

Nota informativa PIANI - 384 - 2020 - Piano Attuativo denominato “ Piano di via G.B.di Vico “
depositato con P.G. n. 20200049758 del 12-03-2020

Richiedenti: PI.DA S.P.A.

Intervento di Piano di lottizzazione per attuazione area di trasformazione AT2b_10, via Vico - via Firenze, loc. Le Macine quale Attuazione della scheda di trasformazione AT2b_10 del P.O..

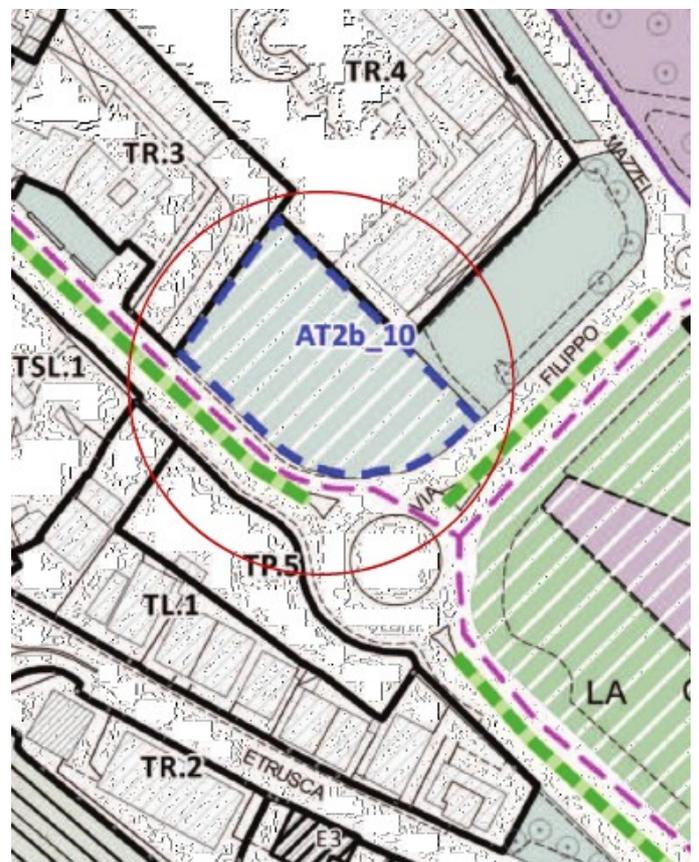
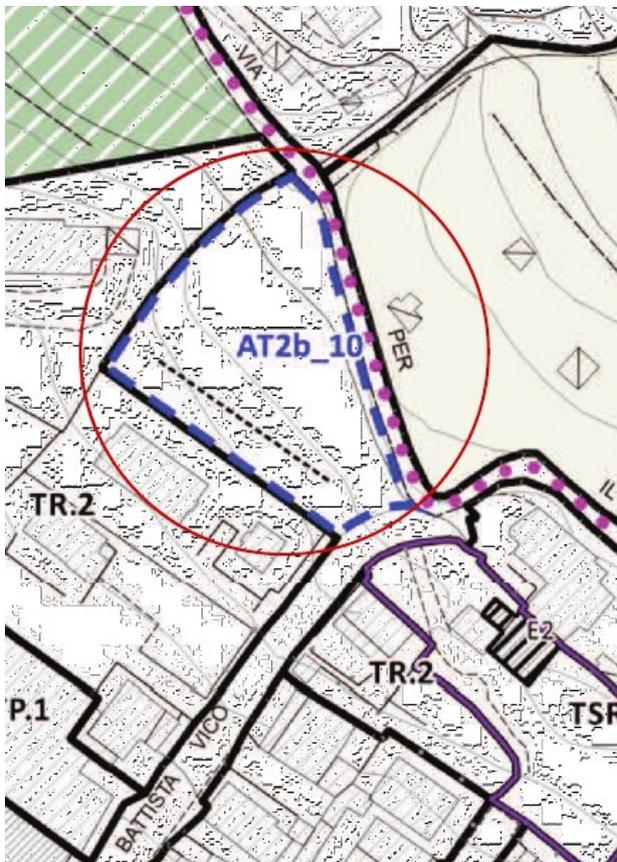
Ubicazione: Via Firenze - 59100 PRATO (PO),

