

ALBERTO MAZZONI

STUDIO



via M. Nistri 6 59100 PRATO
tel +39.0574.28794 fax +39.0574.28702
info@studiotecnicomazzoni.it
www.studiotecnicomazzoni.it

Venturi & Matta -Studio Tecnico Associato
Ingegneri Valentini Venturi e Simone Matta
Via Trento n. 70 - 51031 Agliana (PT)
Tel.0574.673870 - C.F. e P.IVA 01534280472

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO DI PROGETTO: RZ01

**PROGETTO: VARIANTE A PIANO DI RECUPERO PDR 245 DENOMINATO “VIA CURIE” ISTANZA
P.G. 120824 DEL 01.10.2009 – IN OTTEMPERANZA DEL SUCCESSIVO PARU 12-2013**

UBICAZIONE: PRATO – VIA M. CURIE N.6

RICHIEDENTE: IMPRESA EDILE SABBI

PRATO IL 15.11.2017

I sottoscritti Geom. Alberto Mazzoni con studio in Prato Via M. Nistri n°6 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 71 e Ing. Simone Motta con studio in Agliana Via Casello n.69/a iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n.1031 in qualità di tecnici incaricati dalla Proprietà hanno provveduto a redigere la presente relazione tecnica al fine di spiegare le opere di cui in oggetto.

La società "Impresa edile Franco Sabbi e C. s.a.s" ha provveduto in data 01/10/2009 P.G. 120824 a presentare un Piano Attuativo relativo ad un'area sita in via Marie Curie.

Il PDR 245 in oggetto è stato approvato dal Comune di Prato con D.C.C. n° 83 del 11-10-2012 ed a seguito della successiva pubblicazione sul BURT è divenuto previsione urbanistica vigente.

Premesso che:

- In data 27.01.2014 la Commissione Consiliare permanente n.4 – Urbanistica Ambientale e Protezione Civile ha espresso parere Favorevole al PARU 12-2013 denominato Via Curie - Via Tirso.

Tale parere urbanistico ha coinvolto una ulteriore area aggiuntiva sita in via Tirso e pianificata a standard pubblico e proponendo per la stessa l'applicazione del principio di perequazione urbanistica dell'Art.29 bis delle N.T.A del R.U. vigente; questo ha fatto scaturire un aumento di superficie lorda di pavimento residenziale derivante dall'indice perequativo proposto sia sommata a quella del PDR 245 approvato.

Si evidenzia pertanto che l'area complessivamente interessata dal presente Piano Attuativo è costituita da due distinte sottoaree non adiacenti tra di loro ed insistenti rispettivamente in via Marie Curie a Galcetello ed in via Tirso – via Liliana Rossi.

Sull'area di via Curie, distinta in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio n. 22 dalla p.lla 42 subalterno 500, 501, 502, 504, ed in parte al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio n. 22 dalla p.lla 2403, è stato recentemente approvato il PDR 245 che prevede la sostituzione edilizia, a parità di volume, di una porzione dell'edificio edificio residenziale oggi esistente e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di complessivi 1501,18 mc.

In relazione allo stesso PDR 245, contestualmente alla realizzazione di quanto previsto i proponenti si obbligano quale compensazione urbanistica extra oneri non scomputabile per

l'intervento proposto, ad attrezzare parte del giardino pubblico di Via Curie per un importo di euro 15.000, ad effettuare i lavori necessari per l'allargamento della porzione di marciapiede su area già di proprietà comunale frontistante il lotto fondiario ed a monetizzare la quota di mq. 135,26 relativa agli standard dovuti e non realizzati in loco.

L'area di via Tirso – via Liliana Rossi, distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio n. 22 dalla p.lla 2196, presenta una estensione di 1932 mq e si caratterizza invece come area scoperta in fregio alla viabilità destinata dal R.U. vigente a standard pubblico (in parte parcheggio pubblico ed in parte parco).

Il nuovo P.S. approvato inserisce alla Tav. Es.5 l'area in oggetto tra le "Aree Urbane", inserendo la porzione a margine in "Piano di risanamento idraulico Art.66".

Il presente Piano Attuativo ripropone quindi quanto già la commissione urbanistica ha approvato applicando la cosiddetta "perequazione ad arcipelago" la quale coinvolge le due distinte aree sopra evidenziate nella realizzazione di una unica proposta progettuale volta alla realizzazione di un intervento residenziale privato ed alla contestuale realizzazione di una importante area a standard sotto forma di parcheggio pubblico.

