e destinata a V1 *Spazi aperti con alto indice di naturalità*.

Si ritiene tale proposta congrua dal punto di vista economico dal momento che:

- sulla base delle linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, l'area non ceduta di mq 105,60, applicando un indice perequativo di 0,15 mq Se / mq St, genera facoltà edificatorie per mq 15,84 di Se; tali facoltà edificatorie con destinazione residenziale, nella zona OMI R5, hanno un valore di 350 €/mq quindi un valore complessivo di € 5.544;
- altresì volendo invece considerare il valore di esproprio, dalle tabelle comunali, approvate con Determinazione dirigenziale n. 245/2020 e aggiornate sulla base delle quotazioni immobiliari OMI del primo semestre 2022, risulta che il valore unitario delle indennità di esproprio nella UTOE 5, zona OMI R5/D1 è di 64,10 €/mq; il valore di esproprio di mq 105,60, destinati a verde pubblico e non ceduti, è quindi pari a circa € 6.800 (mq 105,60 x 64,10 €/mq);
- per quanto riguarda il valore dell'area che viene ceduta a compensazione, si può assumere pari a 20 €/mq il valore unitario, in analogia con altri casi simili (Piani Attuativi n. 383 e n. 398), in quanto l'area è destinata a V1 *Spazi aperti con alto indice di naturalità*;
- il valore dell'area di 600 mq, destinata a V1 *Spazi aperti con alto indice di naturalità* e proposta in cessione a compensazione, è quindi pari a circa € 12.000 (mq 600 x 20 €/mq), pertanto superiore al valore dell'area destinata a verde pubblico, non ceduta, determinato sia sulla base delle linee guida della perequazione urbanistica che sulla base del valore di esproprio.

## Piano Strutturale adottato con DCC n. 48/2023

Infine, in riferimento al nuovo Piano Strutturale adottato ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014 con DCC n. 48 del 27-07-2023, si evidenzia che l'intervento in oggetto, relativo a previsioni non decadute del Piano Operativo vigente, non contrasta con il suddetto Piano Strutturale e pertanto non si applicano le misure di salvaguardia.

## 2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO Scheda AT5_03	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	area incolta e deposito temporaneo	residenza	residenza
Superficie territoriale St (mq)	10.825 mq	10.990 mq	10.825 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	2.684 mq	2.623 mq
Volume (mc)	-	-	7.881 mc
Superficie coperta Sc (mq)	-	-	622 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	30% max	23,72%
Superficie permeabile Sp (mq)	-	25% Sf (2.623)= 656 mq	672 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	1.520 mq	1.5219,85 mq
Altezza massima H max (ml)	-	13,5 m	12,85 m
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	904 mq verde pubblico 310 mq parch. pubblico	905 mq verde pubblico 325 mq parch. pubblico

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc 7.881	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	788 mq	788 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			788 mq	788 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (da scheda AT5_03)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)		1.214 mq	1.230 mq
TOTALE			1.214 mq	1.230 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		0 mq	

AREE IN CESSIONE		PIANO OPERATIVO Scheda AT5_03	PIANO ATTUATIVO
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE		6.711 mq	6.606 mq
STANDARD URBANISTICI			
Verde e sport		904 mq	905 mq
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili		310 mq	325 mq

URBANIZZAZIONI PRIMARIE		
Strade		316 mq
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO		600 mq
TOTALE AREE IN CESSIONE		8.752 mq

### 3. Richiesta pareri

#### Pareri interni

- ☐ riunione dei Servizi interni
- ☒ Istanze Edilizie
- ☒ Urbanizzazione primaria
- ☐ Pianificazione spazio pubblico
- ☐ Verde pubblico
- ☐ Mobilità
- ☒ Ambiente
- ☒ Patrimonio
- ☐ Sviluppo economico
- ☐ Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico
- ☐ ALIA
- ☐ Espropri
- ☒ 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)
- ☐ NON SI RITENGONO NECESSARI PARERI E NULLA OSTA IL PA NECESSITA SOLO DEL PARERE DELLA CUAP

### 4. Verifiche da effettuare, aspetti da correggere per la definizione conclusiva dell'intervento

a) Alla luce di quanto sopra esposto il Servizio scrivente ritiene che debbano essere risolte le criticità rilevate come di seguito indicato:

