

COMUNE DI PRATO

RICHIESTA DI APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL CAPO II, TITOLO V DELLA L.R. 65/2014

PROGETTO DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA TRE UNITA' ABITATIVE DA PREVEDERSI IN UN'AREA DEL COMUNE DI PRATO, LOC.T À LA QUERCE, POSTA TRA VIA MUGELLESE E VIA BANCO TANINI

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE SEZIONE RZ - RELAZIONI

COMMITTENTE	TRASTULERA S.r.l. <small>Via Valentini, 38 - 59100 Prato (PO) P.IVA 02042500971</small>
-------------	---

PROGETTISTI	PROJECT MANAGEMENT	EDISISTEM s.r.l	
	PROJECT MANAGER	ARCH. GIOVANNI VALENTINI	
	PROGETTISTA URBANISTICO E ARCHITETTONICO	ARCH. MARCO VALENTINI ARCH. RACHELE BELLÌ	
	PROGETTISTA OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ARCH. MARCO VALENTINI	
	INDAGINE FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA	SINERGIA SRLS	

ELABORATO	SCALA - 1:200
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI CUI ALL'ART. 109 C.1 LETT. D) DELLA L.R. 65/2014	RZ 01

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
1	PRESENTAZIONE	AGOSTO 2020
2	INTEGRAZIONE A SOSTITUZIONE	GENNAIO 2021
3	INTEGRAZIONE A SOSTITUZIONE	LUGLIO 2021
4	INTEGRAZIONE A SOSTITUZIONE	NOVEMBRE 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 109 c.1 lett. D) della L.R. 65/2014

Richiesta di Approvazione Piano Attuativo in Variante Urbanistica ai sensi del capo II, Titolo V della L.R. 65/2014 per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale composto da tre unità abitative da prevedersi in un'area del Comune di Prato, Loc.tà La Querce, posta tra Via Mugellese e Via Banco Tanini.

CONTENUTI

1. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E QUADRO CONOSCITIVO

- 1.1 Individuazione delle aree oggetto di Piano Attuativo*
- 1.2 Identificazione catastale e assetto proprietario*
- 1.3 Descrizione dello stato attuale*
- 1.4 Quadro conoscitivo di riferimento*

2. IL PROGETTO

- 2.1 Descrizione dell'intervento*
- 2.2 Rispetto delle prescrizioni del Rapporto ambientale-dossier prescrittivo*

3. RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

- 3.1 Oggetto della Variante*
- 3.2 Motivazioni della Variante*
- 3.3 Coerenza esterna ed interna*

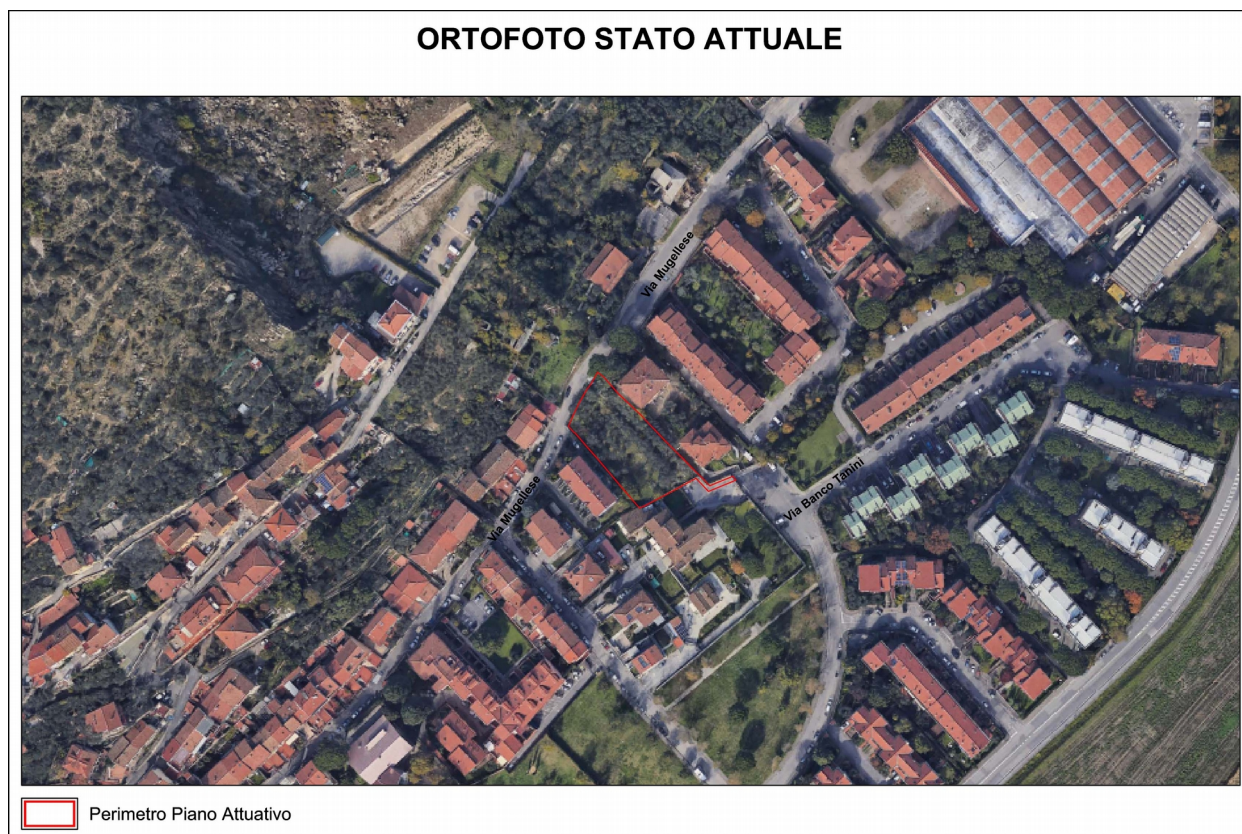
4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E CESSIONI

