

COMUNE DI PRATO

Piano Attuativo in Variante per la realizzazione di un
immobile a destinazione artigianale posto in via Guido
Nincheri Loc. Cafaggio

Proprietà: CIPECO s.r.l.
Via Roma 22 int. 1
50041 Calenzano

Progetto: arch. Alessio Cantini
via Mazzini 31, 59100 – Prato
tel. e fax. 0574969332
alessio.cantini@cantiniandpartners.com

Elaborato RZ 01
-RELAZIONE ILLUSTRATIVA-

Prato, 12/12/2022

Premessa

Il presente Piano Attuativo viene proposto in Variante al Piano Operativo.

Il P.d.R. n. 210/2010 precedentemente adottato con D.C.C. 108 DEL 12-12-2010 ritenendolo non idoneo all'area in cui era stato inserito, (area compresa tra la frazione di S. Maria a Cafaggio e la via di Baciacavallo) è stato archiviato.

Il progetto

Si presenta un nuovo Piano Attuativo in Variante al Piano Operativo che prevede la realizzazione di un edificio artigianale suddiviso in n.10 unità immobiliari.

La zona in cui si colloca l'intervento è un'area limitrofa alla frazione di Santa Maria a Cafaggio delimitata a nord dalla A11 FI-MARE a sud dalla via Baciacavallo e da un insediamento produttivo.

L'area è interessata da n°4 vincoli:

- 1) Vincolo Legge 1497/39 paesaggistico e ambientale rappresentato dall'asse A11;
- 2) Vincolo Legge 431 dell'08-08-1975 (Legge Galasso), per quanto riguarda il rispetto del corso d'acqua che risulta interamente intubato per tutto il tratto che interessa l'area dell'intervento;
- 3) Vincolo di rispetto cimiteriale del cimitero di Cafaggio che, per altro, interessa una piccola porzione dell'area d'intervento in fregio a via del Ferro che nel progetto viene destinata a verde e quindi compatibile;

4) Area a tutela dei pozzi: detto vincolo estendendosi per 200m dal pozzo interessa l'intervento di progetto a nord condizionando la edificabilità al rispetto di alcune prescrizioni a tutela del pozzo;

L' intervento si sviluppa su una superficie mq 55.594 ottenuta tramite rilievo strumentale (Part. 185 F. 82 frazionata in Part. 1115 di mq 1170, espropriata dal Comune di Prato per la realizzazione della tangenziale di Baciacavallo, e Part. 1114 F.82).

La superficie territoriale calcolata strumentalmente è di mq. 55.594 si colloca sulla viabilità locale cosiddetta "asse dell'industrie" che collega il Macrolotto1 al Macrolotto 2 ed è pertanto a vocazione prettamente artigianale/industriale.

La superficie coperta complessiva proposta dell'edificio è di mq. 8.339 pari al 48 % del lotto fondiario di mq. 17.453,13.

Con questa proposta di variante tutta l'area di proprietà di mq 55.594 viene inglobata nell'intervento di lottizzazione e parzialmente ceduta all'Amministrazione Comunale che, così facendo, realizza un'area in continuità tra l'insediamento di Santa Maria Cafaggio e l'area pubblica complessiva del Depuratore comunale di Baciacavallo.

Nella prima proposta contenuta nell'AT_ 14 del P.O. , l'area della Superficie Territoriale non si attestava sulla Tangenziale ma rimaneva interna alle proprietà confinanti senza uno sbocco diretto sulla tangenziale stessa, con una Superficie Territoriale di mq 38.164 e con un'area in cessione all'A.C. di mq 21.384, mentre la Superficie Territoriale in variante è ben maggiore e risulta mq 55.594 attestandosi direttamente sulla Tangenziale e aumentando gli aspetti

connettivi funzionali ed ecologici fra le parti dell'insediamento di Santa Maria a Cafaggio e dell'area pubblica del Depuratore di Baciacavallo.

L' edificio artigianale viene proposto suddiviso in n°10 unità immobiliari con superficie variabile.

