

Nota informativa PIANI - 382 - 2020 - Piano Attuativo denominato "Ex Ambrosiana"
depositato con P.G. n. 20200009805 del 16-01-2020

Richiedenti: AMBROSIANA S.R.L.

Intervento di Piano attuativo per l'Area di trasformazione AT4c_01 - Nuova edificazione "Ex Ambrosiana".

Ubicazione: Via del Purgatorio 35 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI ALESSIO UGO

Istruttoria Urbanistica

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 [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	
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 (DCC n. 19/2013)	
Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa	Le vie Verona e del Purgatorio sono interessate da Tracciati viari presenti al 1954 – percorso fondativo
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale	---
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati	---
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico	---
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 4 – La città centrale Sub-sistema 4c
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree Urbane

PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”			
UTOE	4C	Zona omogenea (DM 1444/1968)	C

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	AT4c_01 nuova edificazione Ex Ambrosiana	Standard Urbanistici	APp di progetto AVp di progetto
Paesaggi urbani (tessuto)	--	Reti e spazi aperti	--
Paesaggio rurale	--	Mobilità	--
Ambito rurale	--	Emergenze Patrimonio Storico	--

SCHEDELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO	
BENI CULTURALI <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI CULTURALI <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI PAESAGGISTICI <i>D.Lgs 42/2004, Parte III</i> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE <i>NTA, Titolo VII</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento interessa alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
VIABILITA' STORICA <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade 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 non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade 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 non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade , 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 ricade 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 non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE <i>RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI <i>DM 29/05/2008</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti

COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA <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 interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGR 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 non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 media <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITA' SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 media <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
PERICOLOSITA' IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 media <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
BATTENTI IDRAULICI PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente: (l'area ove ricade l'intervento non risulta classificata) <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
Piano Assetto Idrogeologico <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: (l'area ove ricade l'intervento non risulta classificata) <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 bassa <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: (l'area ove ricade l'intervento non risulta classificata) <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa
REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa 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 non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
VINCOLO IDROGEOLOGICO <i>RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 100 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 99 del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
PERMEABILITÀ DEI SUOLI <i>DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA <i>DCC n. 11/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade 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 type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE <i>DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto a tale disciplina

1. Oggetto dell'intervento

Il Piano in oggetto riguarda l'attuazione dell'**area di trasformazione AT4c_01** prevista dal Piano Operativo vigente. L'obiettivo principale per l'area di trasformazione è la realizzazione di un parcheggio e di verde utili al plesso scolastico ed al quartiere del Soccorso.

- Contesto e area di intervento

L'area d'intervento, attualmente in disuso, ha una superficie territoriale complessiva di circa 10.840 mq, è libera da edifici e ospitava in passato l'impianto sportivo della società Ambrosiana Calcio. Sul lato Ovest dell'area, esclusi dal piano, insistono dei modesti fabbricati terratetto con destinazione principalmente residenziale, dotati di resede pavimentato sul fronte di via del Purgatorio e piccoli resedi tegali con fabbricati accessori, a confine con l'area interessata dal Piano.



L'area in oggetto si trova nella zona nord-ovest del quartiere del Soccorso che è contraddistinta dalla presenza di edifici residenziali, anche di notevoli dimensioni, sviluppati in fasi successive fra gli anni '70 e l'inizio degli anni 2000, spesso per sostituzione edilizia di immobili produttivi dismessi; permangono comunque immobili produttivi, configurati come schiere di capannoni, ancora in uso oppure riutilizzati per funzioni diverse.

Tale area è inoltre situata in una zona baricentrica fra il plesso scolastico "Collodi" sulla via del Purgatorio e la zona di mixité funzionale che arriva fino a via Roma, a nord, mentre a sud è invece circondata da zone residenziali, alcune realizzate nella seconda metà del secolo scorso, altre di recente formazione nate dalla sostituzione di aree ex-industriali dismesse. La zona è servita dai mezzi pubblici con una doppia fermata bus, in corrispondenza delle scuole.