- 4.1 Modalità di attuazione*
- 4.2 Parametri urbanistici*
- 4.3 Standard urbanistici e cessioni*

1. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Individuazione delle aree oggetto di Piano Attuativo

L'area di intervento si trova nel Comune di Prato, località La Querce tra Via Mugellese e Via Banco Tanini. I confini del lotto sono individuati a nord-ovest da Via Mugellese, a sud-ovest da altra proprietà, a sud-est da altra proprietà e per una piccola porzione da Via Banco Tanini ed infine a nord-est da altra proprietà.



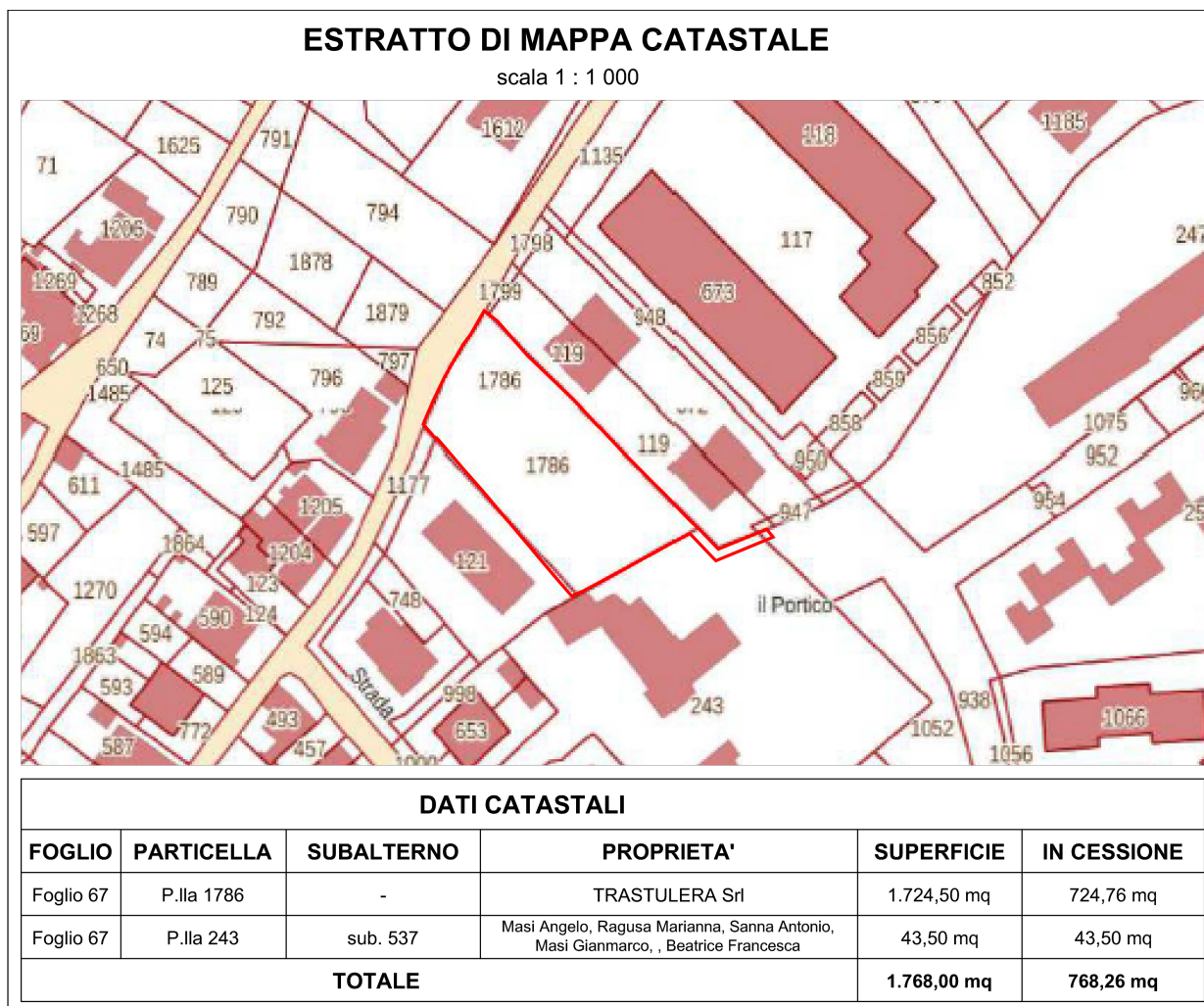
1.2 Identificazione catastale e assetto proprietario

