

## COMUNE DI PRATO

# Piano di lottizzazione su area posta il località San Giorgio a Colonica, via Camillo Dami

Piano di attuazione finalizzato alla realizzazione di edifici destinati alla residenza

### RELAZIONE TECNICA

#### Introduzione

La sottozona oggetto d'intervento è ubicata nelle immediate vicinanze del centro della frazione di San Giorgio a Colonica e risulta contigua ad altre aree già totalmente edificate.

L'area è caratterizzata da una pianta pressoché rettangolare con un lato che si attesta interamente sulla via pubblica Camillo Dami, viabilità questa di tipo secondario che consente ai residenti di raggiungere la via del Ferro dove è concentrato il transito dei veicoli da e per il centro cittadino.

La sottozona si presenta con un andamento pressoché pianeggiante, priva di ristagni o corsi d'acqua, linee aeree per l'energia elettrica o di qualsiasi altro elemento che possa impedire o limitare la realizzazione dell'intervento.

L'estensione complessiva della sottozona risulta pari a 7.800 mq circa e dall'esame degli estratti planimetrici del Regolamento Urbanistico vigente è evidente come sia stata recepita la previsione di progetto contenuta nella precedente istanza avanzata dagli Eredi Brini e contraddistinta dal codice P.d.L. n° 20 così come previsto per destinazione di uso dal precedente strumento urbanistico la Variante Organica del 1985.

Il P.d.L. n° 20 prevedeva la suddivisione della superficie territoriale in due lotti distinti, destinati all'edificazione, di forma rettangolare, separati da un'estesa area destinata a verde pubblico mentre il parcheggio pubblico risultava ubicato in fregio alla via Dami.

I parametri urbanistici di riferimento sono: Sub-sistema R3, It 2, Rc. 40%, H 7.60m, verde elementare 6mq/100mc, altre aree pubbliche 12mq/100mc.

#### Storia urbanistica dell'intervento

Il P.d.L. n°20 fu approvato con delibera del C.C. n°247 del 22 novembre 1998, ma non fu possibile giungere alla sottoscrizione della relativa convenzione nei tempi prescritti. Fu comunque portata avanti la pratica per la suddivisione in tre lotti distinti dell'area edificabile, che terminò nel corso dei primi mesi dell'anno 2008 con l'assegnazione definitiva agli aventi diritto di tali superfici.

Verificato che non sarebbe stato possibile coinvolgere tutti i proprietari (tramite lettere raccomandate in cui si chiedeva di partecipare, mettendo a disposizione le proprietà), si è proceduto con lo studio di fattibilità di una soluzione progettuale che coinvolgesse circa due terzi dell'intera lottizzazione.

Il giorno 14/8/2008 infatti fu depositato con p.g.57938 richiesta di Piano Attuativo n.219 per l'attuazione della previsione di piano su un lotto dei due soprannominati. Il piano ha avuto esito positivo con parere della Commissione Urbanistica del 2.5.2011. Successivamente è stato chiuso il procedimento per mancanza della costituzione del consorzio richiesto ai sensi dell'art.66 della L.R.T. n.1/2005.

Il Piano in oggetto n.293 denominato 'via Dami 2' ha le stesse caratteristiche del precedente ma è intestato al 'Consorzio I Brini' costituito con atto del 21/6/2012 ai rogiti del notaio D'Ambra Rep.49531 Fasc.12854 registrato a Prato il 2/7/2012 al n.7030.

Il progetto presentato è sostanzialmente lo stesso del Piano Attuativo n.219 con le correzioni richieste con lettera p.g.55232 del 27/4/2012 e con le modifiche ultime

richieste con Prot.144606 del 26/11/2012 riguardanti l'assetto del verde e delle opere pubbliche da cedere al Comune di Prato.

### **Descrizione del progetto**

Il progetto prevede la realizzazione di una volumetria pari a circa 8.100 mc, suddivisa in quattro edifici uguali, con destinazione di uso esclusivamente residenziale, distribuita nella parte sud dell'intervento, in modo da posizionare le aree a standard direttamente sulla via Dami ed eliminando la fascia a verde prevista all'interno dei lotti come nel vecchio Piano n.20 e nel R.U. attuale.

Con questa soluzione approvata con parere positivo della Commissione Urbanistica, si è reso più fruibile l'intero intervento e soprattutto le aree pubbliche. Infatti si viene a realizzare un parcheggio pubblico maggiormente accessibile dalla via Dami e un'area a verde utile e funzionale.

Con riferimento alla racc. Prot.144606 del 26/11/2012 in conseguenza della conferenza dei servizi tenutasi il 10/10/2012, abbiamo modificato l'assetto delle aree pubbliche come richiesto dal Servizio Urbanistica. L'area a verde infatti è stata ampliata e spostata sul fronte strada di via Dami. Il parcheggio pubblico è stato localizzato fra la fascia a verde e il lotto privato interno.

Le aree così realizzate soddisfano così sia i parametri urbanistici di 18mq/100mc edificabili come riferito all'art.32 del R.U., sia la quantità minima prevista dal R.U. (nel nostro caso 2/3 del totale, ripartiti come la volumetria dal Tribunale).

Il progetto inoltre è stato redatto in maniera congrua e coerente con il progetto del lotto adiacente e con il P.d.L.284/2012, in modo che il parcheggio nella sua interezza abbia un unico ingresso e una uscita, senza frazionamenti per l'area a verde.

Precisiamo che l'area a verde così ampliata non raggiunge comunque la superficie minima di 1.000 mq, neanche collegando le opere a verde previste dal PdL limitrofo n.284/2012, quindi l'arredo previsto nel progetto è stato concordato con l'ufficio preposto in assenza di un disciplinare e il dettaglio delle opere verrà redatto in fase di Concessione Edilizia.