Rilevante, in quanto condizionante per il progetto, la presenza dell'elettrodotto a 132 Kv n° 457, Prato S. Paolo – Prato Autostrada, situato al limite Nord dell'area d'intervento, lungo la via Brescia, la cui D.P.A. comunicata da Terna S.p.A., è di 32 m su ciascun lato, rispetto all'asse della linea elettrica.

Il progetto prevede entro tale limite sole opere di urbanizzazione o comunque sistemazioni esterne, mantenendo gli edifici fuori della D.P.A..

Premesso che, come è noto, la cartografia catastale non collima esattamente con quella utilizzata come base per la redazione del PO (CTR), a causa dell'utilizzo di differenti sistemi di riferimento geografici, e che pertanto sono trascurabili eventuali modesti smarginamenti dei perimetri riportati nel PO rispetto al disegno particellare della cartografia catastale, l'area di trasformazione AT4c_01 comprende le particelle 1598, 782 e 376 del Foglio 74 per una superficie territoriale complessiva, dedotta dal rilievo strumentale, di mq 10840 che è di poco superiore a quella riportata nelle NTA per l'area di trasformazione stimata in 10740 mq.

Le particelle non risultano di proprietà del richiedente che a tale proposito dichiara di aver trascritto un contratto preliminare di compravendita con gli attuali proprietari.

Il proponente ricomprende nel perimetro del piano attuativo anche due lotti di proprietà comunale, individuati dalle particelle 897 e 57 del Foglio 74, che risultano esterni al perimetro dell'area di trasformazione AT4c_01.

- Previsioni urbanistiche

Il PO prevede per l'AT4c_01 la realizzazione di 2150 mq di Se residenziale su una Sf di 2012 mq, nel rispetto di un Rc max del 35% per un'altezza max di 16,5 mt. Il PO prevede inoltre la realizzazione di standard urbanistici per complessivi 2884 mq, di cui 1830 mq a verde e 1054 mq a parcheggi alberati, oltre alla cessione di aree per il 60% della St complessiva al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare. Si rileva che quest'ultimo parametro relativo alle cessioni risulta errato, poiché non ottenibile considerate le quantità urbanistiche indicate nella scheda di trasformazione.

Difatti: $St \text{ stimata} \times 60\% = 10.740 \times 60\% = 6444 \text{ mq}$.

Tale quantità risulta maggiore dell'area al netto della Superficie fondiaria e degli standard da realizzare, cioè $10.740 - (2.012 + 2.884) = 5844 \text{ mq}$ e pertanto la percentuale in cessione è il 54% ($5844/10.740$) e non il 60% come indicato nella scheda.

- Progetto

In accordo con lo strumento urbanistico vigente il piano attuativo propone di realizzare sul lotto fondiario un edificio residenziale multipiano progettato con forma rettangolare, di altezza di 15,52 mt per 5 piani fuori terra, con accessi pedonale e carrabili distinti posti su via Verona, composto da 26 alloggi di varie metrature distribuiti su 2 gruppi scala con ascensore.

Al piano terra il progetto prevede un porticato a pilotis con i due accessi ai vani scala e 4 alloggi ai quali vengono assegnate zone a verde privato e zone pavimentate esclusive.

Come si evince dalla relazione tecnica allegata, i prospetti saranno caratterizzati da una scansione di pieni e vuoti, alternati da setti murari rivestiti da una facciata ventilata coibentata con finitura in gres di grande formato grigio e superfici grigliate frangisole in alluminio e parapetti in cristallo temperato. La

copertura a falde inclinate sarà del tipo ventilata con struttura lignea e manto in alluminio a fasce colore canna di fucile.

Al piano interrato sono previsti 26 box auto oltre a 4 cantine a cui si accede da scale esterne ed interne dai relativi alloggi del piano terra.

Sono previsti inoltre locali tecnici condominiali come autoclave e centrale per l'impianto fotovoltaico, i cui pannelli saranno posizionati interamente sulla falda a sud della copertura.

