

Oggetto: Relazione istruttoria in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 389 - 2020.

Il Tecnico istruttore,

premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20200124657 del 15-07-2020, da IMMOBILIARE MO.BA. S.R.L., per un Piano di lottizzazione per nuova edificazione residenziale in via San Martino per Galceti in attuazione dell'area di trasformazione AT5_04; Progettista: CORRADINI ALESSANDRO;
- è stata depositata ulteriore documentazione mediante integrazione volontaria con P.G. n. 20210015354 del 25-01-2021;

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



L'approvazione del PA segue il procedimento:

Art. 111 LR 65/2014 (conforme al PO)

Convenzione/atto d'obbligo

si (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	
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	
Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	Area a nord di viale Fratelli Cervi: area di rischio archeologico
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	-
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	-
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 5 – I borghi
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree urbane

* 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	5	Zona omogenea (DM 1444/1968)	B

PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti			
Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	AT 5_04	Standard Urbanistici	-
Paesaggi urbani (tessuto)	-	Reti e spazi aperti	-
Paesaggio rurale	-	Mobilità	-
Ambito rurale	-	Emergenze Patrimonio Storico	-

SCHEDELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO	
BENI CULTURALI 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 area in cessione a nord di viale F. Cervi non interessata dagli interventi <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 <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade , sulla base della DGC 137/2015: <input checked="" type="checkbox"/> All'interno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 28 del Reg. di Esecuzione del CdS, del PO e RE <input type="checkbox"/> all'esterno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 26 del Reg. di Esecuzione del CdS <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE <i>RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI <i>DM 29/05/2008</i>	<input 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 <i>D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del 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 <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<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 <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<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 <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 <input checked="" type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
BATTENTI IDRAULICI <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10</i>	<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 <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 <input checked="" type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13</i>	<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 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 checked="" 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

L'intervento proposto nel Piano attuativo intende dare attuazione alla previsione del Piano Operativo contenuta nella scheda "area di trasformazione AT5_04 – Nuova edificazione in via San Martino per Galceti". La trasformazione prevista è finalizzata ad implementare i servizi pubblici presenti nella zona mediante l'acquisizione in cessione di due aree: una limitrofa all'area di intervento per la realizzazione di una scuola media inferiore e l'altra posta a nord della tangenziale e attestata su via A. Murri, per ampliare i giardini esistenti; a fronte di queste cessioni è prevista la facoltà edificatoria a destinazione residenziale con la possibilità di realizzare 3.100 mq di Superficie edificabile oltre che aree a standard urbanistici adibite a parcheggi e una strada che prolunghi la via Brioni esistente e prosegua con un angolo retto verso via San Martino per Galceti.

Si precisa che la superficie territoriale di 15.637,00 mq indicata nella scheda del Piano Operativo non include erroneamente l'area a nord del viale Fratelli Cervi; complessivamente infatti la superficie territoriale, come indicato nel PARU 7/2020, dovrebbe essere di circa 21.394,00 mq. Invece, negli elaborati presentati, la superficie territoriale è stata dichiarata di 20.181,00 mq in base probabilmente alla superficie delle sole particelle catastali interessate di proprietà dei richiedenti senza includere le porzioni di particelle di proprietà comunale, pertanto dovrà essere effettuato un calcolo più preciso che includa tali particelle sulla base del rilievo strumentale dell'area, elaborato già integrato in data 22.01.2021. Per quanto riguarda il lotto fondiario si rileva un errore nel calcolo della superficie che da una verifica effettuata d'ufficio risulta essere di mq 2.897,70 anziché di 3.014,70 mq. Si rileva inoltre che le piante non sono quotate.

La proposta progettuale prevede:

- la realizzazione di due edifici di quattro 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; i parametri di progetto sono Superficie edificabile mq 3.090,73, Superficie coperta mq 1.004,00; l'altezza è stata indicata erroneamente di m 13,50, in realtà l'altezza misurata correttamente, ai sensi dell'art. 17 della prima parte del Regolamento Edilizio, supererebbe i 13,50 m consentiti, pertanto la soluzione progettuale dovrà essere corretta; si rileva che la superficie per la sosta stanziale ai sensi della L. 122/89 è stata misurata erroneamente al lordo della tramezzature anziché al netto, inoltre l'eccedenza rispetto al minimo dovuto non è stata conteggiata nel calcolo della Superficie edificabile ai sensi del Regolamento Edilizio - Parte Prima – Capo II – art. 10 lett. b.8;

- la realizzazione di aree verdi private, ad uso esclusivo degli appartamenti al piano terra, e di una porzione verde alberata a comune posta fra i due edifici;



- la realizzazione della strada che prolunga via Brioni e prosegue con angolo retto verso via San Martino per Galceti;
- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico a pettine lungo il prolungamento di via Brioni con n. 12 posti auto e aiuole verdi con alberature;
- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico in prossimità della rotonda su via San Martino per Galceti con n. 28 posti auto e aiuole verdi con alberature;
- la realizzazione di una cabina elettrica sul confine ovest delle pertinenze delle due palazzine, con accesso diretto dalla nuova strada da realizzare perpendicolare alla via San Martino per Galceti; in adiacenza ad essa si trovano le scale di sicurezza dei parcheggi interrati.