Le aree oggetto della richiesta di approvazione di Piano Attuativo sono catastalmente individuate al N.C.T. del Comune di Prato al Foglio 67 Particelle 1786 e Particella 243, sub. 537.

L'assetto proprietario delle aree oggetto del Piano Attuativo è riportato schematicamente nella tabella di seguito allegata.

Il proponente la società TRASTULERA S.r.l. detiene la proprietà di oltre il 97% delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, corrispondente alla particella 1786. La restante parte, corrispondente alla particella 243, subalterno 537 risulta essere attualmente di proprietà di Masi Angelo, Ragusa Marianna, Masi Gianmarco, Sanna Antonio e Beatrice Francesca. Tra i

proprietari della suddetta area e la TRASTULERA S.r.l. esiste un accordo per l'acquisizione della stessa da parte del proponente. L'atto di acquisto avverrà prima dell'adozione del Piano Attuativo.



1.3 Descrizione dello stato attuale

Allo stato attuale l'intero lotto di progetto si presenta come un'area agricola libera da costruzioni e quasi interamente occupata da un'oliveta. La parte posta lungo Via Banco Tanini, corrispondente alla p.IIa 243, sub. 537, fa parte allo stato attuale di un'area esterna pertinenziale relativa ad un edificio a destinazione d'uso residenziale esterno al perimetro del Piano Attuativo. In data 03/07/2020 è stata presentata una CILA (P.G. n. 117315) per il frazionamento della suddetta area esterna e la realizzazione del collegamento pedonale con Via Banco Tanini. L'intervento, attualmente in corso di realizzazione, si pone in linea con quanto disciplinato dal Piano Operativo e anticipa l'attuazione della scheda di trasformazione AT2b_02. Il collegamento pedonale tra Via Mugellese e Via Banco Tanini verrà completato e ceduto alla Pubblica Amministrazione a seguito dell'attuazione dell'intervento oggetto della presente istanza.

L'area, nel complesso, si caratterizza per la forte pendenza del terreno, come desumibile dal rilievo plani-altimetrico allegato (EA 01). Nello specifico si passa da una quota altimetrica lungo Via Mugellese di minimo 1,80 m nella parte a sud della strada e massimo 3,40 m salendo verso nord, a una quota media di 0,1 m nella parte a sud del lotto in corrispondenza di Via Banco Tanini. I lotti confinanti, appartenenti ad altre proprietà, vedono la presenza di edifici a destinazione residenziale sviluppati su due/tre piani fuori terra, di cui uno realizzato sul confine.

1.4 Quadro conoscitivo di riferimento

L'area oggetto della presente istanza ricade all'interno dell'Ambito 6 – Firenze Prato Pistoia del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Regione Toscana.

La Provincia di Prato con deliberazione del consiglio Provinciale n. 7 del 04 Febbraio 2009 ha approvato La Variante di adeguamento alla L.R. 1/2005 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Il PTCP inserisce l'area oggetto di intervento all'interno del Sistema Territoriale della Piana e Sotto-ambito della Piana. L'area oggetto della presente relazione si trova all'interno del quello che è riconosciuto come Territorio Urbanizzato all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Prato.