L'impianto urbanistico proposto risulta coerente con la previsione di piano, il fabbricato residenziale di nuova edificazione è stato progettato al centro della superficie fondiaria così come individuata dalla scheda relativa all'area di trasformazione, con l'asse longitudinale perpendicolare a Via Verona, nel rispetto della distanza di prima approssimazione (Dpa) relativa alla presenza dell'elettrodotto a 132 Kv n° 457 Prato S. Paolo.

Il Promotore propone di realizzare tutti gli standard urbanistici previsti dalla scheda relativa all'area di trasformazione ovvero propone la sistemazione e cessione di un'area a verde pubblico di 1927,42 mq e di un parcheggio alberato di 1083,40 mq con accesso da via Modena.

Prevede altresì di realizzare ulteriori opere pubbliche, come di seguito indicato:

- 2163,4 mq di verde pubblico attrezzato su parte dell'area in cessione;
- 403,54 mq di parcheggio pubblico alberato sull'area in cessione prospiciente Via del Purgatorio;
- ulteriori 805,64 mq di parcheggio pubblico alberato su aree già di proprietà comunale adiacenti al perimetro del piano, per completare i due parcheggi pubblici previsti per l'area, quello su via del Purgatorio e quello su Via Modena.

In sintesi, dagli elaborati di progetto (TavEU03 – "Opere di urbanizzazione primaria – planimetria generale" e Elaborato EU01- "Relazione tecnica opere di urbanizzazione"), si rileva che saranno realizzate nel complesso le seguenti opere pubbliche:

- un parcheggio pubblico con accesso da Via Modena con 40 posti auto di cui 2 per disabili ed uno con doppio accesso da via del Purgatorio con 8 posti auto di cui 1 per disabili. Ambedue i parcheggi avranno aiuole verdi e stalli inerbiti alternati a stalli asfaltati, 1 ogni 5 stalli o frazione. Sono previste inoltre specie arboree per garantire alla maturità della pianta un ombreggiamento di almeno il 75% della superficie dei parcheggi;
- un verde pubblico caratterizzato da un sistema di percorsi pedonali ortogonali, di collegamento tra i due parcheggi e la viabilità che circonda il lotto (via del Purgatorio, via Alessandria, via Verona) è prevista la piantumazione del verde con l'inserimento di specie arboree eterogenee (tigli, querce e frassini) per un totale di 63 alberi oltre ad un nuovo impianto di illuminazione pubblica.

Le dotazioni di standard urbanistici previsti nel Piano attuativo soddisfano il minimo richiesto previsto per l'area di trasformazione.

2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	Impianto sportivo dismesso	Residenza / Parcheggio Pubblico / Verde pubblico attrezzato	Residenza / Parcheggio Pubblico / Verde pubblico attrezzato
Superficie territoriale St (mq)		10740 mq	10840 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)		2012 mq	2012 mq
Volume (mc)		-	5927,15 mc



Superficie coperta Sc (mq)		704,2 mq	622,46
Rapporto copertura Rc (%)		35%	<35%
Superficie permeabile Sp (mq)		503 mq	503,67 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)		2150 mq	2149,9 mq
Altezza massima H max (ml)		16,5 mt	15,52 mt
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		2884 mq	3010,82 mq
Cessioni al netto dell'area fondiaria e degli standard (%)		54 %	54 %

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume edificato (art. 2, L. n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 5927,15	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	592,71	988,2
Superficie di vendita	mq	sosta di relazione (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			592,71	988,2

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	2884 mq (At4c_01) (1830 mq verde pubblico 1054 mq parcheggio)	3010,82mq (1927,42 mq verde pubblico 1083,40 mq parcheggio)
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		
TOTALE			2884 mq	3010,82 mq
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	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE	Mq 5817,58
STANDARD URBANISTICI	
Verde e sport	Mq 1927,42
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	Mq 1083,40
Istruzione	mq
Servizi ed attrezzature	mq
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	mq
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO	
	mq
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 8828,40

