Ing. Leonardo Mastropieri
Geom. Anna Tofani
Via Della Fortezza n° 15,
59100 – PRATO

Prato lì, 19.11.2013

OGGETTO : RELAZIONE BIS- Richiesta di approvazione piano attuativo per cambio di destinazione da direzionale a commerciale di edificio posto in Prato, via Bonicoli nn° 30, 30/a, 30/b, 30/c.

Richiedenti: Immobiliare Modesto Biagioli & C. s.a.s.
c.f. 01964800971

Franca Biagioli
c.f. BGL FNC 50L44 D612N

Paolo Biagioli
c.f. BGL PLA 56S21 D612I

Riccardo Biagioli
c.f. BGL RCR 63E13 D612E

RELAZIONE TECNICA

RU - Usi del suolo e modalità di intervento
Classificazione area

Tipo di intervento	**rc-b**
Sub-sistema	**P2**
Destinazione d'uso	**Tu**
Schema direttore	**SD 3**
Zone omogenee	**B**
Unità Minima d'intervento	**11_3**

Stato attuale
L'immobile oggetto di intervento è costituito da un fabbricato ad uso industriale facente parte di un complesso di edifici collocati tra la Via Bonicoli, nella quale sono ubicati gli ingressi, e Via Umberto Giordano, dove sono presenti una serie di finestre a nastro senza affaccio diretto.
La struttura del fabbricato è costituita da una maglia in travi e pilastri in c.a., con interasse di circa 10,00 mt. e una copertura realizzata con quattro volte, sempre in c.a. e con lucernari; le pareti di tamponamento sono realizzate con blocchi in laterizio.
L'immobile ha una pianta a forma rettangolare con una superficie di circa 900,00 mq. è un'altezza di 3,66 mt., all'interno è presente un piccolo vano ad uso ufficio e un servizio igienico.
Lo stato di conservazione dell'immobile non presenta segni di degrado strutturale.

Stato di progetto
La presente richiesta di approvazione del piano attuativo ha lo scopo di convertire l'attuale destinazione d'uso da direzionale -**Tu**- (come previsto dall'art. 15 del R.U. del Comune di Prato) a commerciale.
I nuovi spazi da realizzare si svilupperanno all'interno dell'attuale capannone il quale manterrà invariato l'involucro esterno; le modifiche più sostanziali riguarderanno il piano di calpestio del piano terra che subirà un ribassamento di circa cm. 70,00 per consentire l'accesso agli spazi di vendita e all'autorimesse direttamente dalla Via Umberto Giordano ad una quota 0,00 rispetto al marciapiede pubblico.
Nella parte posteriore, con accesso dalla Via Bonicoli (strada privata), saranno realizzati dei locali deposito a servizio degli spazi commerciali, all'interno dei due fondi è prevista la realizzazione di un servizio igienico e di un ripostiglio.
Il presente progetto prevede di mantenere pressoché invariata la facciata prospiciente la Via U. Giordano con la conservazione delle finestre a nastro tipiche delle costruzioni industriali dell'epoca, anche la copertura a volte con i lucernari rimarrà inalterata, così come la facciata tergale, prospiciente la via Bonicoli, dove si prevede esclusivamente la chiusura di due porte edi due finestre.

Verifiche e standard urbanistici
I due spazi commerciali, collocati ai lati del capannone, avranno una superficie totale di mq. 276,00, un'altezza minima di mt. 4,70 e un volume urbanistico di mc. 1.635,76 (si precisa che per quest'ultimo conteggio è stata presa un'altezza virtuale di mt. 3,50).
La superficie dell'autorimessa, posizionata nella parte centrale, è stata calcolata con riferimento alla legge 122/89 (Tognoli) sommando lo standard urbanistico (Art. 32 del R.U.) di 1mq. / 1 mq. di superficie di vendita, per un totale di mq. 441,23 nel quale sono stati inseriti 18 posti auto di cui 2 per disabili oltre a due spazi da utilizzare per rimessa motocicli.
Per quanto riguarda i servizi ed attrezzature pubbliche, secondo quanto stabilito dall'Art. 32 del R.U., si dovranno reperire 80 mq. per ogni 100 mq. di Superficie lorda di pavimento per un totale di mq. 452,00.
Il parcheggio pubblico sarà collocato lungo la Via Colombo, proponendo di allargare l'attuale sede stradale e ricavando i nuovi parcheggi a pettine all'interno del lotto di proprietà con la previsione di una superficie da cedere di mq. 620,00 (compreso una striscia di area a verde) a fronte di mq. 336,50 richiesti.

Note integrative igienico - sanitarie
Per tutti i locali abitabili è rispettato il rapporto areoilluminante previsto dal vigente regolamento d'igiene.
L'approvvigionamento idropotabile avviene da acquedotto pubblico.
Lo smaltimento dei liquami avviene tramite nuova fossa biologica tricamerale, per le saponose mediante pozzetto sgrassatore non collegato alla fossa settica, il tutto collegato ad un pozzetto di campionamento e recapitato alla fognatura comunale mista esistente su via U.Giordano (art. 48 del R.C.I).

I tecnici

Ing. Leonardo Mastropieri

Geom. Anna Tofani