

Studio Tecnico Ing. MASSIMO PERRI

C.F. PRR MSM 56L17 G999G Part. I.V.A. 00174520973

viale Vittorio Veneto 13 59100 Prato

Ordine Ingegneri di Prato N.175

tel./fax. 0574.29062 - 0574.607600

e-mail: studiomcmp@conmet.it



RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO PER RENDERE AMMISSIBILE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN DEPOSITO ALL'INGROSSO (TC1) , UBICATO IN PRATO VIA DELLE RIPALTE N. 38 PIANO TERRA, IN COMMERCIALE (TC)

COMMITTENTE/PROPRIETA':
SIG. BARTOLINI FRANCESCO
C.F. BRT FNC 29S22 F572R
via L.A. Muratori n. 33 - 59100 Prato

PROGETTISTA:
ING. MASSIMO PERRI
viale V.Veneto n.13 - 59100 Prato

COLLABORAZIONE:
ING. GABRIO VOLPI

N°. PROG.:

180/2016

ELABORATO:

RZ 01

OGGETTO:

**RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA**

SCALA:

/

DATA:

FEBBRAIO. 2017

REV	DESCRIZIONE	PROG.	VER-APP	DATA
04				
03				
02				
01	Piano Attuativo	G.V.	M.P.	02/02/2017

Studio Tecnico

Ing. MASSIMO PERRI

Cod. Fisc. PRR MSM 56L17 G999G

Part. I.V.A. 00174520973

Viale V. Veneto, 13

59100 PRATO

Tel. e Fax 0574 29062 / 607600

e-mail: studiomcmp@conmet.it



Prato, 06/02/2017

***Al Signor Sindaco
del COMUNE DI PRATO
Servizio Urbanistica
Viale Vittorio Veneto n.9
59100 - PRATO***

Oggetto: Richiesta di approvazione di Piano Attuativo per rendere ammissibile il cambio di destinazione d'uso di un deposito commerciale all'ingrosso "Tc1", ubicato in Prato – Via delle Ripalte n.38 piano terra, in commerciale "Tc".

Proprietà : Sig. Bartolini Francesco
c.f.: BRT FNC 29S22 F572R
Via L.A. Muratori n.33 – 59100 Prato

Progettista: Ing. Massimo Perri
Viale V. Veneto n.13 – 59100 Prato

RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente relazione tecnica è la richiesta di Piano Attuativo che viene sottoposta all'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Prato dal Sig. Bartolini Francesco nella sua qualità di usufruttuario di un immobile ubicato in Prato – Via delle Ripalte n.38D e distinto al N.C.E.U. del Comune di Prato al Foglio n.83 particella n.657 sub.505.

Tale immobile, la cui nuda proprietà è detenuta al 50% ciascuno dai due figli del Sig. Bartolini (Cristina Bartolini e Paolo Bartolini), attualmente ha destinazione Tc1 (deposito all'ingrosso) a seguito della SCIA Edilizia n.137159 P.G. del 07/11/2012 (busta PE 2787-2012); con tale SCIA si è mutata l'originaria destinazione d'uso industriale dell'immobile e sono state eseguite alcune modifiche interne ed esterne.

I lavori di tale SCIA, progettati e diretti dal Geom. Alessandro Cecchi di Agliana, sono terminati il 08/07/2016 come da "cartolina di fine lavori" depositata in pari data al n.113591 P.G..

L'immobile in questione ed oggetto della richiesta di Piano Attuativo costituisce una porzione di un più vasto complesso edilizio ubicato in Prato Via Ferraris-angolo Via delle Ripalte (F.83 intera particella n.657) rappresentato nella tavola n."EZ 01" alla quale si rimanda e nella quale sono riportati:

- una foto aerea;
- il rilievo IRTEF scala 1:1000;
- un estratto di mappa catastale;
- un estratto del vigente regolamento urbanistico.

L'intero complesso è inserito nel sub-sistema P1 ("I capisaldi della produzione" nel quale è prevista la destinazione d'uso "attività industriali e artigianali" con la possibilità di introdurre le attività terziarie T fino ad un massimo del 20%) con la possibilità di intervenire con la ristrutturazione ri".

L'intero complesso è rappresentato nel rilievo strumentale dei luoghi riportato nella tavola n."EA 01-02" alla quale si rimanda.

Nella planimetria generale in scala 1:200 di tale tavola con apposita campitura viene individuata la vasta porzione del complesso che da tempo ha destinazione commerciale; la rimanente porzione del complesso (a nord-est di quella commerciale) è quella oggetto della richiesta di Piano Attuativo ed ha, come già precisato, destinazione Tc1 a seguito della citata SCIA PE 2787-2012.

Della porzione Tc1 si riporta anche un dettagliato rilievo in scala 1:100: lo stato dei luoghi è del tutto conforme a quello risultante dalla variante finale ai sensi dell'art.41 del regolamento edilizio alla citata PE 2787-2012 che il Direttore Lavori Geom. Alessandro Cecchi ha depositato il 04/07/2016 al n.109283 P.G. (PE 1813-2016).

La porzione del complesso che ha da tempo destinazione commerciale occupa una superficie coperta di circa 1370 mq. di quella totale dell'intero complesso pari a circa 2007 mq. così suddivisa:

- circa 1370 mq. di commerciale;
- circa 17 mq. occupati dal vano scala di accesso all'alloggio residenziale di Via delle Ripalte n.38 piano 1°;
- circa 620 mq. dell'attuale Tc1 oggetto del presente Piano Attuativo.

Di fatto poco meno del 70% dell'intero complesso (per l'esattezza il $1370/2007=68,3\%$ circa della superficie coperta) ha destinazione commerciale.

