

studio tecnico

progettista:

Arch. Agostino Gestri

59014 PRATO - Via di Trebbi, 109
Tel. 0574-41706/31058 Fax 0574-31058
P.IVA 01860350972 - e-mail: agostinogestri@gmail.com - pec: agostino.gestri@archiworldpec.it

COMUNE DI PRATO

TITOLO DEL PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO CON APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA PER L'AMPLIAMENTO DI UN IMMOBILE COMMERCIALE POSTO IN VIA V. BONICOLI E VIA L. BORGIOLI
LOCALITA'	Edificio in cessione: via V. Bonicoli n.30, 30/a, 30/b, 30/c Area in cessione: via C. Colombo Edificio in ampliamento: via V. Bonicoli n.1 - Via L. Borgioli n.8
PROMOTORI	Immobiliare Modesto Biagioli & C. s.a.s. Franca Biagioli Paolo Biagioli Riccardo Biagioli H.C. Group s.r.l. Unipersonale
PROGETTISTA	Arch. Agostino Gestri
OGGETTO DELLA TAVOLA	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
Scala: -	Data: Marzo 2017

RZ 01

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO
ai sensi del Capo II Titolo V della L.R.65/2014

Piano Attuativo con applicazione della compensazione urbanistica per l'ampliamento di un immobile commerciale posto in via V. Bonicoli e via L. Borgioli”

Promotori:

H.C. Group s.r.l. Unipersonale
Franca Biagioli
Paolo Biagioli
Riccardo Biagioli
Immobiliare Modesto Biagioli s.r.l.



RELAZIONE TECNICA GENERALE

PREMESSA

La presente relazione costituisce parte integrante della richiesta approvazione di Piano Attuativo per la variazione dell'attuale disciplina urbanistica del Regolamento Urbanistico Comunale relativamente ad un'area di circa mq. 4.660 posta in via V. Bonicoli e via L. Borgioli e la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale, come compensazione urbanistica, di un complesso edilizio industriale ubicato tra via V. Bonicoli e via U. Giordano e di un'area inedificata posta in fregio a via C. Colombo.

Al fine di rendere l'esposizione più chiara nei contenuti e strutturata nelle argomentazioni, si articola come segue:

- ⇒ **Titolo I** - Obiettivi dei soggetti promotori e finalità di interesse pubblico
- ⇒ **Titolo II** - Individuazione delle aree oggetto del Piano Attuativo e quadro conoscitivo di riferimento
- ⇒ **Titolo III** - Proposta di variante al Regolamento Urbanistico vigente per l'area di intervento
- ⇒ **Titolo IV** - Indici perequativi e determinazione dei diritti edificatori
- ⇒ **Titolo V** - Descrizione del progetto e verifica degli standard

⇒ **Titolo VI** - Valutazioni conclusive



TITOLO I – Obiettivi dei soggetti promotori e finalità di interesse pubblico

La società H.C. Group s.r.l. Unipersonale ha acquistato nel maggio 2015 un immobile, posto in via Bonicoli 1 e via Bogioli 8, che fino a circa sei mesi prima ospitava una sede della catena di supermercati “Lidl”, con l’intenzione di destinarlo ad una attività di ristorazione.

La nuova proprietà, una volta acquisito il bene, ha manifestato la volontà di ampliare l’edificio esistente per aumentare la superficie e dotare il locale di un ingresso molto ampio che fungesse da filtro tra il parcheggio e la sala ristorante principale.

In una prima fase progettuale, si è ipotizzato l’aumento della superficie utile lorda all’interno della sagoma esistente, con l’inserimento di un soppalco metallico che insistesse sulla sala principale ma si è dovuto rinunciare a questo tipo di soluzione per l’altezza insufficiente del locale e per l’impossibilità di reperire gli standard richiesti dall’ampliamento con un’istanza edilizia che prevedesse un intervento diretto.