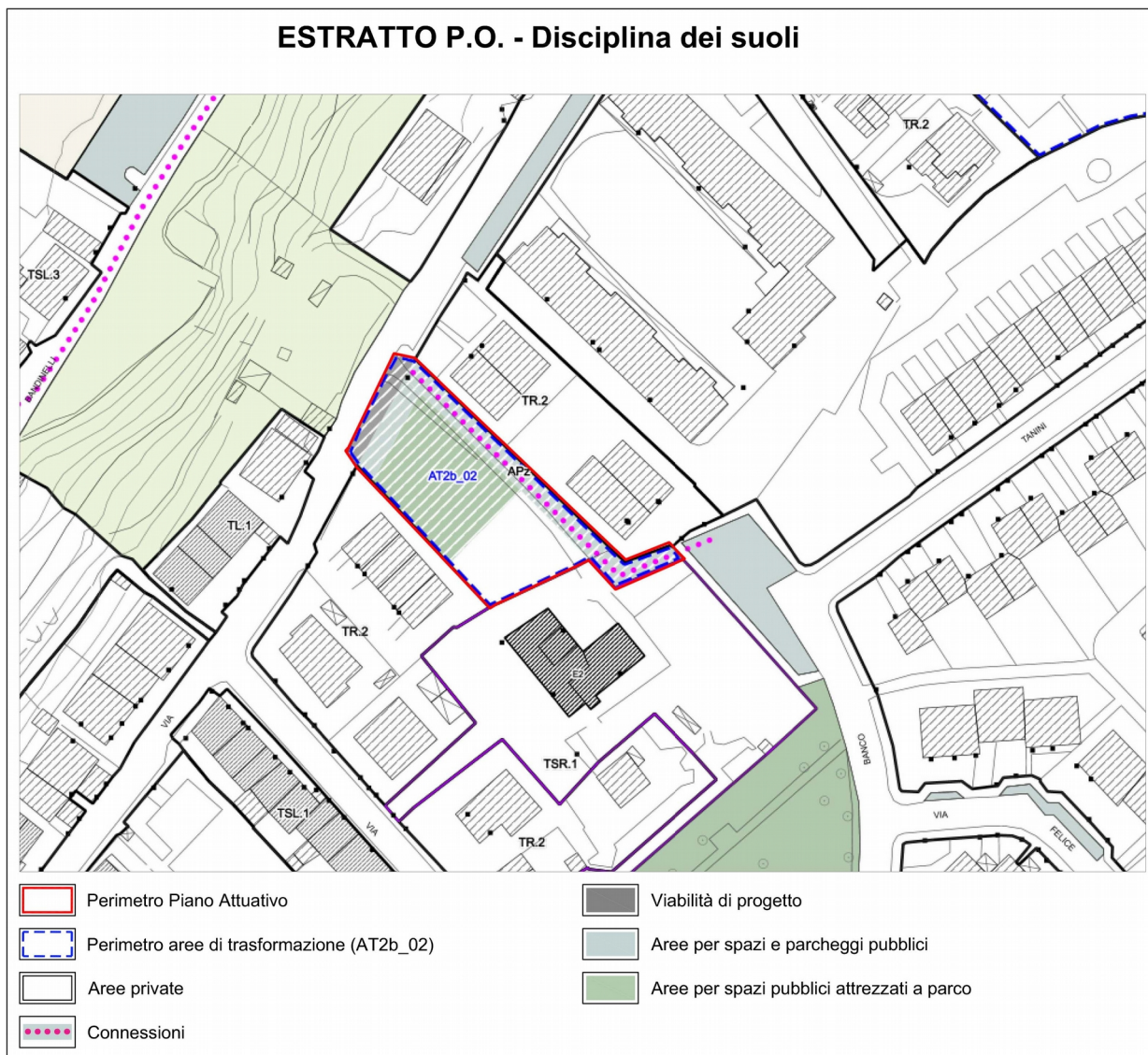
Il Piano Strutturale di Prato, in vigore dal 2013, identifica l'area come facente parte del Sistema 2 - La Calvana, Sub-Sistema 2b – Il versante (Tav. Es.4). Per quanto riguarda le invarianti strutturali, il Piano Strutturale inserisce il lotto di intervento all'interno delle Aree a rischio archeologico. Non sono invece presenti nell'area invariante strutturali di tipo paesaggistico-ambientale né ambiti caratterizzanti.

Dal punto di vista dei Vincoli Sovraordinati l'area ricade all'interno dell'area di tutela dei pozzi per il consumo umano (200 metri) ai sensi del D.L. 152/2006 e ss.mm.ii. In seguito all'approvazione del Piano Operativo le informazioni aggiornate sui Beni Culturali, Paesaggistici e Ambientali sono contenute nelle seguenti tavole del Piano Operativo: Beni Culturali e Paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica. L'area di intervento non ricade in Aree Protette d'Interesse Locale, né in Siti di Interesse regionale (Tavola. Vi.2). L'area di intervento non è soggetta a particolari prescrizioni riguardo le Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti (Tavola. Vi.4) fatto salvo il rispetto dei distacchi e delle distanze legali dalle strade ai sensi del DPR 495/92, artt. 26,27,28 Regolamento di Esecuzione e art. del 54 R.E.

