



Relazione Urbanistica

Oggetto: Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20110084882 del 07-07-2011

Richiedenti: SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PRATO SAN MARCO

Intervento di Piano di recupero per variante al precedente pdr 177/07

Ubicazione: Piazza San Marco - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: Cantini Alessio Ugo

Il Piano di Recupero n.271/2011, depositato in data 07/07/2011 P.G. n.84882, è stato presentato come variante al precedente P.d.R. n.177/2007 (approvato con DCC n.100 del 30.07.2009, pubblicato sul BURT n. 37 del 16/09/2009) con il quale si prevedeva in sintesi la demolizione del fabbricato esistente (ex Poste e Telegrafo) e la ricostruzione di un edificio a 5 livelli fuori terra, con destinazione mista commerciale/direzionale/residenziale, oltre 3 livelli interrati, destinati al reperimento delle quote di parcheggio per la sosta di relazione (1° livello interrato, legata alla funzione commerciale del piano terra) e privata (2° e 3° livelli interrati). La variante presentata con il PdR 271/2011 prevede in sintesi per la realizzazione di un parcheggio pubblico in Via Pomeria, angolo via Roma, l'eliminazione del terzo livello di parcheggio interrato sottostante il nuovo edificio, oltre ad una maggiore altezza del nuovo fabbricato in via Pomeria angolo San Marco, per vari aggiustamenti di progetto.

Tenuto conto dell'art.14 co.7 del regolamento comunale sul commercio in sede fissa, approvato con DCC n.9 del 17.02.2011, e tenuto conto delle difficoltà legate alla realizzazione del terzo livello interrato, anche per la prossimità alle mura trecentesche, i soggetti Promotori hanno proposto l'eliminazione di un livello interrato sottostante il nuovo fabbricato, compensando l'eliminazione dello spazio a parcheggio destinato alla sosta di relazione pari a 443 mq con 14 posti auto, con la realizzazione di un parcheggio pubblico in via Pomeria, in adiacenza alla Porta Santa Trinita, per una superficie di 918 mq complessivi, in cui si ritrovano un verde di corredo e 15 posti auto. In corrispondenza dell'intervento in Piazza San Marco e dell'intervento in Via Pomeria, angolo via Roma, il promotore si impegna ad eseguire il consolidamento delle mura trecentesche ed a mantenere, in Piazza San Marco, il patrimonio arboreo circostante l'intervento con eventuale sostituzione di piante di uguale grandezza. Le aree pubbliche in cessione già previste nel progetto originario rimangono invariate (area a verde e percorso pedonale lungo le mura per un totale di 248 mq); inoltre vengono monetizzati 1.154,40 mq di aree a standard dovute e non reperite in loco, per l'intervento già previsto dal PdR 177/2007. Il Servizio Patrimonio in aggiunta ha ritenuto di procedere con la cessione onerosa, da parte del Comune a favore del privato, delle aree corrispondenti ai marciapiedi circostanti l'edificio (comprese le rampe pedonali) e insistenti su area comunale, questo al fine di porre a carico del nuovo proprietario ogni onere e responsabilità connesso all'area, riservandone l'uso pubblico.

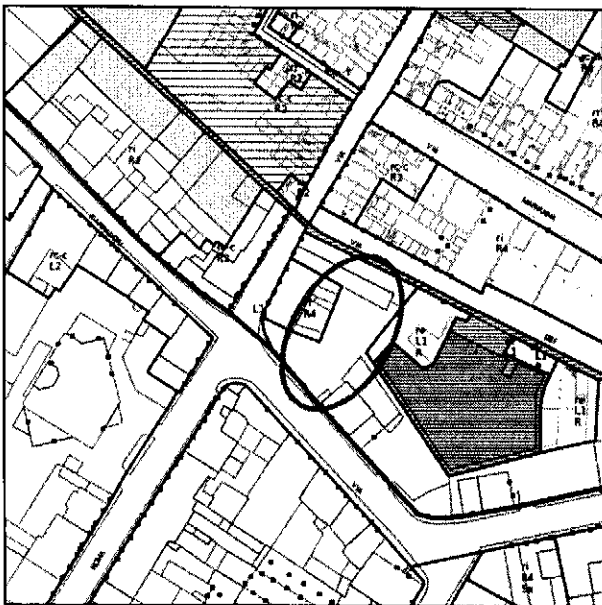
Sul nuovo progetto si è espressa la Commissione Edilizia per le Trasformazioni Urbane, gli Uffici Comunali competenti e la Commissione Consiliare n.4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile", ne sono scaturiti pareri favorevoli con alcune condizioni, rimandate al successivo titolo edilizio mediante specifica obbligazione trascritta nell'atto d'obbligo, che verrà adottato in allegato al PdR 271/2011.

Il piano proposto si pone in variante al precedente PA n.177/2007 approvato con D.C.C. n. 100 del 30.07.2009, in sostanza per il diverso perimetro di piano, viene inclusa l'area su via Pomeria, angolo via Roma, per la realizzazione del parcheggio pubblico, anziché il verde a giardino (Vg) come previsto dal Regolamento Urbanistico. Si precisa che non si tratta di variante generale alle norme del Regolamento Urbanistico, che la variante è riferita essenzialmente a questo specifico PdR, ed è costituita dal provvedimento in oggetto; inoltre le modifiche proposte, in variante al PdR 177/2007, non interessano il Piano Strutturale.

Infine sul PDR è stato acquisito il deposito delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della LR 1/05 al Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato Pistoia e Arezzo, nelle modalità indicate dal DPGR del 27 Aprile 2007 n.26/R.

Il Piano Attuativo verrà attuato mediante Segnalazione Certificata di Inizio Lavori.

Estratto Regolamento Urbanistico con perimetro del Piano Attuativo proposto



Prato, 17/10/2011

Il Funzionario Tecnico
Arch. Costanza Stramaccioni

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi