

**Nota informativa PIANI - 385 - 2020 - Piano Attuativo**  
depositato con P.G. n. 20200060622 del 02-04-2020

**Richiedenti:** IMMOBILIARE DANIELA DI BARONCELLI IRENE E C. S.A.S.

GIRONI FALIERO, GIRONI DANIELA ROSILIANA

**Intervento di** Piano di Lottizzazione per la realizzazione di un edificio industriale in località Tavola, in attuazione dell'Area di Trasformazione AT8\_03 del Piano Operativo.

**Ubicazione:** Via Giulio Braga - 59100 PRATO (PO)

**Progettisti:** TOFANI ANNA ARTEMIA, FORASASSI FEDERICO EUGENIO

### Istruttoria Urbanistica

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto





L'approvazione del PA segue il procedimento:

Art. 32 LR 65/2014 (variante semplificata al PO di cui all'art. 30)

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	
<b>Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)</b>	<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
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)</b>	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia

PIANO STRUTTURALE	
Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	Tracciato viario presente al 1954
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	-
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Borgo storico
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 8 – La Piana
Es.5 - Disciplina dei suoli	Area urbana

\* 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	8	Zona omogenea (DM 1444/1968)	D
PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	AT8_03	Standard Urbanistici	Avs
Paesaggi urbani (tessuto)	-	Reti e spazi aperti	-
Paesaggio rurale	-	Mobilità	-
Ambito rurale	-	Emergenze Patrimonio Storico	-

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



<b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b> <i>D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
<b>BATTENTI IDRAULICI</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con battente: <input checked="" type="checkbox"/> 0,00-0,25 <input type="checkbox"/> 0,25-0,50 <input type="checkbox"/> 0,50-0,75 <input type="checkbox"/> 0,75-1,00 <input type="checkbox"/> 1,00-1,25 <input type="checkbox"/> > 1,25
<b>Piano Assetto Idrogeologico</b> <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <b>(l'area in cui ricade l'intervento non risulta classificata)</b> <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
<b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b> <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3 <b>la strada via G. Braga è P2</b>
<b>MAGNITUDO IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <b>(l'area in cui ricade l'intervento non risulta classificata)</b> <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa
<b>REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE</b>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> opere di bonifica e loro pertinenze di cui al Regolamento, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente <input type="checkbox"/> la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> <i>RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 100</b> del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 99</b> del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b> <i>DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b> <i>DCC n. 11/2002</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE III <input 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
<b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> <i>DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme <b>sulla eliminazione delle barriere architettoniche</b> <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina

## **1. Oggetto dell'intervento**

Il presente Piano attuativo riguarda la realizzazione dell'area di trasformazione AT8\_03 prevista dal Piano Operativo vigente. L'area attualmente incolta a verde si trova al margine nord dell'abitato di Tavola lungo via Giulio Braga. L'ambito territoriale è caratterizzato da insediamenti sia produttivi che residenziali e attrezzature sportive e sociali. La dotazione di infrastrutture sia per il trasporto pubblico che privato è garantita dalla vicinanza all'abitato di Tavola e all'arteria stradale del viale XVI Aprile che collega le aree produttive di Tavola e del Macrolotto 1.

La trasformazione è finalizzata a completare l'edificazione industriale presente e dotare la zona di nuovi standard e servizi quali parcheggi pubblici lungo via G. Braga e aree a verde sportivo per implementare le dotazioni pubbliche esistenti.

La superficie territoriale complessiva, stimata nella scheda AT8\_03 del Piano Operativo in mq 10828,00, risulta di mq 11026,00 dal rilievo strumentale effettuato dai tecnici. Questa differenza è dovuta al fatto che la Cartografia Tecnica Regionale, utilizzata nella redazione del Piano Operativo, non corrisponde esattamente a quella catastale e quindi si può considerare trascurabile la lieve difformità del perimetro dell'area disegnato nella disciplina del piano Operativo rispetto a quello delle particelle catastali.