La quantità di 1.092,10 mq di aree permeabili reperite è idonea rispetto al minimo dovuto di 724,4 mq (25% Sf).

Le parti del parcheggio interrato non sovrastate da edifici non prevedono la copertura a verde pensile come prescritto ai sensi dell'art. 47 co. 5 delle NTA.

La superficie a standard di parcheggi pubblici risulta idonea rispetto a quanto dovuto ma si sono riscontrate delle incongruenze fra le quantità riportate sui grafici (parcheggio su via Brioni di 475,15 mq e parcheggio sulla rotonda di 1.096,20 mq) e quanto indicato nella relazione illustrativa (parcheggio su via Brioni di 444,32 mq e parcheggio sulla rotonda 1.103,70 mq), oltre a modesti errori effettuati nel calcolo delle superfici. Si rileva inoltre la mancata verifica e dimostrazione del rispetto degli artt. 35 e 36 commi 2 e 5 delle NTA del Piano Operativo.

La strada di progetto occupa 1.359,05 mq, ha una sede stradale di larghezza 7,00 m e i marciapiedi di 2,00 m; è dotata di sistema di raccolta delle acque piovane e di impianto di pubblica illuminazione con lampioni e di filari di alberi laterali al tratto perpendicolare a via San Martino per Galceti. Per porre in continuità il tratto attuale di via Brioni con il sopra descritto prolungamento di questa nell'area di intervento, viene proposta la realizzazione del tratto intermedio di strada di circa 23 m su un'area di proprietà comunale. Tale proposta viene condivisa dall'ufficio scrivente.

In riferimento alla scheda di fattibilità del piano operativo si rileva:

- la pericolosità geologica in classe G.2 e la fattibilità geologica in Fg.2 per cui l'attuazione è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente che sono stati prodotti nella relazione geologica, elaborato RZ 05.
- La pericolosità idraulica in classe I.2 e parzialmente I.3 in quanto interessata da un battente idraulico duecentennale che non supera i 20 cm di altezza, limitatamente alla porzione di area interessata dai nuovi parcheggi pubblici in prossimità della rotonda di via San Martino per Galceti; infatti le condizioni e prescrizioni per le realizzazioni riguardano tale porzione di area e il progettista dichiara che per la realizzazione del parcheggio stesso si tiene conto degli accorgimenti per non costituire aggravio del rischio idraulico per le aree circostanti e per il superamento delle problematiche idrauliche ai sensi dei punti 6 e 7 dell'art. 13 delle NTA per non superare le condizioni di rischio medio R2 (come definito al comma m) punto 1 dell'art. 2 della LR 41/18). Il parcheggio sarà dotato di dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e degli eventuali dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali. In merito allo smaltimento delle acque piovane, in considerazione del superamento di 500 mq della superficie coperta, sono previsti impianti di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche, costituiti da vasche poste all'inizio delle rampe di accesso ai garage.
- La pericolosità sismica in classe S.3 e fattibilità sismica Fs.3 per cui sono state effettuate le indagini geofisiche prescritte riportate nella relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica RZ 05.

In riferimento all'attuazione nella relazione illustrativa si dichiara che le modalità di attuazione dell'intervento sono previste in due distinte UMI con i relativi PdC, mentre le aree a standard saranno realizzate contestualmente all'intervento della prima UMI; invece nella tavola EP 03 sono rappresentate 3 UMI distinte, due delle quali per la realizzazione dei singoli edifici e la terza per le opere di urbanizzazione; nell'elaborato NTA si dichiara comunque che il rilascio del PdC sarà subordinato all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della UMI 3. Si fa



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

quindi presente che le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima UMI.

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 e la nuova posa della condotta fognaria con le modalità indicate nell’attestazione di Publicacqua PG 14438 del 22.01.2021.