Al fine di perseguire l’obiettivo sopra indicato, la società H.C. Group s.r.l. Unipersonale ha quindi sottoscritto un accordo con gli altri promotori del Piano Attuativo, la società Immobiliare Modesto Biagioli s.r.l., la signora Franca Biagioli, il signor Paolo Biagioli e Riccardo Biagioli, che impegna quest’ultimi a cedere a titolo gratuito al Comune di Prato i beni di loro proprietà, nello stato in cui si trovano attualmente, posti in via V. Bonicoli n.30,30/a, 30/b, 30/c, e una porzione di un più ampio terreno posto in via C. Colombo, in cambio dell’acquisizione dei diritti edificatori derivanti da tale cessione per trasferirli, con l’applicazione della perequazione urbanistica, sull’area di via Bonicoli sulla quale insiste l’edificio commerciale.

Tenendo presente che l’Amministrazione Comunale ha più volte definito come priorità della propria politica di pianificazione urbana, quella di procedere con interventi di trasformazione innovativi e radicali, localizzati in special modo in alcune aree del così detto

“Macrolotto Zero”, venendo in possesso a titolo gratuito di un immobile e di un’area come quella proposta, consentirebbe a codesta Amministrazione di cogliere un’opportunità per intensificare il proprio programma di riqualificazione della città e di perseguire un interesse pubblico con la realizzazione di uno spazio aperto ai cittadini.

A conferma di quanto sopra ipotizzato, si segnala che i beni immobili proposti in cessione, sono inseriti all’interno dell’area di intervento indicata nel progetto “PIU Prato” con il quale il Comune ha preso parte alla manifestazione d’interesse indetta dalla Regione Toscana per il cofinanziamento del Progetto di Innovazione Urbana.



TITOLO II – Individuazione delle aree oggetto del Piano Attuativo e quadro conoscitivo di riferimento

L’edificio in cessione è costituito da un fabbricato industriale facente parte di un complesso edilizio più ampio, la cui costruzione risale ai primi anni ’60, ubicato a cavallo tra via V. Bonicoli e via U. Giordano, di proprietà dei proponenti, la signora Franca Biagioli, il signor Paolo Biagioli e il signor Riccardo Biagioli.

Il bene, inutilizzato da tempo ma in buono stato di conservazione, si trova in una posizione baricentrica rispetto al cosiddetto “Macrolotto Zero”, con accessi carrabili da via Bonicoli e consiste in una serie di quattro fabbricati contigui ad un solo piano fuori terra. La struttura è costituita da una maglia regolare in travi e pilastri in c.a., con interasse di circa ml.10,00, da una copertura realizzata con quattro volte in latero cemento e da pareti di tamponamento esterno in blocchi in laterizio.

Il Regolamento Urbanistico vigente, nelle tavole relative agli “Usi del suolo e modalità di intervento”, inserisce l’area sopra indicata, così come un’area proposta in cessione su via C. Colombo, nel PDR n.296/2012 presentato dagli stessi promotori con istanza P.G. n. 143646 del 22/11/2013, per il cambio di destinazione dell’immobile da direzionale (Tu) a commerciale (Tc), e approvato definitivamente in data 26/03/2015. Come sopra accennato, il Piano Attuativo n.296/2012 prevede, oltre al cambio di destinazione d’uso

dell'edificio, la cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione a titolo di extra onere, di un'area di proprietà della Soc. Immobiliare Modesto Biagioli s.r.l. facente parte di un più ampio terreno prospiciente via C. Colombo, tra via G. Da Verrazzano e via U. Giordano, la cui estensione è pari a circa mq.620.

Al Catasto Fabbricati l'edificio in cessione, indicato nella tavole a corredo della presente con la sigla "Sf1", è distinto nel foglio n.45, part. 327, sub.4. La superficie coperta (Sc) dell'immobile, identica alla superficie utile lorda (Sul), è pari a mq. 926,28 per un volume (V) di mc. 4.585,06.

L'area in cessione, come detto la stessa già inserita nel PDR 296/2012 ed indicata nelle tavole con la sigla "Sf2", è distinta al Catasto Terreni nel Foglio 45, e non essendo ancora individuata autonomamente, costituisce una porzione della particella 3 e della particella 803.