Nella proposta progettuale si prevede di realizzare un fabbricato artigianale suddiviso in 4 unità immobiliari; la superficie fondiaria indicata di 4680,00 mq nella scheda del Piano Operativo diventa leggermente maggiore, di 4817,00 mq, e l'altezza massima del fabbricato viene proposta di 8,00 m anziché 7,00 m come previsto dal Piano Operativo. La superficie edificabile indicata dai richiedenti in mq 1999,84 non supera i 2000 mq consentiti ma non è calcolata correttamente in quanto vi deve essere inclusa la superficie dei soppalchi con altezza maggiore di m 2,70 ai sensi della Parte Seconda, Titolo III, Sezione I, art. 40 del RE.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici e le cessioni dovute si rileva che per i primi viene realizzato sia il parcheggio auto a pettine sul fronte strada che il percorso pubblico a nord di collegamento fra via G. Braga e l'area verde a sud est; l'area in cessione invece è quella a destinazione verde sportivo. Gli standard previsti di 1447,00 mq ammontano nel progetto a 1439,87 mq; le cessioni dovute di 4741,48 mq (43% della St), sono invece di 4759,89 mq. Pertanto a fronte di una differenza negativa di 7,13 mq di standard la proposta prevede un aumento di 18,41 mq di cessioni.

I parcheggi privati dovuti per la sosta stanziale di 770,92 mq sono realizzati nel progetto in 884,57 mq ma non rispettano propriamente i criteri e gli obiettivi di qualità indicati all'articolo 47 delle NTA. Infatti, considerata la superficie a parcheggio, in relazione alle quantità minime indicate, si dovrebbero realizzare 22 posti auto nella superficie di 550 mq totale, comprensiva di posti e spazi di manovra, e 330 mq di verde; nel progetto invece si prevedono 18 posti auto nei totali 500 mq comprensivi di spazi di manovra e 270 mq di verde. Oltre a ciò dovrebbe essere indicata l'essenza degli alberi da piantumare.

Le opere di urbanizzazione primaria prevedono la realizzazione del parcheggio auto a pettine lungo via G. Braga e della strada di raccordo tra la stessa via G. Braga e l'area in cessione a verde sportivo. Il parcheggio comprende 10 posti auto ed è corredato di alberature. Si rileva che l'inclinazione dei posti auto non è corretta rispetto al senso di marcia della strada e deve essere modificata. La strada, che oltre al verde pubblico funge anche come accesso al piazzale retrostante all'edificio, è completa di marciapiede e impianto di illuminazione.

Per quanto riguarda il dossier prescrittivo del rapporto ambientale, sono state ottemperate alcune delle prescrizioni, per esempio è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione per il contenimento temporaneo delle acque meteoriche anche ai sensi dell'art. 19 delle NTA, mentre per altre criticità non sono state riportate le relative indicazioni.

La superficie permeabile realizzata rispetta l'art. 23 co. 1.7 delle NTA sulla permeabilità dei suoli.

In relazione alla fattibilità geologica, idraulica e sismica, la pericolosità geologica G2 media e sismica S2 media permettono di definire fattibilità rispettivamente geologica Fg2 e sismica Fs2, quindi con normali vincoli da precisare nella fase esecutiva, che dovranno essere subordinate alla realizzazione e



confermate o meno dalle risultanze di indagini geologiche-tecniche e sismiche previste dalla normativa vigente, in particolare il DPGR 36/R/09 e il DM 17 gennaio 2018; in relazione alla pericolosità idraulica I2 media e di conseguenza alla fattibilità idraulica Fi2 non vi sono prescrizioni particolari oltre alla necessità di accurate e funzionali opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare ristagno, la cui presenza viene indicata nella "Carta dei ristagni" di PS. Anche l'art. 19 delle NTA prescrive opere di regimazione al fine di mitigare l'effetto della impermeabilizzazione del suolo e mantenere il regolare deflusso delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale, per il quale come precedentemente citato si prevede di realizzare una vasca di stoccaggio delle acque di prima pioggia.

Le prescrizioni particolari per l'attuazione della trasformazione indicate nella scheda delle NTA sono:

- che il nuovo fabbricato sia realizzato in allineamento con quello esistente a sud;
- che a nord sia realizzata una fascia laterale di almeno 10 m a percorso pubblico;
- che siano realizzati parcheggi pubblici a pettine sul fronte strada.

Il progetto rispetta le prescrizioni sopra citate ma intende sfruttare il percorso pubblico di collegamento con l'area a verde, identificato come Apz, anche per raggiungere l'area privata sul resede dell'edificio.

Si rileva che, ai sensi dell'art. 34 NTA, nelle Apz il traffico veicolare è precluso o regolato e pertanto l'accesso all'edificio dovrà essere effettuato esclusivamente da via G. Braga.

