



"all. 27"

Oggetto: Relazione istruttoria finale in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 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".

Premesso che:

- in data 12-09-2022 con P. G. 196231 è stata inviata ai proponenti la comunicazione di Avvio del procedimento del Piano;
- in data 13-09-2022 è stato richiesto il parere agli altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno evidenziato alcune criticità da risolvere tramite idonee integrazioni;
- in data 16-10-2023 anche questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria in cui ha descritto e analizzato l'intervento proposto e ha espresso le criticità da risolvere per il proseguimento dell'iter di adozione del Piano; quindi, in considerazione di quanto emerso nella propria istruttoria e in quella degli altri Servizi/Uffici, questo Servizio ha inviato una richiesta di integrazioni documentali con P.G. 246015 del 07-11-2023;
- in data 27-12-2023 con P.G. 281370 è stata richiesta dai proponenti una proroga di 60 giorni dei termini per la consegna della documentazione integrativa, successivamente con P.G. 49099 del 01-03-2024 ne è stata richiesta un'altra di 60 giorni ed infine con P.G. 95524 del 03-05-2024 ne è stata chiesta una ulteriore di altri 60 giorni;
- gli elaborati integrativi/sostitutivi richiesti sono stati depositati con P.G. 95524, 118699, 118795, 118797, 118800 del 30-05-2024;
- in data 02-08-2024 è stato richiesto nuovamente il parere agli Uffici/Servizi comunali competenti sulle integrazioni prodotte, i quali hanno espresso parere favorevole ed alcune obbligazioni specifiche da inserire nella convenzione e/o nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, che sono state riportate sotto nel paragrafo n. 4;
- in data 05-11-2024 con P.G. 241315 e in data 22-11-2024 con P.G. 256039 sono pervenuti gli ultimi elaborati a perfezionamento dell'istanza da adottare,

è stata effettuata la seguente attività istruttoria.

Relativamente alla richiesta di integrazioni documentali inviata, finalizzata al superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Mobilità e Infrastrutture e dal Servizio Governo del Territorio, si ritiene che sia stato sostanzialmente ottemperato a quanto richiesto, considerato che quanto ancora da definire non attenga al procedimento urbanistico e possa essere assolto nelle successive fasi attuative; nel testo della convenzione urbanistica saranno riportate le indicazioni espresse dagli Uffici competenti e gli altri obblighi da rispettare nella fase attuativa.

1. Verifica dell'inquadramento nel Piano Strutturale approvato con DCC n. 59 del 25/07/2024

PIANO STRUTTURALE	
Statuto del territorio	
ST-PATR-I Elementi patrimoniali della struttura territoriale idro-geomorfologica	---
ST-INV-I Struttura territoriale idro-geomorfologica	Alta pianura
ST-PATR-II-IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale	area proposta in cessione per compensazione: Morfotipo delle aree agricole intercluse nell'edificato in territorio periurbano
ST-INV-II-IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi	area proposta in cessione per compensazione: Morfotipo delle aree agricole intercluse nell'edificato in territorio periurbano
ST-PATR-III Elementi patrimoniali della struttura insediativa	---
ST-INV-III-1 Struttura fondativa del sistema insediativo	---

ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città	Tessuto residenziale con isolati aperti di edilizia pianificata di piccole o grandi dimensioni
ST-PAE-1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali	Il paesaggio degli spazi aperti residuali interni alle aree urbane area proposta in cessione per compensazione: Il paesaggio periurbano e intercluso di pianura
ST-VI-1 Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico	---
ST-DISC-1 Disciplina del territorio	Territorio urbanizzato area proposta in cessione per compensazione: Territorio rurale - Ambiti periurbani (aree rurali di margine e intercluse)
ST-PP-1 Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana	---
ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale	---
ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica	G.1 - bassa
ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale	S.3 - elevata
ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione	P1
ST-AF-4 Carta dei battenti idraulici per TR 200 anni	---
ST-AF-5 Carta dei ristagni per TR 200 anni	---
ST-AF-6 Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali	---
ST-AF-7 Carta delle problematiche idrogeologiche	Vulnerabilità delle acque sotterranee, terreni sciolti: alta
ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati	---
ST-CS-1 Classificazione delle strade	F- Strade locali
Strategie	
STR-1 Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 6 – Chiesanuova – San Paolo – Ciliani
STR-2 La città della prossimità	La città densa
STR-3 Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile	Connessioni: low emission zone
STR-4 Individuazione delle strategie generali	Grandi parchi Viabilità alberata

Il progetto è coerente con la disciplina di tutela degli elementi statutori del Piano Strutturale approvato.