Il Piano Operativo recepisce gli indirizzi del Piano Strutturale e inserisce l'area all'interno degli

ambiti a rischio archeologico. La Via Mugellese inoltre è inserita nell'Elenco dei Beni culturali (Elaborato 11.4 del P.O.) all'interno dell'ambito "Pubbliche piazze, vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse storico artistico", ex art. 10, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Il Piano Operativo, nell'ambito della Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti, inserisce il lotto oggetto del presente Piano Attuativo all'interno delle aree di trasformazione, nello specifico si tratta di un ambito di trasformazione in cui è applicata la perequazione urbanistica. L'area è identificata dalla sigla AT2b_02 come rappresentato nell'estratto di seguito riportato.



Il Piano Operativo prevede l'ampliamento e la regolarizzazione della Via Mugellese e la realizzazione di parcheggi pubblici e spazi pubblici attrezzati a parco. Inoltre è prevista la realizzazione di un collegamento pedonale tra Via Mugellese e Via Tanini. Le aree pubbliche in cessione, sia a standard che a fini perequativi, sono concentrate nella parte alta del lotto di intervento, lungo Via Mugellese, mentre le superfici private sono collocate nella parte più a sud.

2. IL PROGETTO

2.1 *Descrizione dell'intervento*

Il progetto si articola in due aree, da una parte il lotto privato con la nuova edificazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale, dall'altra le aree pubbliche in cessione a standard e a fini perequativi. L'articolazione tra spazi privati e spazi pubblici segue lo schema di progetto della Scheda di trasformazione AT2b_02, con le aree pubbliche poste lungo Via Mugellese e l'ambito privato posto nella parte sud del lotto, garantendo in questo modo la visibilità degli spazi pubblici dalla viabilità e quindi di conseguenza la loro fruibilità. La scelta di mantenere il più possibile compatte e accorpate le aree pubbliche, evitandone la dispersione, ne massimizza l'efficienza e allo stesso tempo consente di ottimizzare i futuri interventi di manutenzione da parte della gestione pubblica. È prevista la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra Via Mugellese e Via Banco Tanini, la cui posizione ricalca quella prevista dal Piano Operativo. La prima parte del percorso si compone di due rami distinti, uno rettilineo che prevede dei gradini per superare il dislivello, mentre l'altro avente andamento trasversale e una pendenza costante del 5,6%, accessibile anche ad utenti che si muovono con l'ausilio di sedia a ruote. La seconda parte del percorso invece, grazie alla naturale riduzione della pendenza del terreno, prevede una pendenza costante del 1,8%. Il forte dislivello che caratterizza il lotto non ha reso sempre possibile ottenere una pendenza inferiore al 5% secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in tema di accessibilità dei percorsi esterni, si hanno infatti percorsi pedonali con pendenza del 5,5% - 5,8% comunque inferiore ai limiti previsti dalla normativa nazionale ($p < 8\%$).

Per quanto riguarda le opere pubbliche e di urbanizzazione primaria l'intervento prevede l'ampliamento di Via Mugellese e la realizzazione di parcheggi pubblici alberati lungo la strada stessa posti in adiacenza all'area a verde pubblico piantumata con essenze arboree e arbustive (vedi Tav. EP 05).

È prevista la realizzazione di una viabilità privata interna al lotto che serva da accesso sia carrabile che pedonale all'ambito privato avente sezione pari a 3,50 m di carreggiata stradale ed affiancata da 1,50 m di percorso pedonale secondo quanto prescritto dall'art. 176, parte II del R.E. Una corsia di manovra interna all'ambito privato permette l'accesso ai parcheggi, in parte esterni, in parte realizzati internamente al fabbricato (sono presenti due autorimesse/box auto privati). L'edificio si articola su due piani fuori terra ed ospita in totale tre unità immobiliari: una al piano terra e due al piano primo. L'appartamento al piano terra è circondato su tre lati da un

giardino privato. L'obiettivo di garantire a tutte le categorie di utenti il maggior livello possibile di accessibilità ricorre, oltre che per gli spazi pubblici, anche per gli ambienti privati. Per questo motivo tutti i dislivelli sono superati mediante rampe di pendenza il più possibile ridotta ed è previsto un ascensore per garantire l'accesso alle unità immobiliari poste al piano primo. Sulla copertura sono realizzati due lastrici solari di pertinenza esclusiva delle due unità immobiliari poste al piano primo, accessibili mediante scale esterne. Sui lastrici solari sono previsti due pergolati, ciascuno di pertinenza di una delle due unità immobiliari poste al piano primo, aventi superficie pari a 11,88 mq e realizzati secondo quanto prescritto dall'art. 190, parte II del R.E.

2.2 Rispetto delle prescrizioni del Rapporto ambientale-dossier prescrittivo

L'elaborato 13.4 "Rapporto ambientale – dossier prescrittivo" individua al paragrafo 8.1.2 le condizioni alla trasformazione e le misure di mitigazione degli impatti ambientali previste per l'area di trasformazione disciplinata dalla scheda AT2b_02.