Via G. Battista Vico - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: BARILI MAURIZIO - MAZZONI FEDERICO BERNARDO

Istruttoria Urbanistica

Estratti 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

si no

Procedura di VAS

si no



INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC – Via G.B. di Vico / via Firenze	
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 - Via G.B. di Vico / via Firenze	
Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	Via G.B. di Vico: area di rischio archeologico Via Firenze: area di rischio archeologico
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	Via G.B. di Vico: ----- / via Firenze: -----
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Via G.B. di Vico:----- / via Firenze: Borghi storici
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	Via G.B. di Vico: ----- / via Firenze:-----
Es.4 - Sistemi e Subsystemi territoriali	Via G.B.di Vico: Sistema 2 La calvana - sub-sistema 2b II Versante Via Firenze:Sistema 2 La calvana - sub-sistema 2b il Versante
Es.5 - Disciplina dei suoli	Via G.B.di Vico: Aree Urbane, Piano di risanamento idraulico Via Firenze: Aree Urbane, Piano di risanamento idraulico

* Indicare la fattispecie di invariante ** Indicare se nell'area di intervento insistono elementi del Patrimonio Paesaggistico

PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”			
UTOE	2b	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	AT2b_10	Standard Urbanistici	APp di progetto
Paesaggi urbani (tessuto)		Reti e spazi aperti	
Paesaggio rurale		Mobilità	
Ambito rurale		Emergenze Patrimonio Storico	

SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO – Via G.B. di Vico	
BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<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 D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<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 D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input checked="" 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 type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NTA, Titolo VII	<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 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica



NTA	
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO DPR n. 753 - 01/07/1980	<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 D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.	<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 RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002	<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 D.lgs 152/2006 art. 94	<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 DM 29/05/2008	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa 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 non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITA' SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade 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
PERICOLOSITA' IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input checked="" type="checkbox"/> I 1 <input type="checkbox"/> I 2 <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: <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 DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input type="checkbox"/> P 1 <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: <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 RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<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 DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<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 DCC n. 11/2002	<input checked="" 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 DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<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

SCHEDELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO – via Firenze	
BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<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 D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<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 D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<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 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NTA, Titolo VII	<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 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015	<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 DPR n. 753 - 01/07/1980	<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 D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade , sulla base della DGC 137/2015: <input type="checkbox"/> All'interno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 28 del Reg. di Esecuzione del CdS, del PO e RE <input type="checkbox"/> all'esterno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 26 del Reg. di Esecuzione del CdS <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre 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 RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L.	<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

n.166/2002	
RISPETTO POZZI D.lgs 152/2006 art. 94	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI DM 29/05/2008	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa 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 non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITA' SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade 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
PERICOLOSITA' IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input type="checkbox"/> I 2 <input checked="" type="checkbox"/> I 3 <input checked="" type="checkbox"/> I 4
BATTENTI IDRAULICI PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade 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
Piano Assetto Idrogeologico DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input type="checkbox"/> P 1 <input checked="" type="checkbox"/> P 2 <input checked="" type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input checked="" 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 RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<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 DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<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 DCC n. 11/2002	<input checked="" 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 DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<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 è stato presentato in attuazione della scheda di trasformazione AT2b_10 approvata con il Piano operativo vigente. Essa consta di due aree attualmente inedificate, una destinata alla lottizzazione edificatoria (i cui parametri urbanistici massimi sono definiti dalla stessa scheda) alla quale si accede da Via G.B. di Vico ed una ubicata in via Firenze, destinata a parcheggio pubblico di progetto, da cedere gratuitamente al comune di Prato per la perequazione urbanistica. La prima area (lotto fondiario) - delimitata ad ovest dal Rio dei Malsani, a nord da un percorso pedonale, ad est dall'accesso carrabile e pedonale di via G.B. di Vico, a Sud da proprietà altre private residenziali - ricade nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04, Aree di notevole interesse pubblico, imposto con D.M.20/05/1976 G.U.108-1958.



