



PIANI - 259 - 2010 denominato "HBM"

*Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20100161576
del 27-12-2010*

Richiedenti: H.B.M. S.R.L. (legale rappresentante Bottai Massimo)

Intervento di Demolizione edificio artigianale in via del Melograno con intervento perequativo in via Calabria

Ubicazione: Via del Melograno – via Calabria - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI ALESSIO UGO

CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 81428 del 12.07.2013 dall'architetto Alessio Cantini progettista del Piano.

Sintesi:

Le osservazioni hanno come oggetto lo schema di convenzione ed in particolare l'art. 5 Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento:

Punto 1) Comma 3: il progettista chiede di togliere l'intero comma riguardante la sistemazione dell'area di via del Melograno, in quanto prevede di eseguirli contemporaneamente ai lavori del piano limitrofo essendo il promotore disponibile ad assumersene le obbligazioni e consentirne la realizzazione unitaria.

Punto 2) Comma 3: il progettista evidenzia la mancanza del N.O. della competente Soprintendenza, condizione imprescindibile per l'esecuzione del restauro delle mura urbane, e che i tempi, presumibilmente lunghi, per il suo ottenimento potrebbero pregiudicare la realizzazione dell'intervento privato su via Calabria legato al collaudo degli stessi, sottolineando che comunque per detti lavori la fidejussione prestata rappresenta un'ampia garanzia per la loro realizzazione. Inoltre, riguardo la cessione gratuita delle aree, l'incertezza dei tempi legati alla predisposizione degli atti necessari, potrebbe pregiudicare l'inizio dei lavori su via Calabria.

Punto 3) il progettista chiede il riconoscimento dello scomputo del restauro delle mura dai contributi di costruzione, secondo un costo di 118 €/mq, accollandosi i soli oneri aggiuntivi.

Punto 3) Ultimo comma: il progettista chiede di eliminare il vincolo che lega il completamento del restauro delle mura all'ottenimento dell'abitabilità/agibilità dei nuovi immobili su via Calabria, sottolineando la difficoltà di ottenimento del relativo N.O. della competente Soprintendenza.



Controdeduzioni:

Punto 1) Comma 3: il piano HBM n. 259/2010 già adottato, ed il piano INTERTEX - VAB n. 311/2013 attualmente ancora in fase istruttoria, hanno disciplina, tempi, impegni ed obbligazioni diverse, pertanto sono e debbono restare due piani distinti. Sarà cura dei Promotori coordinare gli interventi per garantire l'unitarietà dei lavori di sistemazione dei piazzali.
L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Punto 2) Comma 3: premesso che è erroneamente indicato il punto 1 comma 3, si prende atto dell'incertezza dei tempi legati all'ottenimento del N.O. della competente Soprintendenza, ma si ritiene di confermare che l'effettivo inizio dei lavori di nuova edificazione su via Calabria debba avvenire dopo la demolizione dell'edificio su via del Melograno (condizione per la maturazione dei diritti edificatori) e la sistemazione dell'area, mentre in luogo della cessione dell'area su via del Melograno, se ne potrebbe prevedere la sola presa in consegna da parte dell'A.C., naturalmente previa convalida dei lavori nel centro storico.
L'osservazione pertanto viene parzialmente accolta.

Punto 3) In analogia ad altri piani approvati e in fase di esecuzione lungo le mura urbane, il restauro dalle stesse è da ritenersi a totale carico dei proponenti. Si fa inoltre presente che il costo di 118€/mq è quanto indicato nel progetto approvato nel 2002, superato dall'approvazione del progetto di restauro con DGC. 188/2007, che presenta valori aggiornati. Il tratto di mura di competenza è porzione del Lotto 2, per un importo di € 28.878,30 (erroneamente indicato in convezione in € 34.8000,00) oltre le spese, a totale carico del Promotore.
L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Punto 3) Ultimo comma: premesso che è erroneamente indicato l'art. 3 ultimo comma, si prende atto dell'incertezza dei tempi legati all'ottenimento del N.O. della competente Soprintendenza, ma per la salvaguardia dell'impegno all'esecuzione del restauro delle mura in tempi brevi, si ritiene di confermare che, in primo luogo, per gli immobili su via Calabria possa essere certificata l'agibilità/abitabilità solo dopo l'ultimazione dei lavori sulle mura, in secondo luogo, previa esibizione di idonea documentazione da cui risultino evidenziate e dimostrate le reali difficoltà per il suo ottenimento non dipendenti dalla volontà del Promotore, possano essere concessi nuovi termini da parte dell'A.C.
L'osservazione pertanto viene parzialmente accolta.

Considerazioni conclusive :

Si sottopone quanto sopra alle valutazioni conclusive della CUAP.

Prato, 11.10.2013

IL FUNZIONARIO TECNICO
arch. Antonietta Perretta

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici

IL RESPONSABILE
arch. Sergio Tacconi