L'area denominata come "area di intervento", sulla quale verrebbero trasferiti i diritti edificatori maturati dalla cessione dell'edificio industriale, è indicata nelle tavole a corredo della presente con la sigla "Sf3"; questa si trova in via V. Bonicoli e v. L. Borgioli e fa parte di un complesso edilizio più ampio a destinazione commerciale-artigianale costruito con un intervento di ristrutturazione urbanistica (P.G. 49627 del 31/07/2003 – PE 2113/2003 e succ. varianti in corso d'opera) disciplinato a seguito dell'approvazione del PDR 96/2001 avvenuta in data 05/06/2003. Più dettagliatamente, il PDR sopra indicato, che ha visto nel corso degli anni successivi la sua completa attuazione con la presentazione di diverse istanze edilizie, individuava tre unità minime di intervento (U.M.I.) per il recupero urbanistico dell'intero isolato tra via Pistoiese, via Bonicoli, via Borgioli e via Vespucci; l'area oggetto della presente era inserita all'interno della U.M.I. 2 a destinazione commerciale che comprendeva oltre all'intero fabbricato (più ampio di quello attualmente di proprietà della soc. H.C. Group s.r.l. Unipersonale), gli spazi di relazione e le aree standard che di seguito sono state realizzate e prese in carico dalla Pubblica Amministrazione.

L'intervento di ampliamento proposto con questo Piano Attuativo riguarda, quindi, una porzione del fabbricato commerciale costruito a partire dal 2003 (concessione edilizia P.G._49627 del 31/07/2003 – PE 2113/2003) e terminato nel 2008 a seguito del deposito della variante ai sensi dell'art. 45 del Regolamento Edilizio all'epoca vigente con P.G. 64236 del 14/05/2008 (PE 1450 – 2008). Si tratta di un edificio, come detto facente parte di un complesso edilizio più ampio, che si sviluppa su una superficie coperta (Sc) di mq.1.849,45, ad un solo piano fuori terra con copertura piana, adibita a parcheggio privato, alla quale si accede per mezzo di una rampa carrabile che insiste sul lato prospiciente via Bonicoli. Per la maggior parte della sua consistenza è stato costruito con una struttura prefabbricata di pilastri e travi precomprese, fatta eccezione per la rampa che è stata realizzata con una struttura in c.a. gettata in opera; a questa si accede dal parcheggio posto a quota strada, indicato già nel PDR 96/2001 come area di sosta di relazione, che si estende per una superficie di circa mq.2650. Tutto quanto sopra descritto, è distinto al Catasto Fabbricati nel foglio n.45, part. 820.

A completamento della descrizione del quadro conoscitivo di riferimento, va precisato che tutte le aree interessate dal presente Piano Attuativo ricadono nella Unità Minima di Intervento (U.M.I.) 11_3, mentre per quanto riguarda la disciplina del Piano Strutturale (PS) vigente, esse ricadono rispettivamente;

- nelle Tavola Vi – Vincoli Sovraordinati – non ricadono in aree sottoposte a tutela;
- nella Tavola Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, l'area indicata con la sigla “Sf1” (edificio in cessione) ricade nei “Complessi di archeologia industriale”, mentre le altre due aree, “Sf2”(area in cessione) e “Sf3” (area di intervento), non sono interessate da alcuna invarianza;
- nella Tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, ricadono tutte nelle “Aree miste”;
- nella Tavola Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali, tutte le aree ricadono nel Sistema 4 - “La città centrale – Sub-sistema 4b”

- nella Tavola Es.5 – Disciplina dei suoli, ricadono tutte nelle “Aree urbane”;
- nella Tavola Es.6 - Sistema infrastrutturale, l’area con destinazione di sosta di relazione all’interno della area “Sf3” (area di intervento), è indicata con ID 632 con superficie di mq. 2534.62.

Per quanto riguarda gli aspetti fisiografici, si rimanda alla relazione e all’indagine di fattibilità geologica e idraulica redatta dal Geol. Dott. Giancarlo Beggiato.