2. Oggetto dell'intervento

L'intervento oggetto del Piano presentato, in attuazione dell'Area di Trasformazione AT5_03 - "Nuova edificazione via Brioni" del Piano Operativo, interessa un terreno libero situato a nord di via San Martino per Galceti e a sud del viale Fratelli Cervi, in prossimità di un'area residenziale.

La finalità della trasformazione è quella di implementare i servizi pubblici della zona mediante la cessione di un'ampia area destinata ad *AVp verde attrezzato e parchi*, a fronte della quale viene riconosciuta la facoltà edificatoria a destinazione residenziale di Superficie edificabile pari a 1520 mq, e la realizzazione di standard pubblici (verde e parcheggi). Costituiscono prescrizioni per l'attuazione dell'intervento la realizzazione della viabilità con parcheggi lungo strada ed il rispetto degli allineamenti indicati nello schema estratto dal Piano Operativo della scheda dell'Area di Trasformazione AT5_03.

La soluzione 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 908 (superiore a quanto dovuto pari a mq 904), quale standard urbanistico, situata fra l'area fondiaria e l'area prevista in cessione ai fini perequativi; le opere previste per tale area a standard sono limitate alla sistemazione a prato in quanto il Servizio scrivente ha ritenuto che, per una sistemazione più definita, fosse necessario procedere con una progettazione unitaria che comprendesse l'area in cessione ai fini perequativi e altre aree di proprietà comunali attigue e destinate a verde pubblico;
- la realizzazione e cessione, quali standard urbanistici, di due aree a parcheggio pubblico a pettine, lungo il prolungamento di via Brioni, con n. 12 posti auto e aiuole verdi con alberature per un totale di mq 312 (superiore a quanto dovuto pari a mq 310);

- la realizzazione e cessione della strada che prolunga via Brioni, sulla quale si attestano gli accessi carrabile e pedonali ai due fabbricati, di circa 308 mq;
- la cessione ai fini perequativi dell'area destinata ad AVp verde attrezzato e parchi di mq 6634 mq;
- la ulteriore cessione di un'area di 600 mq, confinante con quella oggetto di intervento e destinata a *V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità*, per compensare la minore cessione ai fini perequativi di cui al precedente punto, rispetto alle previsioni del Piano Operativo, dovuta a disallineamenti fra lo stato dei luoghi e il perimetro dell'area di trasformazione oltre che alla presenza di una piccola area che non è di proprietà dei proponenti ma erroneamente inclusa dal Piano Operativo nell'area da cedere ai fini perequativi.

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 e si ritiene sostanzialmente assolto anche l'adempimento del rispetto degli allineamenti.

Precisazioni in merito alle 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 6.634 che corrisponde al 61,28% della Superficie territoriale.

Come indicato nella precedente nota istruttoria, 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 disallineamenti fra lo stato dei luoghi e il perimetro dell'area di Trasformazione e in considerazione che:

- la minore cessione ammonta a mq 77,50 ed è da ritenersi esigua rispetto al totale dell'area in cessione di mq 6.634 in quanto rappresenta 1,17 % di quest'ultima;
- 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 77,50, 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 77,50, applicando un indice perequativo di 0,15 mq Se / mq St, genera facoltà edificatorie per mq 11,625 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 2024, risulta che il valore unitario delle indennità di esproprio nella UTOE 5, zona OMI R5/D1 è di 62,27 €/mq; il valore di esproprio di mq 77,50, destinati a verde pubblico e non ceduti, è quindi pari a circa € 4.826 (mq 77,50 x 62,27 €/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.

