

RELAZIONE URBANISTICA

PIANO DI RECUPERO N. 226 - 2008 denominato "Viale Fratelli Cervi"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20080159625 del 28-11-2008

*Richiedenti: CIAMBELLOTTI GIANFRANCO CIAMBELLOTTI PATRIZIO
INVERNI MAURO*

*Intervento di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO
INDUSTRIALE E NUOVA REALIZZAZIONE DI RESIDENZA, SERVIZI,
COMMERCIO E HOUSING SOCIALE*

Ubicazione: Via Bologna N. 485 - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: MARTINI FRANCO

Il Piano Attuativo prevede il cambio di destinazione d'uso e riqualificazione ambientale su un lotto di fabbricati ad uso produttivo posto in Prato, via Bologna 485, 487 viale F.lli Cervi 49/B, 49/C.

L'intervento edilizio viene richiesto ai sensi dell'art. 23 comma 6 bis della variante alle N.T.A del Regolamento Urbanistico, adottato con D.C.C. n.219 del 21/12/2007.

Vista l'attuale consistenza degli immobili e il relativo Indice Fondiario minore a 5 mc/mq, la norma consente la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma e la ricostruzione con una SLP pari al 100% di quella preesistente.

Il presente Piano Attuativo è stato oggetto di Parere di Massima n. 39 /2007, depositato con P.G. n. 37207 del 27/04/2004 per il quale la Commissione Permanente n. 4 "Territorio e Ambiente" ha espresso parere favorevole con comunicazione P.G. n. 34221 del 14/03/2008.

Il progetto prevede un modello di recupero plurifunzionale in modo che l'area divenga nuovo tessuto urbano da riconnettere alla città circostante.

Nel progetto saranno realizzate, in adiacenza al viale Cervi, aree e strutture ciclo-pedonali attrezzate di penetrazione al lotto e ai suoi edifici. Sarà inoltre ripristinata la continuità del controviale, attualmente interrotto da un capannone.

L'intervento si sviluppa in parte riproponendo gli involucri edilizi esistenti, in parte sostituendo alcuni capannoni con edifici e spazi aperti di nuova progettazione; viene infatti previsto il mantenimento della sagoma per gli edifici lungo il lato nord (fabbricati 1 e 2) e un intervento di sostituzione edilizia sui capannoni centrali e lato sud (fabbricati 3 e 4) in particolare:

Fabbricato 1 sarà ridotto di una campata strutturale su entrambe le testate; questo intervento consentirà di ottenere la continuità del controviale, e soprattutto di creare una pista pedonale che collegherà via Bologna e viale F.lli Cervi e sarà in asse a via degli Abatoni. L'edificio avrà destinazione commerciale, il piano terreno sarà utilizzato in parte per parcheggi e in parte per spazi di vendita.

Il blocco longitudinale alla via (fabbricato2) ospiterà servizi al livello della piastra pedonale e parcheggio coperto al livello inferiore.

L'edificio interno che ha accesso da via Bologna e conformato ad "L" (fabbricato 3) ospiterà direzionale al livello terreno, residenziale agli altri quattro livelli e parcheggio privato al piano interrato e piano terra.

Il fabbricato 4 avrà destinazione mista residenziale – commerciale; il nuovo marciapiede pubblico lungo l'edificio avrà una larghezza di 2 m.

Il PDR prevede che una quota parte di Residenza venga destinata per l'affitto; in base a quanto disposto dall'art. 6 bis della Variante al R.U., verrà reso disponibile per l'housing sociale il 20% della S.I.p. residenziale complessiva, pari a 836 mq, in modo da potersi avvalere dell'incentivo urbanistico previsto (10% della S.I.p. residenziale di progetto).

Il progetto prevede la realizzazione di 45 unità immobiliari residenziali, 3 commerciali, 3 direzionali oltre ad una Palestra; il Rapporto di copertura del piano interrato risulta minore del 45% del lotto fondiario.

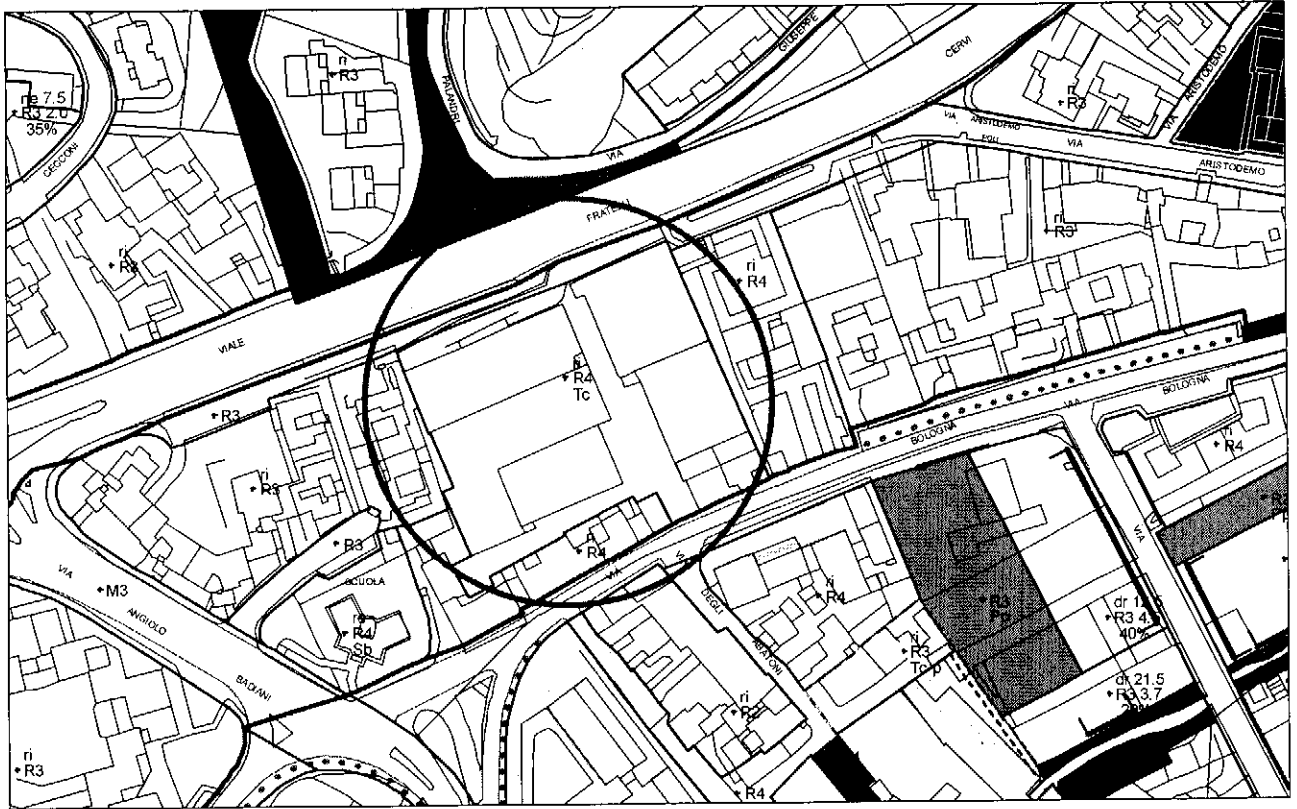
La variante necessaria all'approvazione del PDR così come proposto consiste nell'eliminazione della destinazione specifica Tc all'intero complesso immobiliare; tale operazione rende di fatto urbanisticamente attuabile la realizzazione del sistema insediativo misto (residenziale, commerciale, direzionale, servizi) proposto dal PDR e non risulta in contrasto con le indicazioni del P.S. che ammette nel sub-sistema R4 la Residenza, i Servizi e le attività terziarie.

A tal proposito occorre precisare che le percentuali d'uso ammesse dal P.S. in R4 prevedono Residenza in quantità almeno pari all'80% ed attività terziarie in misura non maggiore del 20%, mentre il PDR propone 60% di Residenza, 20% di Servizi e 20% di Attività Terziarie commerciali e direzionali; si ritiene pertanto che le quantità proposte rispettino la filosofia del recupero funzionale del complesso industriale proponendo peraltro una quota parte di Servizi a scapito della Residenza potenzialmente insediabile in quantità superiore.

Sul PDR sono stati reperiti i seguenti pareri oltre alla verifica del progetto con i servizi interni del comune:

- Per la verifica dell'adeguatezza del Piano di Recupero alle finalità di tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 36, 2 co, del P.I.T., ha ottenuto Parere FAVOREVOLE della Conferenza dei Servizi tra la Regione Toscana, Soprintendenza per Beni Paesaggistici di Firenze, Pistoia e Prato, Provincia di Prato e Comune di Prato, tenutasi in data 15/10/2009;
- ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana nella seduta del 25-11-2009 (decisione n. 28);
- ha ottenuto il parere favorevole dalla Circoscrizione Prato (Delib. Circ. Nord n.16 del 21/12/2009);
- ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni della Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica Ambiente e Protezione Civile", nella riunione del 14-01-2010;
- a seguito di nostra lettera di invio del 15-09-2010 p.g. n. 20100114922, è stata acquisita in data 20-09-2010 con deposito DEPOSITO N. 21/10 dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal D.P.G.R. del 27 Aprile 2007 n. 26/R.

Estratto del Regolamento Urbanistico



Una volta pubblicato sul sito del Comune verrà sottoposto all'attenzione del Consiglio comunale.

Il Responsabile del
Procedimento
Arch. Michela Brachi

Viale Veneto, 9 - 59100 - PRATO - FAX 0574/61.59.38
Orario al pubblico: lun e giov 9-17 merc 9-13