



ALL. "A"

PIANI - 321 - 2013 denominato "via Cavour, via Brioni"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20130090983 del 05-08-2013

Richiedenti: IMPRESA EDILE FRANCO SABBI & C. S.A.S., AIAZZI STEFANO ed Altri

Intervento di Piano di recupero con intervento compensativo per la demolizione di fabbricati posti in Via Cavour lungo le mura urbane e contestuale realizzazione di fabbricati per civile abitazione in via Brioni

Ubicazione: Via Arnaldo Brioni, Via Cavour - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: NISTRI PAOLO, BARNI FABRIZIO MASSIMO

CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI e ISTRUTTORIA URBANISTICA

1. Premessa

Dopo l'adozione del Piano Attuativo in oggetto e della contestuale variante urbanistica, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 23/11/2017, con Pec del 15 gennaio 2018 PG 9268 questo Servizio ha richiesto integrazione documentale ai Promotori e ai Progettisti in merito alle indagini geologico-tecniche. Con la stessa comunicazione, in relazione alla striscia di terreno di profondità di circa 5 metri (distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio 23 da porzioni delle particelle 2493, 2433, 2494, 2434, 392 e 2495) su cui il piano adottato prevede il prolungamento di via Brioni e per la quale i Promotori dichiarano di aver titolo di acquisizione gratuita sulla base di obblighi contenuti in atti di compravendita citati nella medesima dichiarazione, è stata inoltre ribadita la necessità che, prima dell'approvazione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, i proprietari di tali aree dichiarassero la loro disponibilità alla sottoscrizione della convenzione in qualità di coobbligati con i Promotori in merito alla cessione delle stesse aree oppure che questi ultimi acquisissero tutte le consistenze immobiliari interessate dal piano, pena la mancata approvazione definitiva del Piano Attuativo. Successivamente, in data 17/01/2018 PG 20180010488, è pervenuta osservazione da parte di privati.

2. Sintesi dell'osservazione presentata con P.G. n. 20180010488 del 17-01-2018

I Signori Bardazzi Adriana, Cimini Alessandro, Cimini Andrea, Cimini Elisabetta e Cimini Daniela Anna, in qualità di comproprietari del terreno identificato al Catasto terreni del Comune di Prato con foglio 23 particella 2434, il sig. Cimini Mario in qualità di proprietario del terreno identificato al Catasto terreni del Comune di Prato con foglio 23 particella 2494, in riferimento al possesso, da parte dei promotori del Piano Attuativo, del titolo di acquisizione gratuita dei sopra indicati terreni, posti all'estremità est di via Brioni e necessari per realizzare il prolungamento della stessa via, osservano che:

- il diritto di acquisizione gratuita vantato dal Promotore non sussiste in quanto il relativo atto costituisce ipotesi di contratto preliminare di donazione che secondo la giurisprudenza non è valido;
- anche nel caso in cui tale atto fosse valido il diritto di acquisizione gratuita si sarebbe prescritto per decorrenza del termine decennale;
- la maggior parte delle abitazioni esistenti su via S. Martino per Galceti è corredata di parcheggio privato per cui viene meno l'interesse pubblico, individuato in delibera di adozione del piano, legato all'alleggerimento della presenza di veicoli in sosta lungo la via S. Martino per Galceti conseguente alla possibilità di accesso carrabile a tergo dei fabbricati esistenti lungo tale via;
- tali terreni hanno per i proprietari un valore affettivo e hanno dato loro la possibilità di coltivare la terra traendone benefici in termini di salute e benessere;



chiedendo in definitiva che le aree di loro proprietà vengano stralciate dal piano attuativo.

3. Controdeduzione tecnica

In risposta alla comunicazione di questo Servizio di cui in premessa è stata prodotta documentazione integrativa, con PG 62631 del 5/4/2018 come integrazione alle indagini geologico-tecniche e con PG 81469 del 7/5/2018 e PG 83406 del 9/5/2018 come nuova soluzione progettuale e ulteriore integrazione alle indagini geologiche. I Promotori infatti, non essendo riusciti a far valere, nei tempi utili all'approvazione del piano (entro il 27/5/2018), il loro presunto diritto, comunque trascritto nei Registri Immobiliari, di acquisizione gratuita sulle aree interessate dal prolungamento della via Brioni, propongono una nuova soluzione che stralcia dal perimetro del piano attuativo tali aree. L'osservazione sopra sintetizzata al p.to 2 è da ritenersi risolta dalla nuova soluzione progettuale, pertanto accolta.

4. Descrizione nuova soluzione progettuale

In conseguenza allo stralcio dal perimetro del piano delle aree di proprietà di terzi, il prolungamento di via Brioni avviene non più in asse alla stessa via ma con uno slittamento verso nord di circa 5 metri. Tale soluzione, sentito il competente Servizio Mobilità e Infrastrutture, è da ritenersi accettabile. Si rilevano modeste modifiche progettuali nella sistemazione delle aree destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici oltre ad una modifica dell'accesso al lotto fondiario A (UMI 2). La superficie territoriale, le superfici permeabili e le aree in cessione in via Brioni sono diminuite secondo quanto riportato nelle seguenti tabelle (i valori in variazione sono evidenziati con carattere sottolineato).

Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO – Area decollo, via Cavour			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PREVISIONI DI RU <small>(Tav. Usi del Suolo e modalità di intervento)</small>	PIANO ATTUATIVO PROPOSTO
Destinazione d'uso	Residenziale/Artigianale	T(terziario)/R(residenziale)/S(servizi) sussistema L4– tipo intervento ri	Pp –parcheggi pubblici
Sup. territoriale St (mq)	1.267,73	1.267,73	1.267,73
Sup. fondiaria Sf (mq)	1.267,73	1.267,73	---
Volume (mc)	Dato non indicato	---	---
Indice fondiario If (V/Sf)	Dato non indicato	---	---
Superficie coperta Sc (mq)	840,54	---	---
Rapporto copertura Rc (%)	Dato non indicato	---	---
Sup. permeabile Sp (mq)	Dato non indicato	25% Sf	---
Slp (mq)	756,48	756,48	---
Sul (mq)	840,54	---	---
H max (ml)	Dato non indicato	---	---
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive)	---	---	1.267,73 (standard non relativo all'intervento residenziale)



VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO – Area atterraggio via Brioni

PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PREVISIONI DI RU (Tav. Usi del Suolo e modalità di intervento)	PIANO ATTUATIVO PROPOSTO	
			Lotto A (UMI 2)	Lotto B (UMI 1)
Destinazione d'uso	Agricola/Residenziale	Agricola/ Vg-giardini/Residenziale	Residenziale/strade/ Pp-parcheggi pubblici	
Sup. territoriale St (mq)	<u>7.148,85</u> anziché 7.301,61	<u>7.148,85</u> anziché 7.301,61	<u>7.148,85</u> anziché 7.301,61	
Sup. fondiaria Sf (mq)	---	---	2.552,27	551,45
Volume (mc)	---	---	4.434,20	648,00
Indice fondiario If (V/Sf)	---	---	---	---
Superficie coperta Sc (mq)	---	---	657,42	176,30
Rapporto copertura Rc (%)	---	---	26%	32%
Sup. permeabile Sp (mq)	---	---	<u>643,52</u> anziché 665,61	172,20
Slp (mq)	---	---	---	---
Sul (mq)	---	---	1.642,30	240,00
H max (ml)	---	---	9,00	7,50
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive)	---	Vg 2541,32	Pp <u>918,66</u> anziché 940,55	

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI DEL PIANO ATTUATIVO

			dovuto	realizzato
Volume urbanistico lotto A (UMI 2) (art. 2, L n. 122/89, All. D1 del RE)	Mc 4.434,20	parcheggi privati (1 mq/10 mc – 25 mq= 1 posto auto)	Mq 443,42	Mq 490,37
Volume urbanistico lotto B (UMI 1) (art. 2, L n. 122/89, All. D1 del RE)	Mc 648,00	parcheggi privati (1 mq/10 mc – 25 mq= 1 posto auto)	Mq 64,80	Mq 106,23
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI				Mq 596,60

VERIFICA DEGLI STANDARD DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVI AI LOTTI A e B

			dovuto	realizzato
Residenziale - lotto A (UMI 2)	Mc 4.434,20	18 mq/100 mc	Mq 798,16	
Residenziale - lotto B (UMI 1)	Mc 648,00	18 mq/100 mc	Mq 116,64	
TOTALE STANDARD			Mq 914,80	Mq <u>918,66</u> anziché 940,55
Destinazione standard Parcheggi, piazze, piste ciclabili			Mq <u>918,66</u> + Mq 1.267,73 (standard costituito dal park in via Cavour, non relativo all'intervento residenziale)	

ALTRE AREE IN CESSIONE

Strade in cessione	Mq <u>1.025,40</u> anziché 1.090,65
Aree in cessione art. 48 della Disciplina di Piano del PS , superiore 40% St, costituita da tutta l'area di via Cavour (mq 1267,73 prevista a parcheggi) e di un'area agricola in via Brioni (mq. <u>2101,07</u> anziché 2114,61)	Mq <u>3.368,80</u> anziché 3.382,34
Aree in cessione costituita dal resto della particella 28 del foglio 23 del NCT in via Brioni come richiesto dalla CUAP	Mq <u>1.729,54</u> anziché 1.855,15

ANTICIPAZIONE PIANO OPERATIVO

La quantità della nuova edificazione residenziale proposta si configura di fatto come un'anticipazione del futuro Piano Operativo in quanto si renderà necessario reperire la SUL residenziale pari a mq 1.882,30 dal dimensionamento del Piano Strutturale che, per la nuova edificazione con destinazione residenziale, nel sistema 5 - I borghi, ammette una SUL aggiuntiva di 256.900 mq mq



Considerazioni conclusive:

Per le considerazioni sopra esposte l'ufficio ritiene che l'osservazione sintetizzata al p.to 2 sia da ritenersi assolta e superata dalla nuova soluzione progettuale presentata con PG 81469 del 7/5/2018 e PG 83406 del 9/5/2018 ritenuta tecnicamente accoglibile.

Con l'approvazione definitiva dovranno quindi essere approvati gli elaborati presentati a sostituzione e/o integrazione con PG 62631 del 5/4/2018, PG 81469 del 7/5/2018 e PG 83406 del 9/5/2018 oltre ad un nuovo schema di atto d'obbligo che dovrà tenere conto delle modifiche sopra descritte in riferimento, in particolare, alle aree stralciate dal piano e alle aree in cessione modificate.

L'ufficio ritiene opportuno che i diritti vantati dai Proponenti sulle aree (distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio 23 da porzioni delle particelle 2493, 2433, 2494, 2434, 392 e 2495) di proprietà di terzi, in quanto trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, siano trasferiti al Comune contestualmente alla cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni in via Brioni e che tale impegno sia riportato nell'atto d'obbligo.

Tutto ciò illustrato, le presenti controdeduzioni e considerazioni vengono sottoposte al parere della Commissione Consiliare per la definitiva approvazione del Piano Attuativo 321.

Prato, 09-05-2018

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi
Arch. Sonia Leone
(firmato digitalmente)

UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio
Il Responsabile
Arch. Pamela Bracciotti
(firmato digitalmente)

Il Dirigente del Servizio Urbanistica
Arch. Francesco Caporaso
(firmato digitalmente)