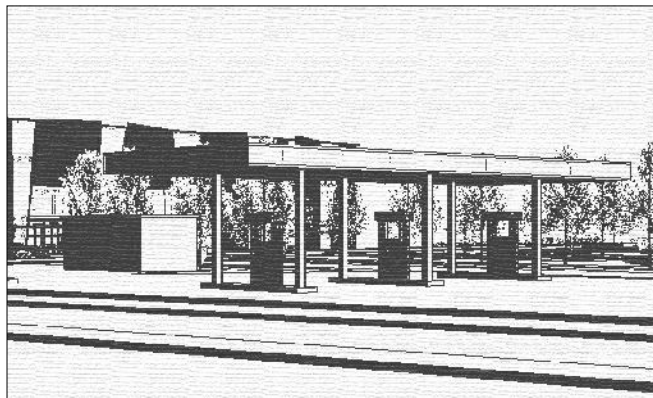


**arkingeo**  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO



Richiesta di Variante al PIANO ATTUATIVO 218/2008  
via di Reggiana, Prato  
per la realizzazione di un nuovo impianto  
di distribuzione carburanti

il presente elaborato soddisfa le condizioni di cui alla richiesta adempimenti pg 111259 del 28.07.2015  
ELABORATO SOSTITUTIVO per inserimento del prodotto gassoso - condizione CUAP

---

Richiedente:

UNICOOP FIRENZE S.C. via S. Reparata, 43 - 50129 Firenze c.f. 00407780485

Progettista:

Arch. Franco Martini codice fiscale MRT FNC 61B27 G999M

---

Tavola:

**RELAZIONE GENERALE**

---

Stato: ATTUALE / PROGETTO

Data: 19/05/2016

**RZ01**

## PREMESSA

La relazione è integrata con le modifiche di cui alla Comunicazione parere Commissione Consiliare Permanente n. 4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile e richiesta adempimenti PG 111259, invio PEC del 28/07/2015.

### In particolare,

- **riguardo alle condizioni poste dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica Ambiente e Protezione Civile":**
  - 1) La proposta di cessione delle porzioni di verde confinanti con i terreni di proprietà comunale è esemplificata nell'elaborato EP04/b;
  - 2) E' stato introdotto, come terzo carburante (gassoso), il metano per autotrazione; l'impianto di distribuzione è stato di conseguenza modificato per ottemperare alle prescrizioni normative, con particolare riferimento al DM 28 giugno 2002, sulle distanze di sicurezza;
  - 3) Riguardo al "contributo di sostenibilità" di cui all'art. 7 delle NTA Piano carburanti si rimanda alle indicazioni degli uffici comunali;
  - 4) Si vedano le successive lettere a) - h);
  - 5) Si veda la lettera di precisazione presentata con Prot. n. 170206 del 23 novembre 2015;
- **riguardo alle condizioni poste dall'Ufficio di Piano e di Coordinamento atti governo del territorio:**
  - a) Il presente piano riconsidera l'intero lotto di proprietà (si vedano gli elaborati di inquadramento EZ EA01, di verifica standard e dotazioni private EP01 02 03; verifica delle aree a uso pubblico-da cedere e tabella di riepilogo EP04/b);
  - b) Nella verifica della dotazione di parcheggi privati L122 (tavola EP01 03 04 e tabella riepilogativa nella tavola EP04/b) è stato conteggiato anche l'incremento volumetrico dovuto all'annesso previsto nell'area del distributore;
  - c) Il proponente ha scelto di destinare i parcheggi all'uso pubblico, senza distinzione tra pubblici e privati; si rimanda allo schema delle superfici a uso pubblico di cui alla tavola EP04/b e all'estratto di mappa catastale prodotto, come richiesto al punto h) della comunicazione;