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	residenza	residenza
Superficie territoriale St (mq)		Erroneamente indicati 15.637,00 mq	21.394,00 mq e non 20.181,00 mq indicati
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	3.066,00 mq	2.897,70 mq e non 3.014,70 mq indicati
Volume (mc)	-	-	-
Superficie coperta Sc (mq)	-	-	1.004,00 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	50% max	34,60 %
Superficie permeabile Sp (mq)		25% Sf (2897,70 mq) = 724,4 mq	1.092,10 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	3.100,00 mq	3.090,73 mq
Altezza massima H max (ml)	-	13,5 m	13,5 m
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	1.543,00 mq	1.548,02 mq > 1543,00 mq

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc 10.319,20	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	1.031,92 mq	1.111,60 mq lordi
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			1.031,92 mq	1.111,60 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	1.543,00 mq	1.548,02 mq
TOTALE			1.543,00 mq	1.548,02 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		0 mq	0 mq

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

AREE IN CESSIONE	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE	Mq non indicato il calcolo
STANDARD URBANISTICI	
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	Mq 1.548,02 mq
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	Mq 1.359,05
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq non indicato il calcolo



3. Richiesta pareri

Pareri interni

- riunione dei Servizi interni
 - Istanze Edilizie
 - Urbanizzazione primaria
 - Pianificazione spazio pubblico
 - Verde pubblico
 - Mobilità
 - Ambiente
 - Patrimonio
 - Sviluppo economico
 - Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico
 - ALIA
 - Espropri
- CETU

Pareri esterni

- CDS
- ASL per NIP
- ASL nulla osta
- Parere preventivo Soprintendenza
- Autorità di Bacino
- Provincia TUAP
- Provincia (viabilità di competenza)
- Consorzio Bisenzio Ombrone
- Vigili del Fuoco (richiesta al progettista)
- Altro
- NON SI RITENGONO NECESSARI PARERI E NULLA OSTA IL PA NECESSITA SOLO DEL PARERE DELLA CUAP

4. Verifiche da effettuare, aspetti da correggere per la definizione conclusiva dell'intervento

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente Servizio ritiene che debbano essere risolte le criticità rilevate come di seguito indicato:

1. Dovrà essere corretto il calcolo della superficie territoriale, da redigere sulla base del rilievo strumentale dell'area, che dovrà includere le porzioni di particelle di proprietà comunale.
2. Dovrà essere corretto l'errore rilevato nel calcolo della Superficie fondiaria che da una verifica effettuata d'ufficio risulta essere di mq 2.897,70 anziché di 3.014,70 mq.
3. Le piante dovranno essere quotate.
4. Occorre ripresentare una nuova soluzione progettuale la cui altezza massima, da misurare come indicato dal Regolamento Edilizio - Parte Prima – Capo II – art. 17, dovrà rispettare il parametro dell'altezza massima ammissibile di m 13,50.
5. Dovrà essere corretto il calcolo della superficie per la sosta stanziale ai sensi della L. 122/89 (corredato di idonea dimostrazione grafico/analitica) in quanto è stato effettuato erroneamente al lordo della tramezzature anziché al netto; si evidenzia che l'eccedenza rispetto alle dotazioni minime dovute dovrà essere conteggiata nel calcolo della Superficie edificabile ai sensi del Regolamento Edilizio - Parte Prima – Capo II – art. 10 lett. b.8.
6. Le parti del parcheggio interrato non sovrastate da edifici dovranno prevedere la copertura a verde pensile come prescritto ai sensi dell'art. 47 co. 5 delle NTA del Piano Operativo .
7. Dovranno essere corrette le incongruenze riscontrate fra le quantità relative ai parcheggi pubblici riportate sui grafici (parcheggio su via Brioni di 475,15 mq e parcheggio sulla rotonda di 1.096,20 mq) e nella relazione illustrativa (parcheggio su via Brioni di 444,32 mq e parcheggio sulla



rotonda 1.103,70 mq); inoltre dovranno essere corretti alcuni errori, rilevati a seguito di una verifica effettuata d'ufficio, nel calcolo delle superfici dei suddetti parcheggi.

8. Dovranno essere prodotti i conteggi delle quantità delle aree in cessione, completi di dimostrazione grafica e analitica e di tabelle di confronto di verifica (fra progetto e scheda dell'area di trasformazione AT5_04).
9. Si sono rilevate alcune incongruenze, che dovranno essere corrette, nella sezione A-A e nel prospetto frontale rispetto alle piante.
10. Dovrà essere verificato e dimostrato il rispetto degli artt. 35 e 36 commi 2 e 5 delle NTA del Piano Operativo per quanto concerne i parcheggi pubblici.
11. Condividendo quanto evidenziato dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità nella propria istruttoria, la striscia di verde privato, prevista lungo la nuova viabilità in adiacenza al marciapiede pubblico, dovrà essere inglobata nel lotto fondiario e recintata per evitare problematiche su interpretazioni patrimoniali e problematiche connesse ad un uso scorretto da parte della collettività. In alternativa può essere valutata la proposta di cessione al comune di tale area.

