

Comune di Prato

**Piano attuativo n.259/2010 denominato "Via del Melograno-  
via Calabria" P.G. n.161576 del 27-12-2010**

Proprietà: H.B.M. srl via Monteverdi n°5  
59013 Montemurlo

Progettista: Arch. Alessio Cantini

- Relazione tecnica
- Relazione tecnico-illustrativa
- Dichiarazione di legittimità urbanistica relativa al fabbricato artigianale in via del Melograno.
- Dichiarazione in merito alla presenza di elettrodotti
- Copia del parere dell'azienda asm in merito alle cellule ecologiche
- Dichiarazioni in merito agli standards

20-03-2013

Comune di Prato

**Oggetto: Piano attuativo n.259/2010 per la riqualificazione dell'area lungo le mura medievali in via del Melograno ed intervento perequativo in via Calabria**

Proprietà: H.B.M. srl via Monteverdi n°5  
59013 Montemurlo

Progettista: arch. Alessio Cantini

### Nota introduttiva

Con la presentazione del Piano Attuativo in data 17/12/2012 sono state state già ottemperate le condizioni espresse dall'ufficio a seguito di parere favorevole della Commissione Consiliare permanente n.4 (riunione del 09/11/2011) , ed in particolare:

- a) Si allega dichiarazione in merito alla legittimità urbanistica dello stato attuale dei luoghi del fabbricato artigianale in via del Melograno.
- b) La SLP esistente (via del Melograno) e di progetto (via Calabria) sono state calcolate secondo gli art. 12 e 23 co.6 bis e 29 bis delle NTA del RU.
- c) E' stata realizzata graficamente la sovrapposizione tra RU, estratto di mappa catastale e progetto per l'esatta definizione dell'area P2 Vg e V7.3.
- d) -e)Il nuovo fabbricato è stato progettato lungo l'allineamento prevalente in via Calabria rivedendo la sistemazione dei parcheggi interni al lotto fondiario

- f) La porzione di area V7.3 antistante l'area dell'intervento, di proprietà HBM, viene ceduta per intero all'A.C., fino ad arrivare in prossimità della tangenziale
- g) Sono state dimostrate graficamente tutte le distanze richieste
- h) Il calcolo della sup. permeabile è stato rapportato all'area di progetto che rimane privata.
- i) -j) La tavola dei conteggi urbanistici riporta tutte le verifiche e calcoli richiesti, oltre alla dimostrazione analitica delle dimensioni utilizzate.
- k) -l) Seguendo le richieste della Conferenza dei Servizi del 26/07/2011 è stato eliminato dal progetto il parcheggio pubblico su via Calabria e il percorso pedonale sull'area a verde da cedere all'A.C.; si precisa che le vedute sull'area in cessione hanno caratteristiche di luce previste dal codice civile.
- m) La privatizzazione del sedime della strada vicinale verrà concretizzata da un contratto di compravendita con l'A. C., così come concordato con il dottor Massimo Nutini, dirigente dell'ufficio Patrimonio del Comune di Prato. Si fa presente che in data 11 settembre 2012 la Giunta Comunale ha approvato la Delibera n.389 con il seguente oggetto: D.G.C. n.112 del 27-03-2012- Approvazione elenco immobili non più utili ai fini istituzionali in funzione del piano triennale 2012-2014 delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari del patrimonio dell'Ente- Integrazione.

Per quanto riguarda la completezza documentale:

- 1) Sulla Tav. 4 sono evidenziate le infrastrutture esistenti
- 2) Si allegano alla presente gli allegati n°. 1, 2 e 3 al DPGR n.53/R del 25/10/2011
- 3) Si allega il nulla osta della Società Asm riguardo alle cellule ecologiche
- 4) La Tav. 7 contiene tutte le verifiche per il controllo di tutti i parametri urbanistici esistenti e di progetto
- 5) La Tav. 3 contiene tutti i dati catastali richiesti
- 6) La Tav. 2 contiene la sovrapposizione del piano attuativo rispetto alle previsioni urbanistiche.
- 7) L'area non è interessata dal passaggio di elettrodotti, viene prodotta in allegato la dichiarazione relativa.
- 8) La tav. 2 contiene la dimostrazione del vincolo di cui al D.Lgs. n.42/2004.

A seguito della ulteriore Conferenza dei servizi interna, tenutasi il 27 febbraio 2013 presso la sede del settore Governo del Territorio, con il presente deposito si ottempera alle prescrizioni ed indicazioni ricevute con nota e-mail del 12 marzo 2013 da parte dell'ufficio Urbanistica, ed in particolare:

1) Staff di Area, Appalti Opere Pubbliche, Gare ed Espropri

A seguito di contatti avuti con l'ufficio staff di Area, è stato stabilito che la società HBM e l'A.C. controfirmeranno un compromesso di vendita vincolato all'approvazione del Piano, nel periodo di tempo che intercorrerà tra l'adozione e l'approvazione definitiva del Piano stesso.

