

COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

**RELAZIONE GENERALE (RZ 01) DEL PIANO ATTUATIVO 321 CON
INTERVENTO COMPENSATIVO PER LA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI
POSTI IN VIA CAVOUR LUNGO LE MURA URBANE E REALIZZAZIONE DI
FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE IN VIA BRIONI**

Richiedenti:

Impresa Edile Franco Sabbi & C. S.A.S.

Stefano Aiazzi

Massimo Aiazzi

Rita Aiazzi

Anna Rindi

Paolo Aiazzi

Paola Aiazzi

Isora Stefanacci

Raffaello Aiazzi

Pini Angela

Progettisti:

Ing. Paolo Nistri

Arch. Fabrizio Barni

MAGGIO 2018

PREMESSA

L'istanza riguarda un intervento già oggetto di Parere di Massima e precisamente quanto proposto con il PARU 15/2010 già valutato in sede istruttoria dall'Ufficio e dalla competente commissione consiliare.

Più precisamente, come mostrato nelle tavole grafiche allegate, la proposta di Piano Attuativo comporta le seguenti previsioni:

- 1) la demolizione di alcuni fabbricati in Via Cavour nc. 79 posti in fregio alle mura urbane in prossimità di Porta al Leone con la sistemazione a prato dell'area liberata dagli edifici e la realizzazione di un parcheggio, così come richiesto dal Comune;
- 2) la realizzazione di opere urbanizzative in un'area in via Brioni ed in prosecuzione della stessa finalizzato alla edificazione di cui al punto successivo, ripetendo lo schema urbanizzativo presente (prolungamento viabilità, parcheggi pubblici, verde elementare di corredo) da cedere al Comune di Prato, oltre alla cessione di una porzione di terreno nella misura sancita dal Piano Strutturale con il fine del mantenimento di un cono ottico verso nord. Rispetto a tale cono ottico l'insediamento di cui al punto successivo avviene nel rispetto di un ideale asse di simmetria relativo all'adiacente fabbricato di recente costruzione e dunque con allineamenti e volumetrie analoghe;
- 3) la realizzazione di edifici residenziali in un'area nella parte terminale di via Brioni nella medesima posizione già individuata con il citato PARU ed in un lotto in ambito residenziale.

OBIETTIVI E DESCRIZIONE INTERVENTO

La fattibilità dell'intervento, già sostanzialmente ammessa con la approvazione del citato PARU 15/2010, risulta possibile nella più ampia casistica descritta dall'art. 29 bis del Regolamento Urbanistico vigente. L'obiettivo posto è duplice: il primo – di immediata percezione – concerne la operazione di restituzione della vista e della fruizione dello spazio reso libero da fabbricati a ridosso della cinta muraria cittadina proprio in aderenza ad un fabbricato di proprietà pubblica (ASL) con il quale sarà poi in stretta connessione, il secondo – comunque rilevante – legato all'alleggerimento della presenza di sosta veicolare lungo la via San Martino per Galceti, che costituisce un asse viario di rilevanza anche per il trasporto pubblico, in conseguenza della possibilità di accesso carrabile a tergo per i fabbricati lungo detta via derivante dal prolungamento di via Brioni. Il criterio e le modalità di intervento prevedono la futura attivazione con Permesso per la demolizione del fabbricato in via Cavour e delle relative opere urbanizzative così come previste nel dettaglio dal presente Piano per il medesimo fronte di via Cavour, mentre l'attuazione dell'intervento in via Brioni potrà avvenire con Permesso di Costruire e con contestualità rispetto alle opere urbanizzative ivi previste.

FATTIBILITA' E COERENZA CON STRUMENTI ED ATTI DI PIANIFICAZIONE

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Prato include il fabbricato esistente in via Cavour nel subsistema L4 con tipo di intervento "ristrutturazione edilizia" e dunque la operazione di totale demolizione senza ricostruzione sul lotto interessato risulta possibile ai sensi dell'art. 18 del RU vigente.

L'area interessata dalle nuove costruzioni residenziale è invece inserita in minima parte nel subsistema R4 ed in parte maggiore nel subsistema R5 con previsione specifica Vg e Pp e per essa la suddetta previsione del Piano Attuativo comporta la necessità di operare in variante al Regolamento Urbanistico, seppure tale previsione risulti coerente con il vigente Piano Strutturale che inserisce detta area tra quelle urbane.