- d) Nella tavola EP01 03 04 è stata introdotta la dimostrazione della conformità all'art. 30 comma 5 del Regolamento Urbanistico relativo alle misure alternative disciplinate per gli interventi produttivi in merito alla permeabilità dei suoli;
- e) Si veda il precedente punto 2);
- f) Le risultanze del rilievo strumentale dell'elettrodotto presente sull'area d'intervento sono riportate nell'elaborato EA02 integrato con Prot. 136880 del 25/09/2015. Con comunicazione pec del 29/02/2016 è stata fatta richiesta, a TERNA SpA, dei dati elettromagnetici nel tratto relativo all'area d'intervento;
- g) Le tabelle riepilogative della tavola EP04/b sono state corrette, in merito alle verifiche degli standard e dei parametri urbanistici, secondo le indicazioni dell'ufficio;
- h) Si veda il precedente punto c) e l'allegato estratto di mappa catastale dove sono evidenziate e quantificate le aree asservite all'uso pubblico (retino giallo) e quelle soggette a cessione (retino rosso).

## RELAZIONE TECNICA

La presente istanza ha per oggetto la localizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti in località Capezzana, in adiacenza ad un parcheggio ad uso pubblico realizzato tra le vie di Reggiana, Sirio, Abbé Pierre.

Il lotto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 59, Particelle 1905 e 1907.

In data 22 giugno 2012 con PG n. 80648, è stato richiesto al Servizio Urbanistica un parere tecnico preventivo in merito alla fattibilità dell'intervento, al quale il Servizio ha dato risposta con PG n. 124597 del 5 ottobre 2012, che si allega.

L'Unità Operativa 4T1 - coordinamento ed attuazione strumenti urbanistici ha espresso l'ammissibilità della collocazione proposta, chiedendo di rielaborarla sulla base di alcune condizioni che sono state recepite nel presente progetto.



## LA ZONA D'INTERVENTO

L'area proposta per la localizzazione dell'impianto fa parte di un più ampio lotto a destinazione commerciale, autorizzato con i seguenti atti: PdC PG 85778 del 2008, PA 218/2008 approvato con DCC n. 107 del 2009, Variante PdC PG 26621 del 2011 rilasciata il 08/03/2012, Variante PdC PG 36947 del 2013 rilasciata il 09/05/2013 e Variante art. 45 PG 78683 del 2013.

Il lotto, nella sua attuale configurazione (tavola EZ/EA01), è corredato da un'estesa dotazione di parcheggi a raso e sistemazioni esterne, destinata all'uso pubblico e ampiamente sovradimensionata rispetto alle richieste di standard. L'Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato, in data 28/11/2011, per la realizzazione dell'intervento di cui agli atti sopra menzionati, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Prato il 14/12/2011 al n. 14537.

Per la configurazione attuale del lotto e la consistenza di quanto ad oggi realizzato si rimanda allo schema planivolumetrico di calcolo del fabbricato esistente riportato nella tavola EP 01 03 04 e alla tabella di verifica dei parametri urbanistici ed edilizi del piano riportata nella tavola EP04/b.

La localizzazione nell'area dell'impianto di distribuzione carburanti avviene nel rispetto delle dotazioni minime necessarie di parcheggi pubblici e privati, utilizzando in parte una superficie a parcheggio in esubero e apportando per il resto alcune modifiche ai parcheggi esistenti, con l'inglobamento di porzione della fascia verde sul lato via Abbé Pierre.

## AREE DA CEDERE / ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

La porzione residua della fascia verde sul lato via Abbé Pierre, confinante con un'area di proprietà dell'amministrazione comunale, sarà come richiesto oggetto di cessione assieme alla fascia verde posta a nord del parcheggio, anch'essa confinante con terreni di proprietà comunale.

Verranno inoltre ulteriormente incrementate le superfici da asservire all'uso pubblico, in aggiunta a quelle già oggetto dell'atto d'obbligo precedentemente citato (tavole EP04/a - EP04/b ed estratto di mappa catastale con evidenziate le aree ad uso pubblico e le aree in cessione).

## PARCHEGGI

La documentazione progettuale (vedi tavola EP01/03/04) riporta la verifica del soddisfacimento delle quantità di tipologie di parcheggi necessari e della loro idoneità (1 posto auto ogni 25 mq di superficie).

Per quanto riguarda i parcheggi privati di cui alla Legge 122/89, la verifica è stata prodotta considerando anche l'incremento volumetrico dell'annesso di pertinenza dell'impianto (locale gestore), che aumenta di un posto auto la dotazione complessiva (tabella verifica parcheggi privati - tavola EP04/b).