L'intervento terrà conto quando possibile delle prescrizioni fornite dal presente documento, per una trattazione più specifica punto per punto si rimanda al Permesso di Costruire.

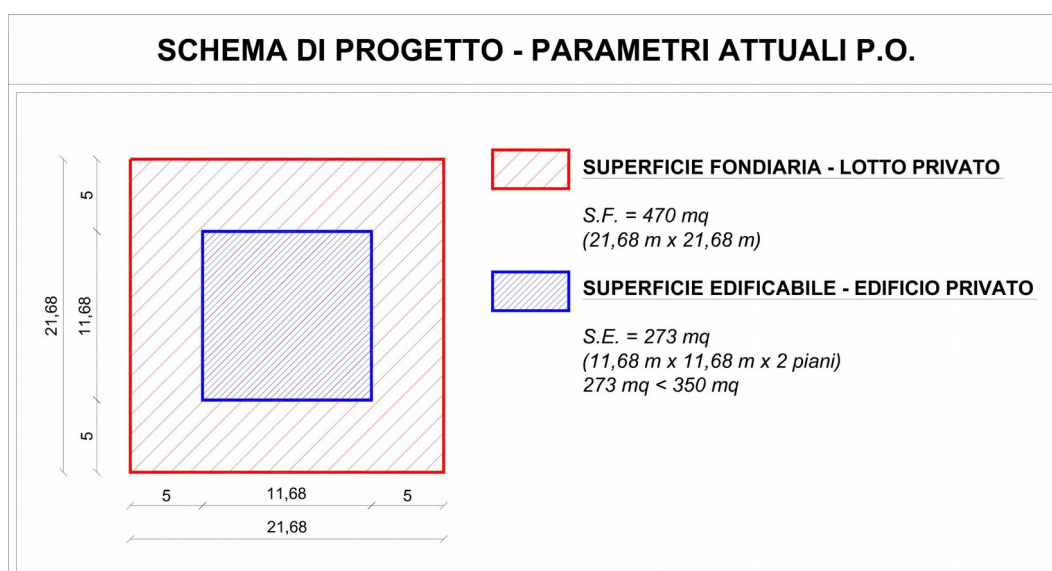
3. RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

3.1 *Oggetto della Variante*

La richiesta di variante al Piano Operativo ha come oggetto la quantità di cessioni previste. Nello specifico si richiede una riduzione delle cessioni dal 54%, quantità prevista dalla scheda di trasformazione AT2b_02, al 40%, valore minimo fissato dal Piano Operativo (art. 81 c. 5 delle N.T.A. del P.O.) in coerenza con quanto prescritto dal Piano Strutturale. Inoltre si richiede la possibilità di monetizzare parte degli standard previsti (188,94 mq) ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del P.O.

3.2 *Motivazioni della Variante*

La riduzione delle cessioni al 40% è motivata dall'estrema difficoltà nel realizzare l'intervento con i parametri forniti dal Piano Operativo sfruttando per intero le superfici edificabili concesse e allo stesso tempo dando una composizione organica all'intervento che sia coerente con il contesto, sia per quanto riguarda la parte privata che la parte pubblica, senza andare a discapito della qualità architettonica, compositiva e funzionale dell'intero progetto. La scheda di trasformazione prevede una Superficie Fondiaria di 470 mq, una superficie edificabile di 350 mq e un'altezza massima di 7,5 m.



Come si vede dallo schema sopra riportato, ipotizzando un lotto quadrato di 21,68 mq (pari a circa 470 mq) con un edificio a pianta anch'essa quadrata distante 5 metri da ogni confine di

proprietà come prescritto dal Regolamento Edilizio si ottiene un edificio di 135 mq di superficie lorda che, moltiplicati per due piani fuori terra, danno una superficie lorda complessiva di 270 mq. Per sfruttare i 350 mq di Superficie Edificabile dati dalla scheda sarebbe necessario prevedere un terzo piano di 80 mq, di difficile realizzazione all'interno dell'altezza massima prevista. Si noti che lo schema appena descritto e graficamente rappresentato è approssimato e non considera i necessari spazi per le aree a parcheggio e relativo spazio di manovra, nonché le aree da detrarre dal computo della superficie edificabile quali, ad esempio, i vani scala e ascensore che, qualora considerati all'interno dello schema progettuale, andrebbero a compromettere ulteriormente la fattibilità e soprattutto la qualità che l'intervento avrebbe applicando i parametri attuali previsti dalla scheda urbanistica.