La superficie abitabile di ogni edificio sarà indipendente dagli altri e distribuita su tre livelli: piano terreno, piano primo e piano sottotetto per un'altezza massima pari a 7.60 mentre le superfici ad uso di parcheggio privato saranno ricavate interamente al primo livello interrato per ogni edificio.

La soluzione progettuale proposta è caratterizzata da una impostazione architettonica di tipo tradizionale che bene si inserisce nel contesto urbano dove l'edilizia esistente è di tipo residenziale e prevalentemente a tre piani fuori-terra.

Il progetto prevede una dimensione piccola degli edifici, che ospitano ciascuno 8 appartamenti e che potranno essere edificati separatamente, in tempi diversi.

Infatti l'area a destinazione privata è stata divisa in quattro lotti distinti fra loro, in modo da permettere alla proprietà di gestire meglio e magari in tempi diversi l'edificazione degli appartamenti con successive Concessioni Edilizie separate, rimanendo salva la preventiva realizzazione delle intere opere di urbanizzazione e delle aree a destinazione pubblica.

Tramite una viabilità interna privata, sarà possibile accedere ad ogni fabbricato distintamente, ed anche l'accesso ai livelli interrati dei quattro corpi di fabbrica sarà consentito da una rampa a doppia corsia posta su un lato di ciascun edificio.

La strada privata interna è dotata di una 'piazzetta' centrale che consentirà l'accesso e l'inversione di marcia agevolmente a tutti i mezzi di soccorso, anche pesanti.

Il progetto del piano autorimesse non è sottoposto al preventivo N.O. dei VV.FF. essendo i garage previsti < 9 unità e la sup. complessiva < 1.000 mq. Nonostante questo le quattro rampe di accesso alle autorimesse sono state rese più fruibili con un raggio di curvatura di 7 m circa.

La strada interna è stata dimensionata di 5,5 m oltre i marciapiedi laterali di 1,5 m per una sezione totale di 8,5 m, concordemente con tutti gli uffici, urbanistica ed edilizia, e non di 7,5 m come prevederebbe il R.E. in quanto si è ritenuto sufficiente tale

dimensione per non snaturare il progetto e l'idea di un intervento di piccole dimensioni, fatto salvo l'agevole accesso a tutti gli edifici.

Le aree messe a disposizione dai richiedenti rappresentano complessivamente i 2/3 della totalità della superficie territoriale e le dotazioni di superfici per uso pubblico risultano di estensione complessiva sufficiente agli standards previsti con l'attuale R.U. La porzione di parcheggio pubblico che verrà realizzato risulta caratterizzata da un marciapiede di perimetro che garantisce la continuità con quello esistente sulla via Dami. L'area a verde ed il suo arredo, la distribuzione del parcheggio, l'illuminazione pubblica, è stata preventivamente concordata con gli uffici comunali preposti.

In particolare si sottolinea il fatto che inizialmente i richiedenti Sig. Brini e altri disponevano di tutti i terreni coinvolti nel progetto, tranne che della particella n.789 nel F. 101. Per questo fu costituito il 'Consorzio i Brini' e la Commissione urbanistica aveva dato parere favorevole all'esproprio della particella stessa, essendo di dimensioni minimali e di necessità pubblica, trovandosi a confine con via Dami. Successivamente tale particella è stata acquisita dai sig.ri attuatori, con atto n.1824/2014 del 28/2/2014 repertorio n.141379 ai rogiti del notaio Conte Silvio e quindi la proprietà del lotto interessato dall'intervento è stata acquisita totalmente e non necessiterà più attivarsi con l'esproprio per nessuna porzione di esso.

Per quanto concerne gli smaltimenti dei reflui sono state progettate due linee separate.

I reflui provenienti da ogni fabbricato, distinti per tipologia, ivi comprese le raccolte delle acque meteoriche delle aree pavimentate di pertinenza, saranno convogliati in una unica tubazione posta nel resede privato a comune e da qui direttamente immessi nel condotto fognario pubblico di via Dami.

Le acque di raccolta provenienti dai pozzetti posti nel parcheggio pubblico confluiranno direttamente, per pendenza naturale, tramite una condotta distinta nella fognatura pubblica.

L'approvvigionamento di energia elettrica sarà realizzato tramite l'allacciamento alla cabina di distribuzione presente sulla via Dami.

Per quanto concerne la provenienza dei beni immobili oggetto di intervento questi sono pervenuti agli attuali proprietari in primo luogo per successione di:

- Brini Brino nr 893 reg a Prato al nr 20 vol 389 e nr 49 vol 315 del 23 giugno 1968
- Pagnini Alessandra nr 452 reg. a Prato nr 49 vol 315 del 20 luglio 1968

ed in secondo luogo per effetto della Sentenza del Tribunale di Prato del I° ottobre 2007 volture nr 4743 in atti dal 2 dicembre 2008. Oltre all'atto prima citato per l'acquisto della Part.789 n. 1824 ai rogiti del notaio Conte Silvio del 28/2/2014.

A maggior chiarimento si allegano le visure storiche delle particelle catastali interessate dall'intervento.

Infine si precisa che la particella n.1127 è stata recentemente oggetto di frazionamento di cui al tipo nr 2015/PO0010655, approvato in data 4 marzo 2015, dalla quale sono state derivate le particelle 1151, interna al presente Piano e 1150 esterna al Piano, in conseguenza di ciò è stato modificato l'elaborato grafico 1 che si unisce alla presente nella versione aggiornata "1ter".

Prato, 23 Aprile 2015

Arch. Diletta Provvedi

Arch. Angiolo Pacini