

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

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO
AI SENSI DEL CAPO II TITOLO V DELLA L.R. 65/2014
PER LA CESSIONE GRATUITA DI UN COMPLESSO EDILIZIO INDUSTRIALE
UBICATO IN VIA PISTOIESE E VIA FABIO FILZI
E LA PEREQUAZIONE URBANISTICA IN UN'AREA POSTA IN VIA PARONESE
PER LA REALIZZAZIONE DI UN MAGAZZINO PER LA LOGISTICA**

LOCALITA'

**Località area di decollo: via Pistoiese 158 - via Fabio Filzi 41
Località area di atterraggio: via Paronese**

PROMOTORI

**Albini & Pitigliani Spa

Anselmo Sas di Pieri Nicola & C

Pieri Paola**

PROGETTISTA

Arch. Agostino Gestri

OGGETTO DELLA TAVOLA

Relazione tecnica generale

Scala:

-

Data:

giugno 2017

Risposta alla P.G. 92625 del 29/05/2017

Elab. RZ 01

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

ai sensi del Capo II Titolo V della L.R.65/2014

per la cessione gratuita di un complesso edilizio industriale ubicato in Prato, via Pistoiese e via F. Filzi e la perequazione urbanistica in un'area posta in via Paronese per la realizzazione di un edificio industriale per la logistica.

Promotori:

Albini & Pitigliani s.p.a.

Anselmo s.a.s. di Pieri Nicola & C.

Pieri Paola



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. 33.550 posta in fregio alla via Paronese e la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di un complesso edilizio industriale ubicato su un'area a cavallo fra Via Pistoiese e Via Filzi.

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 atterraggio
- ⇒ **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 Albini & Pitigliani Spa già a partire dal 1945 quando è stata fondata da Albo Albini e Sandro Pitigliani, si occupa di servizi di logistica, magazzinaggio, imballaggio e consulenze doganali ed ha sviluppato prima un network italiano con l'apertura degli uffici a Firenze e Milano per poi a partire dal 1984 struttura un Network Europeo e successivamente negli Stati Uniti e in Asia.

Attualmente la società svolge a Prato la propria attività in più sedi, in via Marconi, in via Ferrucci, in via dei Confini a Capalle, oltre che nella sede in via Paronese adiacente all'area interessata dalla presente istanza; tale frammentarietà è causa di disagi organizzativi e di perdita di efficienza del ciclo lavorativo mentre sarebbe possibile perseguire l'ottimizzazione della propria organizzazione aziendale concentrando in un unico sito le attività direzionale, di magazzinaggio, di imballaggio e dei terminali di trasporto; l'area in oggetto, già nella disponibilità della società, individuata come area di atterraggio dei diritti edificatori perequati dall'area di decollo posta in via Pistoiese, rappresenta l'opportunità per risolvere in modo definitivo le criticità sopra individuate, evitando la dispersione sul territorio dei depositi merci rispetto alla sede direzionale che implica un traffico aggiuntivo e non produttivo di mezzi pesanti che si muovono dai depositi alla sede aziendale e viceversa.

Al fine di perseguire l'obiettivo sopra descritto, la società Albini & Pitigliani Spa ha sottoscritto una scrittura privata con gli altri promotori del Piano Attuativo, la società Anselmo Sas di Pieri Nicola & C. e della Sig.ra Pieri Paola, che impegna quest'ultimi a cedere a titolo gratuito al Comune di Prato i loro beni nello stato di fatto posti in via Pistoiese n.158, in cambio della compra vendita dei diritti edificatori maturati da tale cessione per trasferirli, con l'applicazione della perequazione urbanistica, sui terreni di via Paronese.

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

il “Macrolotto 0”, acquisendo a titolo gratuito un immobile come quello proposto, consentirebbe a codesta Amministrazione di cogliere una straordinaria 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 o un presidio comunale come un centro civico o un assessorato.



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

L’area denominata “**area di decollo**” è costituita da un complesso edilizio ubicato a cavallo tra Via Pistoiese e via Filzi, di proprietà dei proponenti Anselmo Sas di Pieri Nicola & C. e della Sig.ra Pieri Paola, delegati a rappresentare per la presente istanza anche gli altri proprietari, il Sig. Pieri Carlo e le Sig.re Magheri Rina e Pieri Anna Maria.

Il bene si trova in una posizione baricentrica rispetto al cosiddetto “Macrolotto 0”, con accesso carrabile da entrambe le strade (Via Pistoiese n.158 e via F.Filzi n.41) e consiste in un capannone industriale, in parte a due piani fuori terra e un piazzale di pertinenza al quale si accede da via Pistoiese.

Il Regolamento Urbanistico vigente inserisce l’area in oggetto in un comparto più ampio all’interno dello schema direttore DS3 e, nella tavola degli “Usi del suolo e modalità di intervento”, nel sub-sistema L2 - "I luoghi centrali alla scala urbana" e prevede per la maggior parte dell’estensione del lotto un tipo di intervento “dr”– demolizione e ricostruzione con un indice fondiario (If) 3,5 con un rapporto di copertura (Rc) 30% e altezza massima (H) 21,50; per la restante parte, una porzione del magazzino sul lato di via F.Filzi e l’area dove insiste l’accesso carrabile su via Pistoiese, il Regolamento Urbanistico prevede un tipo di intervento “ri”– ristrutturazione. Al catasto fabbricati il bene è descritto nel Foglio n.46, part. 358, part.486 e part. 672. La superficie complessiva del lotto è di mq. 1.942,06, mentre la

superficie utile totale del fabbricato (*SUL*) misura mq.2348,05, per una volumetria di circa mc.11800.

Si tratta di un magazzino costruito nei primi anni '50 e ristrutturato nel 1964, sede di una filatura per oltre mezzo secolo ed inutilizzato da circa dieci anni, per il quale è difficile ipotizzare sia un intervento di ristrutturazione, conservando l'attuale destinazione industriale, sia ad un intervento in linea con l'attuale previsione del R.U. con la demolizione e ricostruzione di una volumetria di circa 8.000 mc. Ciò in considerazione delle evidenti difficoltà a rispondere a tutti i requisiti igienico-sanitari, alla dotazione impiantistica e prevenzione incendi nel caso di un recupero funzionale dell'esistente, e dell'impossibilità nel reperire la dotazione minima richiesta degli standard urbanistici per il particolare contesto urbano in cui si trova, nel caso in cui si ipotizza la demolizione e costruzione di un nuovo manufatto.

L'area denominata "**area di atterraggio**", per la quasi totalità di proprietà della società BNP Paribas Leasing Solutions Spa con sede in Milano, utilizzata in locazione dalla società Albini & Pitigliani Spa, che detiene una piccola porzione dell'area stessa, si trova in via Paronese ed è attigua al lotto dove sono stati edificati nel corso degli ultimi dieci anni circa, i due terminali logistici nei quali la società Albini & Pitigliani Spa svolge parte della propria attività.

Si tratta di un ampio terreno di circa cinque ettari, con profilo pianeggiante, attualmente incolto ed inserito all'interno di un tessuto a prevalente destinazione produttiva/artigianale che si è sviluppato negli corso degli anni tra la via Paronese e l'autostrada A11 Firenze-Mare. L'area è inserita in un sistema di viabilità fortemente strutturato ed è raggiungibile dal traffico pesante da entrambi i caselli autostradali di Prato ed in particolare, mediante l'asse delle industrie dal casello di Prato Est; inoltre, la contiguità immediata con i Macrolotti 1 e 2 e quindi con gran parte della utenza, l'eccentricità del sito rispetto al contesto urbano e la frequentazione di un polo logistico in fasce orarie per lo più

non interferenti con quelle degli aziende limitrofe – tardo pomeriggio e prime ore della sera–, contribuiscono a rendere quest’area l’ubicazione ideale per la realizzazione di un intervento come quello proposto; non a caso, come detto, una quindicina di anni fa la ditta Albini e Pitigliani ha fortemente investito in questa zona realizzando sui terreni adiacenti, il nuovo HUB per l’attività logistica distribuita in due diversi edifici per una superficie lorda totale di circa mq.10.000.

L’”area di atterraggio” individuata dal presente Piano Attuativo si sviluppa su una superficie totale di mq. 33.338,20 in direzione est lungo l’Autostrada A11 Firenze-Mare che si estende da via Paronese fino ad un passaggio carrabile esistente sotto il tracciato autostradale, non ancora utilizzato dal sistema di mobilità esistente, che mette in collegamento l’area stessa con via Cava, per mezzo di una strada vicinale utilizzata per lo più da alcuni abitanti della zona dediti alla cura degli orti. Il sottopasso appena descritto, ha una forte valenza funzionale al progetto perché permette di ipotizzare, nell’area in cessione extra standard – ipotesi condivisa con l’Area Infrastrutturale, Opere pubbliche e Ambiente – la realizzazione di una nuova pista ciclabile che colleghi l’area del Macrolotto 1 con il paese di Cafaggio e in scala maggiore, le Cascine di Tavola con il Parco della Liberazione e Pace di via del Purgatorio.

Per quanto riguarda l’aspetto normativo-urbanistico e il quadro conoscitivo generale, in riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, l’area di progetto ricade per la sua totalità nella fascia di terreno di ml. 300 di larghezza da ogni lato dell’autostrada Firenze Mare ed è quindi soggetta alla disciplina delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art.136 del D.Lgs 42/2004 (vedi relazione paesaggistica allegata); nella motivazione del vincolo il PIT riporta che nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Parto, *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un pubblico belvedere verso l’anfiteatro collinare e montano, in quanto dalla medesima si gode la visuale di celebri monumenti, quali le ville medicee di*

Artimino... (omissis) che accompagnano il viaggiatore offrendogli la vista di un quadro naturale quanto mai suggestivo”; negli obiettivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, riferendosi alle prescrizioni inserite nella disciplina d’uso nelle aree soggette al vincolo sopra indicato, il PIT prevede che gli interventi di realizzazione di nuove addizioni edilizie nel contesto degli insediamenti contemporanei sono ammessi a condizione che “siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento” dell’area in cui si trovano, che “siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)” e che non siano interventi che comportino “la realizzazione di edifici prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica”. Il Piano Territoriale di Coordinamento (PIT) della Provincia di Prato, conferma gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PIT, ma “promuove il permanere e l’ulteriore sviluppo della presenza industriale sul territorio provinciale” attraverso la disciplina di cui agli artt.47 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione nei quali, per le “Le aree forti della produzione come i due macrolotti pratesi” indirizza il Piano Strutturale del comune di Prato alla “riqualificazione degli insediamenti... (omissis), e all’individuazione di adeguate infrastrutture per la movimentazione delle merci, razionalizzando gli accessi alle singole aree ed ai comparti, col fine di evitare l’immissione diretta su strade di collegamento territoriale; inoltre il PTC, nell’elaborato di progetto che disciplina l’uso del suolo – Tavola STR_01 Insediamenti e territorio agricolo e forestale –, inserisce l’area di progetto individuata dal presente Piano Attuativo all’interno delle “Aree Urbane” e quindi soggette “alla possibilità di trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi”.

Alla luce di quanto sopra esposto, in riferimento alla disciplina urbanistica indicata negli strumenti regionali e provinciali, si evidenzia la coerenza del progetto proposto con i principi e gli obiettivi prefissati dai due Enti, in quanto l’impianto progettuale è adeguato ai valori del contesto in cui si trova, l’edificio prefabbricato è di qualità costruttiva eccellente ed è posizionato ad una distanza minima di ml.76,25 rispetto al tracciato autostradale, (anziché a

ml.30 come previsto al Codice della Strada in “area urbana”) in modo tale da non ostruire la vista del panorama verso le colline di Artimino e del Monte Albano del viaggiatore che transita in direzione di Firenze.

La distanza sopra indicata ottempera alla condizione indicata nella comunicazione di parere preliminare favorevole in merito alla variante in oggetto (Prot. 2015/0188976 del 22/12/2015), espresso dalla Commissione Permanente n.4 “Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile” nella seduta del 16/12/2105, per allineare l’edificio alla stessa distanza dal tracciato autostradale del fabbricato in uso alla società ASM Spa, che si trova a poche centinaia di metri in direzione ovest.

Per quanto riguarda la disciplina del Piano Strutturale (PS) vigente, l’area di progetto ricade rispettivamente;

- nella Tavola Vi.1 - Beni culturali, paesaggistici e ambientali, – come indicato nel PIT – nel vincolo di tutela sui beni paesaggistici Beni Paesaggistici Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004, art. 136; a tale proposito si allega alla presente richiesta di Piano Attuativo la Relazione Paesaggistica redatta ai sensi del DPCM 12.12.2005 (Elab. RZ 12);

- nella Tavola Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali, nel Sistema 7 - “I Macrolotti” tranne che nella parte prospiciente il sottopasso sopra descritto che ricade nel Sistema 6 - “La città in aggiunta”;

- nella Tavola Es.5 - Invarianti strutturali, si distinguono due porzioni con classificazioni differenti, e più esattamente in “Area Urbana” – come indicato nel PTC – per mq. 28.372,67 (valore utilizzato per il calcolo dei diritti edificatori di seguito meglio descritti) e nella Struttura Agroambientale - Area prevalentemente agricole per mq. 5.178,30.

- nella Tavola Es.6 - Sistema infrastrutturale, nella previsione del raddoppio della corsia autostradale della A11 Firenze-Mare.

Per quanto riguarda gli aspetti fisiografici, si rimanda alla relazione e all’indagine di fattibilità geologica e idraulica redatta dal Geol. Dott. Giancarlo Beggiato. (Elab. RZ 05)

Infine, a completamento della descrizione del quadro conoscitivo di riferimento, il vigente Regolamento Urbanistico, nella tavola degli "Usi del suolo e modalità di intervento", distingue la quasi totalità dell'area oggetto della presente istanza nello Schema direttore SD4, ma appartenente a due diverse Zone Omogenee - "D" e "E"-, a tre differenti Unità Minime di Intervento, a quattro Sub-sistemi differenti con sette distinte destinazioni d'uso; di seguito si riportano nel dettaglio le diverse porzioni e la destinazione d'uso specifica di ogni particella catastale, segnalando che al catasto dei Terreni, tutta la proprietà è distinta nel foglio n.81:

- Porzione 1: Sub-sistema P2 - "Le aree della mixité" - destinazione d'uso "St" Servizi tecnici e amministrativi, tipo di intervento "ne"- nuova costruzione - con rapporto di copertura (Rc) 40% e altezza massima (H) 9.00-12.5, composta dalla totalità della p.lla 93 e 289 e da porzione della p.lla 1324, 289, 94, 1326, 1322, 763, 92, 49 e 50 per una superficie catastale complessiva individuata in circa mq. 15.515;
- Porzione 2: Sub-sistema P2 - "Le aree della mixité" - destinazione d'uso "Pp" Parcheggi a raso, composta da porzione della p.lla 1324, 763 e 92;
- Porzione 3: Sub-sistema P2 - "Le aree della mixité" - destinazione d'uso "Vg" Servizio giardini, composta da porzione della p.lla 1324, 94 e 1326;
- Porzione 4: Sub-sistema P2 - "Le aree della mixité" - destinazione d'uso "Mc" Impianti di distribuzione carburanti, composta da porzione della p.lla 763;
- Porzione 5: Sub-sistema V4 - "Le connessioni urbane: Tangenziale, Poggio a Caiano-Cimitero della Misericordia" - destinazione d'uso "Vp4" Parchi liberi, composta da porzione della p.lla 1322, 49, 51, 548, 52, 1391, 443, 1389, 173, 178, e 357;
- Porzione 6: Sub-sistema M3 - "Sistema della mobilità", composta da porzione della p.lla 357;
- Porzione 7: Sub-sistema V7 - "I capisaldi della pianura coltivata", nell'ambito V7.3 "Le aree agricole di filtro", composta da porzione della p.lla 357.

Per una più immediata visualizzazione delle aree appena elencate, si rimanda agli elaborati grafici relativi all'inquadramento urbanistico dell'area di atterraggio e allo schema di progetto. (Tav. EZ01b e Tav. EZ 01c)

Con riferimento all'area distinta nel Sub-sistema P2 - "Le aree della mixité" – con destinazione d'uso "St" – Porzione 1 – si precisa che la tavola degli "Usi del suolo e modalità di intervento" che identifica l'area con il n.10966, comprende un'altra particella catastale di superficie pari a 1868 mq. - p.lla 1306 - che risulta intestata al NCT di Prato alla società Gradi Gualtiero Srl con sede in Quarrata; la proprietà, la stessa dell'impianto di distribuzione dei carburante, è stata più volte contattata per informarla della volontà dei promotori di presentare la richiesta di approvazione del presente Piano Attuativo, ma non si è resa disponibile a partecipare attivamente a questa iniziativa.

Si ritiene tuttavia che, per la particolare conformazione del lotto e per l'assetto proprietario, il mancato coinvolgimento alla trasformazione urbanistica proposta della particella catastale sopra indicata, non impedisca un pieno sfruttamento delle capacità edificatorie dell'area ed il perseguimento delle finalità del piano. Si reputa pertanto non necessario attivare le procedure che consentono all'Amministrazione Comunale di intraprendere una procedura di esproprio per l'acquisizione dei suoli dei proprietari non aderenti, come disciplinato dalla normativa regionale.



TITOLO III – PROPOSTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER L'AREA DI ATTERRAGGIO

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. Variazione del perimetro dell'area di intervento. In funzione dell'area oggi in disponibilità alla società Albini & Pitigliani Spa, così come individuata nella Tav.EZ 01c, si

propone di includere nell'area interessata dal Piano Attuativo, a seguito di una verifica preventiva presso l'assessorato all'Ambiente e alla Mobilità, una fascia di terreno di sezione variabile – dai 5 ml. a 23,10 ml. – che parte dall'estremità ovest del lotto, si sviluppa lungo il lato sinistro dell'area dove insiste il fabbricato di progetto, per affiancare poi il tracciato autostradale fino al sottopasso carrabile esistente sulla strada vicinale che si dirama da via Cava; la superficie di quest'area, pari a mq.12.306,98, insieme all'intera superficie dell'area di decollo – mq. 1.942,06 –, contribuisce a soddisfare la dotazione minima richiesta dalla disciplina della perequazione di aree in cessione extra standard pari ad una percentuale del 40% della intera superficie interessata dal Piano. Preme sottolineare che la perimetrazione dell'area in cessione extra standard, e più esattamente quella lungo il tracciato autostradale, tiene conto di quanto previsto dal piano particellare di esproprio predisposto dalla società Autostrade per l'Italia s.p.a. per la realizzazione della terza corsia; in modo particolare, la larghezza dell'area in cessione è stata calcolata per garantire una fascia minima di almeno ml.8,00 anche nel caso in cui venisse dato corso agli espropri esecutivi. Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle aree sopra indicate;

CALCOLO AREE IN CESSIONE EXTRA STANDARD

Superficie area di decollo	Mq.	1.942,06
Superficie area di atterraggio	Mq.	33.338,20
Totale Superficie Piano attuativo	Mq.	35.280,26
Percentuale aree in cessione extra standard	%	40,00
Area totale minima in cessione	Mq.	14.112,10
Area di decollo in cessione	Mq.	1.942,06
Area in cessione di progetto in area di atterraggio	Mq.	12.306,98
Area Totale in cessione di progetto	Mq.	14.249,04

2. Variazione del perimetro dell'U.M.I. Si propone di inserire nella superficie fondiaria (Sf), le due aree in fregio a via Paronese a destinazione Parcheggio Pubblico (P2 – Pp), una porzione del lotto P2 - Vg di circa mq. 400 al fine di soddisfare gli standard richiesti per l'intervento ai sensi dell'art.32 del R.U., e di estendere il limite dell'area di pertinenza del fabbricato fino ad una distanza di ml.45 dal piede della banchina autostradale per permettere la

percorrenza degli autoarticolati lungo il lato nord-est del fabbricato e la sosta delle auto degli addetti. L'estensione della superficie territoriale (St) così individuata è di mq. 21.031,22;

3. Variazione dell'attuale destinazione urbanistica da P2-St (Servizi Tecnici e amministrativi) a P2 (Sistema della produzione) per la porzione in disponibilità alla società Albini & Pitigliani di circa mq.15.515, - esclusa la particella 1306 di proprietà della società Gradi Gualtieri Srl;

4. Variazione dell'attuale destinazione urbanistica da Vp4 (Parchi liberi) a P2 (Sistema della produzione) per la porzione di circa mq.3950 creatasi tra il limite attuale della U.M.I. con destinazione d'uso St (Servizi Tecnici e amministrativi) e il confine della Superficie Fondiaria proposta con da precedente punto 2.

Per una visione d'insieme delle aree appena elencate, si rimanda all' estratto del R.U. vigente con l'inserimento dell'intera area interessata dal Piano Attuativo campita in rosa inserita all'interno della Tav. EZ01c.



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 la cessione a titolo gratuito al Comune di Prato dei beni posti in via Pistoiese n.158 e descritti nel precedente Titolo II al e l'applicazione della perequazione urbanistica sui terreni di via Paronese, così come di seguito esposta:

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. 2348,05. 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. 1942,06 per €/mq 130; il valore così ottenuto di € 755.889,72, trasferito in Ambito P3 dove il valore dell'area fondiaria inedificata a destinazione produttiva è indicato come €/mq 240, si ottengono i mq di superficie utile lorda (SUL) di trasferimento dei diritti edificatori generati dall'area di decollo, pari a mq. 3.149,54. Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del calcolo;

CALCOLO DIRITTI EDIFICATORI AREA DI DECOLLO - VIA PISTOIESE E VIA FILZI

Superfici dell'immobile

Piano Terra	Mq.	1.609,54
Piano Primo	Mq.	738,51
Totale Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq.	2.348,05
Superficie Territoriale Area di decollo (St)	Mq.	1.942,06

Valori Immobile produttivo in Ambito P1

Superficie Utile Lorda a destinazione produttiva	€/mq.	800,00
Terreno	€/mq.	130,00
Coefficiente vetustà dell'immobile	%	32

Calcolo Valore perequativo dell'immobile

$[(€800-€130) \times \text{mq.}2348,05] \times 32\%$		€ 503.421,92
€130 x mq.1942,06		€ 252.467,80
Totale valore perequativo dell'immobile		€ 755.889,72

Trasferimento diritti edificatori in area inedificata in Ambito P3

Valore area fondiaria in Ambito P3	€/mq.	240,00
Diritto edificatorio relativo all'area di decollo (€755.889,72/240)	Mq.	3.149,54

2. Individuazione dei diritti edificatori dell'area di atterraggio calcolato come prodotto della superficie di intervento ricompresa in area urbana, pari a mq. 28.048,87 per l'indice territoriale di fabbricabilità che in questo caso, trattandosi di un "suolo intercluso non edificato la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale" è indicato con un valore di 0,15 mq SUL/mqSt.

La superficie ottenuta, mq. 4.277,933, sarebbe così definita se si trattasse di un intervento residenziale, ma poiché l'edificio di progetto ha una destinazione produttiva, questo valore deve essere moltiplicato per il coefficiente di conversione ottenuto dal rapporto tra il valore della superficie residenziale in ambito R5 con quella produttiva in ambito P3, rispettivamente di €2.350 e €1.200; il coefficiente di conversione che si ottiene è uguale a 1,96 e pertanto i diritti edificatori propri dell'area di atterraggio sono pari a mq. 8.239,36.

I diritti edificatori totali ottenuti dalla somma delle quantità generate dalle due aree, quella di decollo e quella di atterraggio sono pari a mq. 11.388,690. Di seguito si riporta tabella riassuntiva del calcolo;

CALCOLO DIRITTI EDIFICATORI AREA DI ATTERAGGIO - VIA PARONESE

Superficie area di atterraggio	Mq.	33.338,20
Area urbana in P3 per calcolo diritti edificatori	Mq.	28.048,87
Indice perequativo territoriale	mq SUL/mq ST	0,15
Diritti edificatori "residenziali" area di atterraggio (mq. 28.048,87 x 0,15)	Mq.	4.207,33

Calcolo Coefficiente di conversione residenziale/produttivo

Valori in ambito R5	€/mq.	2.350,00
Valori in ambito P3	€/mq.	1.200,00
Coefficiente di conversione	2350/1200	1,96
Calcolo diritto edificatorio area di atterraggio (mq.4207,33 x coeff. 1,96)	Mq.	8.239,36
Diritto edificatorio relativo all'area di decollo	Mq.	3.149,54
Calcolo totale diritto edificatorio nell'area di atterraggio (SUL)	Mq.	11.388,90
Superficie Utile Lorda Edificio di progetto	Mq.	5.760,00

E' opportuno segnalare che la potenzialità edificatoria attuale del lotto P2 con destinazione d'uso "St" Servizi tecnici e amministrativi, consentirebbe la costruzione di un edificio con un rapporto di copertura (Rc) del 40% e un'altezza massima (H) di 12,50 ml.; come già descritto in precedenza, la superficie catastale complessiva a disposizione della società Albini & Pitigliani Spa all'interno dell'UMI individuata dall'R.U con questi parametri è di mq. 15.515 circa, per cui la superficie coperta massima edificabile sarebbe di mq. 6.206; si evidenzia anche che i diritti edificatori della perequazione urbanistica, così come dimostrato dai calcoli sopra riportati è di mq. 11.388,90 mentre l'edificio di progetto, di

seguito meglio descritto, ha una superficie lorda complessiva - uguale alla superficie coperta - pari a mq. 5.760,00 e quindi, in ogni caso, ben al di sotto dei valori potenzialmente ammissibili. Questo è dovuto al fatto che la conformazione del lotto, la destinazione d'uso dell'edificio e l'esigenza di reperire ampie superfici a piazzale non consentono una progettazione più intensiva del lotto; oltre a questo, è necessario segnalare che la superficie utile lorda (SUL) di progetto rimane al di sotto del valore di nuova superficie produttiva rimasta da edificare dei 10.000 mq totali indicati dal Piano Strutturale come nuova edificazione industriale per il Sistema 7 - "I Macrolotti", dopo la già avvenuta costruzione di un magazzino posto nel Macrolotto 1 di mq. 3.915 di superficie utile lorda. A fronte di quanto sopra esposto, è opportuno sottolineare che la SUL (superficie utile lorda) dell'edificio di progetto, al momento in cui verrà presentata una richiesta di Permesso a Costruire, potrà avere un'estensione massima pari a mq. 6.085,00.



TITOLO V – DESCRIZIONE DEL PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDARD

La superficie territoriale (St) oggetto di intervento è di mq. 21.031,22; in essa sono distinte due diverse porzioni, la superficie fondiaria (Sf) di mq. 19.433,31 e l'area standard "AS" di mq. 1.597,91 per il verde pubblico piantumato. La sistemazione di quest'area a verde è stata modificata in seguito a quanto emerso in sede di Riunione dei Servizi tenutasi il giorno 05/04/2016 e riportato nella comunicazione di cui al P.G.2016/071289. L'area infatti è interessata per buona parte dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto L.328, con conseguenti limitazioni di utilizzo disposte dall'art.4 co 1 lettera h della l.36/2001 e art.4 D.C.P.M. 8/7/2003, per i quali non è possibile attrezzare l'area a verde e nello stesso tempo garantire la permanenza degli avventori per una durata inferiore alle quattro ore giornaliere. La proposta avanzata in questa sede consiste nella cessione della suddetta area standard perché possa essere utilizzata dalla Pubblica Amministrazione come testata e area di innesto nella viabilità carrabile della pista ciclabile che eventualmente il Servizio competente vorrà realizzare in

modo da utilizzare al meglio l'area in cessione extra standard prevista dal Piano.

L'altra modifica sostanziale al precedente progetto, anch'essa suggerita dalla Riunione dei Servizi di cui sopra, riguarda l'area che si affaccia sul sedime aperto al pubblico di fronte all'edificio di proprietà della società Sider Toscana, che inizialmente era destinato a standard di parcheggio pubblico ed ad area di accesso al lotto di progetto per mezzo di un raccordo carrabile. Nella revisione del progetto invece, visto che tale soluzione non rivestiva alcuna utilità pubblica, la suddetta area rimane di esclusivo utilizzo privato con destinazione a parcheggio ed a percorso carrabile per i veicoli in uscita dal lotto. L'ingresso infatti avverrà soltanto da quello già esistente sul by-pass tra via Paronese e il piazzale prospiciente il terminal n.1 e da qui, aggirando il complesso già esistente, si accederà ai piazzali e ai parcheggi progettati nel nuovo lotto; questa soluzione permette anche un controllo molto più accurato dei mezzi in ingresso all'interno del complesso ed è quindi motivo di maggior sicurezza per la società Albini e Pitigliani.

Tutto quanto sopra illustrato comporta una diversa risposta progettuale alla richiesta degli standard; quello minimo richiesto per gli edifici industriali, così come indicato nell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente prescrive una dotazione minima di 15mq/100mq di superficie fondiaria (Sf); il parametro risulta verificato in parte dalla cessione dell'area a verde piantumato e in parte con la monetizzazione degli standard così come disciplinato dal comma 4 dell'articolo sopra indicato. Di seguito si riportano i valori dei calcoli analitici illustrati nella Tav. EP04 e di seguito riassunti:

CALCOLO AREE STANDARD - Art.32 R.U.

Superficie Fondiaria (Sf)	Mq.	19.433,31
Standard minimo richiesto per edifici industriali	15 mq. / 100 mq. Sf	2.915,00
Area Standard (As)	Mq.	1.597,91
Superficie Territoriale (St)	Mq.	21.031,22
Percentuale Standard monetizzabili (U.M.I. B) art.32 comma 4 R.U.	%	50,00
Standard monetizzabili (U.M.I. B) art.32 co 4 R.U. (2.915,00 x 50%)	Mq.	1.457,50
Totale standard di progetto	Mq.	1.597,91
Totale superficie da monetizzare (< a mq. 1.47,50)	Mq.	1.317,09

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica dell'edificio si segnala che la sua posizione rispetta sul lato sud-est i limiti previsti dal D.P.C.M. 08/07/2003 in termini di distanze di sicurezza dall'asse dell'elettrodotto, così come indicato nella Tav. EP01 – planimetria generale di progetto - in modo da raggiungere gli obiettivi di qualità per la protezione delle persone dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici; il lato nord-est, quello parallelo al tracciato dell'autostrada A11 Firenze-Mare, risulta invece ad una distanza minima di ml.76,25, ben oltre il limite prescritto in questi casi dal codice della strada – ml.30 – e, come detto in precedenza, in linea con gli edifici presenti più a ovest su via Paronese nei quali trovano sede il Comando dei Vigili del Fuoco di Prato e ASM Spa.