- dovrà essere presentata una nuova soluzione progettuale che rispetti gli allineamenti prescritti nella scheda dell'Area di Trasformazione AT5\_03; in particolare, in riferimento al nuovo fabbricato denominato "B" tali allineamenti non risultano rispettati in quanto è situato in posizione più arretrata rispetto a gli edifici già presenti sulla diramazione verso nord di via Brioni; inoltre occorre dimostrare con maggiore chiarezza il rispetto dell'allineamento parallelo a via San Martino per Galceti, facendo riferimento alla superficie coperta degli edifici.
- dovrà essere modificata l'area adibita a parcheggio pubblico con aiuole di larghezza non inferiore a 2 m, al fine di rispettare le disposizioni di cui all'art. 36 "Parcheggi pubblici: tipologie" comma 5 delle NTA del Piano Operativo;

- occorre che i grafici progettuali siano completi dell'indicazione delle altezze e delle quote planimetriche e altimetriche; dovranno essere indicate anche le distanze fra le pareti finestrate e i confini di proprietà;
- nella tavola n. 6 EP04 dovranno essere corretti: il calcolo della superficie coperta per piano (effettuato ai fini del calcolo del volume virtuale), il calcolo della superficie coperta (effettuato ai fini del rispetto del rapporto di copertura), la quantità relativa alla differenza riscontrata nella cessione ai fini perequativi che è di mq 105,60 e non di mq 111,50;
- dovrà essere presentato il file *RZ 02 documentazione fotografica* perchè quello depositato contiene l'elaborato *RZ 03 Dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000*;
- occorre verifica - con particolare riferimento alla presenza di eventuali servitù, pesi e vincoli, stati di possesso e conduzione e quant'altro - dello stato di fatto e di diritto (trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sui pubblici registri immobiliari) delle aree previste in cessione (compreso il terreno proposto a compensazione della minore cessione), esplicitata attraverso visura ipocatastale, specifica relazione, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e rilievo fotografico da effettuare lungo i confini delle aree da cedere al Comune con le aree private (completo di planimetria con indicazione degli scatti di ripresa). Nel caso di presenza di servitù o quant'altro, dovrà essere formulata una ipotesi di estinzione.
- occorre il rilievo, in scala idonea, con sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (quale restituzione di operazioni di rilievo topografico) e la mappa catastale, con particolare riferimento alle superfici previste in cessione per le quali dovranno essere eseguite specifiche verifiche di confine (c.d. "grafico di riconfinamento", basato su pregressi atti di aggiornamento catastale e non su mappa di visura);
- occorre bozza della convenzione, secondo lo schema predisposto, con allegata la planimetria catastale, in formato A3 o A4, sulla quale devono essere evidenziate con diversa retinatura le aree in cessione a titolo di standard (distinguendo il verde pubblico dal parcheggio pubblico), ai fini perequativi e come viabilità; tale elaborato dovrà essere completo di legenda che indichi, per ciascuna tipologia delle aree in cessione, il foglio catastale, le particelle catastali e la superficie;
- dovranno essere integrati i moduli per il deposito al Genio Civile n. 3, 4, 5 che non sono stati depositati.

**b) Il Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private ha espresso quanto segue:**

- Nella parte terminale di Via Del Monaco si trova una piccola area (50 mq.) di altra proprietà ricompresa nell'Area di Trasformazione e già oggetto di atto d'obbligo per l'esecuzione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria attribuite alla pratica edilizia PE 3226/2013 (nuova edificazione di piccolo fabbricato residenziale). Pur prendendo atto che tale impegno deriva da previsioni del precedente strumento urbanistico e che il vigente Piano Operativo non prevede l'estensione della via Del Monaco sul fronte di tale lotto in fase di edificazione, si ritiene necessario che tale percorso viario sia completato per tutta la sezione e per una profondità pari a quella dell'area oggetto dell'atto d'obbligo sopra citato. Tale infrastruttura andrà quindi attribuita al presente Piano e correttamente graficizzata, prima dell'adozione della pratica in esame. Dopo l'esame di tale aspetto, il Servizio Urbanistica curerà la richiesta di modifica degli elaborati progettuali, su tale aspetto.
- Il progetto prevede la cessione al Comune di una vasta area a destinazione verde pubblico; le tavole grafiche di progetto dovranno indicare la possibilità di accesso a tale area, ai fini manutentivi. Tale varco carrabile dovrà essere realizzato, oltre che nel rispetto dell'art. 46 del Reg. di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada, anche nel rispetto dell'art. 176 del Reg. Edilizio Comunale. La soluzione progettuale ai fini dell'accesso manutentivo potrà essere trovata mediante contatto con la competente U.O. Verde Pubblico del Comune.