Qui di seguito si riepilogano i numerosi titoli autorizzativi relativi al complesso edilizio nel quale è ubicata l'unità immobiliare TC1 oggetto del presente Piano Attuativo.

L'intero complesso (Foglio 83 particella 657) fu edificato dal signor Bartolini Francesco a seguito della Concessione Edilizia Busta 983/1972 ("voltura di Concessione relativa alla costruzione di edificio industriale, uffici ed un alloggio" rilasciata il 27/04/1982) nella quale, al punto 2 dell'art. 6 "Prescrizioni speciali" si legge che "restano confermate tutte le condizioni di cui alla Concessione Edilizia originale n. 15151 del 1974 rilasciata il 22/12/1979 al signor Rinfreschi Giorgio".

L'intera porzione individuata nella tavola n. 2 come avente da tempo destinazione commerciale (i circa mtq. 1370 di superficie coperta già commerciale prima citati) ha assunto definitivamente tale destinazione a seguito del rilascio al sig. Bartolini Francesco da parte del Comune di Prato di n. 3 Concessioni Edilizie in Sanatoria (art. 39 della Legge 724/94 – Condonò Edilizio) qui di seguito elencate:

- pratica n. 95/1668 del 28/02/1995 n. P.G. 11050 rilasciata il 04/04/2000 e ritirata il 04/06/2001;
- pratica n. 96/1669 del 28/02/1995 n. P.G. 11051 rilasciata il 04/04/2000 e ritirata il 04/06/2001;
- pratica n. 95/2766 del 30/03/1995 n. P.G. 18038 rilasciata il 04/04/2000 e ritirata il 26/04/2001.

Tutta la porzione commerciale del complesso fu oggetto di una ristrutturazione eseguita a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 36597 P.G. del 17/06/1995 (Busta 95/369 rilasciata il 09/03/1996 per "ristrutturazione di edificio ad uso commerciale").

A ristrutturazione eseguita fu approvata la variante finale depositata il 28/06/1996 al n. 35854 P.G. ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85.

Nella porzione commerciale del complesso fu successivamente realizzata una struttura "copri-scopri" (la DIA n. 57409 P.G. del 13/09/2001 Busta PE-2548-2001 per la "realizzazione di una pensilina mobile ad edificio commerciale") e, più di recente, si sono conclusi i lavori di "manutenzione straordinaria per rifacimento parcheggi privati interni alla proprietà posta in via delle Ripalte angolo via Ferraris e via Rossetti pertinenziali di superfici commerciali" (Busta PE-5-2016 depositata il 04/01/2016 al n. 513 P.G.; fine lavori n. 119650 del 18/07/2016).

La cronistoria dei titoli autorizzativi fin qui riportati attesta chiaramente la destinazione commerciale della vasta porzione del complesso edilizio rappresentata nella tavola n. 2.

La porzione del complesso edilizio non oggetto delle 3 sanatorie "commerciali" (le citate pratiche n. 95/1668, n. 96/1669 e n. 95/2766) aveva destinazione industriale a seguito della citata Concessione iniziale Busta 983/1972 e fu modificata una prima volta dalla Concessione Edilizia n. 81611 P.G. del 19/11/1997 Busta 97/844 per la "realizzazione di aperture esterne e modifiche interne a fabbricato industriale".

Successivamente furono eseguite delle opere interne ed esterne a seguito della DIA n. 36808 P.G./2001 (PE 1516-2001) senza alcun mutamento della destinazione industriale.

Per alcune difformità in tale porzione di edificio fu successivamente rilasciata un'attestazione di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005 (n. 108964 P.G. del 19/02/2011 PE 2501-2011) in data 02/07/2012.

In ultimo, per la porzione di edificio oggetto del presente Piano Attuativo, si è operato un cambio di destinazione d'uso da industriale a deposito commerciale all'ingrosso (TC1) realizzando, al tempo stesso, alcune modifiche interne ed esterne (SCIA n. 137159 P.G. del 07/11/2012 PE 2787-2012). Le lievi modifiche realizzate durante il corso dei lavori sono state rappresentate nella già citata variante finale PE 1813-2013.

Negli elaborati del Piano Attuativo non sono rappresentate nel dettaglio le unità immobiliari commerciali ma solo la loro sagoma (vedi tavola n. 2) con il parcheggio con accesso dalla via Rossetti e dalla via delle Ripalte recentemente oggetto di intervento di manutenzione (PE 5-2016).

Per completezza di informazioni si allegano le planimetrie catastali di tali unità (n. 5 unità commerciali depositate all'Agenzia del Territorio il 09/03/2000: Foglio n. 83 particella n. 657 subalterni n. 500-501-502-503-504).

Si allega anche la planimetria catastale dell'alloggio Foglio 83 particella 657 sub. 506 depositata all'Agenzia del Territorio il 09/03/2000 (non oggetto del presente Piano Attuativo).

Per l'unità immobiliare TC1 oggetto del presente Piano Attuativo si allega la planimetria catastale (Foglio 83 particella 657 subalterno 505) depositata il 20/06/2016 al protocollo PO0027498 nell'elaborato "RZ 04" al quale si rimanda.

Per completezza di informazioni tra i documenti della proposta di Piano Attuativo si allega anche un elaborato grafico della recente variante finale PE 1813-2016. Si ritiene di doverlo allegare perché nelle tavole n. 1-2-3 del Piano attuativo si rappresenta solo la pianta del locale attualmente TC1 e non si riportano i conteggi dei rapporti aereo-illuminanti in quanto privi di immediato interesse visto che con la proposta di Piano Attuativo si intende

fornire gli elementi di valutazione perché possa essere ritenuto ammissibile il cambio di destinazione da TC1 a TC.