In aggiunta, le indagini strumentali sul lotto di intervento (sopralluoghi e rilievi topografici) hanno fatto emergere i numerosi vincoli ai quali il lotto stesso è soggetto tra i quali la significativa pendenza del lotto e la presenza di edifici realizzati nelle proprietà adiacenti e costruiti sul confine o a distanza inferiore ai 5 metri.

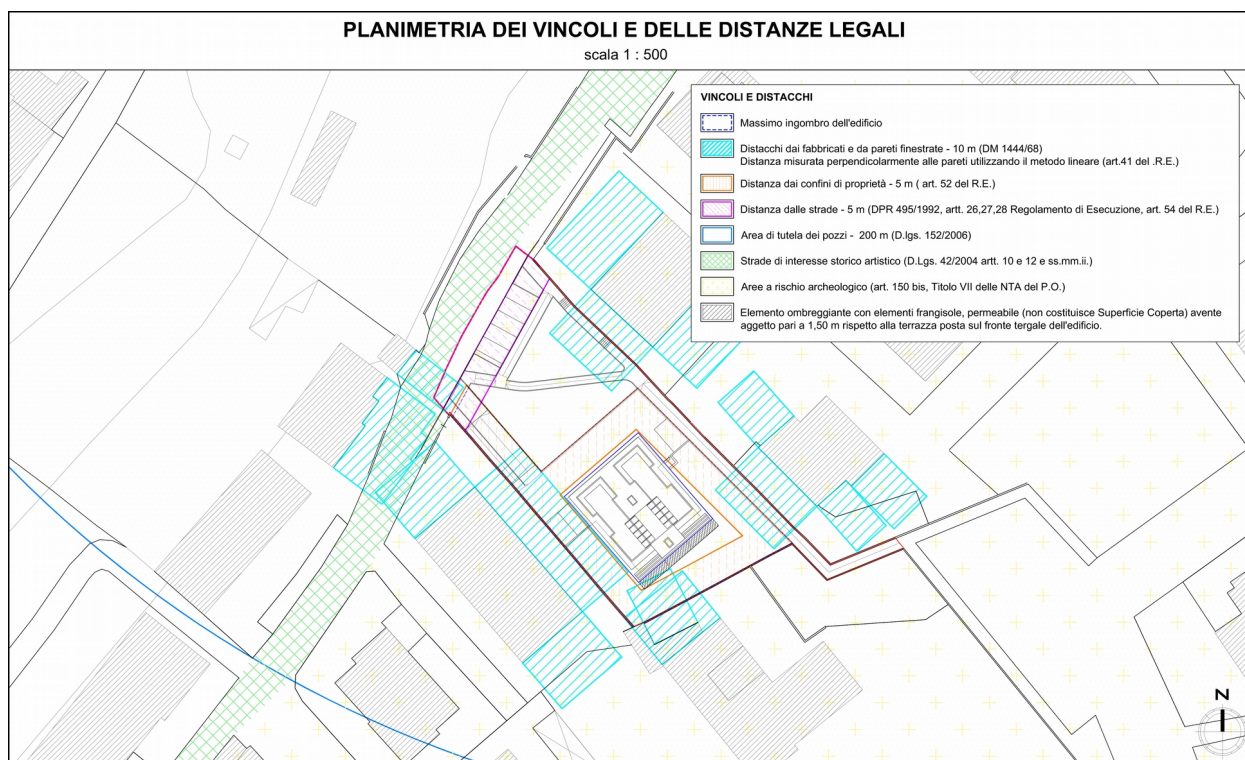
Nella tavola EA 01 è rappresentata la situazione vincolistica del lotto.

Le difficoltà nel definire un ambito privato idoneo sono ulteriormente accentuate dalla necessità di prevedere le aree pubbliche lungo Via Mugellese così come indicato dal Piano Operativo. Il soddisfacimento di questa richiesta obbliga infatti a realizzare l'edificio privato nella parte bassa del lotto, cioè quella non solo maggiormente penalizzata dalla pendenza del terreno ma anche più gravata dai vincoli delle distanze legali dai confini e dei distacchi dagli edifici e da pareti finestrate.

Motivazioni analoghe sono alla base della richiesta di monetizzazione di una parte degli standard di progetto previsti ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del Piano Operativo. Sono stati reperiti infatti 61,06 mq a fronte dei 250,00 mq previsti dalla scheda di trasformazione.

Di seguito si riporta una planimetria della soluzione di progetto con la rappresentazione della situazione vincolistica del lotto (distanze dai confini, distanza tra pareti finestrate, distanza dalle strade) estratta dalla tavola EP 01.

Dal grafico si può vedere che, rispetto ai suddetti vincoli, non ci siano significativi margini per ridurre la superficie fondiaria in favore delle aree in cessione al pubblico a supporto quindi della richiesta di variante.



