



studio tecnico edilprogetti s.r.l.

SOCIETÀ DI INGEGNERIA



COMUNE DI PRATO  
CONSORZIO MACROLOTTO 2 DI PRATO

MACROLOTTO INDUSTRIALE 2

**VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

Progetto variante organica : Prof. Arch. Mario Preti

Progetto di variante : Ing. Patrizio Puggelli – Studio Tecnico Edilprogetti SRL

Il C. di A. del Consorzio Macrolotto 2

Presidente : **Franco Ciampolini**

Vicepresidente : **Roberto Rosati**

Prato 30 Giugno 2016

agg. 15 giugno 2017

Con atto notaio S. Balestri di Prato in data 03 maggio 1990 veniva stipulata la convenzione tra il Comune di Prato ed i Mandatari per la lottizzazione; successivamente con atto notaio S. Balestri del 8 luglio 1999 veniva stipulata la convenzione di variante organica al piano di lottizzazione .

Trascorsi quindi oltre venticinque anni dalla prima stesura ed diciassette anni dalla Variante Organica si rende necessario procedere alla revisione tramite una “**Variante di Assestamento**” che tenga conto sia di tutte le varianti parziali che si sono succedute negli anni e che hanno riguardato gran parte della lottizzazione e dello strumento attuativo ( PGOOC -Piano Generale Organico dei Comparti ), sia delle mutate esigenze conseguenti alle diverse necessità dei Consorziati.

La “**Variante di Assestamento**” interessa gli elaborati grafici di cui alle tavole :

- Tav. 5 - Verifica degli standards urbanistici – aree a destinazione pubblica. 1:5000 ( in sostituzione della corrispondente Tav. 5 della Variante Organica );
- Tav. 6 - Configurazione di aree pubbliche: verdi, parcheggi, urbanizzazioni secondarie ( in sostituzione delle corrispondenti Tav. 6.1 e Tav. 6.2 della Variante Organica );
- Tav. 7 - Allineamenti e destinazioni d’uso ( in sostituzione delle corrispondenti Tav. 7.1 e Tav. 7.2 della Variante Organica );

Inoltre sono state revisionate alcune parti delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA sia della lottizzazione che del PGOOC, quest’ultime in parte per adeguamento a quelle corrispondenti del PdL su argomenti oggetto della presente variante ed in parte per introdurre procedure utili a rispondere in tempi celeri alle esigenze delle aziende che intendono insediarsi nel Macrolotto Industriale n. 2 di Prato.

Si illustrano di seguito i parametri che sono stati revisionati ed aggiornati tutti descritti nelle tavole di variante 5 e 6.

Parametri della Variante Organica della Lottizzazione (V.O.L.)

superfici Pubbliche – Anno 1999

- Verde pubblico + parcheggio pubblico =  $281.283^* + 73.134^{**}$  = **354.417 mq.**  
(  $\approx 20\%$   $S_f$  (20,1%) )
- Urbanizzazione secondaria =  $50.205^*$  mq.
- Superfici a viabilità pubblica compreso viabilità di comparto da rendere pubbliche :  
mq.  $231.648 + 14.317$  = **mq. 245.785**

Superficie fondiaria Variante Organica ( Tav. 1 )  $S_f$  = **1.760.419 mq.** ( 1.756.434 Tav.1-cad )

\* valore come da Tav. 5 , Tav. 6.1, Tav. 6.2

\*\* valore come da Tav. 6.1, Tav. 6.2

Parametri della Variante di Assestamento della Lottizzazione (V.A.L.)

superfici Pubbliche – Anno 2016

- Verde pubblico + parcheggio pubblico =  $292.237,9 + 61.833,38$  = **354.071,28 mq.**  
(  $\approx 20\%$   $S_f$  (20,1%) )
- Urbanizzazione secondaria = **49.860,14 mq.**
- Superfici viabilità pubblica compreso viabilità di comparto da rendere pubbliche :  
mq. **238.450,81**

**LE SUPERFICI DESTINATE A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO CALCOLATE NELLA VARIANTE DI ASSESTAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE (V.A.L.) TENGONO CONTO DELLE SEGUENTI SITUAZIONI A RETTIFICA DI QUANTO CONTEGGIATO NELLA VARIANTE ORGANICA DELLA LOTTIZZAZIONE (V.O.L.) :**

**AREE A VERDE PUBBLICO – rif. Tav. 6**

**nel calcolo delle superfici nella V.A.L. sono state escluse le aree 1V,3V, 28V e Cabine Enel oltre alla correzione dell'errata superficie dell'area 44V e della variata superficie dell'area 46V :**

