



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato

Tel 0574.183.5922

Fax 0574.183.7309

urbanistica@comune.prato.it

posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

**Oggetto:** Relazione istruttoria finale effettuata alla data del 21/06/2021 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 382 - 2020 denominato “ Ex Ambrosiana”.

### Il Tecnico istruttore

premessi che:

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20200009805 del 16-01-2020, da TERMINE EDOARDO MEUCCI VITTORIO, TERMINE STEFANO, TERMINE EUGENIO, MEUCCI ALDO PAOLO, MEUCCI PAOLO e AMBROSIANA S.R.L., per un intervento di realizzazione di insediamento residenziale, verde e parcheggi pubblici, in attuazione all'Area di trasformazione AT4c\_01 del Piano Operativo, in un'area posta tra le vie Verona, del Purgatorio e Alessandria, in zona Soccorso Ex Ambrosiana;
- in data 30/07/2020 questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria in cui ha descritto l'intervento proposto e ha evidenziato le condizioni da ottemperare al fine di proseguire nell'iter di adozione del Piano Attuativo in oggetto;
- in data 30/09/2020 con PG 177905 sono pervenute le integrazioni a seguito della richiesta PG 137790 del 30/07/2020;
- in data 04/03/2021 con PG 46988 sono pervenute le integrazioni richieste con PG 28342 del 09/02/2021;

considerato che con la suddetta documentazione integrativa sono state risolte le criticità segnalate dallo scrivente Servizio e dagli altri Servizi Comunali interessati e sono state ottemperate le richieste comunicate e ritenuto che, in fase di rilascio del titolo edilizio, potranno essere ulteriormente verificati gli aspetti evidenziati dal *Servizio Governo del Territorio – U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi*, oltre ad essere verificate altre eventuali novazioni dispositive in materia edilizia, si precisa in particolare che:

- la superficie minima per i parcheggi privati di cui alla L. 122/89 è stata calcolata facendo riferimento al Volume virtuale del fabbricato di nuova realizzazione, come richiesto dal Servizio del Governo del Territorio competente;
- per quanto riguarda le scale condominiali, ai fini della verifica dell'art. 49 del RE, è stata prevista dal progettista una soluzione che prevede un ampliamento della sup. aeroilluminante dei lucernari della copertura ed una differenziazione della larghezza dei corridoi dei vani scala per permettere maggiore diffusione della luce solare oltre alla presenza di vetrate apribili nella misura conforme alla normativa sia al piano terra che al piano quarto; la conformità di tale soluzione sarà comunque verificata in sede di rilascio di permesso di costruire dal Servizio competente.



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

Inoltre, con riferimento alla variante alle NTA del Piano Operativo di cui alla DCC n.23 del 15.04.2021, viste le disposizioni di salvaguardia disciplinate dall'art. 103 L.R. 65/2014, con particolare rimando alla verifica della doppia conformità dell'art. 36 delle NTA per i parcheggi pubblici in cessione, si specifica che le modifiche o le integrazioni al progetto proposto, eventualmente necessarie per il rispetto delle NTA variate, potranno essere definite nella fase del rilascio del titolo edilizio senza che costituiscano variante al piano attuativo. A tal fine si inserisce apposita indicazione nelle NTA del piano attuativo che consente, in fase di rilascio di permesso di costruire, modifiche alle opere urbanizzative in accordo con i Servizi comunali competenti.

**In sintesi, in coerenza con lo strumento urbanistico vigente, il piano attuativo propone** di realizzare sul lotto fondiario un edificio residenziale multipiano, di altezza di 15,52 mt per 5 piani fuori terra, con accessi pedonale e carrabili distinti posti su via Verona, composto da 25 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 con resedi esclusivi.

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 25 box auto, 2 posti 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 1927,02 mq e di un parcheggio alberato di 1083,40 mq con accesso da via Modena.

Il Promotore propone altresì di realizzare ulteriori opere pubbliche, come di seguito indicato:

- 2163,40 mq di verde pubblico attrezzato su parte dell'area in cessione per la perequazione;
- 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.



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**  
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

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 alberato con accesso da Via Modena con 33 posti auto di cui 1 per disabili ed uno con doppio accesso da via del Purgatorio con 9 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.