La proposta presentata prevede nel lotto fondiario la realizzazione di cinque corpi di fabbrica di due piani fuori terra oltre piano sottotetto, ognuno predisposto per due unità immobiliari, per un totale di dieci. Tre corpi scala intermedi agli alloggi permetteranno la condivisione a tutte le unità immobiliari di un piano interrato destinato ai garage privati.

Nell'area in via Firenze il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico con 42 posti auto che si configura come sostanziale ampliamento di un parcheggio già presente all'incrocio con via Filippo Mazzei in quanto usufruirebbe della stessa attuale entrata ed uscita.



I dati di analisi, quantitativi e qualitativi della proposta sono espressi in gran parte dalle tabelle che seguono. Si precisa che per l'area di via Firenze è stato prodotto un preliminare di vendita (effettuato con atto notarile a scadenza temporale) dal quale si rileva che una porzione della stessa area è gravata da ipoteca bancaria.

2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici (dati desumibili dagli elaborati progettuali):

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO Via G.B. di Vico / via Firenze			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	incolto/incolto	residenza/parcheggio	residenza/parcheggio
Superficie territoriale St (mq)	4430	4430	4430
Superficie fondiaria Sf (mq)		2452	2452
Volume (mc)			2542
Superficie coperta Sc (mq)			533,89
Rapporto copertura Rc (%)		40	21
Superficie permeabile Sp (mq)		613	1057,31



Superficie edificata/edificabile Se (mq)		886	886+83*=969
Altezza massima H max (ml)		7,5	7,2
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		348	486,5

*L'incremento di Superficie edificabile di 83 mq deriva dalla volontà di applicare i criteri di sostenibilità definiti da regolamento regionale con Delibera di Giunta Regionale 1330/2016. Il dato della superficie territoriale reale deve essere verificato.

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI - Via G.B.di Vico / via Firenze				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 2542,4	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	254,24	797
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 (art. 10 b8 797-254,24= 542,76 da computare SE)			254,24	797

(*) calcolato per i diritti di segreteria

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)-Via G.B.di Vico / via Firenze						
			dovuto		realizzato	
			proposto	verificato dagli uffici	proposto	verificato dagli uffici
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	348	348	486,5	0
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			348	348	486,5	0
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		0	348		

*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 1978*



STANDARD URBANISTICI	
Verde e sport	mq
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	mq
Istruzione	mq
Servizi ed attrezzature	mq
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	Mq 26,5
EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO	
	mq
(*) Dalla somma dei valori catastali il risultato è 1942mq	
TOTALE AREE IN CESSIONE	
	Mq 2004,5

3. Verifiche Documentali

Sulla completezza della documentazione fornita ed al fine di una richiesta di integrazione si osserva che:

1. Ai fini della verifica del rischio archeologico (art. 150 bis del P.O.) è necessario precisare quote e dimensionamenti nello stato sovrapposto e nella sezione territoriale dell'elaborato "Schema di confronto con le prescrizioni paesaggistiche" (mettendo in relazione le sezioni del progetto lo stato attuale del terreno), rappresentando sezioni e piante con indicazione della profondità dello scavo.
2. EA 01: la planimetria generale dello stato attuale deve rappresentare un inquadramento adeguato a comprendere l'intorno della lottizzazione di via G.B. di Vico e sezioni territoriali con rappresentazione schematica dell'esistente in scala 1:200.
3. EP 01: dovranno essere rappresentate sezioni territoriali con rappresentazione schematica dell'intorno in scala 1:200.
4. EP 06: Render e foto simulazione del progetto con adeguato inserimento del contesto. Tavola presente ma che non pare adeguata a garantire le prescrizioni paesaggistiche richieste dalla scheda di trasformazione. Da chiedere delle foto realistiche di prima e dopo inserimento degli edifici con adeguata e visibile indicazione dei coni visivi.
5. RZ 01: La relazione illustrativa risulta in generale adeguata con alcune criticità in riferimento alle prescrizioni di cui all'allegato 13.4 Rapporto Ambientale del P.O..
6. RZ 03: le dichiarazioni debbono essere rese ai sensi del DPR 445/2000 con riferimenti di legge;
7. RZ 04: deve esser fatto riferimento all'atto di provenienza.
8. I modelli di deposito al genio civile sono da ripresentare per sopraggiunta e aggiornata disposizione di legge (DPGR 5/R del 30/01/2020 pubblicato su BURT n.5/2020).
9. RZ 10: Relazione paesaggistica. Allegata ma con contenuti frammentari da valutare specificatamente, per i rendering chiedere stato attuale e modificato con coni visivi.
10. RZ 11: deve essere presentata la bozza dell'atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
11. NTA: devono essere prodotte le norme tecniche di attuazione.
12. EU 01: deve essere redatta la relazione tecnico illustrativa sulle opere di urbanizzazione.