Partendo dalle potenzialità edificatorie previste dal PDR 245 e confermandole come quantità di partenza, il P. di M. prevede l'applicazione dell'indice perequativo 0,20 mq SIp/mq Sf all'intera area di via Tirso; ne scaturisce una ulteriore potenzialità edificatoria pari a 386,40 mq di SIp residenziale, pari a 1288 mc.

Il volume residenziale derivante dalla sommatoria delle potenzialità relative alle due aree , pari a 2794 mc (1506 mc via Curie + 1288 mc via Tirso) viene localizzato nell'area di via Curie dove viene proposta la realizzazione di un nuovo edificio che ricalca la tipologia e la caratterizzazione di quello previsto dal PDR 245.

L'area di via Tirso indicizzata è invece indicato con destinazione di parcheggio pubblico in grado di compensare la carenza di posti auto ripetutamente evidenziata nel corso degli anni dalla cittadinanza residente; la destinazione d'uso proposta è ovviamente suscettibile di modifiche ma appare quella attualmente più rispondente alle esigenze locali.

Peraltro la stessa destinazione proposta ricalca sostanzialmente quella di R.U. discostandosene solo in parte nella porzione originariamente destinata a Parchi e caratterizzata da un uso del suolo come "prato"; la destinazione parcheggio pubblico potrebbe, vista l'assenza di pozzi nell'area di riferimento, anche essere caratterizzata da un trattamento permeabile del suolo e tale soluzione comporterebbe la contestuale realizzazione di spazi di parcheggio auto ed il mantenimento della permeabilità prevista dal R.U.

Per quanto concerne la quantificazione delle aree complessivamente da cedere all'Amministrazione Comunale, la proposta fa riferimento sia all'Art.48 della Disciplina di Piano

del nuovo P.S. approvato sia ai disposti dell'Art.32 delle N.T.A del R.U. vigente relativo agli standard.

Infatti l'Art.48 della Disciplina di Piano del nuovo P.S. approvato prevede la cessione gratuita del 40% della Superficie Fondiaria complessiva interessata dalla proposta progettuale; nello specifico la superficie fondiaria complessiva ammonta a 3552 mq (1620 mq via Marie Curie + 1932 mq) e la porzione da cedere pari a 1420,80 mq viene proposta per la realizzazione di un'area pubblica in via Tirso – via Liliana Rossi.

In aggiunta a tale area come già indicato ed approvato nel PARU, il presente piano attuativo il Parere di Massima prevede la cessione degli standard corrispondenti alla volumetria residenziale prevista in via Curie per complessivi 2794 mc; ne deriva una ulteriore quantità di aree pubbliche da cedere pari a 502,38 mq (2794 mc X 18mq/100mc).

Tale quantità non è proposta nell'area di via Curie (dove il Piano di Zona di Galcetello ha garantito la realizzazione di una qualificata ed adeguata dotazione di aree pubbliche) ma viene invece proposta anch'essa nell'area di via Tirso – via Liliana Rossi ed accorpata alla porzione già proposta in cessione.

L'area di parcheggio pubblico proposta in via Tirso – via Liliana Rossi di complessivi 1932 mq soddisfa completamente la dotazione di aree pubbliche richieste; la sommatoria delle due quantità dovute (1420,80 mq derivanti dall'Art.48 della Disciplina di Piano del P.S. vigente + 502,39 mq derivanti dalla dotazione di standard Art.32 N.T.A del R.U.) è infatti pari a 1923,19 mq.

Ne scaturisce pertanto la realizzazione di una ampia area pubblica che, nella scelta progettuale, è interamente caratterizzata da un parcheggio pubblico in attuazione delle necessità ripetutamente evidenziate nell'immediato intorno dell'area.

La progettazione di detto parcheggio è stata studiata secondo le indicazioni dell'Ufficio Strade, Traffico, Viabilità e Sicurezza (Geom. Pellegrini Daniela).

L'impostazione della progettazione del fabbricato in via M. Curie a seguito di quanto sopra esposto è stata basata in relazione a calcoli volumetrici continuando ad utilizzare le precedenti impostazioni progettuali derivanti dal PARU approvato (volumi) e non sulla base della SLP generata dalla perequazione dovuta alla cessione del parcheggio.

Nelle considerazioni della istruttoria emerge invece, che i diritti edificatori derivanti dalla compensazione urbanistica siano preponderanti e di fatto i calcoli devono essere impostati sulla SLP anche per la volumetria già acquisita con l'originario PDR 245.

Per questo motivo dal nuovo calcolo delle superfici come indicato dall'ufficio, tenendo conto della SLP, è emerso che questa risulta in eccesso per mq. 89 circa il tutto come meglio illustrato nella tavola grafica "EP 04/1 STATO PROGETTO - VIA M.CURIE- CONTEGGI URBANISTICI" allegata alla presente relazione.