TITOLO III – PROPOSTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER L’AREA DI INTERVENTO

Per il perseguimento degli obiettivi e finalità di cui al precedente Titolo I, la proposta avanzata dal presente Piano Attuativo come variante al Regolamento Urbanistico vigente prevede quanto segue:

1. Variante al PDR 296/2012 Per l’edificio indicato con la sigla “Sf1” si propone la cessione nello stato di fatto al Comune di Prato per trasferire i diritti edificatori sull’area indicata con la sigla “Sf3”; del suddetto Piano Attuativo, viene confermata la cessione a titolo di extra onere dell’area indicata con la sigla “Sf2” la cui consistenza rimane invariata rispetto alla precedente variante urbanistica;
2. Variante al PDR 96/2001 Si propone di trasferire nella U.M.I. 2 indicata nel suddetto Piano Attuativo, i diritti edificatori derivanti dalla cessione al Comune di Prato dell’area edificata indicata con la sigla “Sf1” nella consistenza di seguito meglio descritta;
3. Deroga all’art.32 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione per la monetizzazione degli standard per una quota pari al 100% di quelli derivanti dall’aumento della superficie lorda pavimentata (Sul) dell’immobile anziché per una quota del 50%, così come disciplinato per le aree ricadenti nella U.M.I. 11_3.

Per una visione d’insieme delle aree appena elencate, si rimanda alla tav. EZ 01a allegata alla presente.



TITOLO IV – INDICI PEREQUATIVI E DETERMINAZIONE DEI “DIRITTI EDIFICATORI”

A sostegno della proposta sopra esposta, in linea con le finalità di interesse pubblico che il Piano Attuativo persegue, si propone come già detto, la cessione a titolo gratuito al Comune di Prato dei beni posti in via Bonicoli n.30, 30/a, 30/b, 30/c e dell'area posta in via C. Colombo, descritti nel precedente Titolo II e l'applicazione della perequazione urbanistica sull'area di intervento “Sf3” posta in via Bonicoli e via Borgioli, così come di seguito esposto:

1. Individuazione del valore perequativo dell'immobile in cessione calcolato come prodotto del valore espresso in euro a mq. di superficie utile lorda (Sul) che in ambito P1 è indicata di €/mq 800, per la superficie produttiva del fabbricato pari a mq. 926,28. A questo valore, oltre che applicare il coefficiente di riduzione per vetustà (Kv) del 32%, come indicato nella tabella 1. delle “Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica”, si somma il valore di incidenza dell'area in cui insiste il fabbricato che è pari a mq. 926,28 per €/mq 130; il valore così ottenuto di € 319.010,83, trasferito in Ambito C2 dove il valore dell'area fondiaria destinazione commerciale è indicato come €/mq 310, si ottengono i metri quadri di superficie utile lorda (Sul) di trasferimento dei diritti edificatori generati dall'area “Sf1”, pari a mq. 1.029,27. Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del calcolo.

CALCOLO DIRITTI EDIFICATORI EDIFICIO IN CESSIONE (Sf1) – via BONICOLI E via GIORDANO

Superfici dell'immobile

Piano Terra	Mq.	926,28
Totale Superficie Utile Lorda (Sul)	Mq.	926,28
Superficie Fondiaria Area in cessione (Sf1)	Mq.	926,28

Valore dell'edificazione - Mappa dei valori in ambito P1

Valore unitario dell'edificazione	€/mq.	800,00
Valore unitario incidenza area	€/mq.	130,00
Costo unitario della costruzione	€/mq.	670,00
Coefficiente vetustà dell'immobile	%	32

Stima Valore dell'immobile

(€670 x mq.926,28) x 32%		€ 198.594,43
--------------------------	--	--------------

€130 x mq.926,28		€ 120.416,40
Totale stima dell'immobile in cessione		€ 319.010,83

Calcolo diritti edificatori per ampliamento di edificio commerciale

Valore immobiliare per zona C2	€/mq.	310,00
Diritto edificatorio relativo all'edificio in cessione (€319.010,83/310)	Mq.	1.029,07

E' opportuno segnalare che la potenzialità edificatoria maturata dalla cessione dell'immobile sopra descritto, pari a mq. 1.029,27, è ben superiore a quella dell'ampliamento di superficie utile lorda proposta nel progetto pari a mq.751,69; questo è dovuto alla particolare conformazione del lotto di intervento, alla destinazione d'uso dell'edificio e alla necessità di rispettare lo standard di parcheggio di relazione richiesto dall'attività di somministrazione, che non permettono una progettazione più intensiva del lotto.