In riferimento al primo punto il Servizio scrivente valuterà l'opportunità di inserire specifico obbligo nella convenzione da assolvere in sede edilizia.





**Il Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni Private inoltre ritiene necessario inserire le seguenti Condizioni nelle nta/convenzione del piano ai fini della presentazione del futuro permesso a costruire utile alla realizzazione dell'intervento edilizio ed urbanizzativo:**

- Le lettere degli Enti erogatori dei pubblici servizi allegate al presente Piano Attuativo andranno attualizzate, sulla base della loro scadenza, e prodotte nell'ambito del Permesso a costruire. La perizia delle opere di primaria dovrà recepire le indicazioni in merito alla realizzazione delle nuove infrastrutture fognarie e della rete di adduzione idrica. In considerazione che la Soc. ENEL ha indicato nella sua nota che "non è necessario un ulteriore sviluppo delle opere di urbanizzazione elettrica comprendente linee a media tensione e cabine di trasformazione", qualora la soluzione progettuale che sarà presentata con il Permesso a Costruire necessitasse di una nuova cabina ENEL, questa andrà collocata sui sedimi del lotto privato, senza decurtazioni delle superfici da urbanizzare e cedere al Comune.
- In sede di Permesso di Costruire andrà prodotta l'attestazione di Telecom per la rete telefonica e l'attestazione di Toscana Energia in merito alla rete gas metano. Per quanto attiene questa ultima Soc. si precisa che la nuova rete andrà indicata in progetto, ma non dovrà essere ricompresa negli importi da scomputare; ciò tenuto conto che l'eventuale l'estensione sarà realizzata direttamente dal nuovo gestore (Toscana Energia) senza coinvolgimento economico a carico dei privati.
- I documenti da presentare nel Permesso di Costruire dovranno contenere il progetto illuminotecnico per l'impianto di pubblica illuminazione e la perizia delle opere di urbanizzazione (che dovrà comprendere tutte le infrastrutture da realizzarsi in diretta esecuzione). In sede di esame del Permesso di Costruire in attuazione del presente Piano n. 410/2022 saranno definite nel dettaglio le collocazioni degli stalli di sosta per bici e moto, nel diretto contatto con il Servizio Mobilità e Infrastrutture.

**c) Il Servizio Sviluppo economico Sueap e Tutela dell'ambiente – U.O.C. Tutela dell'ambiente ha espresso quanto segue:**

Impatto acustico

- Si rileva la carenza della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – resa ai sensi del DPR 445/2000 dal legale rappresentante 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 espliciti riferimenti della documentazione presentata (nominativo tecnico e data di redazione).

Rischio idraulico

- Per quanto riguarda la laminazione della parte pubblica, strada, parcheggi pubblici e marciapiedi, nel pozzetto "D" di collegamento con la fognatura esistente non deve essere realizzata la bocca tarata, l'allaccio alla fognatura esistente deve essere realizzato come richiede l'ente gestore Publicacqua;
- per quanto riguarda la laminazione della parte privata, prima dell'immissione nella nuova 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, come definito con gli uffici competenti, 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.

Queste prescrizioni relative al rischio idraulico possono essere vincolate al rilascio del permesso a costruire.

Inoltre, visto che la manutenzione delle opere di compensazione nel tempo è a carico dal Promotore e suoi aventi causa, si richiede che all'interno della convenzione/atto d'obbligo venga inserito il presente 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 definitivo esaminato ed approvato da parte dei competenti Servizi, 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.*

*Una volta eseguite, collaudate e convalidate tutte le opere di compensazione idraulica previste e oggetto della presente convenzione e Piano Attuativo, il Promotore dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale idonea documentazione tecnica (collaudo) attestante la corretta e completa realizzazione dell'opera a regola d'arte al fine di garantirne il 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.*

**d) Il Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile - U.O.C. Valorizzazione del territorio ha rilevato quanto segue:**

- In corrispondenza delle aiuole con lampione, sostituire gli aceri campestri con altre tipologie di piante tipo Carpinus Betulus "Pyramidalis", Parrotia persica "Vanessa" oppure Sophora Japonica Fastigata. 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;
- occorre integrare l'elaborato grafico di progetto per le opere a verde EP05 con l'indicazione dell'impianto di irrigazione, il posizionamento del contatore, del pozzetto con centralina, delle linee degli eventuali settori. L'impianto di irrigazione è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature (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, necessarie a regolare l'apertura e la tempistica dei vari settori dell'impianto di irrigazione ad ala gocciolante. Si richiede l'installazione di una centralina con programmatore impermeabile alimentato da batteria a 9V, con programmi flessibili e regolazione stagionale, tipo "Hunter NODE 100". Dal contatore/punto acqua dovrà partire un tubo in polietilene del diametro opportuno, dal quale in prossimità dell'albero partirà un ala gocciolante che circonda la zolla dell'albero (circa 2 m. di ala gocciolante). Le ali gocciolanti dovranno essere opportunamente interrato;
- inoltre nella fase attuativa e di presentazione del titolo edilizio dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: 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.

**Il Servizio Sviluppo economico Sueap e Tutela dell'ambiente - U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi 1 e rapporti con il catasto segnala le seguenti criticità che rimette alle valutazioni del Servizio scrivente:**

1. Rispondenza con quanto disposto in materia di accesso agli edifici dall'art. 176 del regolamento edilizio, che fa salve le diverse disposizioni dei piani urbanistici, ciò con particolare riferimento alle caratteristiche tecnico dimensionali dell'accesso al corpo posizionato in seconda schiera, che tra l'altro non ritiene un adeguato spazio di manovra nella parte terminale;
2. deroga dalla minore distanza tra pareti finestrate e non di edifici antistanti (non quotata in progetto), per la quale nel caso di edifici che fanno parte di piani urbanistici può essere esercitata in attuazione di quanto disposto dall' art. 9 del D.M. 1444/68.



Il Servizio scrivente, in merito al punto 1, ritiene che debba essere rispettato l'art. 176 del R.E., in merito al punto 2, rileva che la distanza fra le pareti finestrate, presa graficamente, sia non inferiore a 10 ml e che occorra che i grafici siano quotati.

**Inoltre il Servizio Sviluppo economico Sueap e Tutela dell'ambiente - U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi 1 e rapporti con il catasto rileva quanto segue:**

1. Ai fini del rispetto della conformità sulle Barriere Architettoniche (D.P.R. 380/2001 - Parte II - Capo III e allegato I del R.E.) occorre:
  - Relazione Tecnica ed elaborati grafici, individuare e rappresentare graficamente i percorsi pedonali sin dalla fase progettuale immediatamente accessibili ai sensi del D.P.R. 380/2001 - Parte II - Capo III ed allegato I del R.E., che dovranno essere individuati e ritenere caratteristiche conformi alle suddette normative; relativamente ai percorsi in pendenza dovranno essere previste idonee opere a protezione nel rispetto della disciplina sopra richiamata;
  - Individuare posti auto per disabili, nelle quantità prescritte dalle citate normative;
2. Occorre dimostrare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 116 e 117 del R.E. e ai sensi dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. dovrà essere dimostrato, sin dalla fase progettuale, che l'edificio, nei casi ivi previsti dal citato disposto, sia equipaggiato da un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, e da un punto di accesso, quale punto fisico da situarsi all'interno o all'esterno dell'edificio accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consenta la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.
3. Ai sensi del D.P.R. 151/2011 e allegato G del vigente regolamento edilizio ( art. 7.2.1 e 7.2.2) e art. 82 co 5 della l.r.1./2005 e s.m.i. siano emanati gli specifici pareri da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
4. 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;
5. Occorre che il progetto sia conforme alle prescrizioni di cui all'art. 179 CAPO VI – SEZIONE III del R.E.;
6. Occorre che gli elaborati grafici, siano adeguatamente quotati in tutte le componenti di progetto, sia in pianta che in sezione;
7. Occorre che il progetto rispetti le prescrizioni di cui all'art. 35 e 36 del P.O.;
8. Occorre che il progetto sia conforme alle prescrizioni di cui all'art. 64 Sezione IV del R.E.

Il Servizio scrivente ritiene che le suddette criticità possano essere risolte in fase di presentazione del titolo abilitativo ad eccezione dei punti 6, 7 e 8 (quest'ultimo punto per quanto riguarda la necessità di ventilazione contrapposta o trasversale) che dovranno essere ottemperati prima dell'adozione del piano.

Prato, 16-10-2023

Il Funzionario Tecnico  
arch. Chiara Bottai

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