OPERE PUBBLICHE CHE IL PROMOTORE PROPONE DI REALIZZARE OLTRE A QUELLE PREVISTE DAL PO	
VERDE ATTREZZATO SU AREA IN CESSIONE	MQ 2163,4
PARCHEGGIO PUBBLICO SU AREA IN CESSIONE	MQ 403,54
PARCHEGGIO PUBBLICO SU AREE GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE	MQ 805,64

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)
-] Altro

] 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

Alla luce di quanto sopra esposto e di quanto risulta dalle istruttorie dei Servizi comunali interessati, al fine di proseguire nell'iter di adozione del Piano Attuativo in oggetto, dovrà essere ottemperato a quanto di seguito indicato :

Aspetti Urbanistici

- 1) In relazione al progetto dei parcheggi pubblici previsti in cessione dovrà essere verificato e dimostrato il rispetto degli artt. 35 commi 2, 3 e 5 e dell'art. 36 comma 2 delle NTA del PO.
- 2) Come disposto dall'art. 80.1 delle NTA l'attuazione delle aree di trasformazione è subordinata al rispetto delle condizioni trasformabilità per gli aspetti ambientali di cui all'elaborato 13.4 "Rapporto ambientale_dossier Prescrittivo" allegato al PO e pertanto l'istanza dovrà essere integrata con opportuni elaborati ove risulti dimostrato il rispetto di tali condizioni.
- 3) Su tutti gli elaborati di progetto dovrà essere corretto il perimetro del Piano Attuativo che deve coincidere con quello dell'area di trasformazione AT4c_01 ed opportunamente rappresentate con altro segno grafico le aree esterne al Piano.
- 4) Come prescritto dall'art. 176 del regolamento edilizio, dovrà essere previsto un percorso veicolare di sicurezza, per l'accesso al nuovo fabbricato e al relativo lotto fondiario dei mezzi di soccorso e di prevenzione antincendi.
- 5) La tavola IG 01 dovrà essere integrata con l'inserimento dello schema del progetto su ortofoto.
- 6) Deve essere presentata la bozza della convenzione (elaborato RZ 11).
- 7) Nella Tav. EP 04 deve essere corretto il calcolo del volume virtuale.
- 8) Preso atto che è stato trascritto atto preliminare di compravendita, si richiede autorizzazione degli attuali proprietari dell'area alla presentazione dell'istanza del Piano Attuativo. Si comunica inoltre che prima dell'approvazione dovrà essere stipulato il definitivo atto di compravendita dell'intera area da parte del promotore, in alternativa l'attuale proprietario dovrà aderire al Piano e agli atti conseguenti.
- 9) I modelli di deposito al genio civile devono essere ripresentati ai sensi del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche".
- 10) Dovrà essere corretta l'incongruenza che risulta dalla Tav. EP04 fra la superficie territoriale rilevata, indicata di mq 10840, e la superficie totale di mq 10840,40, derivante dalla somma delle aree in cessione, degli standard e del lotto fondiario.
- 11) Dovranno essere argomentate le scelte progettuali adottate in relazione alle criticità evidenziate dalla CETU nel parere del 02/07/2020 comunicato con la presente.

Aspetti edilizi

- 1) Occorre che sia fornita da TERNA S.P.A. la distanza di prima approssimazione considerando il fattore cautelativo derivante dal parallelismo degli elettrodotti.
- 2) Diverse unità immobiliari non ritengono le necessarie areazioni prescritte dall'art. 64 del R.E..
- 3) I W.C. al piano interrato comportano aumento di SE, ai sensi dell'art. 10 del R.E., pertanto vanno inseriti nel relativo conteggio ai fini dell'ammissibilità.
- 4) Dovrà essere rispettato quanto prescritto dal D.M. 236/89, legge 13/1989 e art. 157 CAPO VI SEZIONI I, del R.E., in particolare per quanto riguarda la dotazione dei posti auto riservati, sia nel parcheggio privato sia in quello pubblico.
- 5) Dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dal TITOLO II – CAPO I – SEZIONE V e SEZIONE VI – requisiti prestazionali degli edifici, TITOLO III – CAPO I art. 49 – vani scala, SEZIONE III CAPO VI art. 116 – raccolta rifiuti.