4. Individuazione delle criticità principali dell'attuale proposta

Oltre alle integrazioni da richiedere ai promotori secondo quanto elencato al paragrafo precedente e secondo quanto indicato nelle istruttorie degli altri Servizi comunali coinvolti nel procedimento, si espongono di seguito le criticità emerse dall'analisi della proposta:

1. per quanto concerne l'individuazione degli standard da conferire anche secondo quanto calcolato, sia in relazione che negli elaborati, si comprende che i promotori abbiano inteso (erroneamente) che quanto non reperito nel lotto di via G.B. di Vico sia da imputare per quota alla cessione dell'area su via Firenze.

La scheda di trasformazione indica *"Fermo restando la cessione dell'area in via Firenze, per il soddisfacimento degli standard urbanistici in sede attuativa potrà essere valutata la monetizzazione per l'eventuale mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli art. 25 e 26 nelle NTA o la loro realizzazione nella medesima area in via Firenze."*

Si ritiene pertanto che la proposta in oggetto non sia congruente con la norma richiamata in quanto la l'area in via Firenze deve essere ceduta per la perequazione urbanistica e non a titolo di standard.

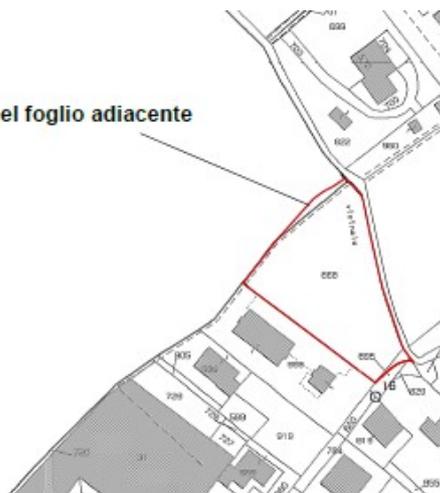
Non risulta negli atti sin qui trasmessi e valutati alcuna monetizzazione che calcolata, concorrerebbe alla realizzazione delle urbanizzazioni su via Firenze nell'area del parcheggio.

Il computo di mq 26,5 su via Vico quale standard non è corretto, in quanto la viabilità comprende i marciapiedi.

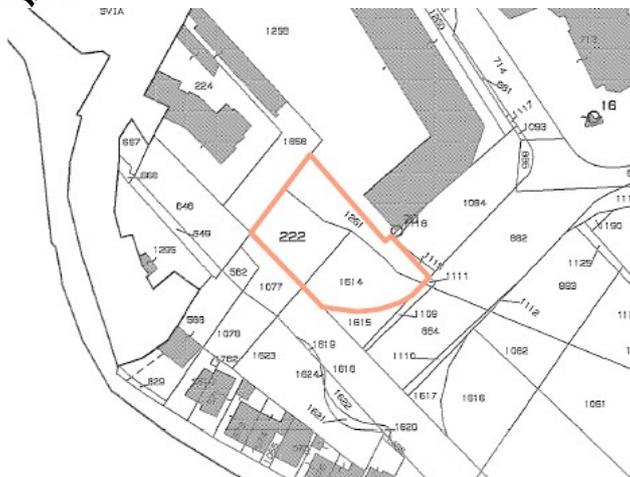
2. Per quanto concerne le disposizioni di cui all'art. 80 delle NTA del P.O, tra cui il rispetto degli indirizzi strategici per Macroaggregati di cui all'art. 23 c. 10 delle NTA che a sua volta rinviano all'elaborato 13.2 "Rapporto ambientale – quadro valutativo" (da pag. 476 a pag.522) della Valutazione Ambientale Strategica, si può dire che in ultima analisi essa ci rimanda al 13.4 "Rapporto Ambientale – dossier prescrittivo" pag. 37, laddove troveremmo il capitolo 8.1.9 – Condizioni alla trasformazione e misure alla mitigazione degli impatti ambientali per la scheda AT2b_10, risorsa per risorsa.

