



PIANI - 285 - 2012 denominato "Galciana"

Richiedenti: COMUNE DI PRATO

Intervento di Piano Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Galciana " per la riqualificazione di aree di proprietà comunale con realizzazione di un polo di servizi

Ubicazione: Via Lario - 59100 PRATO (PO)

Progettisti TACCONI SERGIO GIUSEPPE

CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONI PRESENTATE:

Osservazione Menichini Riccardo e Menichini Margherita.

Ai sensi dell'art.17 della L.R. 01/2005, in data 26/10/2012 p.g. n.133236 i Sigg.ri Menichini Riccardo e Menichini Margherita hanno presentato osservazione al Piano n.285/2012, come adottato con D.C.C. n.60 del 30.07.2012, ed il cui avviso è stato pubblicato sul BURT n.37 del 12.09.2012. I Sigg.ri di cui sopra dichiarano di essere proprietari del fabbricato e terreno circostante posti in via Bettazzi n.22, identificati al catasto fabbricati del Comune di Prato nel F.41 part.18.

L'osservazione è presentata al fine modificare la perimetrazione del Piano 285/2012, nello specifico i Sigg.ri Menichini chiedono di entrare in possesso di una porzione di terreno (105 mq, per una larghezza di 3,00 mt) di proprietà del Comune di Prato posta a nord del fabbricato in questione (porz. p.lla 1543), cedendo gratuitamente altra porzione di terreno (115 mq) posta a sud (porz. part.18 F.41). Si precisa che nella planimetria allegata (in cui vi sono delle imprecisioni sui dati catastali) la porzione di particella di cui si chiede il possesso è colorata in rosso, quella ceduta in blu. La modifica è richiesta per realizzare il passo lungo tutto il perimetro del fabbricato, posto in via Bettazzi.

Da una prima ricerca effettuata da questo Servizio i Sigg. Menichini Riccardo e Menichini Patrizia non risultano tra i soggetti intestatari della p.lla 18 del F.41 del NCT del Comune di Prato (visura catastale). A parere di questo ufficio l'accoglimento dell'osservazione è condizionato al parere dei Servizi Patrimonio, Mobilità, e Staff Area Tecnica. Si chiede pertanto il parere ai:

- Servizio Patrimonio, in merito alla permuta di cui sopra
- Servizio Mobilità in merito alla richiesta di modifica della perimetrazione del parcheggio pubblico di progetto e realizzazione da parte dai promotori del Piano 222/2008, denominato la "Farmacia" (porzione della p.lla 1543 del F.41 del NCT del Comune Prato). Al Piano Attuativo citato è allegata la planimetria relativa al progetto del parcheggio pubblico, la sottrazione dell'area richiesta, comporterebbe l'eliminazione del marciapiede (e verde) a corredo del parcheggio pubblico. Allo stesso Servizio si chiede di esprimersi in merito alla realizzazione di un passo lungo tutto il perimetro del fabbricato.
- Staff Area Tecnica, in merito alla titolarità (proprietà dell'area in questione) dei richiedenti l'osservazione.

Il Servizio Mobilità nella propria istruttoria del 03/12/2012 ha indicato l'opportunità di chiedere il parere anche al Servizio Ambiente. Inoltre *"per quanto attiene la fascia di terreno che viene chiesta in cambio di quanto sopra si ritiene indispensabile che siano forniti grafici esplicativi relativi sia alla futura destinazione di tale area (se necessitante di accesso carrabile o meno) sia per quanto attiene le modifiche da apportare al parcheggio pubblico; si ricorda che tale struttura di sosta non dovrà comunque in alcun modo essere resa meno fruibile a livello di marciapiede, corsie di scorrimento e posti auto. Sembra quindi, dagli atti prodotti ed in possesso dell'Amministrazione, che l'unica soluzione perseguibile sia l'accorpamento nel lotto privato della sola fascia di verde*



progettata tra il marciapiede del parcheggio pubblico e la recinzione del lotto privato in oggetto. In considerazione dell'assetto carrabile esistente e futuro, qualora sia previsto un nuovo accesso carrabile all'area oggetto di permuta, questo andrà valutato, per la sua ammissibilità, dal competente Servizio Comunale."

La Conferenza dei Servizi del 5/12/2012 si è conclusa a voti unanimi dei presenti che hanno deciso di accogliere parzialmente l'osservazione presentata.

Il Comune è disponibile a cedere ai privati una porzione della p.la 1543, corrispondente alla sola area destinata a verde di corredo al parcheggio pubblico di progetto su via Bettazzi (a forma di triangolo), non andando a modificare quindi la corsia di scorrimento ed il marciapiede.

Pertanto lo scrivente Servizio ritiene di modificare il perimetro di Piano Attuativo così come adottato, escludendo l'area destinata a verde di corredo al parcheggio pubblico di progetto su via Bettazzi (a forma di triangolo), che potrà essere in seguito ceduta a fronte di una successiva richiesta; mentre non viene accolta la proposta di permuta con l'area posta a sud del lotto privato in quanto non di interesse di questa Amministrazione.