TITOLO V – DESCRIZIONE DEL PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDARD

La superficie fondiaria (*Sf3*) oggetto di intervento, risultante dal rilievo strumentale dell'area, è pari a mq. 4.662,62 di cui mq. 1.849,45 interessata dalla superficie coperta (*Sc*) dell'edificio esistente e mq. 2650 di area destinata a parcheggio di relazione; la restante superficie è interessata da alcune aiuole a corredo del parcheggio e da due aree a verde permeabile. Il volume di rilievo dell'edificio, calcolato ai sensi dell'art.22 del vigente Regolamento Edilizio, è pari a mc. 9.887,83.

Da un punto di vista urbanistico, il progetto prevede un incremento volumetrico, pari a mc. 2.184,72, distribuito in parte al piano terra, per l'aumento della superficie coperta in corrispondenza della facciata principale, e in parte al piano primo per la sopraelevazione di una porzione dell'attuale copertura piana dell'edificio. Nel dettaglio, l'aumento della superficie utile lorda (*Sul*), la cui volumetria si sviluppa come detto in parte su due piani fuori terra e in parte unicamente al piano primo, è pari a mq. 585,28 alla quale va aggiunta la superficie utile lorda del soppalco adibito a dispensa (mq. 166,41) per un totale di *Sul* in aumento di progetto pari a mq. 751,69. La superficie utile lorda (*Sul*) totale di progetto risulta pari a mq. 2.555,06. Si segnala che il soppalco, che insiste in parte sulla cucina e in parte

sull'area di carico e scarico, non genera un aumento volumetrico perché sarà realizzato all'interno della sagoma esistente, ma comporta un incremento di carico urbanistico ai fini del calcolo delle aree standard di seguito meglio quantificate.

Lo standard minimo richiesto per gli edifici destinati ad attività commerciali, così come indicato nell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente, prescrive una dotazione minima di 80 mq/100 mq di superficie lorda pavimentata (Slp).

A questo proposito, visti i pareri dei *Servizi Governo del Territorio e Mobilità e infrastrutture*, ipotizzando un aumento di carico veicolare e considerato che con l'attuazione del PdR 91/2001 era previsto il reperimento di standard per una quantità minima di 20mq/100mq anziché 80mq/100mq di Slp, si ritiene che la dotazione di standard debba essere commisurata alla Sul complessiva commerciale di progetto (mq 2.555,06) al netto dello standard già reperito con l'attuazione del PdR 91/2001. Pertanto:

– standard commisurato alla Slp complessiva commerciale: mq 2.555,06 x 0,9 x 80

$$\text{mq}/100\text{mq} = \text{mq } \underline{1.839,64}$$

– standard già reperito con l'attuazione del PdR 91 = mq 552,58

Di seguito si riporta il calcolo dettagliato:

– standard minimo dovuto per edificio ex LIDL nel PdR 91: mq 1.737,12 (Sup. coperta) x 0,9
x 20 mq/100mq = mq 312,68

– standard reperiti di progetto per edificio ex LIDL nel PdR 91: mq 312,68 x mq 826,10

(Standard reperito per

edificio residenziale Lotto D e edifici commerciali lotto C nel PdR 91) / mq 467,45

(Standard minimo dovuto per edificio residenziale Lotto D e edifici commerciali

lotto C nel PdR 91) = mq 552,58

– standard dovuto: mq 1.839,64 - mq 552,58 = mq 1.287,06

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva contenuta nella Tav. EP 04

CALCOLO AREE STANDARD DA MONETIZZARE - Art.32 R.U.

Superficie Utile Lorda (Sul) di progetto	Mq.	2.555,06
Calcolo Superficie Lorda Pavimentata (Slp = Sul x 0,9)	Mq.	2.299,55
Standard minimo richiesto per attività terziarie	80 mq. / 100 mq. Slp	1.839,64
Standard reperito con attuazione PdR 91 per edificio ex LIDL	Mq.	552,58
Totale standard da monetizzare	Mq.	1.287,06

Come anticipato al punto 3) del precedente Titolo III, il presente Piano Attuativo richiede la monetizzazione della totalità delle aree standard dovute, anziché nella quota prevista del 50% per le aree ricadenti nella U.M.I. 11_3, vista l'oggettiva impossibilità di individuarle all'interno dell'area di intervento.

