



**PIANI - 375 - 2017 denominato "via Ghisleri, via Bessi"**

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20170217029 del 14-12-2017

Richiedenti: ESSE BI ESSE S.R.L.

Intervento di Piano di lottizzazione (PDL) - Richiesta di approvazione Piano Attuativo - località Iolo - vie Ghisleri, Bessi, Longobarda, Cipriani

Ubicazione: Via Arcangelo Ghisleri - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI ALESSIO UGO

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

Le presenti controdeduzioni sono redatte dal Servizio *Urbanistica* sulla base delle note del Servizio "Mobilità e Infrastrutture" del 20/06/2018 per le osservazioni n. 1.5, 1.6 e 2.2, del Servizio "Governo del Territorio - U.O.C. Valorizzazione del Territorio" del 29/06/2018 per l'osservazione n. 1.4 e del Servizio "Governo del Territorio - U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi 1 e rapporti con il catasto" del 27/06/2018 per le osservazioni n. 1.1, 1.2 e 1.3

	<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<b>Controdeduzione tecnica</b>
<b>OSSERVAZIONE N. 1</b> presentata dagli abitanti di via C. Cipriani nn. 56, 58 e 60 e via Longobarda n. 9/2 con PG 94272 del 24-05-2018	Le osservazioni presentate dagli abitanti delle unità ubicate via C. Cipriani nn. 56, 58 e 60 e via Longobarda n. 9/2 e confinanti con l'area oggetto di piano attuativo, si articolano in 6 punti che riguardano la richiesta di modifiche progettuali, atte soprattutto (ma non solo) a limitare i disagi e i danni, alle suddette abitazioni e relativi abitanti, conseguenti la realizzazione dell'intervento in oggetto	
<b>OSSERVAZIONE N.1.1</b>	<u>Gli osservanti chiedono una modifica alla soluzione progettuale che preveda lo spostamento verso est (verso via Ghisleri) del fabbricato denominato "C", in modo da allontanarlo dalle quattro abitazioni confinanti, ubicate in via C. Cipriani nn. 56, 58 e 60 e via Longobarda n. 9/2.</u> Questa richiesta viene fatta per limitare i disagi (per il rumore, transito auto, ecc.) che le attività che si andranno ad insediare potranno arrecare alle suddette abitazioni. Gli osservanti adducono anche alcune argomentazioni atte a dimostrare la fattibilità di quanto da loro richiesto ovvero che l'osservanza della fascia di rispetto da determinarsi a cura di Terna Rete Italia anziché delle DPA (Distanze di Prima Approssimazione) insieme alla	In merito alle argomentazioni addotte dagli osservanti, atte a dimostrare la fattibilità di quanto richiesto, si precisa che, non risultando agli atti la fascia di rispetto da determinarsi a cura di Terna Rete Italia, non è possibile valutare l'effettiva interferenza della stessa con la nuova edificazione, prevista, correttamente in progetto, esternamente alla Distanza di Prima Approssimazione dall'elettrodotto considerato. Relativamente all'aspetto segnalato circa la dotazione dei parcheggi di relazione, si precisa che la stessa, come correttamente determinato nel piano adottato, non è necessaria trattandosi dell'insediamento di due locali, ciascuno dei quali ritenente una superficie di somministrazione inferiore a mq 250,00, per i quali lo specifico