Osservazione del Servizio Urbanistica

Osservazione 1

Ai sensi dell'art.17 della L.R. 01/2005, in data 07/11/2012 p.g. n.137170 il Servizio Urbanistica ha presentato osservazione d'ufficio al Piano n.285/2012, come adottato con D.C.C. n.60 del 30.07.2012 (BURT n.37 del 12.09.2012). Vista la richiesta di integrazione prot. n. AOO – GRT /159735/n.6060 del 01.06.2012, pervenuta a questo Servizio in data 13.06.2012 pg 75686, da parte del Genio Civile che, a seguito del controllo obbligatorio delle indagini geologiche di supporto al Piano Attuativo n.285/2012, ha richiesto un approfondimento relativamente alla problematica del contenimento degli effetti di impermeabilizzazione del suolo, il presente Servizio in accordo con il Geol. Franco Ceccarini incaricato per la redazione delle indagini geologiche di supporto al Piano, ritiene opportuno modificare il progetto allegato al Piano in oggetto, in linea con gli adeguamenti proposti nelle conclusioni dell'integrazione alle Indagini Geologiche presentata dallo stesso Geologo e depositata al Genio Civile il 25/01/2013 Prot. 11892.

La modifica al Piano Attuativo consiste nella previsione di una zona verde ribassata in cui confluiranno le piogge, di portata eccezionale, intercettate dalle superfici impermeabilizzate, mentre un fosso perimetrale più profondo fungerà da convogliatore in fognatura della normale piovosità ricorrente, attraverso una bocca tarata di scarico.

Osservazione 2

L'osservazione viene presentata per rettificare il perimetro del Piano adottato in funzione dell'effettivo stato dei luoghi.

In particolare l'Ufficio ha riscontrato una imprecisione sulla mappa catastale in corrispondenza del confine est tra la proprietà privata e la proprietà comunale, non corrispondente con lo stato di fatto. Inoltre a ovest del lotto di proprietà dei signori Menichini, in area di proprietà comunale, è stata rilevata la presenza di un pozzo, da sempre utilizzato dagli stessi Sigg.ri Menichini.

Al fine di evitare contenziosi ed eventuali costituzioni di servitù, sempre difficoltose e motivo di contrasti, questo Ufficio propone di procedere ad una modifica del perimetro del Piano, rettificando l'andamento del confine est tra il lotto di proprietà dei signori Menichini e l'area di proprietà comunale, conformemente alle rispettive proprietà, ed escludendo dal Piano una striscia di terreno di circa tre metri, comprendente il pozzo di cui sopra, lungo il confine ovest dello stesso lotto, in modo da facilitarne l'eventuale futura vendita senza interferenze con il Piano.

Considerazioni conclusive :

Osservazione Sigg.ri Menichini: Osservazione parzialmente accolta.

Viene stralciata dal Piano 285/2012 l'area destinata a verde di corredo al parcheggio pubblico di progetto su via Bettazzi (a forma di triangolo) al fine di consentirne la successiva vendita al privato confinante; non viene accolta la proposta di permuta con l'area posta a sud del lotto privato in quanto non di interesse di questa Amministrazione



Osservazione Servizio Urbanistica:

Osservazione 1: accolta.

L'osservazione è stata formulata in risposta alla richiesta di integrazioni, pervenuta da parte del Genio Civile, alle Indagini Geologiche di supporto al Piano Attuativo n. 285/2012 a firma del Geol. Franco Ceccarini; le nuove indagini integrative sono state inviate in data 25/01/2013 pg 11892 al Genio Civile, che in data 27/02/2013 P.g. 25602 ha comunicato l'esito positivo del controllo.

Osservazione 2: accolta.

Vista l'imprecisione della mappa catastale in corrispondenza del confine est tra la proprietà privata e la proprietà comunale, non corrispondente con lo stato di fatto; vista la presenza, a ovest del lotto di proprietà dei signori Menichini, di un pozzo ubicato in area di proprietà comunale e da sempre utilizzato dagli stessi Sigg.ri Menichini, questo Ufficio, al fine di evitare contenziosi ed eventuali costituzioni di servitù, ritiene utile procedere ad una modifica del perimetro del Piano, rettificando l'andamento del confine est tra il lotto di proprietà dei signori Menichini e l'area di proprietà comunale, conformemente alle rispettive proprietà, ed escludendo dal Piano la striscia di terreno di circa tre metri, comprendente il pozzo, posta lungo il confine ovest dello stesso lotto, in modo da facilitarne l'eventuale futura vendita senza interferenze con il Piano.

Si può procedere all'esame da parte della Commissione Urbanistica Ambiente e Protezione Civile per l'espressione di competenza sulle osservazioni presentate al Piano e le relative controdeduzioni e nel caso di parere favorevole procedere all'Approvazione definitiva del Piano.

Prato, 30/12/2013

Coordinamento Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Responsabile
Arch. Sergio Tacconi