Aspetti urbanizzativi (strade e parcheggi pubblici)

- 1) Il varco di uscita davanti alla Via Brescia, in un'area di intersezione stradale, non è ammissibile dal Codice della Strada. Andrà studiato un sistema di scorrimento veicolare che elimini questa problematica, realizzando una unica entrata/uscita (ampliandola in larghezza) fuori dall'area di intersezione o spostando l'uscita verso sud. Andrà inoltre risolta la negativa interconnessione tra l'attraversamento pedonale verso la Via Brescia.
- 2) Per quanto attiene l'assetto delle aree a verde, una volta definito lo schema urbanizzativo, dovrà essere prodotto il progetto inerente l'illuminazione pubblica, comprensivo di calcolo illuminotecnico. In tale occasione andrà definita l'ubicazione delle essenze di alto fusto, al fine di evitare poi interferenze e problematiche gestionali future, come peraltro indicato nelle Norme del vigente Piano Operativo (art. 36 c.2).
- 3) Prima dell'adozione del Piano Attuativo dovranno inoltre essere prodotte anche le attestazioni degli Enti ad oggi mancanti ovvero Soc. Publiacqua, Telecom e Toscana Energia (è agli atti solo quella dell'Enel).

Aspetti ambientali

- 1) In merito all'impatto acustico, si richiede la presentazione della valutazione previsionale di clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 lett. e) della L.447/1995 e secondo i criteri richiesti dall'Allegato B alla DGRT 857/2013.
- 2) Alla documentazione di cui sopra dovranno essere allegate le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà – rese dal legale rappresentante e dal tecnico competente in acustica ai sensi dell'art. 8, comma 5 della L. n. 447/1995 e dell'Allegato B della D.G.R. n. 857/2013 – relative al rispetto dei limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale, con riportati gli espliciti riferimenti della valutazione di clima acustico (nominativo tecnico e data di redazione).
- 3) Dovrà essere realizzato un sistema di raccolta e collettamento delle acque di scorrimento superficiale che eviti la possibilità di insorgenza di fenomeni di ristagno e/o di dilavamento nelle aree adiacenti e dovrà essere previsto e progettato un impianto di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche al fine di evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria e/o sul reticolo superficiale. Tali impianti dovranno essere dimensionati in modo da compensare l'aumento di deflusso generato dalla variazione della permeabilità dell'area come richiesto dall'art. 69 del Regolamento Edilizio, dall'art.19 delle NTA e dalla scheda di fattibilità del piano AT4c_01 - Aree di Fattibilità – fattibilità idraulica, geologica e sismica allegate al Nuovo Piano Operativo .



Aspetti urbanizzativi (verde pubblico)

- 1) Risulta necessario prevedere un impianto di irrigazione a servizio degli alberi, collegato alla rete idrica cittadina. Si osserva che le piante arboree ed arbustive non dovranno creare interferenze con gli impianti di irrigazione e di illuminazione previsti.

Aspetti patrimoniali

- 1) Si richiede un dettagliato rilievo delle aree in cessione, volto a determinare con adeguata precisione l'entità della superficie delle medesime ed eventuali situazioni tali da impedire, limitare o diminuire la disponibilità, la commerciabilità o il valore.
- 2) E' richiesta una preventiva verifica riguardo alla libertà delle aree in cessione anche da altre servitù, come da pesi e vincoli, e quant'altro, sia a livello di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sui pubblici registri immobiliari che, di fatto, possa essere causa delle riduzioni già dette.

I sottoscritti, dipendenti assegnati al Servizio Urbanistica del Comune di Prato, in relazione alla presente pratica, visto l'art. 6-bis della legge 241/90 e l'articolo 6 del DPR 62/2013 (Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici), dichiarano che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse

Prato, 30/07/2020

L'Istruttore Tecnico
arch. Francesco Rossetti

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