3.3 *Coerenza esterna ed interna*

Come descritto nel precedente paragrafo, la Richiesta di Variante al Piano Operativo riguarda unicamente la quantità di cessioni al pubblico (aree in perequazione e standard). Dal punto di vista delle Superfici Edificabili, delle destinazioni d'uso ammesse e degli altri parametri urbanistici di progetto l'intervento proposto rispetta quanto previsto dal Piano Operativo e dalla scheda di trasformazione riferita all'area di progetto. L'intervento proposto è quindi coerente con i principi, gli obiettivi e le prescrizioni sia del PIT e del PTC (coerenza esterna) che del Piano Strutturale (coerenza interna) così come lo era la scheda di trasformazione AT2b_02.

Ai sensi ed in ottemperanza a quanto espressamente previsto al punto b) comma 2 dell'art.3 della DPGRT 5/r del 30 Gennaio 2020, trattandosi di variante allo SU vigente che non comporta incremento di volume o di superficie coperta di edifici, non occorre predisporre nuove indagini geologiche finalizzate alla definizione della fattibilità dell'intervento. Non occorre altresì procedere con valutazione ambientale strategica poiché, ai sensi ed in ottemperanza a quanto disciplinato dal comma 2 dell'art.5bis della LR 10/2010, trattasi di comparto d'intervento, dotato di specifica scheda norma, ricompreso nelle previsioni dello SU vigente, già sottoposto a VAS.

4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E CESSIONI

4.1 Modalità di attuazione

L'intervento verrà attuato in un'unica fase attraverso Richiesta di Permesso di Costruire. Il Permesso di Costruire sostituirà il Permesso di Costruire Convenzionato previsto dalla scheda come modalità di attuazione in quanto il presente Piano Attuativo prevederà la stipula di una convenzione tra il proponente e l'Amministrazione Pubblica che sostituirà quella inizialmente prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE		
MODALITÀ	PREVISIONI P.O.	RICHIESTA DI VARIANTE
	Permesso di Costruire convenzionato	1° - Piano Attuativo in Variante 2° - Permesso di Costruire

4.2 Parametri urbanistici

La tabella seguente riporta schematicamente i parametri dello stato attuale. Per quanto riguarda la Superficie Territoriale, il valore indicato dalla scheda era pari a 1.851 mq mentre quello risultante da rilievo topografico, e quindi assunto come effettivo parametro di progetto, è pari a 1.768 mq.

PARAMETRI ATTUALI				
SCHEDA	ST (mq)	SC (mq)	SE (mq)	FUNZIONI/USO
AT2b_02	1.768	-	-	coltivato/oliveta

La tabella seguente opera un confronto tra i parametri del Piano Operativo e quelli della Variante.

QUADRO SINOTTICO DEI PARAMETRI DI PROGETTO		
PARAMETRI	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
SE (mq)	350 mq	350 mq
CATEGORIA INTERVENTO	Nuova Edificazione (NE)	Nuova Edificazione (NE)
SF (mq)	470 mq	999,74 mq
RC max (%)	50%	50%
H max (m)	7,5 m	7,5 m
DESTINAZIONI D'USO	Residenza (100% della SE)	Residenza (100% della SE)

4.3 Standard urbanistici e cessioni

La scheda di trasformazione prevede la realizzazione di 250 mq di superfici a standard pubblici, corrispondenti ai 350 mq di Superficie Edificabile a destinazione residenziale realizzabili.

Come precedentemente illustrato il progetto prevede la realizzazione di 61,06 mq di standard con destinazione verde pubblico, mentre i restanti 188,94 verranno monetizzati ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del Piano Operativo.

STANDARD URBANISTICI		
STANDARD	PREVISIONI P. O.	PIANO ATTUATIVO
Verde pubblico	131 mq	61,06 mq
Parcheggi alberati	119 mq	0,00 mq
TOTALE	250 mq	61,06 mq

Come illustrato nel capitolo “Variante al Piano Operativo” della presente relazione, le cessioni previste dal Piano Attuativo in Variante sono pari al 40% al netto degli standard urbanistici. La tabella seguente riepiloga le quantità di aree a standard e in cessione previste dal Piano Attuativo e il totale delle superfici cedute alla Pubblica Amministrazione.

RIEPILOGO CESSIONI E STANDARD		
STANDARD E CESSIONI	PREVISIONI P. O.	PIANO ATTUATIVO
STANDARD	250 mq	61,06 mq
CESSIONI	954,7 mq (54% ST)	707,20 mq (40% ST)
TOTALE SUPERFICI CEDUTE	1.204,7 mq	768,26 mq

In fede

Arch. Marco Valentini

Firmato da:

Valentini Marco

codice fiscale VLNMRC78D22D612W

num.serie: 81821472146833029596447305482369618934

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 12/03/2020 al 13/03/2023