Si tiene comunque a precisare che in tale locale i rapporti aereo-illuminanti sono già tali da rispettare il vigente regolamento edilizio e di igiene.

Preme far rilevare che gran parte del complesso edilizio di proprietà del sig. Bartolini Francesco aveva già destinazione commerciale all'epoca dell'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico (adozione con D.C.C. n. 56 del 15/04/1999 e definitiva approvazione con D.C.C. n. 70 del 03/05/2001) come si è già riferito in questa relazione: la ristrutturazione di tale porzione commerciale fu eseguita a seguito della Busta 95/369 ed i 3 condoni furono tutti rilasciati in 04/04/2000. Si deve pertanto rilevare che gli estensori del Piano Regolatore, a torto o a ragione, non hanno tenuto conto di questa destinazione prevalente del complesso. Nel Regolamento Urbanistico (vedi tavola 1) la destinazione è P1 con un Vg per la porzione che si affaccia su via Ferraris.

In considerazione di quanto fin sopra esposto si è ritenuto di sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale l'ipotesi di poter cambiare la destinazione d'uso della porzione del complesso che ad oggi non ha destinazione commerciale. Se questa ipotesi fosse valutata positivamente l'intero complesso avrebbe quella destinazione commerciale che, di fatto, già ha.

A tale scopo nella tavola 3 si evidenzia che il piazzale che di fatto è già pertinenza dell'unità TC1 oggetto di Piano Attuativo potrebbe soddisfare le necessità di sosta nel rispetto delle vigenti normative.

Senza operare alcuna modifica sostanziale (non viene modificato il verde esistente, si utilizza il cancello carrabile sulla via delle Ripalte, si propone di eliminare, vedi il sovrapposto nella tavola e e foto 8 e 12 dell'inserito fotografico, la recinzione interna realizzata con la PE 1516-2001) il piazzale asfaltato di mtq. 1250 sarebbe sufficiente per ospitare:

- la superficie a parcheggio pubblico determinata in mtq 223.08;
- la superficie a parcheggio "Bersani" determinata in mtq. 845,44;
- la superficie di cui alla Legge 122/89 (all'epoca della realizzazione del fabbricato pari ad 1/20 del volume urbanistico) determinata in mtq. 127.48.

Infatti $\text{mtq. } (223.08+845.44+127.48) = \text{mtq. } 1196 < \text{mtq. } 1250$.

Le superfici prima riportate sono computate nella tavola n. EP 01-02-04 ES 01 alla quale si rimanda nella quale è riportato anche un possibile schema di posti auto.

Dopo un'attenta analisi dell'edificio e del contesto circostante si ritiene che la realizzazione della superficie a parcheggio pubblico da cedere al Comune (mtq. 223.08) non sia di rilevante utilità per la collettività e che, pertanto, tale superficie possa essere "monetizzata". Se così fosse di fatto si realizzerebbe un intero parcheggio privato ad uso pubblico di circa mtq 3335 a servizio dell'intero complesso commerciale (una volta trasformato il TC1 in TC) così costituito:

- La porzione a nord di circa mtq 1250 (vedi tavola EP 01-02-04 ES 01) con accesso dalla via delle Ripalte;
- La porzione a sud di circa mtq. 2085 (vedi tavola EA 01-02) e pratica PE 5-2016) con accesso dalla via Rossetti e dalla via delle Ripalte.

Si tratterebbe di un parcheggio con tre accessi e di zona carico-scarico (vedi tavola EP 01-02-04 ES 01: zona non conteggiata nelle superfici riportate) di libero accesso durante le ore del giorno sia per gli utenti degli esercizi commerciali sia per tutti i cittadini ("privato ad uso pubblico").

Con il presente Piano Attuativo si intende pertanto fornire gli elementi di valutazione per consentire a livello urbanistico il cambio di destinazione proposto.

Il passaggio successivo, se la proposta verrà favorevolmente accolta, sarà quello di presentare un idoneo titolo autorizzativo (SCIA o Permesso di Costruire) che preveda:

- L'eliminazione della recinzione interna al piazzale (vedi sovrapposto di tavola EP 01-02-04 ES 01) ed i necessari interventi di manutenzione del piazzale stesso con l'individuazione di almeno n. 34 posti auto;
- Alcune modifiche interne e/o di prospetto per l'unità oggetto del presente Piano Attuativo tenendo comunque presente che già i rapporti aereo-illuminanti sono già rispettati;
- Oltre alla corresponsione degli oneri dovuti per il cambio di destinazione si provvederà a versare gli oneri per la monetizzazione degli spazi pubblici secondo le tariffe al momento in vigore.

Si allega altresì schema per auto calcolo diritti segreteria.

Il tecnico

Ing. Massimo PERRI

Allegati:

- Planimetrie catastali F.83 Part.657 Sub.500-501-502-503-504-506;
- Schema auto calcolo diritti segreteria.

MODULARIO
B.C.C. n. 487



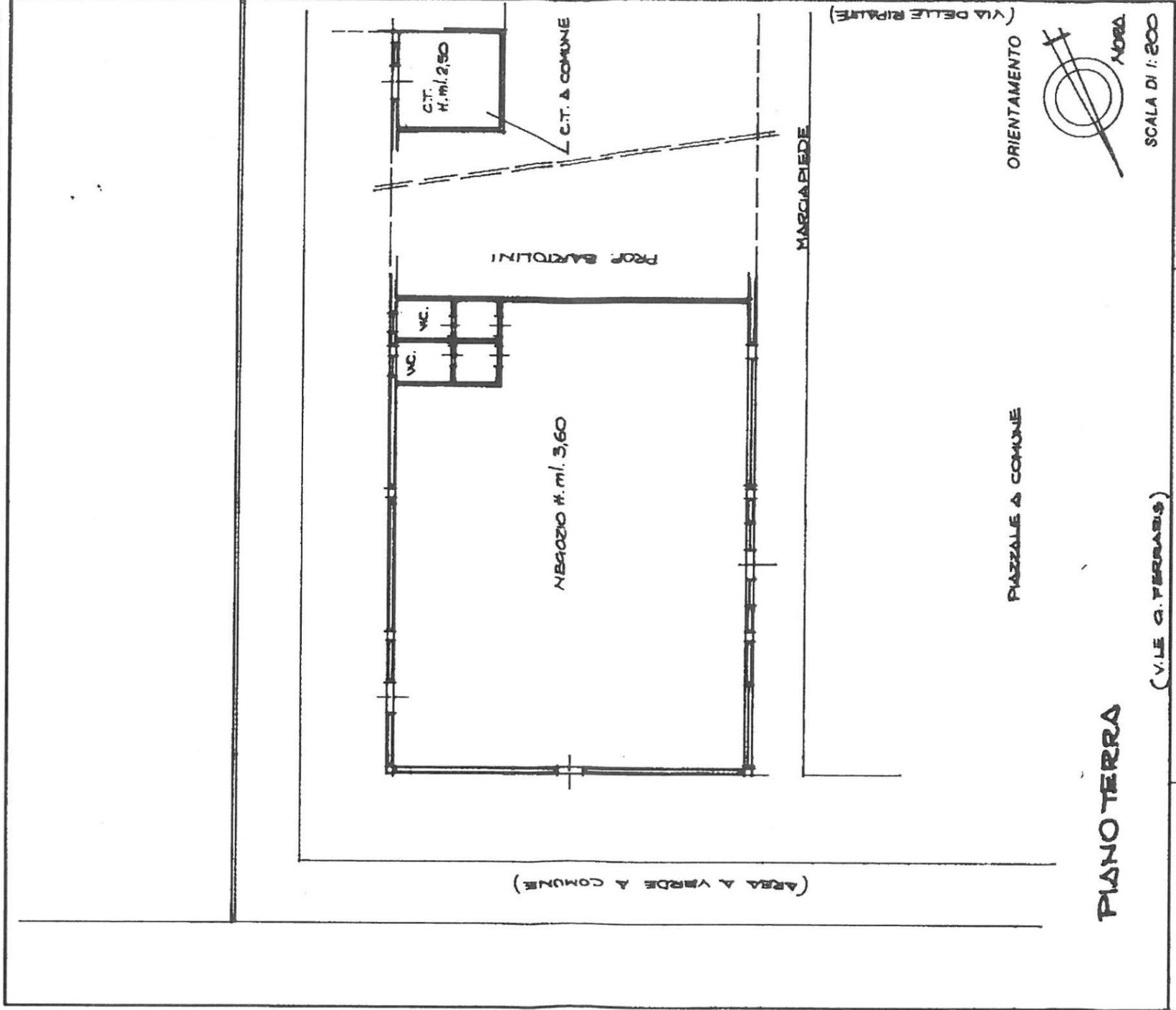
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRATO** via **DELLE RIPALTE** civ. **410**



PIANO TERRA

(V. LE G. FERRASIS)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **83A**
n. **657** sub. **500**

Compilata dal **ARCHITETTO**
(Titolo, cognome e nome)
DANIELE MARTINI

Iscritto all'albo degli **ARCH.**
della provincia di **FIRENZE** n. **1018**
data **8.3.2000** Firma **D. Martini**

RISERVATO ALL'UFFICIO



9 MAR. 2000 V 00003

MODULARIO
8 r.z. n. 487



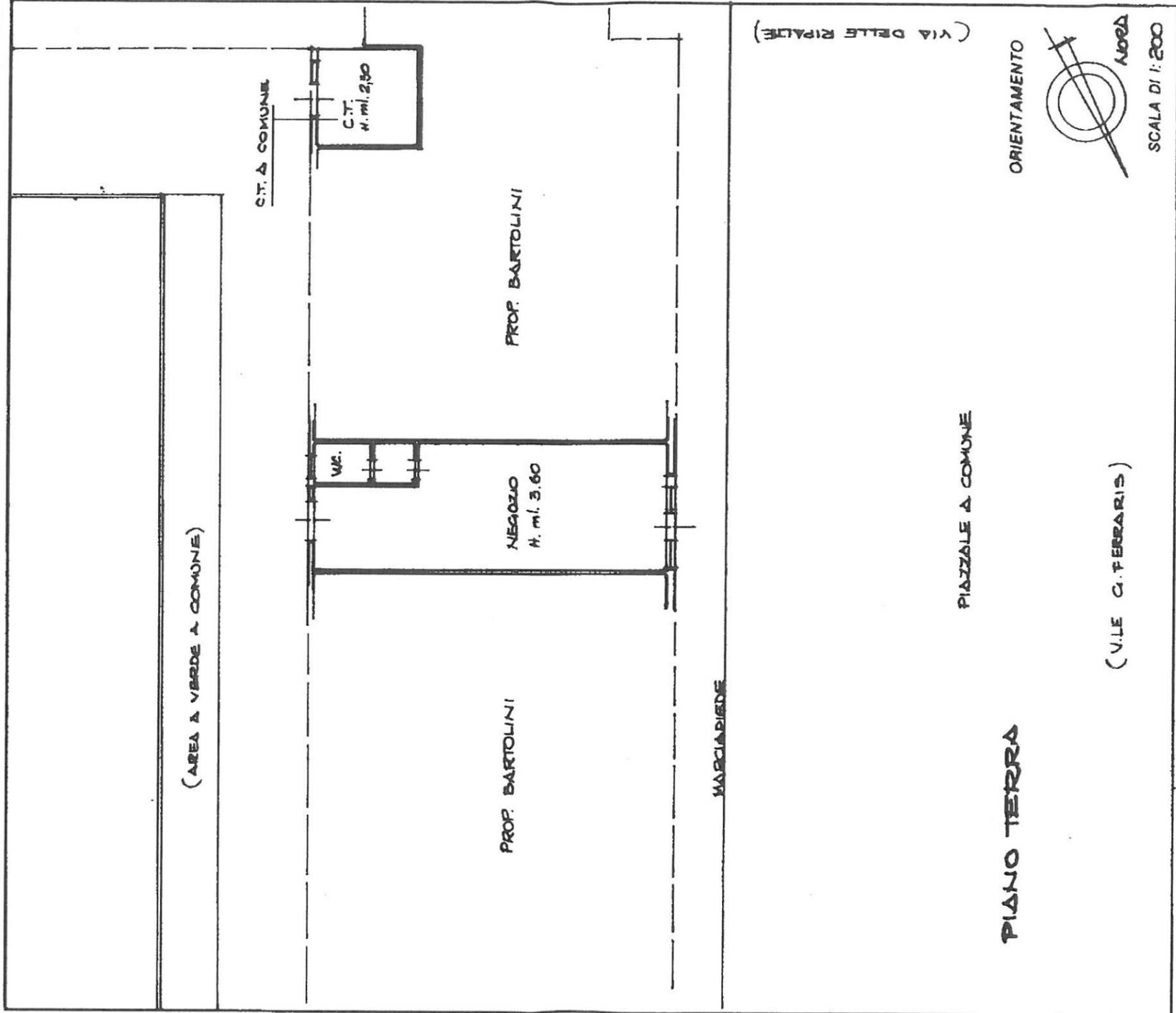
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRATO** via **DELLE RIPALTE** civ. **40**



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. **63/A**
 n. **657** sub. **501**

Completata dal **ARCHITETTO**
 (Titolo, cognome e nome)
DANIELE MARTINI
 Iscritto all'albo de **ARCHITETTI**
 della provincia di **FIRENZE**
 data **8.3.2000** Firma *Daniele Martini*

RISERVATO ALL'UFFICIO
- 9 MAR 2000 V 00 003

MODULARIO
A. RT. N. 497

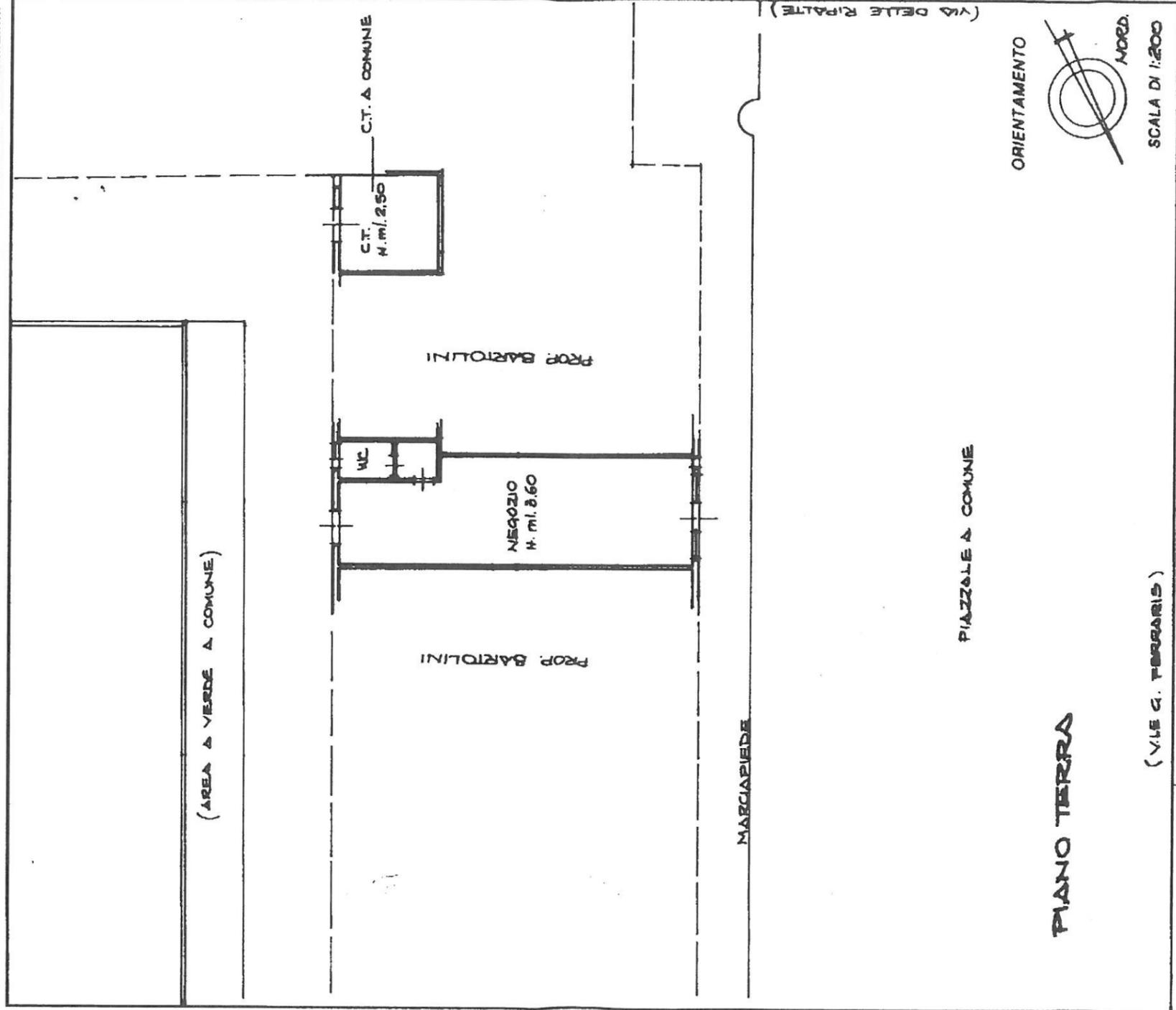


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRATO** via **DELLE RIPALTE** civ. **410**



(V. LE G. FERRARIS)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **83/A** sub. **502**

Compilata dal **ARCHITETTO**
(titolo, cognome e nome)
DANIELE MARTINI

Iscritto all'albo degli **ARCH.**
della provincia di **FIRENZE**
data **8.3.2000** Firma **Martini**

RISERVATO ALL'UFFICIO

9 MAR. 2000 V 0 0 0 0 3



MODULARIO
a.r.c. n. 487

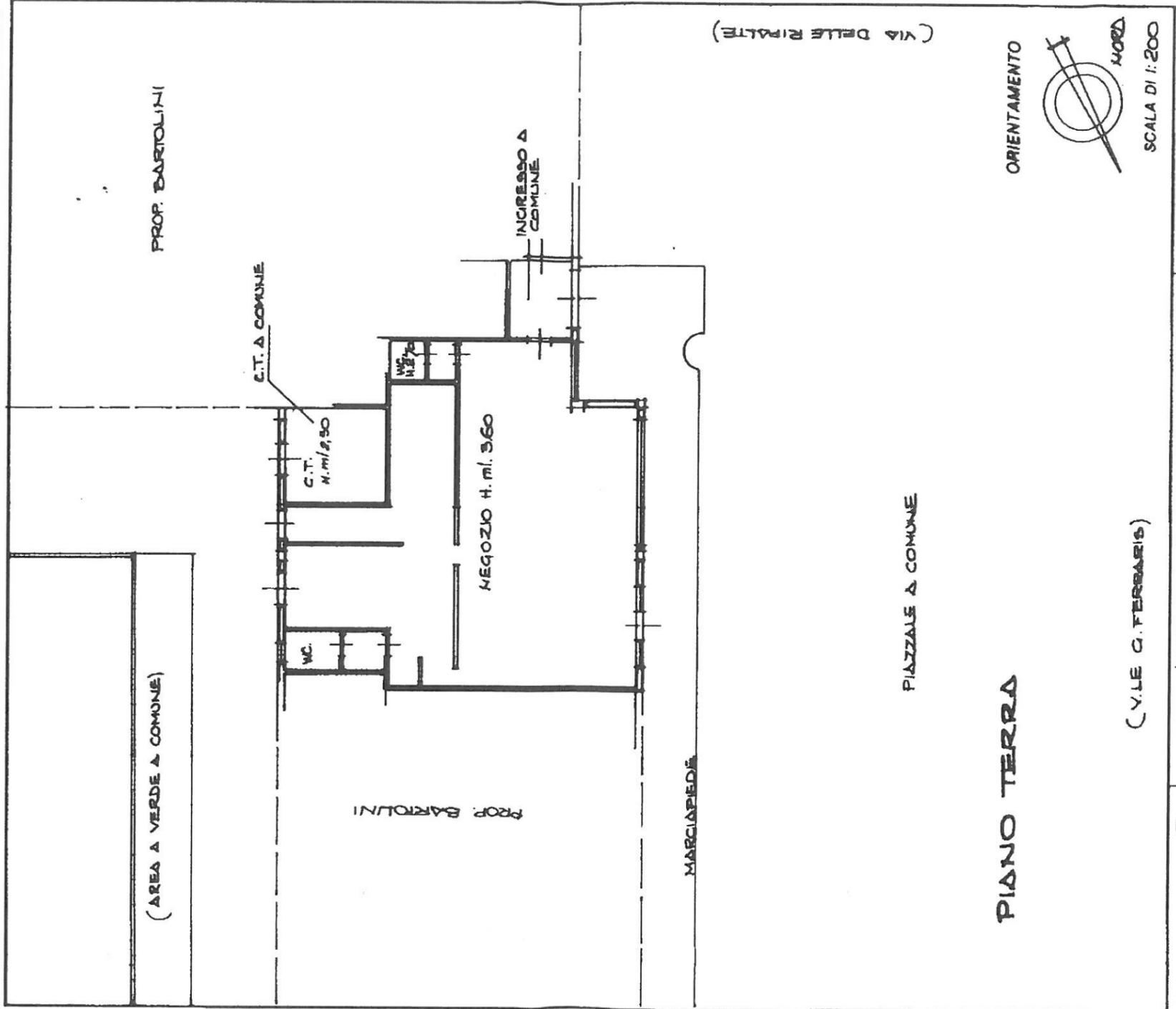


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRATO** via **DELLE RIPALTE** civ. **40**



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **82/A**
n. **883** sub. **503**

Compilata dal **ARCHITETTO**
(titolo, cognome e nome)
DANIELE MARTINI
Iscritto all'albo degli **ARCH.**
della provincia di **FIRENZE**
data **8.3.2000** Firma **A. Martini**

