



studio tecnico edilprogetti s.r.l.

SOCIETÀ DI INGEGNERIA



COMUNE DI PRATO
CONSORZIO MACROLOTTO 2 DI PRATO

Lottizzazione “Macrolotto Industriale n. 2 di Prato”

VARIANTE AL PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI

Comparto U – UMI 67 / Comparto I lotto 63 intervento diretto

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Progetto PGOC : Prof. Arch. Mario Preti

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

Il C. di A. del Consorzio Macrolotto 2

Presidente : **Franco Ciampolini**

Vicepresidente : **Roberto Rosati**

Prato 29 Marzo 2019

Agg. 16 Ottobre 2020

La variante è stata redatta a seguito della richiesta pervenuta al Consorzio dai proprietari della UMI 67 Comparto "U" e Lotto 63-intervento diretto Comparto "I".

Il progetto propone la "*migrazione*" nel lotto 63-Comparto "I" della destinazione direzionale originariamente prevista nel comparto U – UMI 67 e non realizzata a seguito di variante al PGOC richiesta con istanza P.G. 57650 del 31/03/2017 e approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 14/09/2017.

Con la suddetta variante, nel Comparto U, è stata prevista la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione "Commercio all'ingrosso" e, relativamente agli standards, sono stati individuati parcheggi pubblici per mq. 8.600 in aggiunta a quelli già realizzati dalla lottizzazione (di cui 4.320 mq. Monetizzabili, 2.160 mq. Spazio di relazione privato ad uso pubblico, 2.160 mq. Parcheggi pubblici da cedere al Comune).

A seguito della approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione con delibera di CC n. 58 del 26/06/2017, la verifica delle quantità di parcheggio da destinare a standards, condotta in base a quanto prescritto dall'art. 4 delle NTA della lottizzazione e nel rispetto di quanto disposto dal DM 1444 del 02 Aprile 1968, la verifica ex. Art. 32-NTA del Regolamento Urbanistico (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 70 del 3 maggio 2001, pubblicata sul BURT n. 25 del 20 giugno 2001, aggiornato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 03/03/2016 BURT n. 12 del 23/03/2016), risulta assolta dalle originarie previsioni e verifiche del Piano di Lottizzazione.

Stante quanto sopra il parcheggio previsto nella variante al PGOC del Comparto "U", pari a mq. 8.600, risulta eccedente la quantità minima necessaria e pertanto può essere conteggiato nelle verifiche per la destinazione "direzionale - terziaria" richiesta nel lotto 63 Comparto "I" attribuendo quindi al Lotto 63 la possibilità di "modificare" la destinazione da artigianale-industriale a direzionale.

La "*migrazione*" della destinazione direzionale consente peraltro al lotto 63 di normalizzare una situazione di fatto risalente ai primi anni 90, che interessa unità immobiliari realizzate con intervento diretto e che sono ricomprese all'interno della Lottizzazione "Macrolotto industriale n.2".

Il Complesso edilizio che insiste sul lotto 63, costituito da n. 12 unità immobiliari ad uso artigianale/industriale, in parte ad un solo piano fuori terra ed in parte su due piani dotato di parcheggi, piazzali di manovra e aree a verde, è stato costruito in forza dei seguenti atti amministrativi :

