



Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI - 389 - 2020 depositato con P.G. n. 20200124657 del 15-07-2020 per un intervento di nuova edificazione residenziale in via San Martino per Galceti a Prato, in attuazione dell'area di trasformazione AT5_04 del Piano Operativo.

Il Tecnico istruttore

premesse che:

- in data 28-09-2020 con P.G. 176041 è stata convocata la Conferenza dei Servizi svoltasi nel giorno 21-10-2020 per la valutazione congiunta del Piano con i Servizi interessati dopo la quale sono state prodotte le specifiche Note istruttorie dei Servizi coinvolti che hanno evidenziato alcune criticità da risolvere;
- in data 22-01-2021 con P.G. 14438 e in data 25-01-2021 con P.G. 15354 è stata depositata volontariamente documentazione integrativa e/o sostitutiva a fronte della quale è stato richiesto nuovamente al Servizio Patrimonio la propria Nota istruttoria con P.G. 39590 del 23-02-2021;
- in data 25-03-2021 questo Servizio ha redatto la nota istruttoria in cui ha descritto e analizzato l'intervento proposto e ha espresso le criticità da risolvere per il proseguimento dell'iter di adozione del Piano;
- in data 25-03-2021 con P.G. n. 63053 è stata inviata la conseguente richiesta di integrazioni documentali e successivamente in data 26-04-2021 con P.G. 83318 è stata depositata la relativa documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- in data 29-04-2021 con P.G. 86446 è stato richiesto ai Servizi comunali competenti di produrre di nuovo l'istruttoria sulle integrazioni depositate;
- nella seduta n. 10 del 08-07-2021 il Piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole con il suggerimento di razionalizzare la sistemazione del parcheggio pubblico accorpato al fine di migliorarne la fruibilità prevedendo idonee racchette terminali;
- valutato che la documentazione prodotta non aveva ottemperato adeguatamente a quanto richiesto, in data 11-10-2021 con P.G. n. 207122 è stata inviata ulteriore richiesta di integrazioni;
- a seguito della richiesta di proroga del termine di presentazione della documentazione integrativa con P.G. 231952 del 8-11-2021, in data 11-11-2021 con P.G. 235551 è stata concessa la proroga di 30 giorni;
- in data 09-12-2021 con P.G. 256660, in data 01-07-2022 con P.G. 141012, in data 12-07-2022 con P.G. 149188 e in data 13-07-2022 con P.G. 150761 sono state prodotte le ultime integrazioni documentali integrative e/o sostitutive;

ha effettuato la seguente attività istruttoria.

Relativamente alle richieste di integrazioni documentali inviate e sopra citate, per il superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Governo del Territorio, dal Servizio Patrimonio e dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità, oltre che dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana, sostanzialmente si ritiene che sia stato correttamente ottemperato e la soluzione progettuale risulta coerente con quanto previsto dalla scheda dell'Area di Trasformazione AT5_04 del Piano Operativo.

1. Descrizione dell'intervento

La soluzione progettuale del Piano prevede in sintesi:

- la nuova edificazione di due edifici a destinazione residenziale di 4 piani fuori terra, oltre un piano mansarda e un piano interrato con i box auto ed accesso autonomo mediante rampe carrabili, costituiti da n. 32 unità immobiliari residenziali complessive, 16 per ogni palazzina, aventi Superficie edificata totale di 3.090,28 mq e completi di aree verdi private;
- la realizzazione di standard urbanistici costituiti da un parcheggio auto a pettine lungo il prolungamento da realizzarsi di via A. Brioni con n. 11 posti auto e da un parcheggio auto



nell'area adiacente alla rotonda di via San Martino per Galceti con n. 22 posti auto, entrambi completi di aiuole verdi alberate, con superficie complessiva di 1.603,48 mq;

- la realizzazione della strada che prolunga via A. Brioni e prosegue con angolo retto verso via San Martino per Galceti e si ricollega a questa (in adempimento alla prescrizione della scheda di trasformazione AT5_04) con superficie complessiva di 1.448,65 mq;
- la cessione di due aree: una a nord del lotto edificabile destinata a *Alb Servizi per l'Istruzione di base* (per la futura realizzazione di una scuola media inferiore) e un'altra situata oltre il viale Fratelli Cervi destinata a *AVp verde attrezzato e parchi*, in prossimità del giardino pubblico di via A. Murri, con superficie totale di 14.809,83 mq superiore al 64% prescritto dalla Scheda dell'Area di Trasformazione pari a 13.295,55 mq.

Oltre a quanto sopra esposto, vengono proposte dai promotori del Piano le seguenti opere aggiuntive non previste dalla scheda dell'Area di Trasformazione in oggetto ed esterne ad essa:

- per porre in continuità il tratto attuale di via A. Brioni con il prolungamento di questa da eseguire nell'area di intervento, saranno realizzati, su area di proprietà comunale, il tratto intermedio di strada di circa 23 m oltre al relativo parcheggio che si attesta su tale tratto, i marciapiedi, gli attraversamenti pedonali e le aiuole;
- sarà completata la rotatoria di via San Martino per Galceti con apposito marciapiede perimetrale ed aiuola alberata centrale;
- sarà realizzato un nuovo tratto di marciapiede su via San Martino per Galceti dal parcheggio della pista di atletica fino al tratto già esistente, oltre a nuovi attraversamenti pedonali;
- sarà eliminato il restringimento di carreggiata presente sulla via San Martino per Galceti.