	<p>corretta determinazione dei parcheggi di relazione consentirebbe di spostare l'edificazione verso via Ghisleri.</p>	<p>regolamento Comunale non richiede la necessità di reperimento aggiuntiva dello standard di relazione. Per quanto riguarda l'aspetto relativo all'inquinamento acustico, si precisa che gli ulteriori approfondimenti verranno fatti in sede di permesso di costruire e che, contrariamente a quanto sostenuto dagli osservanti, la destinazione ammessa risultante dalle NTA del piano è commercio all'ingrosso e, fino al 2% della SUL massima, commerciale, pertanto non è possibile che nel futuro il complesso sia destinato ad attività artigianale o industriale senza una variante al piano attuativo.</p> <p><u>In sintesi, il piano attuativo è stato adottato in conformità al vigente regolamento urbanistico e, in generale, alla vigente normativa urbanistica edilizia.</u></p> <p><b>Non accoglibile</b></p>
<p><b>OSSERVAZIONE N. 1.2</b></p>	<p><u>Gli osservanti chiedono una modifica alla soluzione progettuale, con l'eliminazione della pensilina posta ad est del fabbricato denominato "C", per consentirne lo spostamento verso via Ghisleri e quindi allontanarlo dalle quattro abitazioni confinanti, ubicate in via C. Cipriani nn. 56, 58 e 60 e via Longobarda n. 9/2.</u></p> <p>Gli osservanti adducono come motivazione la necessità di limitare i disagi agli abitanti delle suddette abitazioni e il fatto che la pensilina incrementa il rapporto di copertura oltre il 50% consentito dal vigente R.U.</p>	<p>Condividendo le osservazioni in merito al fatto che la struttura a corredo degli esercizi di somministrazione si configura come superficie coperta, ai sensi dell'allegato A1, art. 14 del vigente regolamento edilizio, si precisa che la stessa struttura è prevista ai sensi dell'art. 12 dell'allegato K del vigente Regolamento Edilizio, relativo alle norme per la sostenibilità ambientale e edilizia, che consente, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 12 del D.Lgs 28/2011, per gli interventi di nuova costruzione, un incentivo premiale a scaglioni, anche in deroga agli altri parametri urbanistici, fermo restando il rispetto delle distanze minime. <u>Il piano adottato prevede che in sede di permesso di costruire dovrà essere dimostrato e verificato il rispetto dei requisiti previsti dal suddetto articolo, in caso contrario tale struttura non potrà essere realizzata (senza che ciò costituisca variante al Piano).</u></p> <p><b>Non accoglibile</b></p>



<p><b>OSSERVAZIONE N. 1.3</b></p>	<p><u>Gli osservanti chiedono che la cabina elettrica prevista lungo via Cipriano Cipriani sia posta ad una distanza adeguata e di sicurezza dalle quattro abitazioni ubicate in via C. Cipriani nn. 56, 58 e 60 e via Longobarda n. 9/2.</u></p>	<p>Fermo restando la specifica disciplina di settore incidente, <u>si ritiene che, anche in relazione all'eventuale interferenza con le fasce di rispetto indotte dalla stessa cabina, il manufatto debba essere posizionato a distanza non inferiore a ml. 5,00 dal confine con la proprietà finitima.</u> Si ritiene pertanto necessario modificare con questa prescrizione le NTA e lo schema di convenzione.</p> <p><b><u>Accoglibile</u></b></p>
<p><b>OSSERVAZIONE N. 1.4</b></p>	<p><u>Gli osservanti propongono che il verde pubblico su via Longobarda, previsto in cessione nel piano adottato, sia attrezzato con giochi per bambini, panchine, vialetti pedonali ecc., in modo da costituire un luogo di aggregazione, un giardino pubblico attrezzato di cui la frazione di Iolo è attualmente carente.</u></p>	<p>Il Servizio <i>Governo del Territorio - U.O.C. Valorizzazione del Territorio</i>, nella sua nota istruttoria del 29/06/2018, in considerazione della presenza di un verde pubblico attrezzato con spazio giochi per i bambini nel centro di Iolo e delle dimensioni ridotte e dell'ubicazione della nuova area a verde, non prevede la realizzazione all'interno di questa area a verde di attrezzature per i bambini bensì il suo allestimento con panchine e vialetti pedonali. Tuttavia lo scrivente Servizio, recependo quanto emerso in sede di Commissione Urbanistica, ritiene di poter accogliere la proposta degli osservanti introducendo, fra le attrezzature da realizzare nell'area a verde pubblico su via Longobarda, descritte nello schema di convenzione (art. 3 comma 1 lett. a), i giochi per bambini.</p> <p><b><u>Accoglibile</u></b></p>
<p><b>OSSERVAZIONE N. 1.5</b></p>	<p><u>Gli osservanti chiedono di prevedere all'incrocio di via Cipriano Cipriani e via Longobarda dei sistemi di sicurezza a protezione dei pedoni dai veicoli (predisposizione di barriere di sicurezza pedonale fissa, oltre a prevedere un piano urbano del traffico che limiti la circolazione dei veicoli commerciali/industriali e commerciale). Tale necessità scaturisce dalla moltitudine di incidenti avvenuti presso tali incroci.</u></p>	<p><u>Si condivide quanto osservato pertanto si ritiene necessario inserire nel progetto gli interventi utili alla creazione degli attraversamenti pedonali ora non esistenti (con relative corde-blande sui marciapiedi) nell'incrocio tra Via Longobarda e Via Cipriani (su entrambi i fronti viari); a tal fine occorre modificare la tavola EU03, le NTA e lo schema di convenzione, inserendo tale previsione.</u> Se ritenute necessarie, dopo la ridefinizione della sede viaria, verranno installate opportune barriere para-pedonali. L'incrocio in oggetto verrà inoltre migliorato</p>