RISERVATO ALL'UFFICIO

9 MAR. 2000 V 0 0 0 0 3

MODULARIO
a r.r.n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

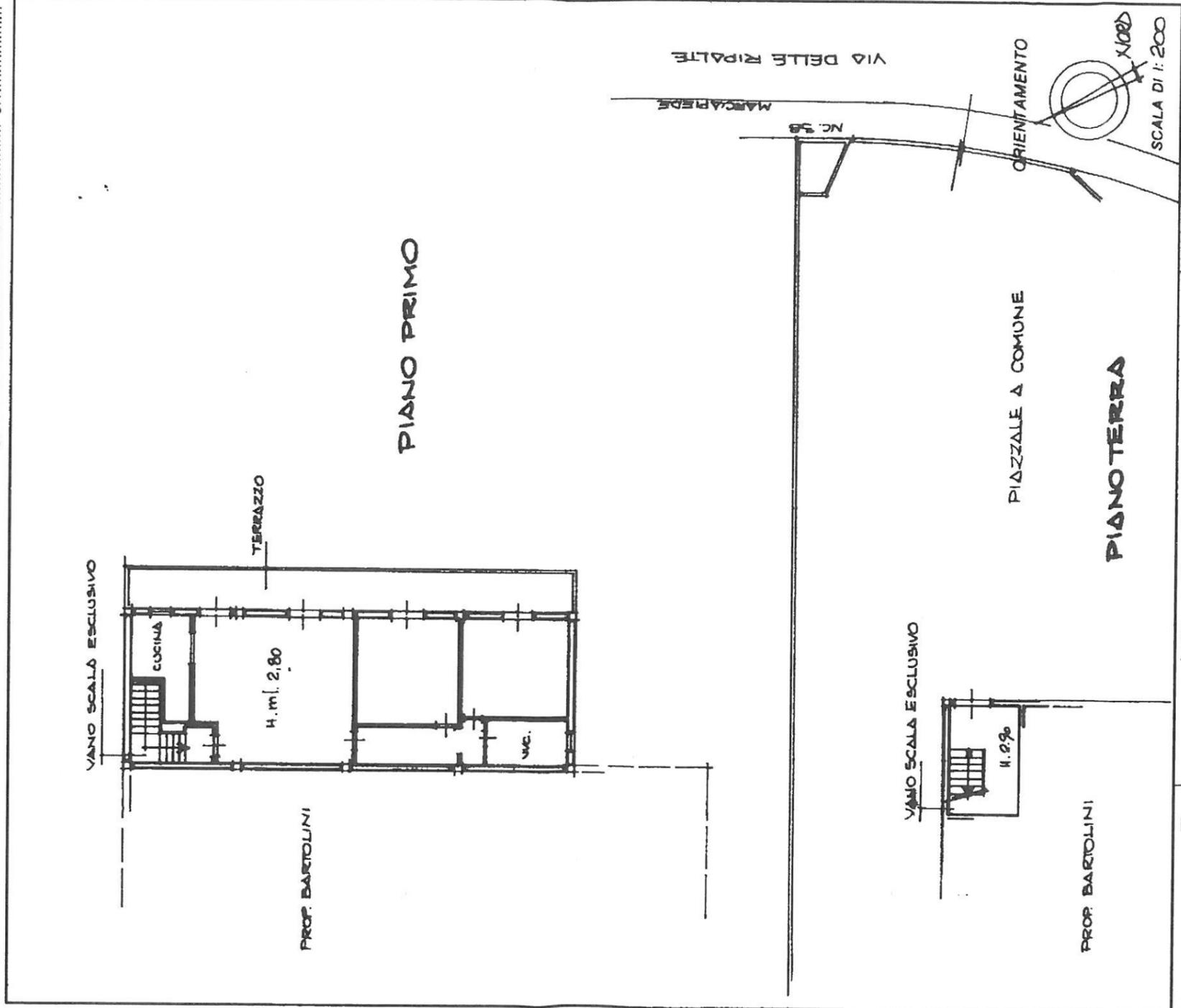
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

58
civ.

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRATO** via **DELLE RIPALTE**



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 83/9
n. 657 sub 506

Compilata dal **ARCHITETTO**

(Titolo, cognome e nome)

DANIELE MARTINI

Iscritto all'albo degli **ARCH.**

della provincia di **FIRENZE** n. 1042

date **8.3.2000** Firma *Ambrosini*



9 MAR. 2000 Y 00003

AUTOCALCOLO DIRITTI SEGRETERIA:

Superficie territoriale area intervento = $[(636,83 + 1250,00) = 1886,83 \text{ mq.}]$
 $(1886,83 \text{ mq.} * 0.03 \text{ €/mq.}) = 56,60 \text{ €.}$

Volume di progetto = 2549,63 mc.
 $(2549,63 \text{ mc.} * 0.03 \text{ €/mc.}) = 76,49 \text{ €.}$

TOTALE DIRITTI SEGRETERIA = (56,60€. + 76,49€.) = 133,09 €.

"Sc" Totale fabbricato = $[(23,07*22,97) + (17,70*6,04) = 636,83 \text{ mq.}]$

"Slp" Edificio oggetto P.A. = $[(23,07*22,97) + (14,75*6,04) + (0,60*1,10)] * 0,9 = 557,70 \text{ mq.}$

Superficie "vendita" = $(22,54*22,63) = 510,08 \text{ mq.}$

Superficie "complementare" alla vendita = $(5,76*4,23) + (4,23*7,16) + (6,78*1,42) + (3,61*1,65) + (1,32*2,40) + (1,26*2,40) + (1,32*1,51) + (1,26*1,51) = 80,32 \text{ mq.}$

Superficie a parcheggio pari a **1.250,00 mq**

Legge 122/89:

Sup. min. parcheggi pertinenziali sosta stanziale:
 $(10\text{mq}/200\text{mc}) V_{\text{tot}} = 2.549,63/20 = 127,48 \text{ mq}$

dove:

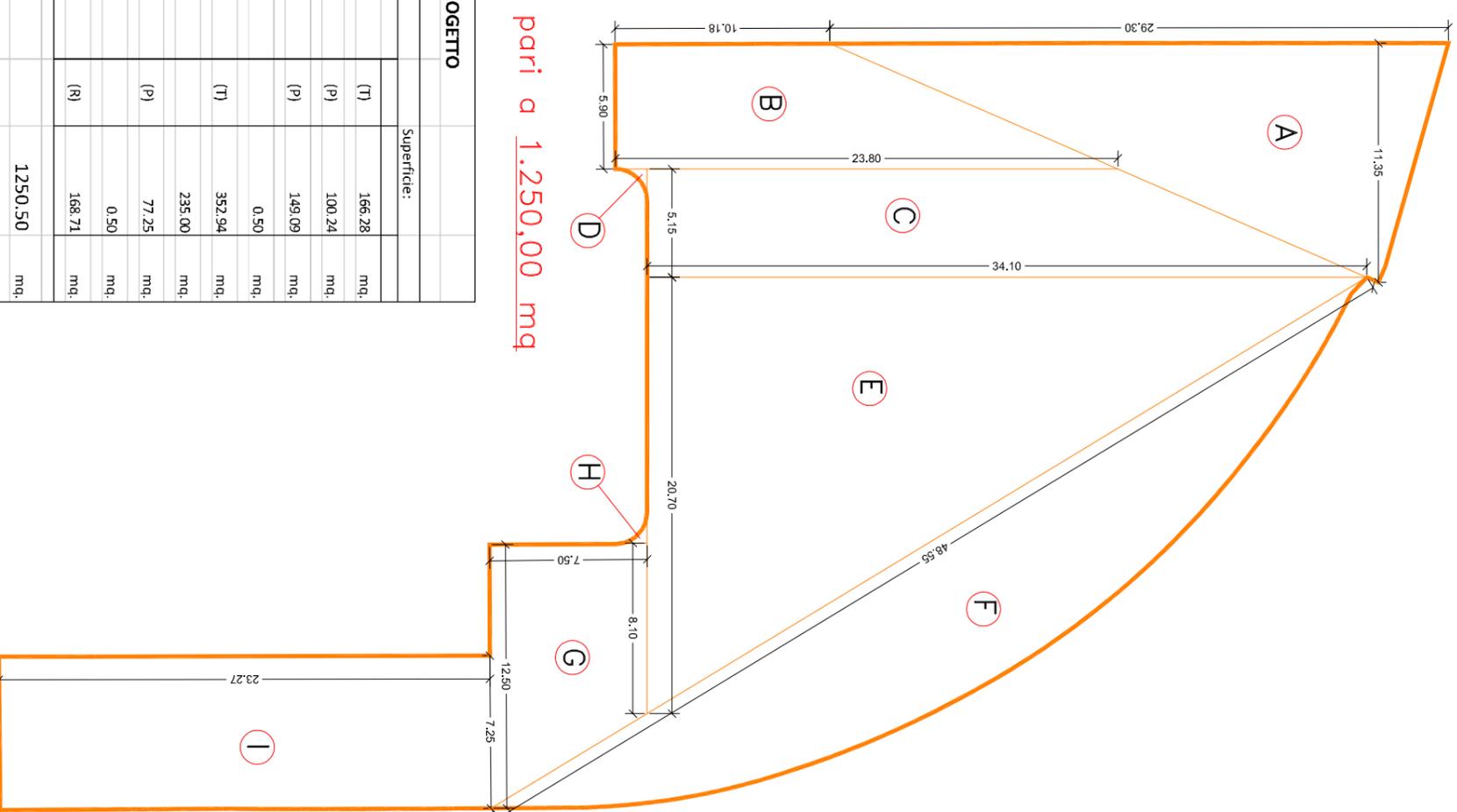
Sc-A (superficie coperta "zona vendita") = $(23,07*22,97) = 529.92 \text{ mq}$

V-A (volume per "zona vendita") = $Sc * H_v = Sc * 3.50\text{m} = 1.854,72 \text{ mc}$
 dove $H_v = 3.50\text{m}$ altezza virtuale;

Sc-B (superficie coperta "uffici P.T.del Tc1+vano scala appartamento P.1°") =
 $= (17,70*6,04) = 106,91 \text{ mq}$

V-B (volume per "uffici P.T.del Tc1+appartamento P.1°") = $Sc * H = Sc * 6.50\text{m} = 694,91\text{mc}$
 dove $H_v = 6.50\text{m}$ palazzina (vedi sezione schematica);

V_{tot} = 1.854,72+694,91 = 2.549,63 mc



DIMENSIONI			SUPERFICIE	
	B	b	h	
A	29.30		11.35	166.28 mq.
B	23.80	10.18	5.90	100.24 mq.
C	34.10	23.80	5.15	149.09 mq.
D				0.50 mq.
E	20.70		34.10	352.94 mq.
F				235.00 mq.
G	12.50	8.10	7.50	77.25 mq.
H				0.50 mq.
I	23.27		7.25	168.71 mq.
TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO				1250.50 mq.
in cifra tonda				1250.00 mq.