L'area interessata dalla urbanizzazione ricade nell'attuale Regolamento Urbanistico in parte nel sistema V7 ed in parte nel sistema R4, ma tale realizzazione – seppure non compresa tra quelle previste esplicitamente - risulta ammissibile ai sensi dell'art. 7 del vigente RU.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE ASSETTO PROPRIETARIO

I riferimenti catastali dei fabbricati e delle aree interessate sono:

- il complesso edilizio posto in via Cavour nc. 79 è individuato al catasto fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 45 dalla particella 123 subalterni 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
- il terreno posto nella parte terminale di via Brioni è rappresentato per maggior consistenza al catasto terreni del Comune di Prato nel foglio 23 particelle 28 e 3341

Tutti i fabbricati risultano in disponibilità diretta dei richiedenti.

ASSOGGETABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi dell'art 5 bis della Legge Regionale 10/2010 così come successivamente modificata ed in particolare del comma 2 di esso, non sono sottoposti a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della Legge Regionale 1/2005 che non comportano varianti ai piani sovraordinati a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Nello specifico per il piano proposto ricorrono tali condizioni.

In ogni caso sono di seguito sinteticamente analizzati gli aspetti legati ai criteri del documento preliminare di verifica di cui all'allegato I della L.R. 10/2010.

1. Caratteristiche del piano, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

Si tratta di una variante puntuale che modifica la destinazione urbanistica specifica di un'area già classificata urbana pari a circa 3300 mq in modo da poter liberare porzione della cinta muraria cittadina tramite la demolizione di un fabbricato produttivo dismesso avente destinazione di servizio ed il recupero dell'intero lotto di sedime di esso a funzione di verde pubblico per una superficie di circa 1300 mq., con contestuale possibilità di miglioramento della fruizione della rete viaria esistente nell'ambito interessato dal trasferimento dei diritti edificatori con riassetto della fascia del margine edificato intercluso interessato dall'intervento.

- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

La variante non influenza altri piani e programmi, data la coerenza sia con le indicazioni dei piani urbanistici sovraordinati sia con altri piani specifici comunali con i quali non interferisce.

- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

La variante impegna in misura minima nuovo suolo classificato non urbano dal vigente RU (375 mq. circa), sebbene in modo conforme al RU stesso ed essendo esso già incluso dal nuovo PS nel sistema urbano. Pertanto può essere valutata positivamente la sostenibilità dell'intervento sia per il tenore degli obbiettivi posti che in considerazione della non necessità di variazione urbanistica di suolo agricolo.

- problemi ambientali relativi al piano o programma;

Non interessa invariante strutturali del PS e riguarda la modifica di un tessuto urbano di frangia

- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

Esclusa

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

Le funzioni previste non aumentano in maniera significativa gli impatti sulle risorse ambientali. Anche il possibile aumento del traffico veicolare nell'area viene mitigato dalle opere di adeguamento della viabilità previste.

- carattere cumulativo degli impatti

Escluso

- natura transfrontaliera degli impatti

Escluso

- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

La variante non produce effetti nocivi sulla salute umana.

- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

La localizzazione in zona interclusa ma ben collegata dal punto di vista infrastrutturale (vicinanza con la tangenziale) dell'area di trasferimento dei diritti edificatori rappresenta un sicuro miglioramento anche per la fruibilità degli assetti circostanti per il riordino dell'area di margine edificato con incremento di standard urbanistico, oltre – soprattutto e palesemente – al positivo impatto conseguente alla destinazione a verde pubblico di una area attualmente edificata ed adiacente alla cinta muraria.

- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- dell'utilizzo intensivo del suolo;

Escluso

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

Escluso

DESCRIZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere consistono, oltre che nella realizzazione di un parcheggio in via Cavour così come richiesto, nella estensione della viabilità di via Brioni con costruzione di parcheggio pubblico. Le caratteristiche del nuovo parcheggio replicheranno quello già realizzato e ceduto nell'area immediatamente antistante.