In relazione all'area sopra citata nella parte finale di via Del Monaco, si evidenzia inoltre, come indicato nella precedente istruttoria, che il *Servizio Mobilità e Infrastrutture - U. O. Urbanizzazioni private* ritiene necessario che il percorso viario sia completato per tutta la sezione e per una profondità pari a quella

dell'area oggetto dell'atto d'obbligo sopraindicato. Tale infrastruttura, già graficizzata negli elaborati del Piano in oggetto, sarà meglio definita nel titolo edilizio da presentare per la fase esecutiva dell'intervento e scomputata dagli oneri di urbanizzazione; nello schema di convenzione sarà riportato questo obbligo.

3. 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) AT5_03	10.825 mq (di cui 50 mq non oggetto di trasformazione)*	10.990 mq	10.825 mq (di cui 50 mq non oggetto di trasformazione)*
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	2.684 mq	2.611 mq
Volume (mc)	-	-	-
Superficie coperta Sc (mq)	-	-	577 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	30% max	22,08%
Superficie permeabile Sp (mq)	-	25% Sf (2.611)= 653 mq	733 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	1.520 mq	1.516 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	908 mq verde pubblico 312 mq parch. pubblico

*Area di 50 mq, di proprietà di terzi, già oggetto di atto d'obbligo per l'esecuzione da parte di private di opere di urbanizzazione primaria relative alla pratica edilizia PE 3226/2013

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	5.597 mc	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	559 mq	600 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			559 mq	600 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale			1214 mq	1.220 mq
TOTALE			1214 mq	1.220 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	6.634 mq
STANDARD URBANISTICI			
Verde e sport		904 mq	908 mq
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili		310 mq	312 mq
URBANIZZAZIONI PRIMARIE			
Strade			308 mq
AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO a compensazione			600 mq
TOTALE AREE IN CESSIONE			8.762 mq

4. Obbligazioni specifiche da inserire nella convenzione e/o nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo

a. Per il Servizio Mobilità e Infrastrutture - U. O. Urbanizzazioni private

- 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 urbanizzazione 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.
- In sede di presentazione del Permesso di Costruire il dimensionamento dei condotti fognari da ubicarsi nelle aree da cedere al Comune, andrà preventivamente approvato dalla Soc. Pubblicacqua.

b. Per il Servizio Sviluppo economico Sueap e Tutela dell'ambiente - U.O.C. Tutela dell'ambiente, poiché la manutenzione delle opere di compensazione nel tempo è a carico del Promotore e suoi aventi causa, occorre che all'interno della convenzione venga 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 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."

Inoltre, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere assolate le seguenti condizioni:

- 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 Publiacqua;

- 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.

c. Per il Servizio Pubblica Istruzione e Patrimonio – U.O. Consistenza Patrimoniale

- Ogni futura variazione catastale funzionale al trasferimento dei suoli all'Amministrazione Comunale dovrà essere eseguita d'intesa con il Servizio Scrivente.

d. Per il Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile – U.O.C. Valorizzazione del Territorio

- 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.
- 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.
- Dovrà essere previsto un impianto di irrigazione 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.
- L'area a verde pubblico e le altre aree in cessione all'A.C. dovranno essere opportunamente sistemate a prato, dovranno essere rimosse piante infestanti e di tipo arbustivo, dovranno essere opportunamente potate le alberature esistenti. Il terreno dovrà essere spianato da eventuali avvallamenti, privo di pietre affioranti, lavorato e seminato. Inoltre si prescrive di non realizzare nuove recinzioni ed eliminare le recinzioni esistenti confinanti con altre aree di proprietà pubblica.
- Si prescrive che la porzione di terreno in corrispondenza dell'accesso ai fini manutentivi dell'area da adibire a verde pubblico dovrà essere realizzata con stabilizzato bianco opportunamente compattato.

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

Stante quanto sopra esposto, questo Servizio esprime parere favorevole al Piano attuativo in oggetto proposto in conformità al Piano Operativo vigente.

Prato, 11-12-2024

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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

Firmato da:

SONIA LEONE

codice fiscale LNESNO66P68G999C

num.serie: 359917654652477200

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 05/10/2022 al 05/10/2025

CHIARA BOTTAI

codice fiscale BTTCHR73C61G999B

num.serie: 2317756664934146935

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 01/04/2022 al 01/04/2025