Si osserva che nella relazione illustrativa ed in altri elaborati allegati alla proposta, di ciò si fa menzione solo alle piccole soluzioni intraprese richiamando il Dossier prescrittivo, ma tralasciando aspetti prescrittivi più generali del capitolo 8.1.9 – Condizioni alla trasformazione e misure alla mitigazione degli impatti ambientali per la scheda AT2b_10. Tali profili normativi dovranno pertanto essere oggetto di miglior integrazione e adeguatamente verificati.

parte ricadente nel foglio adiacente



3. La perimetrazione dell'area fondiaria di via di G.B. Vico insiste al FG. 66 (e non 67 come riportato in istanza del Piano) e comprende la particella n. 868 più porzione di altre non citate in istanza e forse anche negli elaborati (n. 965,...) ed altro foglio non citato. Occorre chiarire completando il quadro reale dello stato di fatto non tanto per disporre dei dati teorici di Superficie territoriale ed area fondiaria in quanto la Superficie edificabile rimane stabilita dalla scheda di trasformazione, quanto per evitare che obblighi, servitù, titolarità del suolo rientrino con certezza nell'ambito dello schema di atto d'obbligo.



Per quanto concerne le verifiche catastali sulla somma delle particelle di Via Firenze si osserva che il dato della scheda di trasformazione (mq 1978) non corrisponde ai dati di visura (mq 1942). Farà fede il dato misurato ed eventualmente rettificato. Per quanto emerge dall'atto preliminare di vendita si ritiene che se non si pervenisse al contratto entro la data di adozione sarà sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dove tutti i proprietari pro-quota dichiarano di essere avveduti e del Piano presentato e sottoscrivono implicitamente i relativi elaborati. A questo proposito si evidenzia che la quota a carico di Salvadori (per la particella n.1614, eredità Giuseppe) Ester sia da verificare attraverso

SISTER, risulta gravata da ipoteca "legale" secondo quanto dichiarato in atto preliminare di vendita. Si intravede la necessità che gli interessati dispongano di nulla osta (ai sensi del comma 2-bis dell'art. 52 del D.P.R. 602/73) con il quale si attribuisce ad Equitalia - ora Agenzia delle Entrate Riscossione - la determinazione del prezzo di cessione. Tale eventuale nulla osta dovrà pervenire entro la data di adozione del piano attuativo.

4. Il fatto che il lotto ricada nell'area a rischio archeologico fa sì che sia necessario comunicare la profondità di scavo nel cantiere. Dalla documentazione fornita tale dato non è recuperabile per la mancanza di almeno un grafico che sovrapponga il profilo longitudinale rilevato con i piani di scavo in progetto.
5. Riguardo il calcolo della SE si osserva che la dotazione di parcheggio interrato eccedente il minimo non è computata come da R.E..
6. Dovrà essere tecnicamente dimostrato anche in sede di Piano attuativo le soluzioni tecnologiche e costruttive per usufruire del bonus volumetrico di 83 mq eccedente la SE consentita nel Piano.
7. In merito agli aspetti paesaggistici occorre evidenziare che il Piano Operativo ha elaborato per le aree di trasformazione ricadenti in Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, delle "prescrizioni paesaggistiche" contenute nelle rispettive schede della aree di trasformazione, redatte in ottemperanza alle schede di vincolo del PIT/PPR.

L'Area di Trasformazione relativa al Piano in oggetto è stata valutata in occasione della *Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione al PIT/PPR del Piano Operativo*, tenutasi in data 8 maggio 2019, e che sono state mosse dalla Regione Toscana le seguenti considerazioni riportate nel verbale, che di seguito citiamo insieme alla risposta del Comune di Prato:

Rilievo R.T.: A fronte delle criticità rilevate, in particolare rispetto ai valori riconosciuti e alle tutele previste dalla scheda di vincolo relativa al D.M. 08/04/1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato" nonché rispetto ai valori ecologici riconosciuti dalla Carta della rete ecologica regionale, si chiede che la previsione venga riconsiderata.