		<p>vista la realizzazione di nuovo impianto di pubblica illuminazione su tutta l'arteria viaria (con implementazione quindi anche della sicurezza pedonale). La riqualificazione della viabilità migliorerà lo scorrimento dei veicoli, creando anche una implementazione dei tratti di marciapiedi ora mancanti. Per quanto riguarda la modifica al Piano del Traffico in merito alla limitazione dell'uso delle viabilità pubbliche dei veicoli commerciali/industriali, questo potrà essere preso in analisi solo dopo il completamento degli interventi urbanizzativi attribuiti al presente Piano.</p> <p><b>Accoglibile</b></p>
<b>OSSERVAZIONE N. 1.6</b>	<p><u>Gli osservanti chiedono di sostituire i posti auto in linea, previsti dal Piano Attuativo lungo via Longobarda, con altri predisposti a pettine o a spina di pesce</u>, in maniera da incrementare il numero degli stalli e lo spazio destinato a parcheggio pubblico su via Longobarda, senza diminuire il verde pubblico adiacente ma traslandolo insieme al lotto fondiario destinato alla nuova edificazione e riducendo il parcheggio pubblico su via Ghisleri.</p> <p>Gli osservanti adducono come motivazione la necessità di ulteriore spazio destinato a parcheggio su via Longobarda a fronte di una minore utilità di quello previsto su via Ghisleri. Un'ulteriore motivazione è costituita dal fatto che la traslazione del lotto fondiario andrebbe ad allontanare il nuovo insediamento dalle abitazioni che così sarebbero maggiormente tutelate.</p>	<p>La nuova conformazione della Via Longobarda, che verrà rimodulata per la creazione di camminamenti pedonali e/o ciclabili su entrambi i lati, non consente la creazione di posti auto a "spina di pesce" sul fronte del verde, così come richiesto. Ciò in quanto l'uscita delle autovetture a "marcia indietro" influirebbe negativamente sulla sicurezza del transito viario.</p> <p><b>Non accoglibile</b></p>
<b>OSSERVAZIONE N. 2</b> presentata dal Promotore con PG 97971 del 29/05/2018	Le osservazioni presentate dal Promotore del presente Piano Attuativo, si articolano in 2 punti	
<b>OSSERVAZIONE N. 2.1</b>	<p>L'osservante chiede di <u>modificare l'art. 5 comma 3 delle NTA, dove è attualmente prevista "una finitura in composito di resina o altri</u></p>	<p>Si condivide quanto osservato in quanto è già contemplata, nella NTA adottate, la possibilità di utilizzare, in alternativa ai rivestimenti esterni in composito</p>