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi di relazione a servizio della clientela (Punto 9 della Tabella 5.1 del Regolamento Comunale), in misura pari a mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di somministrazione per gli esercizi che hanno una superficie adibita alla somministrazione di alimenti e bevande superiore a mq. 250, si riportano i valori del calcolo analitico che soddisfano il parametro richiesto e verificato nella Tav. EP04:

VERIFICA PARCHEGGIO DI RELAZIONE PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE

Superficie di somministrazione di progetto	Mq.	1.616,99
Superficie minima parcheggio di relazione (1,5 mq/1 mq di sup. somministrazione)	Mq.	2.425,49
Superficie parcheggio di relazione di progetto	Mq.	2.432,03

La superficie del parcheggio privato in copertura, verificata ai sensi dell'art.2 della L.122/89 per un volume totale di progetto pari a mc. 12.072,55, è calcolata analiticamente nella Tav. EP04; di seguito si riportano i valori verificati:

CALCOLO PARCHEGGIO PRIVATO Art.2 L.122/89

Volume edificio di progetto per calcolo parcheggio privato L.122/89	Mc.	12.072,55
Superficie minima richiesta a parcheggio privato (10mq/100 mc)	Mq.	1.207,26
Superficie parcheggio privato di progetto in copertura	Mq.	1.223,01

Infine, in riferimento alle dotazioni minime delle superfici permeabili all'interno del lotto di intervento, disciplinate dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., le dotazioni minime non sono verificate né allo stato di rilievo né allo stato di progetto.

L'aumento della superficie coperta proposto nel progetto insiste su un'area semipermeabile adibita a parcheggio e attualmente pavimentata con blocchi di cemento autobloccanti; vista l'esiguità del suo valore, circa mq. 150 di aumento di superficie coperta pari al decremento della superficie semipermeabile, si propone la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane provenienti dalla nuova copertura in sopraelevazione, in modo da favorire un lento deflusso dell'acqua stoccata ai ricettori finali. La vasca interrata, dimensionata con il parametro di 5 mc/100 mq. di superficie permeabile in diminuzione con un minimo di mc.10, sarà realizzata all'interno del parcheggio di relazione nei pressi dell'ingresso principale dell'edificio. (vedi Tav. EP03)

Da un punto di vista architettonico, l'intervento proposto comporta l'intera trasformazione dell'involucro edilizio esistente. Oltre al già descritto incremento volumetrico, che sarà realizzato con l'inserimento di una struttura metallica indipendente, si prevede una completa revisione della distribuzione interna dell'edificio per adeguarlo alla nuova destinazione d'uso. Ciò comporta anche un aumento degli infissi esterni sulla facciata prospiciente via L. Borgioli e una rimodulazione di quelli esistenti sul lato che si affaccia su via V. Bonicoli.

Le dotazioni dei servizi e spogliatoi per gli addetti, quelli per gli avventori, le dimensioni della cucina e degli spazi adibiti a deposito e dispensa, rispettano le prescrizioni richieste dal Regolamento Edilizio e da quello per gli esercizi di somministrazione di bevande e alimenti.



TITOLO VI – VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce delle valutazioni individuate nei titoli precedenti, la proposta di Piano Attuativo nei termini e modalità sopra indicate, consentirebbe alla società H.C. Group s.r.l. Unipersonale di potenziare la propria proposta commerciale offrendo differenti sistemazioni nelle sale del ristorante in relazione alle diverse tipologie di clientela: il piano terra per i ricevimenti e cerimonie, il piano primo per piccole comitive e pranzi di lavoro. Allo stesso

tempo consentirebbe al Comune di Prato di acquisire due aree del “Macrolotto Zero” già inserite nel progetto “PIU Prato”, senza la necessità di ricorrere allo strumento dell’esproprio di beni privati che, come spesso accade, è di difficile attuazione e in ogni caso non consente una programmazione urbanistica in tempi rapiti e certi.

Prato, 31 marzo 2017

Arch. Agostino Gestri