La documentazione tecnica è stata integrata con la planimetria catastale evidenziante le aree da cedere gratuitamente all'A.C.

2) Edilizia e Attività Economiche

Tutte le indicazioni sono state rispettate (distanze del nuovo fabbricato dal confine lato ovest, sistemazione esterna parcheggi privati, accesso pedonale separato dai carrabili, rapporti aeroilluminanti).

3) Recupero patrimonio storico

La superficie dell'intervento relativo al restauro delle mura è stata ampliata per tutta l'altezza del tratto competente.

4) Consistenza patrimoniale

Come specificato nel precedente punto (Staff di Area) tutti gli adempimenti catastali e patrimoniali relativi al sedime della strada vicinale verranno portati a conclusione prima della definitiva approvazione del piano.

5) Servizio mobilità, Strade e Centro Storico

Lotto via Calabria: a seguito delle conferenze dei servizi del 26/07/2011 è emersa l'indicazione di sistemare le aree da cedere all'A.C. a prato erboso senza percorsi pubblici pedonali piantumate con n.6 frassini lungo il lato a confine con la proprietà HBM.

Ulteriori dettagli esecutivi, se richiesti dai servizi Ambiente e Patrimonio, saranno allegati al Permesso di Costruire.

Area via del Melograno: sarà resa libera da tutte le strutture esistenti, riempito il volume dell'interrato e restaurato il tratto di mura di competenza.

L'ulteriore sistemazione dell'area con fascia a verde, pavimentazione ed illuminazione, se richiesta, verrà definita in sede di presentazione di permesso di Costruire.

Tutti gli interventi descritti al presente punto saranno eseguiti a carico della proprietà HBM e conteggiati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'intervento di nuova costruzione.

## Relazione

Premessa:

In data 09/11/2011 la Commissione Consiliare permanente n.4 - urbanistica - ambiente -protezione civile, ha espresso parere favorevole alla richiesta del piano attuativo in oggetto, a condizioni riportate con la raccomandata P.G. 142192 del 09/12/2011.

La seguente relazione riporta, aggiornandoli in base alle prescrizioni, i dati sia dello stato attuale che del progetto.

### Stato attuale

La società H.B.M. srl ha la proprietà di tutte le aree in via Calabria interessate dall'intervento, della superficie di mq. 1.044,66 (area V73 corrispondente a parte dell'attuale particella 1430) e mq. 2.793,47 (area P2Vg, corrispondente alle particelle 1431, 1434, 1437), oltre alla disponibilità del sedime della strada vicinale della consistenza di mq.175.

La particella 1437, precedentemente di proprietà dei signori Dalla Porta, Dieci e Mazzetti, è stata acquisita dalla società HBM con contratto di compravendita (registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 09/01/2013 al n.357 serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Prato il 09/01/2013 al n.171 ).

La privatizzazione del sedime della strada vicinale verrà concretizzata da un contratto di compravendita con l'A. C. al prezzo stabilito di €10.800,00, così come concordato con il dottor Massimo Nutini, dirigente dell'ufficio Patrimonio del Comune di Prato.

Conseguentemente non è più necessaria la costituzione del Consorzio (ai sensi dell'art. 66 della L.R. 01/2005) , così come richiesto in data 12/04/2012 dal servizio urbanistica del Comune di Prato.

La società H.B.M. srl ha inoltre, la proprietà esclusiva degli immobili ubicati in Prato via del Melograno, individuati al N.C.E.U. del comune di Prato F.49 part. 380 e ricompresi nel R.U. in parte nel sistema R3Vg ed in parte L1Rc, immobili che sono oggetto dell'atto perequativo.

### Stato di progetto

#### Aree da cedere

Il presente Piano Attuativo con perequazione prevede la realizzazione di n°1 edificio in via Calabria composto da tre distinte unità artigianali, previo cessione all'A.C. di:

- 1) area a verde pubblico P2Vg con accesso da via Calabria;
- 2) area a verde agricolo V7.3 posta lungo la tangenziale;
- 3) immobili posti in via del Melograno

Le aree da cedere all'A.C. saranno realizzate nel modo seguente:

- 1) area a verde pubblico P2Vg con accesso da via Calabria:
  - l'area a verde, da cedere all'A.C., della consistenza di mq. 993,17, sarà inerbita e piantumata con essenze di alto fusto secondo quanto previsto nella Tav. n.10 concordata con l'ufficio A.S.M. , (senza vialetto pavimentato con autobloccanti e cordonato in cls, secondo le prescrizioni della Commissione).

2) area a verde agricolo V7.3 posta lungo la tangenziale:

- l'area V7.3 non subirà alcun intervento.

3) immobili posti in via del Melograno:

- demolizione degli edifici esistenti con trasporto alla discarica dei materiali di risulta;
- riempimento del piano interrato con materiale inerte
- restauro delle mura medioevali per il tratto di competenza, come da Delibera Comunale n. 188 del 17 aprile 2007 (Restauro delle mura urbane nel tratto compreso tra gli archi di via Frascati e l'area ex-Campolmi) seguendo le indicazioni contenute nel Computo metrico Estimativo redatto dall'arch. Fabrizio Cecconi in data novembre 2006.
- Le opere riguardanti la sistemazione dell'area con fascia a verde, pavimentazione, illuminazione e quanto altro richiesto, verranno dettagliate in sede di presentazione del permesso di costruire.

Tutti gli interventi sopradescritti (punto 1 e punto 3) saranno eseguiti a carico della società HBM e conteggiati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'intervento di nuova costruzione.

#### Realizzazione di magazzini artigianali in via Calabria

La SLP dell'edificio, realizzabile tramite intervento perequativo, si determina applicando l'indice 0,15 all'area P2Vg di via Calabria ( art.29 bis delle NTA del RU) a meno della superficie relativa al sedime della strada vicinale (in forza di un accordo con l'Ufficio Urbanistica) ed esattamente  $\text{mq. } 2.793,47 \times 0,15 = \text{mq. } 419,02$ . A questa superficie va aggiunta la superficie dei magazzini da demolire in via del Melograno con SIp pari a mq.

221,37 (art. 12 e 23 comma 6 bis delle NTA del RU) per un totale di mq. 640,39 di SLP.

Potendo ricostruire una SLP doppia con destinazione artigianale, si determina una SLP massima realizzabile pari a  $\text{mq } 640,39 \times 2 = \text{mq } 1.280,78$ . Il progetto prevede la realizzazione di n°3 unità artigianali con altezza cm. 900, (magazzino 1: mq. 364,31 SLP; magazzino 2: mq.384,39 SLP; magazzino 3: mq. 366,93 SLP) oltre a n° 2 alloggi pertinenziali, posti al piano 1°, ciascuno inferiore a mq 70 di superficie netta.

La SLP totale di progetto è di mq. 1.279,50 < mq 1.280,78 massima realizzabile.

La struttura portante degli edifici artigianali è prevista in cemento armato prefabbricato con pannelli di tamponamento in c.a.v. (cemento armato vibrato) con finitura a ghiaia colorata levigata.

Il prospetto su via Calabria e quello sulla tangenziale sono caratterizzati da un elemento a doppio riquadro che evidenzia la presenza di un ampio terrazzo al primo piano, rifinito con un carter d'acciaio colorato.

Ognuno dei tre magazzini ha un portone completamente vetrato, al fine di soddisfare i rapporti aeroilluminanti richiesti dal R.E.

La copertura è realizzata con elementi a shed per la parte artigianale e copertura piana per gli alloggi pertinenziali; tutto il perimetro è protetto da un parapetto in acciaio zincato di altezza cm. 100; l'accesso alla copertura avviene tramite una botola con scala retrattile presente nel vano scala condominiale .

Due sono gli accessi carrabili su via Calabria, oltre ad uno pedonale distinto ; all'interno del resede di proprietà (sia frontale che tergale) sono presenti aree adibite a parcheggio privato e spazi di manovra necessari per le attività artigianali.



L'area di pertinenza sarà asfaltata (binder + tappeto di usura + cordonato in cls), a verde( zona laterale) e pavimentata con elementi semipermeabili autobloccanti (zona tergale), nel rispetto delle percentuali richieste dall'art. 30 comma 5 delle NTA del RU.

20 marzo 2013

Comune di Prato

**Piano attuativo n.259/2010 denominato "Via del Melograno-  
via Calabria" P.G. n.161576 del 27-12-2010**

Proprietà: H.B.M. srl via Monteverdi n°5  
59013 Montemurlo

Progettista: arch. Alessio Cantini

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**1) Premesse:**

- a) Che la società HBM srl ha la proprietà di alcuni terreni ubicati in via Calabria.
- b) Che nel vigente R.U. dette aree risultano individuate come P2 Vg e V7.3 ;
- c) Che la società HBM srl è proprietaria di alcuni immobili ubicati in Prato in via del Melograno, meglio individuati al NCEU del Comune di Prato nel Foglio di Mappa 49 Particella 380, costituiti da vari fabbricati ed area di pertinenza;
- d) Che gli immobili di cui al precedente punto c) nel vigente R.U. sono ricompresi in parte nel sistema R3 Vg ed in parte L1 rc;
- e) Che le aree di cui ai punti 1-a-b) sono inserite in un contesto urbanizzato ed edificato limitrofo al Macrolotto industriale 1, costituito essenzialmente da capannoni artigianali;
- f) Che gli immobili di cui ai punti 1-c-d) sono ubicati in un contesto di elevato interesse storico, ambientale e urbano, fra la cinta muraria medievale ed il centro storico, confinante con l'ex Campolmi, Museo del Tessuto, nuova

biblioteca comunale Lazzerini , in uno spazio di notevole valenza per il recupero urbanistico di un'ampia cortina muraria attualmente di proprietà privata chiusa alla funzione pubblica;

- g) Che il recupero e la valorizzazione di entrambi i contesti, anche se con modalità, esigenze e valutazioni diverse, rivestono notevole interesse pubblico.

## **2) Considerazioni:**

- a) Considerato che il proprietario di cui al punto 1a) è disponibile ed interessato a perseguire un' accordo perequativo con l'A.C. attraverso la valorizzazione di una porzione dell'area di sua proprietà nella quale poter realizzare un intervento artigianale privato, cedendo all'A.C. la restante porzione al fine di potervi realizzare un'area a verde pubblico senza costi di acquisizione per la collettività.
- b) Considerato che il proprietario di cui al punto 1c) è disponibile ed interessato a perseguire un accordo perequativo con l'A.C. attraverso il trasferimento della SLP esistente e potenziale, rispetto alle aree e fabbricati ivi posseduti, tramite relativa ricostruzione in altro ambito territoriale che sia nella propria disponibilità. In tal caso gli immobili di cui al punto c) posti in via del Melograno saranno ceduti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da persone e cose, all'A.C., a beneficio della valorizzazione del centro storico e dell'intera collettività.

## **3) Modalità del doppio intervento perequativo di cui ai punti 2a e 2b**

L'intervento perequativo di cui al punto 2 a) è diretto e relativamente semplice in quanto la SLP da destinarsi ad artigianale è strettamente pertinente con l'area stessa per la quale sussiste l'unico problema di localizzare idoneamente l'intervento privato. Ciò premesso e considerato che l'area di cui al punto 2 a) che viene prospettata per la cessione all'A.C., ha dimensioni idonee non solo a rispondere alle esigenze di verde pubblico in risposta all'edificato esistente di contesto, ma sicuramente anche ad accogliere il trasferimento della SLP dal centro storico di cui al punto 2 b), si prospetta la possibilità-opportunità, per l'A.C., di conseguire un doppio positivo risultato senza costi diretti per la collettività, andando ad utilizzare l'area in via Calabria per l'intervento perequativo. Viene pertanto proposto di localizzare in questa area l'intervento di edilizia artigianale privata, di modesto e misurato impatto urbanistico, ottenendo

di contro l'acquisizione degli immobili e dell'area posti lungo le mura, perseguendo un doppio recupero urbano che da una parte interessa una porzione del centro storico e dall'altra un'ambito periferico, entrambi da valorizzare e qualificare territorialmente.

#### **4) Dimensionamento degli interventi di cui al piano attuativo**

- a) In via Calabria l'area interessata dall'intervento perequativo è di mq. 2.968,47, compreso il sedime della strada vicinale pari a mq. 175; pertanto la SLP artigianale privata realizzabile tramite intervento perequativo, con indice di perequazione 0,15, risulta pari a mq.  $(2.968,47 - 175) \times 0,15 = \text{mq. } 2.793,47 \times 0,15 = \text{mq. } 419,02$  SLP
- b) In via del Melograno vengono ceduti all'A.C., immobili per complessivi mq. 288,97 (comprensivo del magazzino interrato) mentre l'art. 23 del R.U. viene applicato soltanto a mq.  $245,97 \times 0,90 = \text{mq. } 221,37$  corrispondenti alla superficie dei magazzini e depositi a piano terra
- c) Per cui può essere ricostruita una SLP doppia a quella preesistente, cioè  $\text{mq. } 419,02 + \text{mq. } 221,37 = \text{mq. } 640,39 \times 2 = \text{mq. } 1.280,78$  di SLP
- d) Considerato l'interesse pubblico nel comparto attuale di via del Melograno, nonché la possibilità di ricollocare questa potenzialità edificatoria nell'area di via Calabria, si propone la ricollocazione artigianale nell'ambito di via Calabria per complessivi **mq. 1.279,50** di SLP, intervento ampiamente sostenibile poiché supportato anche da un ampio spazio a verde pubblico.
- e) In sostanza: la proposta del presente piano attuativo consiste da una parte, nella realizzazione di un edificio artigianale in via Calabria di mq. 1.279,50 di SLP e dall'altra, nella cessione all'A.C. di un'area a verde pubblico P2 Vg in via Calabria di mq. 993,17 e di un'area di verde agricolo di mq. 1.044,66, e nella ulteriore cessione degli immobili e del resede posti in via del Melograno.

Per una più accurata ed adeguata valutazione dei progetti proposti si rimanda all'allegata documentazione fotografica e grafica allegata alla presente.

Il progettista  
arch. Alessio Cantini

20/03/2013

Comune di Prato

**Piano attuativo n.259/2010 denominato  
"Via del melograno - via Calabria"**

Proprietà: H.B.M. srl via Monteverdi n°5  
59013 Montemurlo

Progettista: Arch. Alessio Cantini

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Alessio Cantini, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Prato con il n°20 e con studio in Prato Via del Molinuzzo 109/A nella sua qualità di Progettista

**DICHIARA**

Che l'attuale stato dei luoghi del fabbricato artigianale di via del Melograno risulta dai seguenti atti :

- L'unità immobiliare è stata costruita in data anteriore al primo settembre 1967 in forza di licenza edilizia P.G. 2886 del 2 febbraio 1962
- Fino ad oggi detto bene non ha subito interventi edilizi e/o cambiamenti di destinazione per i quali erano necessarie licenze e

concessioni o autorizzazioni ad eccezione degli interventi di cui ai seguenti adempimenti:

- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Prato in data 19 ottobre 2010 (ritirata in data 25/10/2010) a seguito di domanda di sanatoria presentata al Comune di Prato in data 19/11/1985 P.G. 42665 busta C85-951-1985.

Tutto ciò sopra descritto come risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Pasquetti di Prato in data 02/12/2010, registrato in data 16/12/2010 al n.15371 serie 1t; trascritto il 17/12/2010 al n.7725 .

arch. Alessio Cantini

20/03/2013

Comune di Prato

**Piano attuativo n.259/2010 denominato  
"Via del melograno - via Calabria"**

Proprietà: H.B.M. srl via Monteverdi n°5  
59013 Montemurlo

Progettista: Arch. Alessio Cantini

**DICHIARAZIONE**

Ai sensi del D.M. 19/05/2008 il sottoscritto arch. Alessio Cantini, in qualità di Progettista, dichiara che l'area oggetto del Piano Attuativo di via del Melograno via Calabria come descritto negli allegati grafici, non è interessata dal passaggio di elettrodotti .

Arch. Alessio Cantini

20/03/2013

COMUNE DI PRATO

Piano attuativo per la riqualificazione  
dell'area lungo le mura medievali in  
via del Melograno ed  
intervento perequativo in via Calabria

Richiedente: H.B. M. srl  
via Monteverdi n.5  
59013 Montemurlo  
p.iva 01958720979

Progetto: Arch. Alessio Cantini



*visto e approvato*  
21.12.2010  
*[Signature]*

elaborato	scala	tavola
Urbanizzazione primaria e schema fognature	1:200	9
	10-12-2010	



Comune di Prato

**Piano attuativo n.259/2010 denominato  
"Via del melograno - via Calabria"**

Proprietà: H.B.M. srl via Monteverdi n°5  
59013 Montemurlo

Progettista: Arch. Alessio Cantini

**DICHIARAZIONI in merito agli STANDARD**

Il sottoscritto arch. Alessio Cantini, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Prato con il n°20 e con studio in Prato Via del Molinuzzo 109/A nella sua qualità di Progettista

**DICHIARA**

- Che gli standard prescritti dall'art. 48 della Disciplina di Piano del PS approvato sono verificati, ovvero che le aree da cedere gratuitamente all'A.C. da destinare a spazio pubblico sono in misura non inferiore al 40% della superficie territoriale sottoposta a trasformazione
- Che gli standard relativi all'art. 32 delle NTA, corrispondenti nella destinazione artigianale a 15 mq/100 mq di Sf, ovvero a  $1.975,30 \times 15 / 100 = 296,30$  mq,, non risultano verificabili. Vista la non possibilità di ulteriori cessioni se ne richiede la totale monetizzazione.

arch. Alessio Cantini

