

COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

**RZ01 - RELAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PER IL TRASFERIMENTO
DELLA VOLUMETRIA DI UN FABBRICATO DESTINATO A LABORATORIO
ADIACENTE ALLE MURA POSTO IN VIA GAETANO MEUCCI NC. 6**

Richiedenti:

“Principecasa srl” - “M.V.I. srl” –

“Autocarrozzeria Officina Pratese F.lli Canciglia Giancarlo e Alessandro s.n.c.”-
Sig.ra Sivieri Simona

Progettisti:

Ing. Paolo Nistri - Geom. Mazzei Giuseppe

Marzo 2017

Premessa

Il fabbricato oggetto del presente Piano Attuativo è attualmente destinato a laboratorio artigianale ed è sede di una attività di carrozziere: esso è direttamente adiacente alle mura cittadine ed anzi si appoggia direttamente alle stesse con una porzione di copertura. La proposta prevede la totale demolizione del fabbricato esistente al fine di cedere il sedime dello stesso alla Pubblica Amministrazione con il contestuale trasferimento della volumetria in aree opportunamente individuate e compatibili allo scopo prefissato.

Descrizione del progetto

Il fabbricato posto in via Gaetano Meucci individuato nell'allegato con estratti grafici e rappresentato nella tavola di rilievo, ha attualmente consistenza (SUL) di circa 372 mq. corrispondente all'intera superficie del lotto e volumetria pari a circa 1113 mc., ma risulta da ultimo legittimato tramite condono edilizio per la parte in muratura corrispondente a 270 mq, dato che la tettoia antistante direttamente la pubblica e la trasformazione in servizi igienici dei locali direttamente aderenti alla conta muraria costituiscono consistenze non sanabili e dunque unicamente da demolire.

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce detto fabbricato nel sistema R4 con categoria di intervento Risanamento Conservativo di tipo "d", ma l'indicazione specifica – seppure non cogente - è invece di trasformazione in area pavimentata (fronte direttamente a contatto con le mura) ed in area permeabile (parte retrostante) per la quasi totalità dell'area, mantenendo come zona teoricamente edificata solo una porzione dell'attuale volume, indicando cioè un intervento sostanzialmente diverso da un risanamento conservativo.

La proposta del Piano di Recupero è quella di totale demolizione del fabbricato esistente, privo di ogni valore architettonico, e detta proposta è dunque in accordo con l'obiettivo generale di salvaguardia della cinta muraria fissato anche dal vigente RU al fine di trasformare l'area attualmente occupata dall'edificio in spazio scoperto, peraltro direttamente accessibile dalla pubblica via. La consistenza da valutare come recuperabile è espressa in termini di superficie utile lorda per un totale di 270 mq. per un lotto di circa 372 mq. così come risultante dalla Ordinanza PG 105789 del 24.08.2009.

Tale consistenza legittima è prevista in ricostruzione in 3 diversi lotti ubicati in altrettante distinte zone secondo il calcolo compensativo di seguito esplicitato.

CALCOLO COMPENSAZIONE URBANISTICA

In armonia ai principi di cui alla delibera GC 167/2014 si ha:

- valore costruito: 270 mq. * € 670/mq. * 0.75 (vetustà 30 anni, immobile produttivo in uso) = € 135.675
- valore area: 270 mq. * € 130/mq. = € 35.100
- diritti edificatori residenziali esistenti: (€ 135.675+€ 35.100)/€ 350 = 485 mq.

I diritti edificatori esistenti (485 mq.) sono proposti in zone di isovalore (via Ciliani sulla Vella, via Fra i Campi, via di Cantagallo) secondo il seguente schema:

- 97,00 mq. in via Fra i Campi;
- 313,00 mq. in via Ciliani sulla Vella
- 75,00 mq. in via di Cantagallo.

DESCRIZIONE INTERVENTI COMPENSATIVI

Gli interventi previsti di tipo compensativo operano su fabbricati esistenti con trasformazione della SUL di tipo accessorio (loggiate) in SUL principale (locali abitativi), generando un incremento volumetrico urbanistico effettivo minore di quello derivante dalla moltiplicazione “diretta” del valore della SUL trasportata per la relativa altezza residenziale pari a 2,70 ml.

La consistenza di circa 97,00 mq. di SUL (pari a circa 262,00 mc. = 97,00 mq. * 2,70 h) è prevista in ampliamento (senza aumento di Sc ovvero di H max.) per un costruendo fabbricato sito in via Fra i Campi in ambito V7 con categoria di intervento ri ed inserito dal nuovo PS in ambito urbano, il tutto come desumibile anche dai grafici allegati e dalla PE 1759/2012 con cui detto edificio è stato realizzato.

Una ulteriore consistenza pari al massimo a 313,00 mq. di SUL (pari a circa 845,00 mc. = 313,00 * 2,70 h) è prevista in ampliamento ad un costruendo fabbricato ubicato in via Ciliani sulla Vella e più precisamente il fabbricato in costruzione è inserito in ambito R4 con categoria di intervento ri. Analogamente a quanto previsto in via Fra i Campi, l’inserimento della volumetria in recupero è fatto tamponando loggiate già previsti e dunque senza aumento di superficie coperta o di altezza all’interno di un lotto piuttosto esteso che, il tutto come risulta da PE 198/2013 e successive varianti.

L’ulteriore quota di superficie utile lorda disponibile pari a 75,00 mq. è infine parimenti proposta per la chiusura di loggiate di un fabbricato esistente posto in via di Cantagallo nc. 47/12 sito in

ambito R4 e con categoria di intervento ri, il tutto come desumibile dai grafici allegati e dalla PE 1690/2015 con cui detto edificio è stato realizzato.

VERIFICA ART. 32 R.U.

- A) In via Fra i Campi l' incremento di superficie utile lorda principale pari a 97,00 mq. originerà un incremento volumetrico minore comunque di 262,00 mc. ($97,00 * 2,7$ h) ed in ogni caso l'ulteriore standard massimo richiesto risulta pari a 47,14 mq. ($18\% * 97,00 * 2,7$). Per l'effettivo aumento di standard, da calcolare in rapporto alla volumetria urbanistica legittimata dalla PE 1579/2012 in ossequio al Regolamento Edilizio ed all'art. 32 del RU, è prevista la totale monetizzazione;
- B) In via Ciliani sulla Vella l' incremento di superficie utile principale pari a 313,00 mq. originerà un incremento volumetrico minore comunque di 845,00 mc. ($313,00 * 2,7$ h) ed in ogni caso l'ulteriore standard massimo richiesto risulta pari a 152,12 mq. ($18\% * 313,00 * 2,7$). Per l'effettivo aumento di standard, da calcolare in rapporto alla volumetria urbanistica legittimata dalla PE 198/2013 in ossequio al Regolamento Edilizio ed all'art. 32 del RU, è prevista la totale monetizzazione;
- C) In via di Cantagallo l' incremento di superficie utile principale pari a 75,00 mq. originerà un incremento volumetrico minore comunque di 202,50 mc. ($75,00 * 2,7$ h) ed in ogni caso l'ulteriore standard massimo richiesto risulta pari a 36,45 mq. ($18\% * 75,00 * 2,7$). Per l'effettivo aumento di standard, da calcolare in rapporto alla volumetria urbanistica legittimata dalla PE 1690/2015 in ossequio al Regolamento Edilizio ed all'art. 32 del RU, è prevista la totale monetizzazione