- 1V – mq. 285 area interessata da intervento diretto e posta interna a recinzione privata ( - mq. 285 )
- 3V – mq. 224 area interessata da intervento diretto e posta interna a recinzione privata ( - mq. 224 )
- 28V – mq. 2.454 area indisponibile per intervenuta sentenza ( - mq. 2.454 )
- Cabine Enel – mq. 516,54 ceduti all'Enel ( - mq. 516,54 )
- 46V - mq. 2.295 che diventano 563,60 per mancata reiterazione del vincolo da parte del Comune ( - mq. 1.731,14 )
- 44V - mq. 9.902 che diventano 474,41 per errato calcolo nella Variante Organica ( - mq. 9.427,59 )

**Totale aree conteggiate nella Variante Organica–V.O.L. ma escluse nel conteggio delle aree pubbliche nella Variante di Assestamento- V.A.L. :**

**mq. 285 + 224 + 2.454 + 516,54 + 1.731,14 + 9.427,59 = mq. 14.638,27**

**AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO – rif. Tav. 6**

**nel calcolo delle superfici nella V.A.L. sono state conteggiate le superfici realizzate escludendo/distinguendo anche le aree esterne al perimetro di lottizzazione ,inoltre sono state rettificate alcune superfici:**

- 13p\*\* – mq. 1.433 area esterna alla lottizzazione conteggiata nella V.O.L.  
ricompresa nella superficie 13p

- 1p – mq. 1.045 area conteggiata nella V.O.L. realizzata e conteggiata come verde pubblico V.A.L.
- 90p – mq. 2.853 area conteggiata nella V.O.L. ma realizzata e conteggiata come verde pubblico V.A.L.
- 91p – mq. 2.188 area conteggiata nella V.O.L. ma realizzata e conteggiata come verde pubblico V.A.L.
- 92p – mq. 2.533 area conteggiata nella V.O.L. ma realizzata e conteggiata come verde pubblico V.A.L.
- 4p – mq. 644 area conteggiata nella V.O.L. , mq. 198,77 area conteggiata nella V.A.L.
- 5p – mq. 1.350 area conteggiata nella V.O.L. , mq. 602,36 area conteggiata nella V.A.L.
- 6p – mq. 1.035 area conteggiata nella V.O.L. , mq. 321,39 area conteggiata nella V.A.L.

**Superfici a destinazione pubblica realizzati da MAC2 fuori dal perimetro della lottizzazione**

- Verde pubblico = 8.055 mq. ( aree 109v\*\* , 18v\*\* , 96v\*\* , 99v\*\* tav. 6.1/6.2 - V.O.L. )
- Parcheggio pubblico = 1.433 mq. ( area 13p\*\* tav. 6.1/6.2 - V.O.L. )

**Superficie a destinazione pubblica minima necessaria per il soddisfacimento degli standards pubblici :**

- **Superficie a destinazione pubblica per standards 15%  $S_f = 264.063$  mq.**
- **Superficie a destinazione pubblica in aggiunta per i volumi commerciali =  $\approx 57.000$  mq.**

**Totale standards minimi necessari per il soddisfacimento :**

**mq. 264.063 + 57.000 = mq. 321.063**

**Risulta quindi che gli standards pari a mq. 354.071,28, realizzati dal Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato, sono >> del minimo pari a mq. 321.063**

**SUPERFICI PUBBLICHE (mq)**

	Superfici di Lottizzazione (Variante Organica - V.O.L.)			Superfici della Variante Alla Lottizzazione (V.A.L.)
	Tav. 5 (V.O.L.)	Tav. 6.1/6.2 (V.O.L.)	Tav. 6.1/6.2 (V.O.L.)	
<b>Aree a Verde Pubblico</b>	281.283,00 [*] <small>COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA</small>	281.283,00 [*] <small>COME RIPORTATO IN LEGENDA</small>	280.883,00 [*] <small>OTTENUTO PER SOMMA DEI PARZIALI</small>	292.237,90
<b>Parcheggi Pubblici</b>	73.058,00 <small>COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA</small>	73.134,00 <small>COME RIPORTATO IN LEGENDA</small>	73.134,00 <small>OTTENUTO PER SOMMA DEI PARZIALI</small>	61.833,38
<b>Urbanizzazioni Secondarie</b>	50.205,00 <small>COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA</small>	50.205,00 <small>COME RIPORTATO IN LEGENDA</small>	50.205,00 <small>COME RIPORTATO IN LEGENDA</small>	49.860,14
<b>Strade Pubbliche</b>	231.648,00 [**] <small>COME RIPORTATO NELLA TABELLA DELLA TAVOLA</small>	231.648,00 [**] <small>COME RIPORTATO NELLA TABELLA - TAV. 5 - V.O.L.</small>	231.648,00 [**] <small>COME RIPORTATO NELLA TABELLA - TAV. 5 - V.O.L.</small>	238.450,81 <small>COMPRESIVO DELLE VIABILITÀ DI COMPARTO DA RENDERE PUBBLICHE</small>
<b>Totale</b>	<b>636.194,00</b>	<b>636.270,00</b>	<b>635.870,00</b>	<b>642.382,23</b>