- 1) Concessione Edilizia P.G. 7616 del 21.04.1978 – (B. 290 / 78) – rilasciata in data 25.06.1986;
- 2) Concessione Edilizia P.G. 14891 del 30.04.1984 – (B. 290 / 84) – rilasciata in data 11.05.1990;
- 3) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera (realizzazione di cabina elettrica) - P.G. 21317 del 05.05.1989 – (B.583/89) – rilasciata in data 24.10.1990;
- 4) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera P.G. 20438 del 17.05.1991 - (B. 297 / 91) rilasciata in data 20.05.1992;
- 5) Concessione Edilizia per Passo Carrabile P.G. 23440 del 21.05.1992;
- 6) Concessione Edilizia per voltura intestazione P.G. 5026 del 31.01.1991 – rilasciata in data 26.02.1992
- 7) Concessione Edilizia per modifiche alle opere di Urbanizzazione primaria P.G. 31645 del 07.07.1992 – (B. 464 / 92) – rilasciata in data 01.04.1993;
- 8) Concessione Edilizia in sanatoria art. 13 L. 47/85 – P.G. 52439 del 11.11.1993 - (B. 847 / 93) – rilasciata in data 15.11.1995 ;
- 9) Autorizzazione Edilizia per insegna luminosa P.G. n. 1721 del 17.01.1994 - (B. 10042 / 94) – rilasciata in data 11.11.1994;
- 10) DIAE per modifiche interne – P.G. 68662 del 21.11.1996 - (B. 3300 / 96) ;
- 11) Art. 26 per modifiche interne - P.G. 32870 del 13.05.1999;
- 12) DIAE per modifiche interne e frazionamento P.G. 13396 del 02.03.2000 – (P.E. 542 / 2000) ;
- 13) DIAE per nuovo accesso carrabile P.G. 30268 del 04.05.2000 – (P.E. 1235/ 2000);
- 14) DIAE per sostituzione di recinzione P.G. 44028 del 22.06.2000 (P.E. 1790 / 2000);
- 15) Variante art. 39 ex L.R. 52/99 - P.G. 71880 del 15.11.2001 –(P.E. 542 / 2000);
- 16) DIAE P.G. 81933 del 28.12.2001 – (P.E. 3568 / 2001);
- 17) DIAE P.G. 4898 del 23.01.2002 – (P.E. 184 / 2002);
- 18) Variante in c.o. P.G. 51885 del 12.08.2002 - (P.E. 2430 / 2002);
- 19) Variante art. 39 ex L.R. 52/99 – P.G. 17525 del 19.03.2003 - (P.E. 184 / 2002);
- 20) DIAE per modifiche interne P.G. 49643 del 31.07.2003 (P.E. 2108 / 2003);
- 21) Attestazione di Conformità art. 140 L.R. 1/ 2005 P.G. 43722 del 30.03.2012 - (P.E. 769 /2012) - rilasciata in data 18.10.2013;
- 22) DIAE manutenzione straordinaria P.G. 47953 del 11.04.2012 (P.E. 1116 / 2012) ;
- 23) Attività Libera P.G. n. 53250 del 08.05.2013 – (P.E.n. 1154 / 2013);
- 24) SCIA P.G. 116725 del 06.08.2015 – (P.E. 2191 / 2015);

25) CILA per la realizzazione di nuovo tratto di recinzione e contestuale verifica degli standard urbanistici
- P.G. 137034 del 31.07.2017 -(P.E. N. 2271/2017)

26) CONFORMITA IN SANATORIA Istanza Prot. Gen. n 20170164515 del 21-09-2017

L'intervento realizzato ha una superficie coperta di circa 7.340 mq e risulta individuato nel PdL fra le "Aree Industriali inserite nel 1° P.P.A."

COMPARTO	LOTTO N.	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME URBANISTICO	NOTE
I	57B	PRODUTTIVO	31190,4	15595,2		EDIFICATO
	58	PRODUTTIVO	20295,6	10147,8		
	59	PRODUTTIVO	10683,3	5341,65		
	60	PRODUTTIVO	12127,3	6063,65		
	61	PRODUTTIVO	35077,4	17537,2		
	62	PRODUTTIVO	7448	3724		
	63	PRODUTTIVO	15351,8	7675,9		EDIFICATO
	103	PRODUTTIVO	10036,9	5018,45		

Estratto TAV. 1 PdL – Superfici Fondiarie

La superficie destinata a uffici per i quali si richiede l'autonoma destinazione direzionale è di mq. complessivi 1.077 con necessità quindi di standards a parcheggio pari a :

VERIFICA ex. ART 32 - NTA del Regolamento Urbanistico

VERIFICA DEI PARCHEGGI - DM 1444 del 02 Aprile 1968

ART 4 - NTA VARIANTE ORGANICA DELLA LOTTIZZAZIONE testo approvato con DCC. n.58 del 26 Giugno 2017

ART 4 - NTA PGOC testo approvato con DCC. n.58 del 26 Giugno 2017

SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO

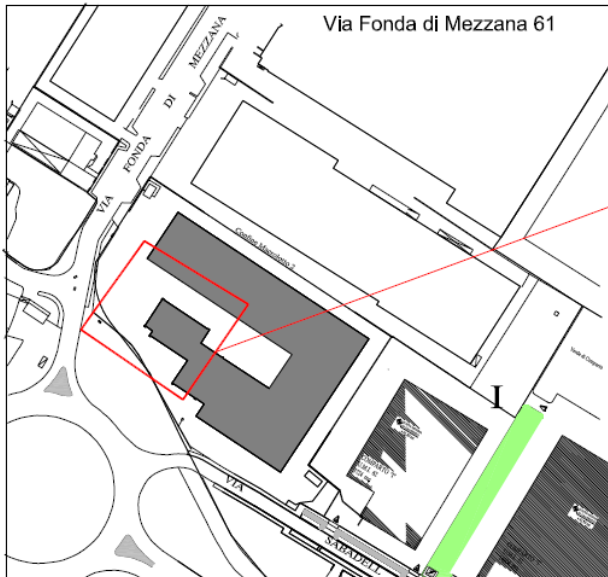
PER ATTIVITA' TERZIARIE

Parcheggi Pubblici $\geq 40\text{mq} / 100\text{mq}$ di Slp (Sup. Lorda Pav. *)

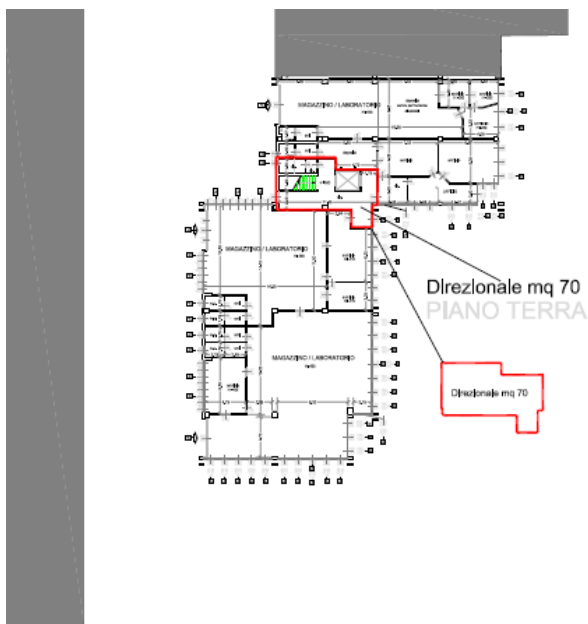
* Sup. Lorda Pavimentata = Sup. Lorda Complessiva x 90%

Nel nostro caso abbiamo $\text{mq. } 1.077 \times 0,90 \times 0,40 = 388 \text{ mq.} \ll 8.600 \text{ mq.}$ pari al parcheggio realizzato con la variante al PGOC del Comparto U (in parte monetizzato, in parte ceduto).

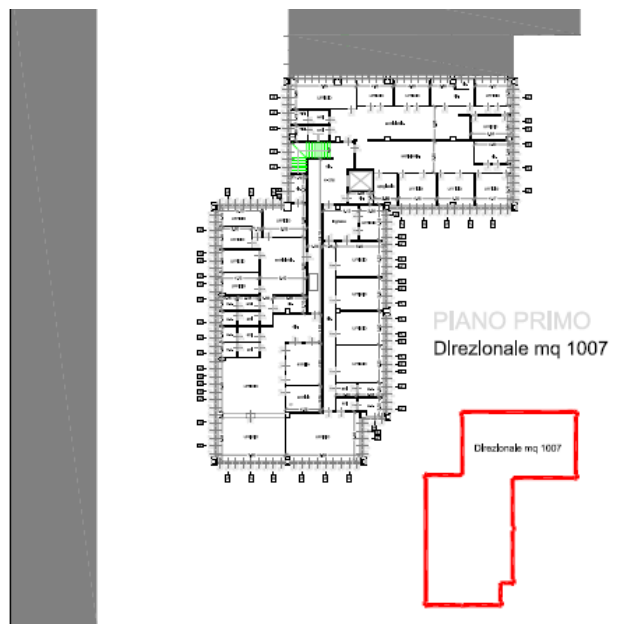
Riportiamo di seguito le planimetrie dell'immobile per il quale si richiede il parziale cambio di destinazione da industriale a direzionale



Planimetria dell'immobile realizzato con intervento diretto in forza di Concessione Edilizia del 1978; riquadrato in rosso la zona dove si richiede il parziale cambio di destinazione.



Via Fonda di Mezzana 61 Sub 7



Via Fonda di Mezzana 61 Sub 7

estratto del piano terra e piano primo della porzione di immobile per la quale si chiede il cambio di destinazione da industriale a direzionale. La figura riquadrata in colore rosso identifica la superficie richiesta (mq. 70 al piano terra e mq. 1.007 al piano primo).

Ad ulteriore conferma della “capienza urbanistica” del Comparto U, che consente quindi la “migrazione” della destinazione sul lotto 63, si evidenzia che la volumetria urbanistica prevista nel Piano di lottizzazione risulta pari a $23.270+34.617,40+15.158+29.795,1 = 92.840,50$ mc.:

COMPARTO	LOTTO N.	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME URBANISTICO	NOTE
U	41	COMM./DIR.	14544,1	7272,05	23270	
	42	PRODUTTIVO	13254,7	6627,35		
	43A	PRODUTTIVO	12553,6	6276,8		CONCESSIONE EDILIZIA INTERVENTO DIRETTO
	43B	PRODUTTIVO	13464	6732		
	44	PRODUTTIVO	17069,5	8534,75		EDIFICATO
	45	COMM./DIR.	8205,8	4102	24617,4	
	67	COMM./DIR.	9474,2	4737,1	15158	
	103	COMM./DIR.	9931,71	4965	29795,1	

Estratto TAV. 1 PdL – Superfici Fondiarie

La volumetria realizzata con la variante al PGOC nel Comparto U risulta essere mq. $21.600 \times 3,20 = 69.120$ mc. << $92.840,50$ mc.

Pertanto alla luce delle verifiche eseguite si può ritenere che :

- I dati urbanistici definiti nelle corrispondenti tavole del PdL, in particolare dalla Tav. 1, e dalla Tav. PV 01.07 del Piano dei Comparti, risultano tutti verificati.
- Relativamente agli standards a parcheggi il progetto urbanistico verifica che le quantità dei parcheggi in cessione rispettino sia le NTA del R.U. (ex art. 32 NTA del R.U. vigente, compreso la monetizzazione) sia le NTA di lottizzazione oltre che del PGOC.

Per quanto riguarda infine il censimento dei residui parametri urbanistici / edilizi che restano disponibili dopo il trasferimento al Comparto I abbiamo :

DESTINAZIONE UMI 67 COMMERCIALE ALL'INGROSSO
PIANO TERRA COMMERCIALE ALL'INGROSSO 18000 mq
PIANO PRIMO COMMERCIALE ALL'INGROSSO 3600 mq
H max = 9.00ml
H Virtuale = 3.20ml
$(18000mq + 3600) \times 3,20 = 69120$ mc

	PGOC	VARIANTE n.81/2017
Sup. cop. ammissibile	21076 mq	18000mq
Volume urbanistico	92841mc	69120mc

Comparto U volume / superfici

Volume urbanistico residuo UMI 67 (92841mc - 69120mc) = 23721 mc
Superficie disponibile 23721/ 3,20 = 7412,81 mq

Nuova destinazione direzionale porzione SUB 7 Via fonda di Mezzana 61
1077,00 mq < 7412,81 mq disponibili su UMI 67 VERIFICATO

7412,81mq -1077mq = 6335,81mq RESIDUI RIMANENTI SU UMI 67

Pertanto , una volta approvata la variante in oggetto , risulteranno ancora utilizzabili le seguenti

capacità edificatorie :

Superficie trasferita in via Fonda di Mezzana – Comparto I – lotto 63 = mq. 1.077

Volume trasferito in via Fonda di Mezzana – Comparto I – lotto 63 = mc. 3.0446,4 (1.077x3,20)

**Volume residuo disponibile / capacità edificatoria residua disponibile = mc. 23.721 – 3.044,6 =
mc. 20.676,4**

**Superficie residua disponibile / capacità edificatoria residua disponibile = mq. 7.412,81 – 1.077 =
mq. 6.335,81**

A livello cartografico la variante interessa le seguenti tavole del P.G.O.C. :

- tavola “Comparto I-L Variante Comparto “I” – Lotto 63 - Standards dei Comparti”
serie PV 01-07 serie 01-11– scala 1:1000.

A corredo della presente relazione si allega la nuova planimetria di cui sopra che rappresenta lo stato variato della quale si richiede l’approvazione.

Prato 16 Ottobre 2020

Il Progettista

Dott. Ing. Patrizio Raffaello Puggelli