Questa proposta viene condivisa dall'ufficio scrivente e dagli altri Servizi competenti in quanto migliora e razionalizza l'attuale configurazione e i relativi oneri saranno scomputati.

In riferimento alla modalità di attuazione dell'intervento sono previste distinte UMI: la UMI 1 per la realizzazione del fabbricato con accesso da via San Martino per Galceti, la UMI 2 per la realizzazione del fabbricato con accesso dal prolungamento di via Brioni, la UMI 3 per le opere urbanizzative costituite dai due parcheggi e dal prolungamento della strada e la UMI 4 per la realizzazione della cabina elettrica; le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla UMI che sarà attuata per prima.

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	Terreno coltivato	residenziale	residenziale
Superficie territoriale St (mq)	-	15.637,00 mq Erroneamente indicati nella scheda dell'AT5_04	20.774,30 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	3.066,00 mq	2.912,34 mq
Volume (mc)	-	-	10.963,12 mc
Superficie coperta Sc (mq)	-	-	1.073,38 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	50% max	36,85%
Superficie permeabile Sp (mq)	-	728,08 mq = 25% Sf (2.912,34)	919,40 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	3.100,00 mq	3.090,28 mq
Altezza massima H max (ml)	-	13,5 m	13,5 m
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	1.543,00 mq	480,02+1123,46= 1.603,48 mq



SERVIZIO URBANISTICA, TRANSIZIONE ECOLOGICA E PROTEZIONE CIVILE
UOC 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

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc 10.963,12	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	1.096,31 mq	1.096,80 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			1.096,31 mq	1.096,80 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	Da scheda AT5_04	1.543,00 mq	1.603,48 mq
TOTALE			1.543,00 mq	1.603,48 mq

AREE IN CESSIONE	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE > 64% della St	Mq 14.809,83
STANDARD URBANISTICI	
Parcheggi: 1.603,48 realizzati – 282,22 realizzati su proprietà comunale	Mq 1.321,26
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade: 1.448,65 realizzati – 155,91 realizzati su proprietà comunale	Mq 1.292,74
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 17.423,83

3. Obblighi specifici da inserire nella convenzione

Relativamente alle servitù presenti nelle aree da cedere al Comune è stata rilevata la presenza di un tratto di metanodotto sul confine con il viale Fratelli Cervi nell'area a nord dello stesso, si veda la nota di trascrizione Reg. gen. n. 7539 e Reg. Part. n. 4454 presentata il 23-09-1991, il cui tracciato è stato rilevato e rappresentato nell'elaborato EA 01-1-3; la presenza del metanodotto costituisce vincolo di inedificabilità per una fascia di m 6 dalla tubazione che dovrà pertanto rimanere a terreno libero da edificazione o da altra trasformazione. Al margine della medesima area è inoltre presente un tratto fognario privato, proveniente dalle case poste a nord-est, che corre lungo parte del confine nord-est, il confine sud-est e parte del confine sud da dove si immette nella fognatura pubblica.

Oltre a quanto sopra esposto si evidenzia la presenza di un tratto di fognatura pubblica interrato "Collettore Galcetello Nord" che attraversa in diagonale l'area di intervento e che comporta lo spostamento della fognatura stessa nel lotto fondiario e la nuova posa della condotta fognaria con le modalità indicate nell'attestazione di Pubblicità PG 14438 del 22.01.2021.

Si precisa al riguardo che per compensare la presenza delle suddette servitù nelle aree oggetto di cessione, nella convenzione da stipulare con i promotori sarà prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di una ulteriore area individuata dalla particella 3364 del foglio 23, ubicata a sud e sul confine del viale Fratelli Cervi, fra quest'ultimo e le altre aree già previste in cessione destinate a servizi per l'istruzione di base, così come proposto dal Promotore con comunicazione P.G. 150761 del 13-07-2022, proposta che peraltro è condivisa dal Servizio scrivente e dal Servizio Patrimonio. Se dalle valutazioni effettuate dai Servizi comunali competenti dovesse risultare che il valore di tale ulteriore area non compensa totalmente la diminuzione di valore delle superfici interessate dalle servitù, dovrà essere corrisposto anche un versamento compensativo prima della stipula dell'atto di cessione. In alternativa alla cessione di tale particella, che rimane comunque l'opzione preferibile, sarà ammesso il pagamento di un indennizzo.