Con l'inserimento del prodotto gassoso, per il rispetto delle distanze di sicurezza è stato necessario ricollocare alcuni posti auto lungo il tratto nord di via Sirio, in adiacenza alla fascia verde soggetta a cessione.

## SUPERFICIE PERMEABILE

Lo schema di verifica riferito all'intera area del Piano, riportato nella tavola EP/01/03/04 (estratto dagli elaborati del Permesso di Costruire e successive Varianti), è stato integrato, con riferimento all'art. 30 co. 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico, da una verifica sull'area dell'impianto, a dimostrazione della conformità delle percentuali di superfici verdi e semipermeabili consentite all'interno del lotto destinato al distributore di carburanti.

## ELETTRODOTTO

La tavola EA02 riporta le risultanze del rilievo strumentale del tratto di elettrodotto passante sull'area.

E' stata fatta inoltre richiesta a TERNA SpA dei dati elettromagnetici nel tratto d'interesse.

## IL DISTRIBUTORE DI CARBURANTI

L'impianto si sviluppa su una superficie di circa 2.592,65 mq, comprese le corsie di accesso e deflusso che si attestano su via Sirio.

Nel complesso il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- pensilina di copertura delle aree di rifornimento



- box gestore
- serbatoi interrati per lo stoccaggio dei carburanti liquidi
- dispositivi di controllo delle perdite e del livello
- isole con colonnine di distribuzione multiprodotto
- impianti tecnologici
- locali e vani tecnici tra cui il compressore del metano per autotrazione

Per le caratteristiche costruttive e di sicurezza dei componenti quali serbatoi, dispositivi di controllo, etc si rimanda alla documentazione di prevenzione incendi che sarà prodotta in sede di richiesta di permesso di costruire.

Nell'impianto saranno erogati i seguenti carburanti:

- Gasolio
- Benzina super senza piombo
- Gas Metano per autotrazione

Il sistema di distribuzione è costituito da:

- tre colonnine di erogazione automatica multiprodotto bifronte per l'erogazione dei prodotti liquidi
- un erogatore a quattro pistole per il prodotto metano

Le prime tre isole dispongono di colonne self service pre-pagamento bifacciali e possono pertanto essere utilizzate sia per il pre-pagamento che per il post-pagamento. L'impianto sarà in definitiva realizzato per offrire un servizio di tipo "Self 24 ore su 24" con "pre" pagamento in assenza di operatori destinati al rifornimento ma con presenza in funzione di assistenza alla clientela.

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico per il fabbisogno energetico, che sarà collocato sulla copertura della pensilina di protezione dell'area di rifornimento. Per le caratteristiche degli impianti si rimanda ai progetti specifici anch'essi previsti in fase di predisposizione del permesso di costruire. Saranno opportunamente posti in essere gli allacciamenti ai servizi di fognatura, acqua potabile, gas, energia elettrica, rete telefonica.



#### LA VIABILITA' INTERNA

Le corsie di accesso e deflusso dell'impianto sono posizionate in maniera tale da non recare pregiudizio alla circolazione dei mezzi sulle vie limitrofe.

In ottemperanza alle indicazioni del Servizio Urbanistica sono state meglio svincolate le zone per il rifornimento dalla viabilità del vicino parcheggio.

Il grande spazio di accumulo antistante le isole di erogazione è stato dimensionato in maniera tale da consentire la confluenza di oltre 30 automezzi (v. schema grafico allegato, tavola EP02), ipotesi estremamente cautelativa anche nelle peggiori condizioni, al fine di evitare interferenze con la circolazione sull'adiacente viabilità.

#### LA PENSILINA BENZINE E METANO

A protezione delle aree di rifornimento dei carburanti sarà realizzata una pensilina in carpenteria metallica (tavola EP02).

La pensilina, di forma rettangolare, ha struttura in acciaio con quattro montanti metallici.

Lungo il fascione della copertura saranno posizionate le insegne di esercizio con il logo del distributore.

#### IL LOCALE GESTORE

E' prevista nell'impianto una piccola installazione accessoria, al cui interno verrà realizzato il locale per il gestore con annesso spogliatoio e servizi oltre a servizio igienico accessibile per gli avventori (vedi tavola EP02).