**Stante quanto sopra detto, si ritiene che, ai fini della definizione finale dell'intervento e dell'adozione del piano, non siano necessarie ulteriori modifiche ed integrazioni.**

**1 Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:**

| <b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b> |                            |   |   |
|--|----------------------------|---|---|
| <b>PARAMETRI URBANISTICI</b>   | <b>STATO ATTUALE</b>       | <b>PIANO OPERATIVO</b>                                      | <b>PIANO ATTUATIVO</b>                                      |
| 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 Virtuale (mc)   |                            | -   | 9.599,4mc   |
| Superficie coperta Sc (mq)   |                            | 704,2 mq  | 632,65 mq   |
| Rapporto copertura Rc (%)  |                            | 35%   | <35%  |
| Superficie permeabile Sp (mq)  |                            | 503 mq  | 571,75 mq   |
| Superficie edificata/edificabile Se (mq)                                 |                            | 2150 mq   | 2149,63 mq  |



|   |  |         |            |
|---|--|---------|------------|
| Altezza massima H max (ml)  |  | 16,5 mt | 15,52 mt   |
| Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq) |  | 2884 mq | 3010,42 mq |
| Cessioni al netto dell'area fondiaria e degli standard (%)        |  | 54 %    | 54 %       |

| <b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>                         |               |  |               |                   |
|---|---------------|--|---------------|-------------------|
|   |               |  | <b>dovuto</b> | <b>realizzato</b> |
| Volume edificato<br>(art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE) | Mc<br>5927,15 | parcheggi privati (sosta stanziata)<br>(art. 47 PO, art. 50 parte II RE) | 592,71        | 988,2             |
| Superficie di vendita   | mq            | sosta di relazione<br>(art. 48 PO, art. 39 parte I RE)                   |               |                   |
| Frazionamento immobili  | mq            | parcheggi privati (sosta stanziata)<br>(art. 65 PO, art. 50 parte II RE) |               |                   |
| <b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>                               |               |  | <b>592,71</b> | <b>988,2</b>      |

| <b>VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)</b> |         |                 |  |  |
|---|---------|-----------------|--|--|
|   |         |                 | <b>dovuto</b>  | <b>realizzato</b>  |
| Residenziale  | Se (mq) | 24 mq/abitante* | 2884 mq (At4c_01)<br>(1830 mq verde pubblico 1054 mq parcheggio) | 3010,82mq<br>(1927,02 mq verde pubblico 1083,40 mq parcheggio) |
| <b>TOTALE</b>   |         |                 | <b>2884 mq</b>   | <b>3010,42 mq</b>  |
| Standard da monetizzare (art. 26 NTA)                 | mq      |                 |  |  |

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

| <b>AREE IN CESSIONE</b>                            |                   |
|--|-------------------|
| <b>AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>           | Mq 5817,58        |
| <b>STANDARD URBANISTICI</b>                        |                   |
| Verde e sport                                      | Mq 1927,02        |
| Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili   | Mq 1083,40        |
| <b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>                     |                   |
| Strade   | mq                |
| <b>EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO</b> |                   |
|  | mq                |
| <b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>                     | <b>Mq 8828,00</b> |



| <i>OPERE PUBBLICHE CHE IL PROMOTORE PROPONE DI REALIZZARE OLTRE A QUELLE PREVISTE DAL PO</i> |                  |
|--|------------------|
| <b>VERDE ATTREZZATO SU AREA IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>                                 | <b>MQ 2163,4</b> |
| <b>PARCHEGGIO PUBBLICO SU AREA IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>                              | <b>MQ 403,54</b> |
| <b>PARCHEGGIO PUBBLICO SU AREE GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE</b>                               | <b>MQ 805,64</b> |

**Si rimanda al rilascio del titolo edilizio la verifica delle condizioni di cui alle richieste PG 137790 del 30/07/2020 e PG 28342 del 09/02/2021 segnalate dai Servizi interessati e di seguito riportati:**

1) Dovrà essere dimostrato il rispetto di cui alle prescrizioni igienico-sanitarie, in particolare dovranno essere verificati i contenuti di cui al TITOLO III SEZIONI I art. 38.1 e 38,1,2, SEZIONE IV art. 64, 64.1, CAPO VI – SEZIONE II art. 106, 107, 109 e 110 del R.E.

2) 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.

3) Ai sensi dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/01 e sm.i. e art. 118 SEZIONE V del R.E., 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.