## **2. Motivazioni natura e contenuto della variante al PO**

Il piano in oggetto è stato proposto in attuazione della area di trasformazione AT8\_03 e risulta complessivamente coerente con il Piano Operativo, tuttavia presenta alcune difformità nel dimensionamento, mantenendo altri parametri nei limiti imposti. Come prima descritto, la maggiore altezza del fabbricato di 8 m anziché 7 m come previsto dal Piano Operativo è dettata oltre che da esigenze funzionali anche dall'allineamento in altezza con l'edificio esistente lungo via Braga nel lotto confinante; oltre a questo la superficie per il percorso pubblico richiesta di mq 1287 diventa mq 1278,87 pertanto il totale della superficie a standard comprensiva di 161 mq per i parcheggi ammonta a 1439,87 mq anziché 1447 mq dovuti.

La proposta pertanto si configura come variante urbanistica semplificata al PO ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 e segue il procedimento dell'art. 32 della stessa legge.

## **3. 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	terreno	industriale artigianale	industriale
Superficie territoriale St (mq)	11026,70 mq	10828,00 mq	11026,70 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	4680,00 mq	4817,00 mq
Volume (mc)	-	-	7709,18 mc
Superficie coperta Sc (mq)	-	-	1999,84 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	50% Sf	41,52 %
Superficie permeabile Sp (mq)		25% Sf = 4680,00x25% = 1170,00 mq	4817,00x25% = 1204,25 1303,20 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	2000,00 mq	1999,84 mq
Altezza massima H max (ml)	-	7,00 m	8,00 m
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	1447,00 mq	1439,87 mq

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>				
			<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	<i>Mc</i> 7709,18	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	770,92 mq	884,57 mq
Superficie di vendita	<i>mq</i>	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)	-	-
Frazionamento immobili	<i>mq</i>	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)	-	-
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			770,92 mq	884,57 mq



<b>VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)</b>				
			<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	-	-
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	-	-
<b>TOTALE</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 4759,89 > 4741,48
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Verde e sport	mq
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	mq 161,00 + 1278,87 < 160,00+1287,00
Istruzione	mq
Servizi ed attrezzature	mq
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>	
Strade	mq
<b>EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO</b>	mq
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>	<b>Mq 6199,76</b>

#### **4. 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

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

Ai sensi dell'art. 34 delle NTA, nelle APz il traffico veicolare è precluso o regolato e pertanto il percorso da realizzarsi a nord di collegamento con l'area a verde dovrà rimanere pedonale. Inoltre, l'accesso al lotto privato collocato nella parte terminale del percorso pubblico, comporta la circolazione dei mezzi privati in detto percorso e di conseguenza la sua configurazione come strada pubblica, che non può essere realizzata in quanto l'innesto sulla via G. Braga non rispetta le distanze minime dal distributore di

carburante vicino e contrasta quindi con il Codice della Strada. L'accesso al lotto privato dovrà di conseguenza avvenire soltanto dalla via G. Braga.

I parcheggi privati non rispettano propriamente i criteri e gli obiettivi di qualità indicati all'articolo 47 delle NTA. Infatti, considerata la superficie a parcheggio, in relazione alle quantità minime indicate, si dovrebbero realizzare 22 posti auto nella superficie di 550 mq totale, comprensiva di posti e spazi di manovra, e 330 mq di verde; nel progetto invece si prevedono 18 posti auto nei totali 500 mq comprensivi di spazi di manovra e 270 mq di verde. Oltre a ciò dovrebbe essere indicata l'essenza degli alberi da piantumare. Riguardo ai parcheggi pubblici a pettine su via G. Braga invece si rileva che l'inclinazione dei posti auto non è corretta rispetto al senso di marcia della strada e deve essere modificata.

### **Per il Servizio Governo del Territorio – U.O. Tutela dell'Ambiente**

1. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche, nel progetto non è stato rispettato quanto richiesto nella scheda di fattibilità AT8\_03 dell'elaborato 12.1 Aree di trasformazione – Fattibilità idraulica, geologica e sismica del Piano Operativo e non sono state progettate le opere di difesa locale finalizzate a proteggere e limitare la vulnerabilità dell'area con battente idraulico pari a 15 cm rispetto al piano di campagna.

Inoltre è stata progettata una vasca di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e dimensionata correttamente per compensare l'aumento di deflusso generato dalla variazione della permeabilità dovuta al nuovo intervento edilizio ma non è stato definito lo scarico di fondo di detta vasca che dovrà essere dimensionato per garantire, tramite bocca tarata, una porta massima alla fognatura di circa 10 l/s ogni 400 mc di vasca di accumulo o, se di volumetria diversa, proporzionato al volume della vasca stessa come richiesto dall'art. 69 del Regolamento Edilizio vigente e dall'art. 19 delle NTA del Nuovo Piano Operativo.

