



Proposta di sviluppo immobiliare

PROFI S.r.l.

Progetto Futuro Immobiliare

Profi - Progetto Futuro Immobiliare S.r.l.

Via dei Colatori, 3 - 50019 – Sesto Fiorentino (FI)

T 055 233 55 96 - F 055 44 91 750 - profi@aladue.it

L'intervento

L'area d'intervento è situata sul limite nord orientale del centro abitato di **Altopascio**, lungo l'autostrada A11 Firenze Mare in adiacenza al casello.

PROFI ha da tempo attivato tutte le procedure necessarie ad un complessivo ed organico intervento di **riqualificazione** dell'area, attraverso lo smantellamento di precedenti attività industriali ed opifici ormai obsoleti che furono sede di un polo produttivo legato all'industria ceramica.

In sintonia con gli strumenti urbanistici vigenti, la società si è posta l'obiettivo di realizzare nuovi complessi multi-funzionali in risposta ad esigenze di natura prevalentemente commerciale ed industriale. Lo sviluppo immobiliare è anche volto alla creazione di nuove opportunità di lavoro per l'intero territorio ospitante.



Figura 1 - La regione Toscana e l'ubicazione di Altopascio.

L'inquadramento

Il sito d'interesse è localizzato nel Comune di Altopascio ed è logisticamente funzionale per la sua posizione geografica.

Infatti si trova a soli 500 metri dall'**uscita autostradale della A11** ed è a quest'ultima ben collegato grazie ad una viabilità già strutturata che è in grado di supportare ampi volumi di traffico.

Altopascio si trova in una posizione strategicamente centrale rispetto ai grandi distretti Toscani, quali:

- Distretto di Lucca: industrie cartarie e di cartotecnica che controllo circa l'80% della produzione nazionale di carta.
- Distretto di Santa Croce sull'Arno: industria conciaria ed intera filiera produttiva della pelle.
- Distretto di Prato: produzione di filati e tessuti di lana.
- Distretto della Valdinievole: produzione calzaturiera.
- Distretto di Empoli: produzione tessile e di abbigliamento.
- Distretto di Montelupo F.no: industria ceramica e vetraria.

Inoltre, l'area si trova in posizione intermedia rispetto alle zone di maggiore distribuzione demografica della regione Toscana e fra i grandi agglomerati urbani di Firenze-Prato-Pistoia e Lucca-Pisa-Livorno.

CITTA'	DISTANZA	ABITANTI
LUCCA	15,4 km	85.271
PISTOIA	23,2 km	90.288
PISA	23,9 km	88.217
PRATO	34,3 km	188.011
LIVORNO	41,9 km	161.131
FIRENZE	46,3 km	371.282
MASSA	50,4 km	70.973
SIENA	76,5 km	54.543
AREZZO	103,5 km	100.212
GROSSETO	121,4 km	81.928
BOLOGNA	93,9 km	308.181
GENOVA	156,5 km	607.906

Tabella 1 - Distanze e popolazione dei principali centri urbani vicini ad Altopascio.

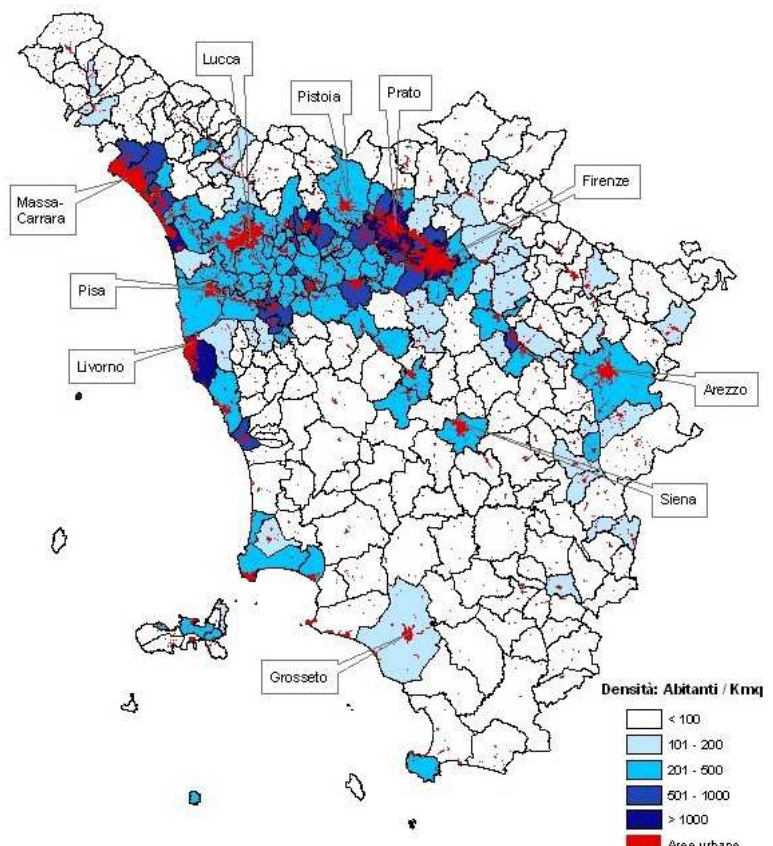


Figura 2 - Distribuzione demografica della regione Toscana.

U.M.I. 2

L'unità 2 è accessibile anch'essa da Via dei Sandroni ed è interessata da una alta densità edilizia, con **manufatti di tipologia principalmente industriale.**

Situazione Attuale

Consistenza:

- *Superficie fondiaria: mq. 76.889,80*
- *Superficie utile lorda: mq. 27.443,99*
- *Volume: mc. 235.128,42*

Situazione Prevista dal R.U.

- *Superficie lorda: mq. 27.443,99*
- *Modalità d'intervento: Piano attuativo*
- *Destinazioni d'uso ammesse: Industriali e artigianali, commerciali, e riconversione o ristrutturazione dell'esistente.*

U.M.I. 3

La terza zona è separata dalla seconda attraverso il Fosso del Molino. Gli altri confini sono dati dalle due strade Via dei Ferranti e Via dei Sandroni. Essa è un'area **pianeggiante** con residue tracce di organizzazione idraulica tipica della piana, probabili segni di un lontano passato agricolo abbandonato da tempo.

Situazione Attuale

Consistenza:

- *Superficie fondiaria: mq. 67.950,76*
- *Superficie utile lorda: mq. 218,61*
- *Volume: mc. 1.116,31*

Situazione Prevista dal R.U.

- *Superficie lorda: mq. 218,61*
- *Modalità d'intervento: Piano attuativo*
- *Destinazioni d'uso ammesse: Industriali e artigianali, commerciali, e riconversione o ristrutturazione dell'esistente.*
- *Prescrizioni del R.U.: nel comparto U.M.I. 3 è prevista la ristrutturazione urbanistica con la possibilità di trasferire parte della SUL esistente nel comparto U.M.I. 2, alleggerendo la densità edilizia già edificata e trasferendola nel sub comparto attualmente identificato nella parte di esso non interessata dai vincoli del Sibolla, e favorendo in tal modo anche destinazioni di medie e grandi strutture commerciali con i relativi spazi di parcheggio necessari.*

TOTALE U.M.I. 2-3

Situazione Attuale

Consistenza:

- *Superficie fondiaria TOTALE: mq. 144.840,56*
- *Superficie lorda TOTALE: mq. 27.662,60*
- *Volume TOTALE: mc. 236.244,73*

Situazione Prevista dal R.U.

Consistenza:

- *Superficie lorda TOTALE: mq. 27.662,60*

Le **superfici utili lorde** relative alle aree U.M.I. 2 e U.M.I. 3 possono essere aumentate utilizzando un **premio** previsto per l'adozione di tecniche di costruzione tendenti al conseguimento del risparmio energetico. In questo caso, **l'incremento** previsto può arrivare fino ad un massimo del **20%** in funzione delle caratteristiche costruttive dei nuovi edifici o quelle di recupero degli edifici esistenti e quindi fino al raggiungimento di una **superficie utile lorda complessiva** di c.a. **33.000,00**.

Fra le due U.M.I. è presente il "Fosso del Mulino", un fosso di deflusso delle acque meteoriche di proprietà demaniale.

Il complesso immobiliare, per via delle attività svolte in passato, è dotato di infrastrutture ampiamente sufficienti per assolvere alle caratteristiche richieste dalle nuove destinazioni d'uso.