Inoltre, il Servizio Governo del Territorio – U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi e rapporti con il catasto ha rilevato quanto segue:

1. L'altezza max, misurata ai sensi di quanto disposto dall'art. 17 parte prima del vigente regolamento edilizio, a causa dell'errata individuazione della porzione arretrata rispetto al filo perimetrale dell'edificio e la parete perimetrale dello stesso, risulterebbe eccedere l'altezza max prescritta dall'area di trasformazione; a tal proposito si segnala un'incongruenza tra gli inserimenti renderizzati e i corrispondenti prospetti e sezioni.
2. Ai sensi dell'art 13 del D.Lgs. 73/2020, che ha abrogato il co. 6 dell'art. 14 del D. Lgs. 102/2014, dovranno essere considerati, ai fini della determinazione della Superficie edificabile, della Superficie Coperta e dell'altezza massima, i maggiori spessori eccedenti 30 centimetri, delle strutture in elevazione ed orizzontali e di copertura, che nel caso di nuova edificazione devono essere considerati ai fini del rispetto dei relativi parametri prescritti per l'area di trasformazione.
3. Ai fini del rispetto della conformità sulle Barriere Architettoniche (D.P.R. 380/2001 - Parte II - Capo III e allegato I del R.E.) occorre:
 - Relazione Tecnica ed elaborati grafici, individuare e rappresentare graficamente i percorsi pedonali sin dalla fase progettuale immediatamente accessibili ai sensi del D.P.R. 380/2001 - Parte II - Capo III ed allegato I del R.E., che dovranno essere individuati e ritenere caratteristiche conformi alle suddette normative; Relativamente ai percorsi in pendenza dovranno essere previste idonee opere a protezione nel rispetto della disciplina sopra richiamata;
 - Individuare posti auto per disabili, nelle quantità prescritte dalle citate normative.
4. Occorre dimostrare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 117 del R.E. Ai sensi dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/01 e sm.i. 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.
5. Occorre, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di cui al DPR 380/2001.
6. Occorre dimostrare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 116 del R.E. - aree raccolta rifiuti.



Il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U. O. Urbanizzazioni Private ha rilevato quanto segue:

1. La nuova viabilità prevista dal Piano Operativo andrà ad immettersi sulla Via di San Martino per Galceti in posizione abbastanza vicina alla rotatoria esistente; quest'ultima risulta realizzata da diversi anni a cura dell'amministrazione, ma a tutt'oggi è ancora solo delineata a livello schematico (solo segnaletica orizzontale e verticale). Non sono presenti cordoli né sistemazioni interne alla rotatoria (piantumazione ecc.). Si suggerisce quindi di ridefinire l'assetto viario circostante, con particolare riferimento alla rotatoria esistente, adeguandola con infrastrutture definitive quali cordoli, piantumazioni ecc. Andranno definiti ed adeguati anche i percorsi pedonali esistenti e di collegamento da e per il nuovo parcheggio accorpato. Andranno rappresentati e integrati gli itinerari pedonali e ciclabili sia a nord – lato passerella pedonale - che a sud, verso Via Tirso. Sulla Via di San Martino per Galceti andranno ridefiniti gli attraversamenti pedonali, con particolare riferimento al restringimento di carreggiata che, per non creare problematiche con l'accesso al lotto, andrà ridefinito e, se necessario, spostato.
2. Il progetto prevede il prolungamento dell'attuale Via Brioni (tratto parallelo alla Via di San Martino per Galceti). Su tale configurazione andrà ridefinita sia la larghezza dei marciapiedi (che dovranno essere tutti non inferiori a ml. 2,00) oltre alla sistemazione dei parcheggi a pettine, che dovranno consentire al pedone l'immediata salita sui marciapiedi, senza interporre aiuole piantumate. Il nuovo assetto dovrà essere analizzato e realizzato a partire dal punto esistente di Via Brioni, dove questa viabilità curva verso la Via di San Martino per Galceti, ridefinendo quindi anche le infrastrutture esistenti.
3. L'accesso al nuovo parcheggio accorpato andrà realizzato con cordablanda al cordonato e non pezzi speciali (tipici degli accessi ai lotti privati).
4. 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 agli atti ciò non è definito. Inoltre andrà prodotto il N.O. Telecom.