Il piccolo edificio, di pianta rettangolare con copertura piana, occupa una superficie lorda di circa 37,50 mq. La sua distribuzione e collocazione nell'area è tale da permettere per chi è all'interno la più ampia visuale verso la viabilità e la zona di rifornimento. I locali godono di un'adeguata illuminazione e aerazione naturale. Nella fase edilizia sarà prodotta la verifica dei requisiti aeroilluminanti.

Le caratteristiche costruttive di pareti e serramenti saranno tali da garantire la necessaria coibentazione e rispettare i valori normativi di trasmittanza.



## AREE ED APPARECCHIATURE TECNOLOGICHE

Nell'area dell'impianto di distribuzione carburanti è prevista la realizzazione di un'area tecnologica per la compressione, all'interno della quale sarà alloggiata la cabina di compressione; all'esterno dell'area tecnica verrà posizionata una cabina di misura (tavola EP02).

Per le caratteristiche costruttive e di sicurezza dei manufatti, in conformità alle disposizioni di legge (con particolare riferimento al DM 28 giugno 2002), si rimanda alla documentazione di prevenzione incendi e di progetto della richiesta di permesso di costruire.

Sul perimetro dell'area destinata all'installazione della cabina di misura e dell'unità di compressione sarà realizzata una recinzione con le caratteristiche previste dal DM 28 giugno 2002.

Tutto l'impianto gas e relativa stazione di rifornimento sarà realizzato in conformità al suddetto decreto e alle altre normative specifiche vigenti.

## DISTANZE DI SICUREZZA

Premesso che l'impianto è di tipo misto, le fondamentali distanze di sicurezza interne, esterne e di protezione richieste dalla normativa specifica sono evidenziate nella tavola EP02.

## IL SISTEMA DI SMALTIMENTO

Il sistema di smaltimento dei reflui prodotti dalla nuova stazione di servizio sarà articolato secondo tre distinte linee:

- Reflui domestici: si tratta del complesso di tubazioni e trattamenti destinati alla raccolta e allo smaltimento dei reflui prodotti dai locali destinati ad uso commerciale. Si tratta di locali ad uso spogliatoio dotati di bagno privato con servizi e doccia, e di un bagno per uso pubblico. I reflui prodotti sono trattati a mezzo di fossa tricamerale e degrassatore prima del collettamento nel collettore fognario dedicato esistente.





ark ingeo  
STUDIO TECNICO ASSOCIATI

- Acque meteoriche dilavanti non contaminate: si tratta delle acque di pioggia che interessano superfici non soggette al rischio di inquinamento, ovvero le coperture dell'immobile ad uso commerciale e la tettoia di protezione degli impianti di distribuzione del carburante. Le acque raccolte mediante apposite gronde, sono collettate in pluviali che recapitano in una rete indipendente con destinazione finale l'immissione nella fognatura bianca esistente sulla viabilità principale.

- Acque meteoriche dilavanti contaminate: dal momento che la stazione di servizio rientra nella tipologia di attività di cui all'art. 2, primo comma, lettera e) della legge regionale 31/05/2006, n. 20, richiamate pure nell'Allegato 5, tabella 5 del regolamento emanato con il D.P.G.R. 46R dell'8 settembre 2008, occorre raccogliere e trattare, prima dell'immissione in fognatura, le cosiddette acque di prima pioggia. L'intera area della stazione di servizio così come delimitata da apposite griglie di raccolta e dossi, sarà regimata mediante apposito sistema di raccolta delle acque di pioggia, le quali saranno indirizzate verso un impianto di trattamento dedicato costituito da uno scolmatore di testa, una vasca di sedimentazione con pompa di rilancio delle acque ed un disoleatore. A monte e a valle dei trattamenti saranno ubicati appositi pozzetti per il prelievo di campioni di controllo. Successivamente le acque trattate sono indirizzate nella fognatura bianca esistente.

L'approvvigionamento idrico avverrà dall'acquedotto comunale.

Maggiori dettagli sono riportati negli elaborati grafici.

Prato, 18 maggio 2016

Il tecnico  
arch. Franco Martini