	<p><u>materiali simili</u> dei pannelli esterni di tamponamento, ampliando la tipologia di finitura di tali elementi con <u>l'introduzione della possibilità di impiego di pannelli con finiture in essenze calcaree e/o marmoree di tonalità simili</u>.</p> <p>La suddetta richiesta scaturisce da una approfondita valutazione sull'impiego dei pannelli in composito di resina dalla quale sono emerse difficoltà manutentive con costi eccessivi non sostenibili.</p>	<p>di resina, altri materiali ma con la medesima resa estetica. Si ritiene pertanto necessario modificare le NTA e la Relazione Tecnica ampliando la tipologia di finitura di tali elementi con l'introduzione della possibilità di impiego di pannelli con finiture in essenze calcaree e/o marmoree di tonalità simili.</p> <p><b>Accoglibile</b></p>
<b>OSSERVAZIONE N. 2.2</b>	<p>L'osservante precisa che, in accordo con il Servizio Mobilità ed Infrastrutture, <u>per il Computo metrico estimativo delle opere urbanizzative saranno utilizzate le voci presenti nel Prezzario Regionale in modo accorpato</u> dal momento che siamo in presenza non solo di voci singole di lavorazione ma di opere complesse non riconducibili alle voci unitarie presenti nel suddetto Prezzario.</p>	<p>Si condivide quanto osservato. Si ritiene pertanto necessario modificare la convenzione urbanistica specificando che per il Computo metrico estimativo delle opere urbanizzative saranno utilizzate le voci presenti nel Prezzario Regionale in modo accorpato.</p> <p><b>Accoglibile</b></p>
<b>OSSERVAZIONE N. 3</b> presentata dal Servizio Mobilità ed Infrastrutture con PG 115773 del 21/06/2018	<p>Le osservazioni presentate dal Servizio Mobilità ed Infrastrutture si articolano in due punti</p>	
<b>OSSERVAZIONE N. 3.1</b>	<p>Premesso che in sede di adozione del Piano in oggetto, sulla base delle indicazioni fornite dal Servizio Mobilità ed Infrastrutture, è stato inserito nel testo della convenzione, quale impegno del presente Piano, di addivenire alla convalida delle opere di primaria e della cessione delle aree, di cui alla PE 1983/2005 (intestata al medesimo soggetto del presente Piano 375 ma relativa ad altro intervento già realizzato), prima del rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione dell'intervento urbanizzativo previsto dal Piano stesso;</p> <p><u>il Servizio Mobilità ed Infrastrutture chiede di procrastinare la convalida e la cessione dell'intervento di cui alla PE 1983/2005 entro la validità del titolo edilizio con cui si attuerà il presente Piano Attuativo (in abbinamento</u></p>	<p>Si condivide quanto osservato. Si ritiene pertanto necessario modificare la convenzione urbanistica procrastinando la convalida e la cessione dell'intervento di cui alla PE 1983/2005 entro la validità del titolo edilizio con cui si attuerà il presente Piano Attuativo (in abbinamento temporale con il parcheggio accorpato da realizzare e cedere su via Ghisleri),</p> <p><b>Accoglibile</b></p>



	<p><u>temporale con il parcheggio accorpato da realizzare e cedere su via Ghisleri</u>), in considerazione della modesta entità delle opere di cui alla suddetta PE e della prescrizione di realizzare le opere di primaria a carico del presente Piano (nella frazione di Iolo) con tempistiche ristrette.</p>	
<b>OSSERVAZIONE N. 3.2</b>	<p>Al fine di rendere congruenti gli elaborati grafici con la descrizione delle opere urbanizzative da realizzare, contenuta nello schema di convenzione e nelle NTA, il Servizio Mobilità ed Infrastrutture ritiene necessario che la tav. EU03 "Opere di Urbanizzazione primaria planimetria di progetto", allegata al Piano, sia modificata con l'inserimento della rotatoria che dovrà essere realizzata fra via per Iolo e via Albertesca.</p>	<p>Si condivide quanto osservato. Si ritiene pertanto necessario che la tav. EU03 "Opere di Urbanizzazione primaria planimetria di progetto", allegata al Piano, sia modificata con l'inserimento della rotatoria che dovrà essere realizzata fra via per Iolo e via Albertesca.</p> <p><b><u>Accoglibile</u></b></p>

***Tutto ciò illustrato, le presenti controdeduzioni e proposte di modifica agli elaborati del piano vengono sottoposte al parere della Commissione Consiliare per l'approvazione.***

Prato, 29-06-2018

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

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio  
Il Responsabile  
*Arch. Pamela Bracciotti*

Il Dirigente del Servizio Urbanistica  
*Arch. Francesco Caporaso*

comune di  
**PRATO**



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i. e rispettive norme collegate, il quale  
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.