



SERVIZIO PATRIMONIO e SPORT

U.O. Consistenza Patrimoniale

Piazza Mercatale, 31 - 59100 Prato

Tel 0574. 183.5623 – 183.5604

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario ufficio:

Lunedì e giovedì 9.00-13.00/15.00-17.00

Martedì, mercoledì e venerdì 9.00-13.00

www.comune.prato.it

p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481



**Terreno edificabile in zona Ippodromo - Via del Purgatorio
Lotto "ZZ" all'interno del P.d.L. di iniziativa pubblica "Gello"**

Relazione Descrittiva

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente relazione è un appezzamento di terreno edificabile sito in zona periferica sud-est in località Grignano del territorio pratese, in prossimità del Parco della Liberazione e della Pace, nelle immediate vicinanze di Viale Leonardo da Vinci, arteria principale del transito autoveicoli, e nelle immediate vicinanze dal transito delle principali linee di trasporto pubblico urbano, che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città. La viabilità prospiciente il terreno, Via del Purgatorio, si collega molto bene alla viabilità a servizio delle zone periferiche attigue. Il terreno oggetto della presente relazione ha edificabilità da realizzarsi all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica "Gello", che intende mantenere i caratteri connotativi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituiti dal collegamento ciclopedonale come elemento connettivo con le altre aree pubbliche degli interventi a cavallo della declassata e il



corridoio verde di collegamento nord-sud. L'impianto edilizio si sviluppa parallelamente al percorso con andamento curvilineo e alla viabilità di Piano, perpendicolare a Via del Purgatorio.

Il ridisegno delle aree a destinazione pubblica e del lotto fondiario è stato pensato per consentire di destinare all'edilizia di Housing Sociale lotti direttamente prospicienti la viabilità dotata dei servizi a rete o con accesso dalla nuova viabilità del Piano, che necessita di ridotte opere urbanizzative. Il lotto si trova inserito in una zona residenziale densamente popolata, in cui trovano posto alcuni uffici pubblici come scuole primarie, istituti di credito, numerose attività commerciali, edifici di culto e, poco distante, il Dipartimento della Prevenzione "Giorgio Vestri" dell'Azienda Usl Toscana Centro ed altro. La zona residenziale in questione è, inoltre, dotata di aree pubbliche di parcheggio.

Descrizione

Lotto di terreno incolto, non recintato, di forma regolare a destinazione edificatoria, con accesso da Via del Purgatorio, della superficie da visura catastale di mq. 3.317 (superficie da tavola riassuntiva del progetto di massima delle opere di urbanizzazione mq. 3.343,27).

Stato di occupazione

Terreno libero.

Identificazione catastale

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 74 dalla particella 1624 (a seguito di frazionamento n. 83705 del 10/10/2012) - qualità seminativo irriguo arborato - classe 2 - sup. mq. 3317 - Redd. Dom. euro 25,70 - Redd. Agr. Euro 17,13.

Dati urbanistici

La porzione di terreno come sopra catastalmente identificata, e come meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica denominato "Gello", adottato con D.C.C. n. 17 del 15/03/2012 ed approvato con D.C.C. n. 68 del 30/07/2012 e variato con D.C.C. n. 36 del 10/04/2017. Il progetto generale di massima delle opere di urbanizzazione è stato approvato con D.G.C. n. 541/2012. Il progetto del primo stralcio delle opere di urbanizzazione è contenuto nel Permesso di Costruire presentato il 04/04/2012 P.E. n. 778/2012. Successivamente sono state presentate due pratiche edilizie relativamente alle opere di urbanizzazione eseguite contestualmente agli interventi edilizi già attuati: P.E. 2806/2018 e var. P.E. 3221/2020.



In merito alla realizzazione delle residue opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, si rinvia alla consultazione degli elaborati progettuali e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L. allegate alla presente relazione.

Sul Lotto ZZ, per una superficie fondiaria di mq. 3.317, è prevista nuova edificazione Residenziale per una superficie lorda di pavimento di mq. 5.700 – volume mc. 16.790 – h max ml. 24,5 – r.c. 45% e comunque come meglio specificato negli elaborati di cui al Piano di Lottizzazione. Si rimanda comunque al partecipante la verifica più precisa delle sovrapposizioni cartografiche, potendosi verificare il caso di minimi scarti e tolleranze.

Condotto fognario esistente - costituzione di servitù temporanea

Come meglio specificato nella relazione tecnica IDRA allegata alla D.G.C. n. 541/2012 di approvazione del progetto preliminare di massima delle opere di urbanizzazione, allo stato attuale il lotto è attraversato da una fognatura mista che parte da Via del Purgatorio e si sviluppa in direzione ovest. Il progetto prevede la demolizione di un tratto di questa fognatura con un suo ripristino al di sotto delle nuove viabilità di progetto senza modifica del recapito finale. Di conseguenza l'intervento prevede la realizzazione di una fognatura nera nuova nel tratto non servito dalla vecchia condotta, e la realizzazione di una nuova condotta mista nel tratto immediatamente limitrofo al vecchio posizionamento della condotta esistente. Pertanto, nel contratto di vendita sarà costituita sulla particella 1624 in favore del Comune di Prato apposita servitù temporanea di condotta fognaria, per il mantenimento e la manutenzione di tale fognatura mista, che decadrà al momento dell'attivazione del nuovo condotto previsto in sostituzione di quello esistente. Fino a tale momento, sulla fascia di rispetto della larghezza di 6 metri dall'asse della tubazione per tutta la lunghezza del tracciato non potranno essere piantati alberi di alto fusto o costruiti manufatti di alcun tipo. Dovrà inoltre essere consentito l'accesso a persone e mezzi per interventi manutentivi.

Provenienza

Il terreno sopradescritto è pervenuto all'A.C. dal Comune di Firenze quale amministratore del patrimonio dell'estinto IPAB Opera Pia Salvi Cristiani, ai sensi dell'art. 5 della L.R.T. n. 96/1982, con Processo verbale di consegna del 14/05/1999, Rep. n. 30843, registrato a Prato il 21/05/1999 al n. 4306 mod. 3 vol. 44, trascritto a Prato il 04/06/1999 al Reg. Part. 3732 e al Reg. Gen. 6664.

Condizioni di vendita

Il terreno è venduto nello stato in cui si trova: ogni e qualsiasi ritrovamento e condizione che presupponga qualsiasi tipo di operazione quali, a semplice titolo esemplificativo e non esaustivo, rimozioni di eventuali materiali, ritrovamenti di



ogni tipo, bonifiche di qualsiasi natura, saranno a totale cura e spese dell'acquirente.

L'eventuale relazione tecnica che il notaio richieda, sarà a carico dell'acquirente.

Prezzo a base d'asta

A corpo **Euro 2.430.000,00 (duemilioniquattrocentotrentamila/00)**

18 gennaio 2023

L'Istruttore Tecnico

Geom. Marino Lombardi

(firma omessa ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/93)

Il Funzionario Tecnico

Arch. Maria C. Moscardi

(firma omessa ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/93)

Il Dirigente

Dott.sa Valentina Pacini

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Certificato di Destinazione Urbanistica;
4. Planimetria azzonamento variazione 2017;
5. N.T.A. del Piano di Lottizzazione;
6. Ipotesi progettuale Lotto ZZ;
7. Tavola riassuntiva del progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
8. Relazione tecnica progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
9. Planimetria generale di progetto opere di urbanizzazione;
10. Planimetria generale fognature IDRA;
11. Relazione fognature IDRA.

Nota: gli atti di provenienza sono consultabili presso gli uffici del Servizio Patrimonio e Sport posti in Prato, Piazza Mercatale n. 31.