

COMUNE DI PRATO

**Piano Attuativo per ampliamento di complesso  
industriale posto in via Ghisleri, 4 Loc. Iolo**

*Committente: Giunti Industrie Grafiche s.p.a.*

via Ghisleri, 4, Loc. Iolo - Prato

*Progetto : arch. Alessio Cantini*

via del Molinuzzo 109/A- 59100 Prato

tel. e fax. 0574.730257

alessio.cantini@cantiniandpartners.com

ELABORATO RZ 01

**RELAZIONE GENERALE**

06-06-2016

L'immobile oggetto dell'intervento rappresenta il polo logistico e distributivo della Giunti Industrie Grafiche s.p.a., terzo gruppo editoriale italiano.

Il presente progetto prevede un ampliamento di mq 2.180,82 nel piazzale lato sud, in adiacenza all'edificio esistente costruito con Conc. Ed. B. n°226/95 P.G. del 14/4/95 e successive Varianti. Nel 1996 la Giunti Industrie Grafiche s.p.a. ha venduto quasi il 50% dell'intera superficie coperta edificata alla Ilcat s.p.a., oggi proprietà I.P. Investments s.p.a., di cui si allega lettera di assenso alla presentazione di questo intervento.

Il presente Piano Attuativo va riferito ed inquadrato nella totalità del lotto fondiario originario presente nel primo progetto approvato con B. n°226 del '95 e Variante B. 450 del '98 di cui si allega la tavola n°8 dei conteggi urbanistici, che rappresenta il punto iniziale di riferimento per la determinazione dei parametri dell'attuale progetto.

Tale intervento è realizzabile grazie all'applicazione dell'Art. 24 comma 5 che ammette la possibilità di ampliamenti per gli edifici industriali-artigianali esistenti nei sub-sistemi P2 e P3, sottoposti a ristrutturazione ri, che dimostrino una reale esigenza di incrementare il proprio spazio di produzione, stoccaggio e lavorazione in funzione ad una crescita esponenziale dell'azienda sotto il punto di vista dall'attività.

La Giunti Industrie Grafiche s.p.a. a conferma della necessità di questo ampliamento funzionale allega il Piano Aziendale dettagliato.

Il nuovo ampliamento non costituisce nuova unità immobiliare autonoma e sarà adibito principalmente a magazzino-deposito necessario per gestire l'incremento del numero di volumi previsto a seguito di alcune importanti acquisizioni da parte dell'azienda.

Il nuovo volume rispetta i rapporti aereo illuminanti, come previsto nella vigente disciplina urbanistico-edilizia, con la realizzazione di portoni,

finestre a parete e finestre motorizzate inserite negli shed in copertura, seguendo il disegno prospettico degli edifici esistenti.

La struttura sarà prefabbricata con pilastri e travi, pannelli di tamponamento verticali uguali a quelli esistenti per forma, colore e finitura (graniglia di marmo con fasce orizzontali di marmo grigio) e copertura costituita da tegole ad "Arca" e coppelle shed monolitiche.

Gli standard urbanistici derivanti dall'art. 32, circa mq 330 (da valutare se necessari), verranno monetizzati.

Per quanto concerne la quota di parcheggio privato derivante dall'ampliamento ( L. 122 Tognoli), la rispondenza con il R.E. Allegato D è stata verificata individuando graficamente le zone adibite a parcheggio privato con le relative corsie di manovra (vedi tav. EP 04 – conteggi stato modificato).

Per l'area permeabile, la superficie mancante necessaria viene ritrovata attraverso la vasca di accumulo interrata, che sarà realizzata nella stessa posizione dove attualmente si trova un laghetto antincendio di mq 462 con portata di circa mc 500. La nuova vasca interrata avrà un'altezza di ml 2 e una portata di circa 930 mc che servirà sia come vasca di accumulo sia come vasca antincendio (vedi calcolo tav. EP 04- conteggi stato modificato).

La vasca di accumulo sarà progettata seguendo le caratteristiche riportate nell'allegato K del R.E. del Comune di Prato per un corretto smaltimento delle acque provenienti dalla nuova copertura (vedi schema sezione tipo tav. EP 02).

Attualmente i locali adiacenti al nuovo progetto di ampliamento, anch'essi utilizzati come deposito-magazzino libri e con una permanenza di addetti discontinua, con il nuovo volume previsto in adiacenza, perdono l'areazione dei portoni sul prospetto lato sud che verrà ampiamente soddisfatta dalle grandi aperture motorizzate in copertura

e da nuove finestre sul prospetto lato nord, garantendo il 20% di superficie finestrata a parete previsto dalla normativa; pertanto si ritiene che nel magazzino n° 1 e n° 2 la situazione sia comunque migliorativa, rispetto alla situazione attuale, da un punto di vista di rapporti aero illuminanti.

I servizi igienici al piano terra e piano primo che perdono alcune finestre saranno tutti dotati di impianto di areazione forzata, come anche il vano al piano primo attualmente ad uso ufficio che verrà utilizzato come deposito e quello adiacente trasformato in archivio senza permanenza di addetti.

Non è prevista la realizzazione di ulteriori servizi igienici in quanto già presenti nel magazzino adiacente sia al piano terra che al piano primo.

Nel rispetto della normativa antincendio, il nuovo ampliamento prevede che tutti portoni abbiano un'uscita di sicurezza di 120x220 cm REI 120 e ulteriori n°4 uscite con le stesse caratteristiche poste in prossimità degli angoli dell'edificio sul prospetto lato est e ovest.

I portoni esistenti nel magazzino 1 e 2 che si affacciano sul piazzale sud dove è previsto il nuovo volume sono già dotati di uscite di sicurezza con porte tagliafuoco di cm 120x 220 cm e maniglione antipánico.

Nell'ipotesi contenuta nelle NTA allegate l'intervento prevede la realizzazione di un magazzino meccanizzato con altezza di ml.21 e con superficie lorda ridotta di mq. 157,85 (mq.2.022,87 anziché mq.2.180,82) rispetto all'altra soluzione , per creare un percorso antincendio largo ml.4 funzionale all'edificio esistente, espressamente richiesto in preistruttoria dai V.V.F.F.

Sarà composto da due parti : una parte, (di altezza ml.21 all'imposta della copertura), che contiene un magazzino autoportante porta-pallet con movimentazione automatizzata e rispetta i rapporti aeranti previsti per la categoria D3 (magazzino senza permanenza di addetti) tramite la

realizzazione di portoni ed una uscita di sicurezza ; una parte, (di altezza ml.6,40), per l'immissione dei prodotti, rispetta i rapporti areo illuminanti previsti per la categoria D1 (magazzino con permanenza di addetti anche se discontinua), tramite la realizzazione di portoni, uscite di sicurezza, finestre a parete e finestre motorizzate inserite negli shed in copertura.

La struttura portante dell'impianto è composta da elementi verticali e orizzontali posti a determinati livelli, che assolvono al compito di supporto per l'unità di carico, in modo da costituire una struttura intelaiata ; superiormente viene posizionata una struttura di copertura costituita da capriate in carpenteria metallica leggera.

I pannelli di tamponamento sono del tipo "sandwich" e sono costituiti da lamiere metalliche , all'interno delle quali viene interposto un pannello isolante (conformi alle normative vigenti in materia termica ed acustica). Da un'altezza di circa 6 metri i pannelli saranno rivestiti con una membrana termoplastica applicata su una struttura in alluminio, tipo telo Barrisol "Trempovision", capace di trasmettere luce, autopulente e riciclabile, di colore chiaro con stampato in nero il logo dell'azienda.