Controdeduzione A.C.: 'A.C. Rileva che la previsione si colloca in un'area che non presenta le caratteristiche del morfotipo dell'olivocoltura e si configura come un modesto completamento, strumentale alla cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico su via Firenze fortemente richiesto dai cittadini durante il percorso partecipativo. In parziale accoglimento del rilievo regionale vengono rafforzate le prescrizioni dell'allineamento nella parte bassa del lotto al fine di non interferire con le visuali del percorso pedecollinare.'

In coerenza con quanto dichiarato dal comune in sede di conferenza paesaggistica, è opportuno ribadire l'importanza di "salvaguardare il grado di visibilità del paesaggio che si percepisce dal sentiero pedecollinare posto a nord dell'area fondiaria" legando tale tutela alle condizioni di allineamento sul



lotto dei nuovi edifici, disposizione che, prima di tutto, rappresenta una prescrizione pianificatoria di competenza comunale afferente al Piano Operativo, così espressa nella *AT2b_10*: *"l'allineamento già precisato nella disciplina dei suoli e degli insediamenti si ritiene prescrittivo anche ai fini paesaggistici"*.

Si precisa inoltre che, pur considerando la gradevolezza del paesaggio collinare e la forte compromissione di quello della piana gravata da progressivi processi di espansione urbana, l'intento delle prescrizioni della scheda è quello di non creare una condizione di occlusione della visibilità dal sentiero attraverso la costruzione di edifici disposti nelle sue immediate vicinanze e preservarne comunque un'apertura visuale verso il contesto circostante a prescindere dal suo livello qualitativo.

A tale riguardo non si ritiene sufficiente che la visuale sia ridotta esclusivamente alla individuazione di due coni visuali liberi (punti di permeabilità visiva) ma si ritiene che debba essere dimostrato attraverso che la visuale dal sentiero non viene compromessa, ovvero che gli edifici non rappresentano elementi di ostruzione visiva anche se puntuale. In alternativa potrà essere riconsiderata la disposizione degli edifici sul lotto.

Per una maggiore comprensione dei rapporti visuali tra sentiero ed area fondiaria si ritiene opportuno presentare elaborati fotografici di rilievo e render di progetto, con punti di ripresa dal sentiero su tutto il lotto fondiario soprattutto la dove interessati dalla presenza di edifici, e anche l'area centrale interessata dai punti di "permeabilità visiva" indicata dalla scheda.

Si rileva infine che la superficie destinata a parcheggio interrato comporta notevoli interventi di sbancamento del terreno, anche se non rappresentati nell'elaborato specifico della verifica della corrispondenza con la scheda di vincolo.

5. Richiesta pareri (indicare particolari aspetti da valutare)

Pareri interni

- riunione dei Servizi interni
- Istanze Edilizie
- Urbanizzazione primaria
- Pianificazione spazio pubblico
- Valorizzazione del Verde e dello spazio pubblico
- Mobilità
- Ambiente
- Patrimonio
- Sviluppo economico
- Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico
- ALIA
- Espropri e Contratti – Posto per e-mail a S.Campatelli il quesito se l'ipoteca su quota dell'area del parcheggio risulti elemento da prescrivere particolarmente nell'atto d'obbligo di cessione gratuita
- CETU

Pareri esterni

- CDS
- ASL per NIP
- ASL nulla osta
- Parere preventivo Soprintendenza; Fare comunicazione (modello) al SS.B.B. Beni Archeologici per via G.B.di Vico
- Autorità di Bacino
- Provincia TUAP
- Provincia (viabilità di competenza)
- Consorzio Bisenzio Ombrone
- Vigili del Fuoco (richiesta al progettista)
- Altro
- PARERE DELLA CUAP



6. Considerazioni conclusive

Al fine di proseguire nell'iter istruttorio del piano in oggetto occorre richiedere documentazione integrativa/sostitutiva che risolva le criticità e le carenze sopra esposte ai paragrafi 3 e 4.

I sottoscritti, Tonelli, Leone, 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, 04/06/2020

Il Funzionario Tecnico
arch. Stefano Tonelli

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