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., ed in seguito agli esiti della Conferenza Paesaggistica del 12/05/2017 che ha richiesto un corridio verde tra il piazzale sul lato ovest e le resedi tergalì degli edifici che si affacciano su via del Molinizzo, le dotazioni minime sono verificate dai valori calcolati nella Tav. EP04 e di seguito riportati:

CALCOLO AREE PERMEABILI Art.30 R.U.

Superficie Fondiaria (Sf)	Mq.	19.433,31
Superficie permeabile minima richiesta (>25% sup. di pertinenza)	25%	4.858,33
Superficie verde semipermeabile massima (<3/5 area permeabile)	3/5	2.915,00
Superficie verde permeabile di progetto	Mq.	2.590,08
Superficie semipermeabile di progetto	Mq.	2.850,50
Superficie permeabile di progetto	Mq.	5,440,58

Il fabbricato avrà una destinazione d'uso specifica per il deposito e movimentazione merci conto terzi e si sviluppa con una forma rettangolare su un solo livello fuori terra rialzato dal piano di campagna di ml.1,20, per la presenza della banchina di carico. Le caratteristiche principali del edificio sono le seguenti: la superficie coperta (Sc) complessiva è di mq. 5.760,00, l'altezza urbanistica ml.10,20, l'altezza interna sotto trave ml.9,00, il volume urbanistico è di mc. 58.752,00, mentre il volume virtuale per lo standard del

parcheggio privato - H.3,50 – è di mc.20.160,00. Le bocche di carico sono posizionate sui due lati lunghi di ml. 96,00 rivolti a sud-est e a nord-ovest.

L'edificio sarà realizzato con struttura in c.a. prefabbricato, fondazioni a plinti a bicchiere e con copertura in tegoli in c.a. prefabbricato; le strutture sono previste per garantire una resistenza al fuoco pari a R=120' (norma UNI 9502). Le tamponature esterne saranno realizzate con pannelli in c.a. prefabbricato a vista, mentre le tramezzature dei divisori interni saranno in blocchi di laterizio. Tutti gli ambienti saranno dotati di illuminazione ed areazione naturale in rapporto tale da soddisfare i requisiti previsti dal Regolamento edilizio per gli edifici industriali. Gli infissi sono previsti in alluminio.

L'area non occupata dall'edificio sarà adibita in parte a piazzale e in parte a parcheggio per i dipendenti. L'area riservata agli stalli sarà realizzata con blocchetti in calcestruzzo o pietra, allettate su massiciata di sabbia o terra, con interstizi riempiti ancora con sabbia o terra per la verifica delle superfici permeabili. La superficie del parcheggio privato, verificata ai sensi dell'art.2 della L.122/89, è calcolata nella Tav. EP04 e di seguito si riportano i valori di progetto:

CALCOLO PARCHEGGIO PRIVATO Art.2 L.122/89

Superficie coperta edificio	Mq.	5.760,00
Altezza virtuale per standard	H	3,50
Volume virtuale per calcolo standard L.122/89	Mc.	20.160,00
Superficie minima richiesta a parcheggio privato (10mq/100 mc)	Mq.	2.016,00
Superficie parcheggio privato di progetto	Mq.	2.206,75
Numero posti auto minimi richiesti (n= superficie parcheggio/25mq.)	N.	81
Numero posti auto di progetto	N.	111



TITOLO VI – VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce delle valutazioni individuate nei titoli precedenti la proposta di piano attuativo nei termini e modalità indicate consentirebbe alla società Albini & Pitigliani Spa di concentrare nel polo logistico di via Paronese tutta l'attività aziendale svolta attualmente in più sedi sul territorio pratese e campigiano in modo da razionalizzare ed economizzare l'assetto attuale

del gruppo ed affrontare in modo più efficace una congiuntura internazionale particolarmente critica; nello stesso tempo, acquisendo un'area centrale del "Macrolotto 0" come quella proposta, consentirebbe a codesta Amministrazione di poter attuare un progetto urbanistico, se pur in scala ridotta per le dimensioni del lotto, di valenza straordinaria per un'area particolarmente critica dal punto di vista sociale ed eccessivamente densa dal punto di vista demografico ed edilizio.

Prato, 12 giugno 2017

Arch. Agostino Gestri