Si premette inoltre che:

la Commissione Consiliare Permanente n.4 – Urbanistica Ambientale e Protezione Civile nella seduta del 30.10.2017 si è così espressa “La Commissione concorda con le considerazioni espresse in istruttoria. In merito alla SLP eccedente rispetto i diritti edificatori derivanti dalla compensazione urbanistica concorda con il conteggio effettuato dall’ufficio e ritiene che possa essere compensata con la cessione di un terreno posto in Prato e identificato dal Foglio 15 P.III 1743 per mq 3500, in fregio di Via Di Cantagallo.”

Le motivazioni della scelta infatti ricalcano quella considerata in fase di istruttoria in merito alla SLP eccedente rispetto i diritti edificatori derivanti dalla compensazione urbanistica, ribadendo che il metodo di calcolo effettuato è in contrasto con il “normale iter della normativa”.

La suddetta Commissione comunque ha ritenuto che la suddetta compensazione possa essere superata con la cessione da parte della Proprietà Richiedente di una porzione di terreno in fregio alla Viabilità di Via Cantagallo e contraddistinta in parte nel Foglio di Mappa 15 dalla Particella 1743 per una superficie di mq. 3500.

I sottoscritti scriventi informano, che la Proprietà Richiedente, mediante la sottoscrizione di un atto notorio, il quale sarà allegato al presente Piano, ha accettato quanto espresso dalla Commissione garantendo che sarà ceduto una porzione di terreno di proprietà per una superficie di mq. 3500 in fregio alla Via di Cantagallo come evidenziato anche nella tavola “EU - AREE PERIMETRATE - VIA M.CURIE-VIA TIRSO-VIA CANTAGALLO - ESTRATTI DI MAPPA”.

I sottoscritti scriventi, informano inoltre che, rispetto ai precedenti adempimenti del precedente PDR, verranno mantenuti inalterati gli impegni relativi alla compensazione urbanistica extra oneri non computabile, ad attrezzare parte del giardino pubblico di Via Curie per un importo di euro 15.000 e ad effettuare i lavori necessari per l’allargamento della porzione di marciapiede su area già di proprietà comunale fronti stante il lotto fondiario, ma viene a decadere l’impegno alla monetizzazione degli standard perché rispetto al precedente PDR la nuova soluzione proposta prevede una adeguata dotazione di aree pubbliche.

Per quanto concerne la caratterizzazione architettonica dell’edificio residenziale il Piano Attuativo contiene una ipotesi progettuale di massima che rielabora la soluzione architettonica già approvata dalla CETU per il PDR 245 approvato, adeguandola alle nuove consistenze ed ai nuovi parametri urbanistici proposti.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un edificio in linea di due piani fuori terra più piano mansarda per complessive 8 unità immobiliari (4 al piano terra dotate di cantina al piano interrato e 4 al primo piano dotate di piano mansarda). I caratteri architettonici sono quelli tipici della tradizione edilizia corrente con pareti intonacate e verniciate e copertura a capanna in laterizio.

I parametri urbanistici di progetto sono i seguenti:

- Superficie territoriale complessiva 3.551,62 mq (1619,62mq via Curie + 1932 mq via Tirso)
- Superficie fondiaria interessata da intervento residenziale 1619,62 mq
- Volume max realizzabile 2794 mc (volume di progetto 2725,87 mc, margine di 68 mc per eventuali imprevisti)
- H. max = 7,50 ml con altezza del presente progetto di massima pari a 7,37 ml;
- Sup. Coperta 386,99 mq

In ottemperanza ai disposti della L.122/89 il progetto prevede la realizzazione di parcheggi privati per la sosta stanziale in misura adeguata al volume di progetto ed al numero delle unità immobiliari realizzate; il volume residenziale di progetto è pari a 2725,87 mc e la superficie di parcheggio privato ritrovata è pari a 384,39 mq con la realizzazione di 8 autorimesse private (1 per ciascuna U.I. di progetto).

La superficie interrata di progetto è pari a 708,53 mq e risulta inferiore alla quantità massima ammissibile pari a 971,77 mq (60% del lotto fondiario).

Per quanto concerne la superficie permeabile il progetto prevede una quantità di aree verdi pari a 490,41 mq, superiori alla quantità minima richiesta di 404,91 mq (25% del lotto fondiario).

I parametri urbanistici sopra elencati sono meglio dettagliati nelle tavole grafiche allegate.

Prato 15.11.2017

I progettisti
Geom. Alberto Mazzoni
Ing. Simone Motta