Il Servizio Patrimonio – U.O. Consistenza Patrimoniale ha rilevato quanto segue:

1. La documentazione prodotta contiene il solo rilievo plano-altimetrico della scheda di trasformazione, con sovrapposizione della mappa catastale e delle immagini aeree. Non risultano eseguite le verifiche di confine da eseguirsi sempre con riferimento alla documentazione inerente gli atti di aggiornamento catastale (Tipi di Frazionamento) e mai basandosi banalmente sulle risultanze date dalle materializzazioni presenti sul posto o (a meno che non si parli di dividenti di impianto Catasto Terreni o di atti di aggiornamento non più rintracciabili o ricostruibili) sulle risultanze desumibili graficamente dalla mappa di visura. In sostanza deve essere prodotto un grafico di riconfinamento esteso a tutta la Superficie territoriale con particolare attenzione ai suoi confini, ai confini della superficie di intervento, a quelli di nuova determinazione tra i lotti edificabili e alle aree pubbliche. Si precisa che tali operazioni sono necessarie anche al fine di quantificare con la dovuta precisione l'entità e la conformazione delle superfici in cessione, che dovranno essere eseguite con idonee dimostrazioni analitiche e non semplicemente ricorrendo a alla trascrizione dei risultati ottenuti attraverso l'uso di strumentazione informatica e software per la grafica assistita. A questo proposito, il Servizio si rende anche disponibile a farsi parte attiva per una più diretta interlocuzione con gli interessati, sempre e fin da subito ricordato anche che (come sempre deve avvenire) ogni futura variazione catastale funzionale al trasferimento dei suoli all'Amministrazione Comunale, dovrà essere eseguita d'intesa con il Servizio Scrivente.
2. E' necessario effettuare ogni preventiva verifica riguardo alla libertà delle aree in cessione da servitù, anche solo di fatto presenti sul posto, come da pesi e vincoli, e quant'altro, sia a livello di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sui pubblici registri immobiliari.

Il Servizio Governo del Territorio – U.O. Unità tecnica per l'Ambiente ha rilevato quanto segue:

• Impatto acustico

1. Si richiede la presentazione della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – resa dal legale rappresentante ai sensi dell'art. 8, comma 5 della L. n. 447/1995 e dell'Allegato B 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).

- Rischio idraulico
- 2. Per quanto riguarda il parcheggio pubblico e secondo le prescrizioni della LR 41/2018 e delle NTA, dovranno essere installati dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali. In merito a questa prescrizione il tecnico dichiara nella relazione tecnica che tali dispositivi saranno installati ma nelle tavole di progetto non vi è indicazione né specifica. Dovranno essere specificati nella tavola di progetto il tipo di dispositivo e l'ubicazione.
- 3. Nella tavola EU 03-3 sono indicate due vasche di laminazione ma non vi è il progetto esecutivo. Dalle tavole si evince che la superficie impermeabile dell'intervento è di circa 3474,65 mq (edifici, strade, parcheggi come richiesto dall'art. 19 delle NTA). Dovrà essere presentato il progetto esecutivo di dette vasche di laminazione. Il sistema di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in modo da compensare l'aumento di deflusso generato dalla variazione della permeabilità dell'area, variazione del coefficiente di deflusso indotta dalle nuove superfici impermeabili/semipermeabili rispetto all'uso del suolo esistente, e lo scarico di fondo dovrà essere dimensionato per garantire una portata massima alla fognatura di circa 10 l/s ogni 400 mc di vasche di laminazione o, se di volumetria diversa, proporzionato al volume della vasca stessa. Tutto ciò è specificato e dettagliato nell'art. 69 del Regolamento Edilizio, nell'art.19 delle NTA e nella scheda di fattibilità del piano AT5_04.

Il Servizio Governo del Territorio – U.O. Valorizzazione del Territorio ha rilevato quanto segue:

1. Occorre integrare le planimetrie con l'indicazione della specie arborea per ogni singolo albero e/o arbusto (non in maniera generica, tigli, aceri, bagolari, ecc.). Evitare i tigli dove la proiezione delle chiome ricade sui posti auto, onde evitare colature di melata.
2. Occorre integrare le planimetrie relative al verde con uno schema dell'impianto di irrigazione previsto a servizio degli alberi, collegato alla rete idrica cittadina.
3. Occorre integrare le planimetrie relative al verde con l'indicazione di misure (dimensioni aiuole, distanza tra gli alberi, etc.) necessarie per valutare il corretto posizionamento in relazione alla specie arborea.

Prato, 25-03-2021

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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