

# COMUNE DI PRATO

OGGETTO:

Richiesta di approvazione Piano Attuativo  
per realizzazione di nuovo edificio industriale  
posto in loc. Tavola, Via Braga.



PROPRIETA':

Immobiliare Daniela di Baroncelli Irene e C. S.A.S.  
c.f. 01045450481

Daniela Rosiliana Gironi  
c.f. GRN DLR 53P44 G999J

Faliero Gironi  
c.f. GRN FLR 43H22 G999P

PROGETTISTI:

Geom. Anna Tofani  
c.f. TFN NRT 58S61 G999T

Ing. Federico Forasassi  
c.f. FRS FRC 54P20 G999H

Relazioni	Tav. RZ 01 - EU 01
	Scala -----
Relazione illustrativa	Data Febbraio 2022

# **RZ01 – EU01 Relazione illustrativa dell'intervento**

## **RZ01**

### **L'ambito ed il quadro conoscitivo di riferimento**

L'ambito territoriale interessato dal presente Piano Attuativo è quello situato a Sud del territorio comunale in corrispondenza della via Giulio Braga località Tavola. L'area in oggetto si trova inserita all'interno di un ambito territoriale caratterizzato da insediamenti produttivi, residenziali e di interesse sociale; confina a Nord ed a Sud con insediamenti produttivi, ad est con area agricola e ad Ovest con la via Giulio Braga.

Per tale ambito territoriale è assicurata un'adeguata dotazione di infrastrutture e di sistemi idonei al trasporto pubblico e privato di persone e merci, in quanto si trova vicino all'abitato della Frazione e al viale XVI Aprile importante arteria di collegamento tra le aree produttive di Tavola e della lottizzazione Macrolotto 1.

### **Obiettivi**

Questo Piano Attuativo si pone l'obiettivo:

di completare l'edificazione industriale già esistente, la costruzione di un nuovo contenitore produttivo composto da n. 4 unità immobiliari;

l'incremento di dotazioni pubbliche mediante la cessione al Comune di Prato di un'area da destinare ad attività sportiva;

la realizzazione di un parcheggio lungo la via Giulio Braga.

### **Motivazioni**

Il Piano si pone come un intervento di completamento all'interno di un'area urbana storicamente caratterizzata dalla presenza di attività artigianali a sostegno dello sviluppo della storica economia locale.

### **Coerenza con gli Strumenti Urbanistici vigenti**

L'area in oggetto risulta inserita, nella Tav. 42 del vigente Piano Operativo comunale con funzione artigianale/industriale, aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e piazze e aree pedonali; l'attuazione è disciplinata dalla Norme Tecniche di Attuazione delle Arre di Trasformazione dalla Scheda AT8\_03.

Relativamente alla coerenza della presente proposta progettuale con il Piano Operativo si rileva quanto segue:

Scheda AT8\_03

	Piano Operativo	Piano Attuativo
Superficie Territoriale	Mq. 10.828,00	Mq. 11.024,82
Superficie fondiaria	Mq. 4.680,00	Mq. 5.060,51
Superficie Edificabile	Mq. 2000,00	Mq. 1.999,64
Rapporto di coperturamax	50%	41,52%
Altezza max	Ml. 7,00	Ml. 8,00
Volume virtuale	-----	Mc. 6.998,74
Destinazione d'uso	Industriale/artig.le	Industriale/artig.le
Standard (Parcheggio e percorso pubblico)	Mq. 1.447,00	Mq. 1.378,22
Superficie Avs (gioco e sport) in cessione pari al 43% della St	Mq. 4.656,04	Mq. 4.586,29

I dati evidenziano alcune modeste variazioni rispetto al Piano Operativo:

La maggiore Superficie Territoriale è quella risultante dal rilievo topografico;

La maggiore Superficie Fondiaria è dovuta alla maggiore Superficie Territoriale;

La maggiore altezza del fabbricato è dovuta all' allineamento longitudinale ed altitudinale del nuovo edificio con l'edificio esistente lungo Via Giulio Braga, oltre ad esigenze di carattere funzionale;

L'area in cessione destinata a verde prevede, a Nord del terreno di proprietà, la realizzazione di un percorso solo pedonale, escluso eventuali mezzi per manutenzione, pulizia e sicurezza, di larghezza mt. 7,00 accessibile da cancello che si immette sulla via Braga, tale percorso termina con un piccolo parcheggio ombreggiato dove sono ubicati n. 9 posti auto, un marciapiede e una corsia per i mezzi di soccorso di larghezza pari a mt. 3.50. Il percorso con il parcheggio sarà dotato di lampioncini alti 5,00 ml. (del tipo "Philips unistreet") e di un sistema per lo smaltimento delle acque piovane costituito da idonee caditoie da recapitare alla fognatura pubblica di Via Braga.

In conclusione si ritiene che le caratteristiche del progetto e la modestia delle variazioni proposte rispetto all'Elaborato 04.1 Aree di Trasformazione, sia tale da poter dichiarare che il Piano è coerente con gli obiettivi degli Ambiti strategici di qualità paesaggistica di cui all'Elaborato 05 ed alle prescrizioni di cui al Titolo IV delle NTA Promozione della qualità Territoriale.

## **Prescrizioni di cui all'Elaborato 13.4**

Il Progetto rispetta le prescrizioni contenute nella Scheda 8.1.80 dell'Elaborato 13.4 in particolare si sottolinea quanto segue:

### **ACQUA**

- è prevista la costruzione di una vasca interrata di laminazione acque meteoriche, lo svuotamento della vasca avverrà con sistema di pompaggio dimensionato per garantire una portata massima alla fognatura di circa 10 l/su ogni 400 mc. Tav. EP-07;
- è previsto che il fabbricato sia posizionato a quota + cm. 45 rispetto al piano campagna;
- non sono previsti piani interrati;
- è già presente la risorsa idrica a gestione pubblica;
- non sono fattibili reti idriche duali;
- non esiste in zona la rete dell'acquedotto industriale;
- non è prevista la doppia fognatura;

### **ARIA**

Sono previste piantumazioni di specie arboree antinquinanti (acero) installazione nell'area privata di due colonnine di ricarica elettrica;

### **CLIMA**

non sono previsti punti di ristoro permanenti;

### **ENERGIA**

è prevista la installazione in copertura di un impianto fotovoltaico;

### **CLIMA ACUSTICO**

I limiti acustici sono rispettati e non necessita un piano di risanamento acustico;

### **RIFIUTI**

è prevista la realizzazione una isola ecologica all'interno del parcheggio privato fronteggiante la via G. Braga;

### **SUOLO**

il progetto del verde privato nuovi impianti arborei coerenti con le tipologie presenti nella zona; l'area a verde sportivo/sociale in cessione è un filtro tra la parte costruita del territorio urbano in esame e l'area agricola retrostante.

## **Proprietà e descrizione catastale**

L'area interessata dalla trasformazione è di proprietà di Gironi Daniela Rosiliana, nata a Prato il 04.09.1953, Gironi Faliero, nato a Prato il 22.06.1943 ed in modestissima parte della Immobiliare Daniela di Baroncelli Irene e c sas.

L'area è rappresentata nel Foglio 90 del Catasto Terreni del Comune di Prato, dalle Particelle 1912, 1913, 1914, 1915, 1916 per una superficie catastale di mq. 11.552,00.

## **VAS**

Il Piano ai sensi della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 Art. 5 – *Ambito di applicazione* – non è assoggettabile a VAS.

## **EU01**

### **Opere di Urbanizzazione Primaria**

Le opere di Urbanizzazione primaria sono costituite dalla costruzione di un parcheggio auto a pettine lungo la via Giulio Braga e da un percorso interno con parcheggio completo di illuminazione, di raccordo tra la via Giulio Braga e l'area in cessione a verde sportivo.

Il nuovo parcheggio auto a pettine su Via Giulio Braga è provvisto di alberature e sviluppa una lunghezza di ml. 34,50 con n. 7 posti auto.

Il percorso interno, dello sviluppo di ml. 128,40 di lunghezza e ml. 7,00 di larghezza, è provvisto nella sua parte terminale di un piccolo parcheggio corredato di alberature.

I suoli interessati dalle opere di urbanizzazione primaria sono interamente di proprietà dei Proponenti il Piano.

La Via G. Braga è già dotata di servizi pubblici di acqua, gas, telefono, energia elettrica, illuminazione pubblica e fognatura mista.

Per quanto esposto, relativamente agli aspetti progettuali, si rimanda alla lettura delle tavole di progetto n. 09 – EU 02 e n. 10 – EU 03.

Il tecnico

Geom. Anna Tofani

Ing. Federico Forasassi

Firmato da:

**Tofani Anna Artemia**

codice fiscale TFNNRT58S61G999T

num.serie: 160420971655314101789034851900188349941

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 09/11/2020 al 10/11/2025

**FORASASSI FEDERICO EUGENIO**

codice fiscale FRSFRC54P20G999H

num.serie: 107699664888650319935504784979289374533

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 18/06/2021 al 18/06/2024