2. In merito all'impatto acustico, si richiede la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art.8 comma 2 lett.d della L.447/1995 e dell'Allegato A alla DGRT 857/2013.

Alla documentazione di cui sopra dovranno essere allegati le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà – rese ai sensi del DPR 445/2000 dal legale rappresentante e dal tecnico competente in acustica ai sensi dell'art. 8, comma 5 della L. n. 447/1995 e dell'Allegato A della D.G.R. n. 857/2013 – relativa al rispetto dei limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale, con riportati gli espliciti riferimenti della documentazione presentata (nominativo tecnico e data di redazione).

Le suddette dichiarazioni dovranno essere corredate dei rispettivi documenti di identità in corso di validità.

### **Per il Servizio Patrimonio - U.O. Consistenza patrimoniale**

1. La documentazione predisposta è carente di un adeguato rilievo dell'area d'intervento, con sovrapposizione dello stesso alla cartografia catastale e al cartografia del Piano Operativo.

Conseguentemente all'esecuzione di tale rilievo ed alla redazione del grafico di sovrapposizione appena detto, dovranno essere eseguiti i dovuti raffronti tra la superficie reale e catastale, nonché tra le materializzazioni dei confini esistenti, i confini catastali ed i limiti delle diverse destinazioni stabilite dal PO.

2. Si richiede inoltre una preventiva verifica riguardo alla libertà delle aree in cessione da servitù, come da pesi e vincoli, e quant'altro, sia a livello di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sui pubblici registri immobiliari.

### **Per il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U.O. Urbanizzazioni Private**

1. Si richiede di rimodulare il progetto degli spazi in cessione a nord del lotto, configurando un percorso che potrà essere solo pedonale e non carrabile (escluso eventuali mezzi per manutenzione, pulizia e



sicurezza). L'accesso dalla Via Braga andrà realizzato tramite corda-blanda ed andrà dotato di idoneo sbarramento (anche di tipo automatizzato) ed opportunamente illuminato.

2. Andrà prodotta l'attestazione della Telecom in merito alla rete di adduzione telefonica.

3. Per quanto attiene la lettera di ENEL, andrà esplicitato nel presente Piano che la cabina (o le cabine) che saranno eventualmente necessarie dovranno essere ricavate all'interno del lotto privato (in adiacenza al marciapiede lungo la Via Braga, senza interconnessioni negative né con le aree da cedere né con quelle già comunali).

4. L'accesso carrabile al lotto privato dovrà avvenire dalla Via Braga.

5. Dovrà essere rappresentato graficamente lo stato dei luoghi in fregio alla Via Giulio Braga esteso anche ai margini a nord, a sud e al margine opposto. Andranno indicati gli accessi esistenti, e le altre infrastrutture di primaria (caditoie, chiusini, punti luce, margini asfaltati, passi carrabili ecc). La soluzione progettuale quindi dovrà essere inglobata in una planimetria che rappresenti anche le preesistenze e le dotazioni urbanizzative.

#### **Per il Servizio Governo del Territorio - U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi**

1. Nella determinazione della Se, della quale peraltro non è stato allegato il relativo calcolo analitico, si evince che la superficie dei soppalchi è stata esclusa. A tal proposito si fa presente che nel progetto proposto i soppalchi hanno tutte le caratteristiche di agibilità stabilite dall'art. 38 Titolo III del REC e pertanto occorre che siano inseriti nella sommatoria del calcolo della Se così come previsto dall'art. 40 del Titolo III dello stesso REC.

2. Non è stata indicata la distanza dal confine sul lato sud che, si ricorda, dovrà essere di almeno 5 ml, così come prescritto dall'art. 52 del REC

3. Il sistema e la funzionalità degli accessi dovrà rispettare l'art. 176 del Titolo III del REC, in particolare occorre specifica documentazione con indicazione dei percorsi carrabili e pedonali in funzione anche delle perplessità rilevate dal Servizio Patrimonio e dal Servizio Urbanizzazione Primaria per la realizzazione della nuova strada sul lato nord, che darebbe accesso alle due unità poste sul retro.

*I sottoscritti, Chiara Bottai e Sonia Leone, dipendenti assegnati al Servizio Urbanistica e protezione civile 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, 24-07-2020

Il Funzionario Tecnico  
*arch. Chiara Bottai*

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