4) Si segnala la necessità che, oltre a quanto rappresentato negli elaborati grafici, i titoli edilizi siano corredati da relazioni tecniche nelle quali siano esplicitate tutte le componenti tecnico e dimensionali di riferimento (normativa Statale, D.M. 236/89 D.P.R. 503/96 – D.P.R. 380/01, regionale e comunale) da osservare in fase esecutiva, con particolare riferimento alla previsioni e corretta apposizione dei corrimani, dotazione di segnali a pavimento per quanto inerente i vani scala a comune, nonché caratteristiche e materiali dei percorsi accessibili.



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato

Tel 0574.183.5922

Fax 0574.183. 7309

urbanistica@comune.prato.it

posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

5) Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio Parte Seconda TITOLO III – CAPO I – SEZIONE V e SEZIONE VI – requisiti prestazionali degli edifici, TITOLO III – CAPO I art. 49 – vani scala, SEZIONE III - CAPO IV art. 116 – raccolta rifiuti.

6) Occorre dimostrare il rispetto di cui all'art. 4 Co. 1 ter del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e succ. mm.ii. e art. 117 SEZIONE IV – CAPO IV del Regolamento Edilizio Parte Seconda - ricarica veicoli elettrici.

7) Alla richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere allegato il progetto urbanizzativo, per le opere da realizzarsi in diretta esecuzione, sulla base del prezzo allegato alla D.C.C. n. 104/2000, comprendente anche lo schema dell'impianto di pubblica illuminazione (comprensivo di relazione tecnica e calcolo illuminotecnico) che dovrà tener conto anche delle essenze arboree da mettere a dimora, al fine di evitare interferenze con l'impianto stesso. La perizia da allegare, con i relativi elaborati di dettaglio, dovrà essere predisposta distinguendo le sistemazioni stradali (propriamente dette) dalle sistemazioni a verde pubblico attrezzato, che dovranno essere poi esaminate dalla competente U.O. comunale nell'iter istruttorio del Permesso a Costruire.

8) Andranno eseguite le eventuali opere integrative che verranno richieste dai rispettivi Enti erogatori, per la funzionalità del fabbricato in oggetto; nello specifico, per quanto attiene la rete fognaria di competenza della Soc. Publiacqua, fermo restando il contenuto della nota del 07.04.2020 (P.G. n. 19205/20) redatta da tale Società. All'atto della presentazione del Permesso a Costruire andranno attualizzate tutte le lettere degli Enti erogatori. In particolare la Soc. Publiacqua dovrà esprimersi anche sul sistema di ritenzione delle acque piovane e del sistema di convogliamento delle stesse nella fognatura pubblica (vedi parcheggi accorpati).

9) Nel Permesso a Costruire andranno prodotti tutti i documenti tecnici inerenti i dettagli esecutivi delle vasche di accumulo da porre in opera nei parcheggi accorpati, ciò in quanto tali strutture andranno poi opportunamente verificate e collaudate al termine dei lavori di urbanizzazione primaria e comunque prima della convalida delle opere in oggetto e della loro formale consegna al Comune.

10) Il progetto da allegare al Permesso a Costruire dovrà essere integrato con il rilievo dell'asse viaria di Via del Purgatorio, comprensiva delle dotazioni degli stalli di sosta, con la sovrapposizione anche nei confronti del nuovo parcheggio accorpati da realizzare in diretta esecuzione (dotato di ingresso ed uscita separata).

11) Il Servizio Patrimonio ha rilevato che una fascia di terreno attraversante l'intera area in cessione, si presenta interessata (anche solo di fatto) da servitù di elettrodotto, motivo per cui la cessione della medesima non potrà dare luogo ad alcuno scomputo di oneri di urbanizzazione; in sede di presentazione

comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato

Tel 0574.183.5922

Fax 0574.183. 7309

urbanistica@comune.prato.it

posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

del Permesso di Costruire pertanto dovranno essere effettuate le opportune verifiche con i soggetti competenti (Terna s.p.a./E-Distribuzione s.p.a.) riguardo all'esatta entità di tale servitù.

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

A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria ed in quella precedente, la richiesta in oggetto sarà inviata alla Commissione Consiliare n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per il parere finale sull'intervento.

Prato, 21-06-2021

L'istruttore tecnico

*Arch. Francesco Rossetti*

VISTO:

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi

*Arch. Sonia Leone*