SERVIZIO URBANISTICA, TRANSIZIONE ECOLOGICA E PROTEZIONE CIVILE
UOC 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

Si rileva inoltre che la superficie territoriale complessiva del Piano attuativo comprende anche alcune particelle di proprietà comunale costituenti il sedime della vecchia via San Martino per Galceti, come evidenziato nell'elaborato EA 01-1, sedime che viene dismesso con l'attuazione del presente Piano. Le particelle in oggetto, di superficie totale di 642 mq, interessano porzione del parcheggio prospiciente la rotatoria di via San Martino per Galceti, porzione della nuova strada da realizzare e porzione del lotto fondiario. Sarà pertanto previsto, nella convenzione da stipulare con il Promotore, la stipula di un atto di permuta delle porzioni di particelle comunali ricadenti nel lotto fondiario con una porzione delle aree in cessione, da individuarsi mediante un frazionamento. A tale proposito si ricorda il contenuto del co. 7 dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo che, nei casi di atterraggio delle facoltà edificatorie su terreni comunali da cedere al privato, del valore di tali aree *“è tenuto conto e, pertanto, computato nella quantificazione delle aree oggetto di cessione in favore dell'Amministrazione operata dal Piano Operativo e indicata nella scheda di trasformazione”*.

Il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U.O. Urbanizzazioni private, nella istruttoria del 24-01-2022 indica le condizioni di seguito riportate che dovranno essere inserite nello schema di convenzione.

In sede di presentazione del Permesso di costruire andranno allegati i documenti di cui ai punti che seguono ed andranno rispettate le indicazioni sotto riportate:

- In considerazione della larghezza stradale di progetto sul tratto dotato di parcheggi a pettine (prolungamento di Via A. Brioni), dovrà essere verificata la congruità dei punti luce, mediante produzione di idoneo calcolo illuminotecnico e se necessario dovrà essere implementata la dotazione di punti luce anche sul marciapiede a sud – lato edifici.
- In relazione alla presenza ed idoneità delle reti dei servizi pubblici a rete, la Soc. Enel dovrà approvare la cabina progettata sia per dimensione che per ubicazione in quanto dal N.O prodotto allegato al Piano Attuativo non riporta questi dati. Ogni eventuale modifica ed integrazione della struttura richiesta da ENEL andrà collocata all'interno del lotto privato, senza connessioni negative con le aree pubbliche e/o promesse in cessione.
- Dovrà essere prodotto il N.O. della Telecom riportante i percorsi delle canalizzazioni da realizzare in area pubblica.
- Tutti gli armadietti relativi ai contatori privati (inerenti tutte le utenze) andranno realizzati in area privata o all'interno delle recinzioni, senza alcun tipo di occupazione delle aree promesse in cessione.
- Qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario in connessione con altri progetti pubblici, i marciapiedi di progetto sul lato nord o sud della Via San Martino per Galceti previsti nel Piano, dovranno essere adeguati per connetterli funzionalmente ad analoghe strutture.
- L'assetto del parcheggio accorpato e, in particolare, la posizione degli stalli per gli scooter e per le biciclette, andranno definite con il Servizio competente sia come numero che come posizione, prima della presentazione del Permesso a Costruire. La zona terminale della corsia di scorrimento andrà sistemata in modo da realizzare una “racchetta di inversione” utile alle manovre dei veicoli.
- In merito alle pavimentazioni da adottare per il nuovo parcheggio pubblico di tipo accorpato, non potranno essere adottate “pavimentazioni in asfalto o conglomerato cementizio drenante” come prospettato, ricorrendo a materiali normalizzati che potranno essere posti in opera solo negli spazi di sosta (con esclusione delle corsie di manovra e scorrimento che dovranno essere realizzate con la struttura bituminosa “standard”).
- Andrà prodotto il progetto urbanizzativo, per le opere da realizzarsi in diretta esecuzione, sulla base del prezzario allegato alla D.C.C. n° 104/2000. Le infrastrutture che non trovano copertura economica in tale documento andranno computate sulla base del Prezzario Regionale. Il progetto dovrà anche contenere lo schema dell'impianto di pubblica illuminazione, comprensivo di relazione tecnica e calcolo illuminotecnico. La perizia dovrà essere predisposta in modo separato per le opere a verde.

Il Servizio Governo del Territorio – U.O. Unità tecnica per l'ambiente, nella istruttoria del 03-05-2021 richiede che nel testo della convenzione venga inserito l'articolo di seguito riportato.

ART. - Opere di compensazione idraulica

1. Esecuzione delle opere. Le opere di compensazione idraulica proposte, approvate e dettagliate negli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo, dovranno essere abilitate mediante Permesso a Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. Il Promotore si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a realizzare tutte le opere idrauliche conformemente al progetto tecnico definitivo esaminato ed approvato da parte dei competenti Servizi, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente



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

- con particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali impiegati ed alle modalità di esecuzione dei lavori così da realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Il Promotore dovrà eseguire, collaudare e convalidare tutte le opere di compensazione idraulica previste ed attestare la corretta e completa realizzazione dell'opera a regola d'arte al fine di garantirne il corretto funzionamento.
2. Manutenzione delle opere. Il Promotore, e suoi aventi causa, resterà responsabile della corretta manutenzione delle opere di compensazione da effettuarsi periodicamente nel tempo al fine di garantirne la funzionalità idraulica dell'opera.

A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria conclusiva, si esprime parere favorevole al Piano in oggetto presentato in attuazione della scheda AT5_04 ed in conformità ad essa.

Prato, 13-07-2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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