**N.B.**

[\*] Riscontrato errore nella misurazione del area 44v. conteggiata 9.902,00mq contro gli effettivi 474,41mq → (9.902,00 - 474,41 = 9.427,59mq)

[\*\*] Viabilità di Comparto da rendere Pubblica = 14.317,00mq (Non conteggiate nelle Strade Pubbliche)

VALORE DA TAV. 5 - V.O.L.

**Standards Variante Organica**

	Tav. 5 (V.O.L.)	Tav. 6.1/6.2 (V.O.L.)	Tav. 6.1/6.2 (V.O.L.) SOMMA DEI PARZIALI
<b>Vp</b> SUPERFICIE VERDE PUBBLICO	281.283,00mq	281.283,00mq	280.883,00mq
<b>p</b> SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI	73.058,00mq	73.134,00mq	73.134,00mq
<b>Us</b> SUP. AREE URBANIZ. SECONDARIA	50.205,mq	50.205,mq	50.205,mq

Da quanto sopradetto di evince come la lottizzazione abbia assolto i valori complessivi degli standards previsti nel pieno rispetto dei parametri fissati e degli impegni assunti nella Convenzione.

La presente "**Variante di Assestamento**" introduce inoltre alcune modifiche operative sia per semplificare la gestione normativa e amministrativa che per venire incontro alle esigenze delle Aziende che sono già insediate o che intendono farlo prossimamente.

In particolare sono state scritte e normate alcune procedure che riguardano :

- la realizzazione di nuovi passi carrai distinguendo i casi ordinari, realizzati con le normali procedure edilizie oggi in vigore, da quelli che attraversano aree pubbliche di maggiore dimensione per i quali sarà necessario una valutazione di merito tramite la variante la PGOC;
- la possibilità di incrementare gli spazi a parcheggio privato interno alla pertinenza con e la possibilità di utilizzare a parcheggio alcune aree, denominate nella Variante Organica "verde di fregio stradale" e precisamente :

#### **art. 4 comma 4.4 NTA-PGOC**

*Possono essere realizzati nuovi accessi carrai dalla pubblica via ( nel rispetto delle norme previste dal vigente Codice della Strada ) purché l'interasse tra due accessi carrai consecutivi sia :*

- *non inferiore a ml. 15 se i passi carrai non interferiscono con parcheggi e/o verdi pubblici;*
- *non inferiore a ml. 30 se i passi carrai interferiscono con parcheggi e/o verdi pubblici aventi ciascuno dimensione da attraversare non superiore a ml. 3,00.*

*Per la realizzazione di nuovi accessi carrai che attraversano aree a parcheggio e/o verde pubblico aventi ciascuno dimensione superiore a 3 ml. dovrà essere richiesta variante al P.G.O.C..*

#### **art. 5 comma 5.5.2 NTA-PGOC**

*Le aree a verde privato poste in fregio alla viabilità potranno essere inglobate all'interno della recinzione pertinenziale, saranno sistemate a verde con piantumazioni di alto fusto e potranno*

*essere utilizzate anche per parcheggio privato realizzato con le modalità indicate dall'art. 30 comma 5 del Regolamento Urbanistico. Qualora fosse realizzata o prevista una vasca giardino il parcheggio potrà essere eseguito previa approvazione di un progetto esecutivo che preveda un sistema idraulico equivalente.*

Oltre alle suddette modifiche ne sono state introdotte altre di minore importanza sempre finalizzate alla semplificazione tecnico-amministrativa.

Il progettista

Ing. Patrizio Puggelli

Documenti che compongono la presente **“Variante di Assestamento alla Lottizzazione”**

- Relazione Tecnica Generale ;
- Tav. 5 - Verifica degli standards urbanistici – aree a destinazione pubblica. 1:5000;
- Tav. 6 - Configurazione di aree pubbliche: verdi, parcheggi, urbanizzazioni secondarie;
- Tav. 7 - Allineamenti e destinazioni d'uso.
  
- Norme Tecniche di Attuazione NTA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE  
**lettura sovrapposta**
- Norme Tecniche di Attuazione NTA PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI  
**lettura sovrapposta**
  
- Norme Tecniche di Attuazione NTA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE
- Norme Tecniche di Attuazione NTA PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI  
adeguamento alla VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE