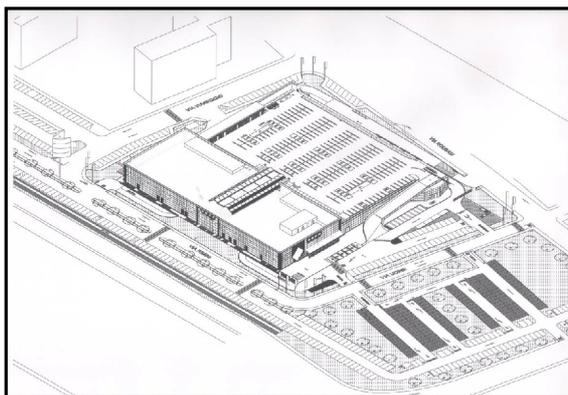




arkingeo
STUDIO TECNICO ASSOCIATO



Piano di Recupero per la localizzazione di una grande struttura di vendita e attività terziarie e di servizio in immobile commerciale esistente Prato - via Udine, via Viareggio, via Roubaix

Richiedente:

Unicoop Firenze S.C. codice fiscale 00407780485

Progettista:

Arch. Franco Martini codice fiscale MRT FNC 61B27 G999M

Tavola:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala:

Data:

A

SOMMARIO

1. La domanda
2. La legittimità urbanistica
3. Lo stato attuale
4. Il progetto
5. Flussi veicolari, infrastrutture viarie e parcheggi
6. Compatibilità ambientale e idrogeologica

1. La domanda

Oggetto della presente domanda è il cambio della destinazione di piano per la localizzazione di una grande struttura di vendita, nella forma di centro commerciale, nell'immobile posto in Prato, via Viareggio - via Udine - via Roubaix.

2. La legittimità urbanistica

Il complesso è stato realizzato in vigore del precedente PRG, che ammetteva nell'area la destinazione commerciale, a seguito di concessione edilizia n. 91/109 del 16 febbraio 1995 e successive varianti (di cui in ultimo la concessione n. 1106/2000 del 16 febbraio 2001). L'ultima pratica edilizia agli atti, che legittima l'attuale conformazione dell'immobile, è la DIAE PG n. 132012 del 2 ottobre 2008 - P.E. n. 2854/2008 (e successiva Variante Finale PG n. 117046 del 20 settembre 2010 - P.E. n. 2551/2010) con la quale, mediante un intervento di manutenzione straordinaria, si modificavano gli accessi all'edificio.

Il regolamento urbanistico vigente prevede per l'immobile le destinazioni d'uso servizi e direzionale (v. estratto RU - tav. 01).

3. Lo stato attuale

L'edificio ha una superficie utile lorda complessiva, tra piano terra e piano primo, di circa 14.691 mq, per un volume di circa 70.501 mc (dati al netto dei locali tecnici posti in copertura).

Il complesso è attualmente destinato ad attività commerciali, con tre medie strutture indipendenti autorizzate per una superficie di vendita globale di circa 7.221 mq.

4. Il progetto

Con il piano di recupero si prevede la conversione di porzione dell'immobile occupato dalle medie strutture, oggi tra loro autonome, in una grande struttura di vendita nella forma di centro commerciale, prevalentemente localizzata nella piastra al livello terreno (SUL ca. 10.406 mq) e presumibilmente organizzata come segue: una grande struttura di vendita di 4.000 mq (Sv) e due medie strutture di 1.000 mq (Sv) ciascuna, per complessivi 6.000 mq di superficie di vendita.

Nella porzione rimanente (primo livello, SUL ca. 4.285 mq), dove è attiva una media superficie di vendita, si prevede l'insediamento di attività di servizio e/o direzionale.

La quantificazione delle superfici in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal piano, è indicata in:

10.406 mq Commerciale

4.285 mq Servizi - Direzionale

All'interno dell'edificio, la collocazione ai piani di tali funzioni sarà definita nei titoli edilizi.

Dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali, l'edificio e l'area non necessitano di interventi o adeguamenti, sia per quanto riguarda le reti dei sottoservizi e dei relativi allacci (acqua, luce, gas, smaltimento reflui, ...), sia per le dotazioni di standard pubblici (7.785 mq a verde e laparcheggi) e commerciali (14.463 mq di parcheggi di relazione), che per i parcheggi privati di cui alla L. 122/89 (7.418 mq). Per completezza si rimanda all'elaborato grafico di progetto - tav. 02 destinazioni d'uso e parcheggi.

Stando l'assetto sopra descritto, l'insediamento della grande struttura di vendita richiederà opere di modesta entità, che potrebbero essere

attivate con interventi diretti quali segnalazione certificata o denuncia di inizio attività.

5. Flussi veicolari, infrastrutture viarie e parcheggi

Il fabbricato si inserisce in un'area già dotata di tutte le infrastrutture viarie e risulta integrato nella viabilità principale del territorio pratese e ben accessibile anche dal più largo bacino di utenza rappresentato dai comuni limitrofi.

L'area non presenta neppure problemi in ordine alla sosta in quanto, come già accennato, sono presenti consistenti dotazioni di parcheggi pubblici oltre a quelli privati a servizio della grande struttura di progetto (v. tav. 02).

Queste considerazioni consentono di poter affermare che il ritorno alla tipologia della grande struttura possa avvenire senza creare inconvenienti all'area in cui sarà insediata.

Con riferimento alle problematiche connesse alla viabilità di accesso all'immobile all'interno del quale si troverà la grande struttura di vendita, si allega alla presente la "**Relazione di stima del traffico indotto dalle nuove attività**".

Per quanto attiene le dotazioni di parcheggi e verde pubblico di cui all'art. 5, p.to 2 del D.M. 1444/1968 relativi all'immobile nel quale si chiede di attivare la grande struttura, sono state realizzate contestualmente all'edificazione del fabbricato in area limitrofa e sono già state oggetto di cessione al Comune di Prato.

Per quanto attiene invece le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale di cui alla L. 122/89 e per la sosta di relazione di cui al DPGR n. 15/R - artt. 27 e 30, quelli realizzati originariamente sono già in numero, estensione ed ubicazione tali da soddisfare lo standard

regionale e locale relativo alla grande struttura di vendita e alle altre destinazioni previste con la presente domanda. Nel corso dell'iter edilizio potranno essere apportati aggiustamenti alla distribuzione delle due tipologie di parcheggi privati (sosta stanziale e di relazione), se ritenuti migliorativi del funzionamento del complesso, sempre nel rispetto di quanto dettato dalla disciplina comunale e regionale di settore vigente.

Per la verifica e l'ubicazione delle dotazioni di parcheggi si veda la tavola di progetto n. 02.

I parcheggi di relazione rispetteranno quanto prescritto dalla regolamentazione commerciale, in riferimento a: raccordi con la viabilità pubblica, caratteristiche degli accessi e dei percorsi, segnaletica stradale e di orientamento, differenziazione delle aree per utenti/personale/carico-scarico, normativa di sicurezza, abbattimento delle barriere architettoniche, localizzazione di eventuali depositi carrelli, pavimentazione, illuminazione, numero dei posti auto in relazione alla superficie e quant'altro.

6. Compatibilità ambientale e idrogeologica

Si veda il documento allegato alla presente domanda, "**Relazione geologica preliminare con riferimenti alla compatibilità ambientale e alle condizioni idrogeologiche**", a firma del dott. Giancarlo Beggiato.

Prato,