A compensazione della superficie permeabile sottratta con l'intervento edificatorio saranno realizzate, nel piazzale di manovra del parcheggio privato, delle vasche interrato di compensazione per l'accumulo di acque meteoriche di prima pioggia sia non contaminate sia contaminate attraverso un sistema di caditoie e secondo quanto previsto dai calcoli vedi tav. EP 04 – conteggi urbanistici.

Per quanto concerne la qualità tipologica si precisa che l'intervento si caratterizza per essere il primo nel Comune di Prato, posto sulla fascia di rispetto autostradale, che utilizza "la tecnologia della parete verde" sulla testata dell'intervento parallela alla corsia autostradale per una consistenza di oltre 550 mq.

I tamponamenti esterni sono costituiti da pannelli in C.A.V. a fasce orizzontali rivestiti di graniglia di marmo colore verde per un migliore inserimento nel contesto circostante.

Per quanto riguarda inoltre, la previsione che anche le coperture dell'edificio artigianale devono essere trattate secondo la tecnologia verde, si precisa che la copertura a shed del capannone è per metà occupata (zona sud) dall'impianto dei pannelli fotovoltaici secondo il quantitativo previsto dalla normativa vigente e per l'altra metà (zona

nord) da pareti finestrate che consentono di rispettare i parametri aereoilluminanti vigenti negli edifici artigianali-industriali.

L'edificio a destinazione artigianale presenta un solo piano cioè il piano terra: sono previste ampie finestrate con altezze rilevanti, non comuni agli edifici con tale destinazione, che ne caratterizzano l'aspetto architettonico oltre alla realizzazione della testata con la tecnologia verde.

Sul fronte nord e nord-est, oltre a creare una barriera con filari di tigli di alto fusto di altezza di 7-8 ml. ogni 8 ml l'uno dall'altro posti all'interno della fascia agricola di proprietà, si prevede che la testata rivolta verso l'autostrada sia rivestita interamente da "parete verde" verticale secondo la tecnologia vigente: soluzione di sicuro effetto ottico che, aggiunta ai filari di alberi su indicati, diminuisce l'impatto delle volumetrie degli edifici sul lato antistante la frazione e l'asse A11 (vedi render).

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili per un completo ed organico inserimento dell'intervento nella zona interessata compresa tra la A11 FI-MARE e la frazione di Santa Maria di Cafaggio e via del Ferro e l'asse delle industrie fino al depuratore di Baciacavallo.

Tutta l'area in cessione all'A.C. rimane agricola mentre l'area antistante via del Ferro e piazza Marino Olmi viene adibita a verde pubblico attrezzato.

Nel dettaglio le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria consistono in:

- come concordato con il responsabile dell'ufficio Servizio Mobilità e Infrastrutture, viene realizzato il parcheggio pubblico di n°33 posti auto oltre a un'area di sosta per cicli e motocicli con un unico ingresso da via del Ferro: questo permette di creare un parcheggio non solo rivolto ai fruitori del parco, della ciclabile e dell'impianto sportivo ma anche per i numerosi fedeli che assistano alle funzioni religiose della chiesa di Santa Maria a Cafaggio; Il parcheggio sarà dotato di colonnini di autoricarica per auto elettriche.

- L'impianto sportivo consiste nella realizzazione di un campo polivalente versatile, per accogliere diverse discipline come pallacanestro-calcetto-pallavolo, ed economico nella gestione.

E' una struttura scoperta di ml.29x17 circa con ingresso sia dal nuovo parcheggio sia dalla piazza tramite cancello metallico, con pavimentazione in c.l.s. industriale rifinito con resine epossidiche per la colorazione e marcatura delle linee di delimitazione.

L'impianto è completamente recintato con rete metallica di recinzione a maglia sciolta h 2 m + rete parapalloni h 5 m in filo di nylon con montanti in metallo zincato colore verde; completa l'opera l'impianto di illuminazione a led adeguato alle dimensioni del rettangolo di gioco (vedi foto illustrativa) come meglio evidenziato nel progetto redatto dalla ditta "Tuttoluci" con relativa relazione di calcolo allegata (vedi Tav. EU-03/a).



- Verrà realizzato il marciapiede su tutto il tratto interessato della via del Ferro fino alla piazza Martino Olmi e dei percorsi pedonali di collegamento tra la piazza, il parcheggio e il campo sportivo, dotati di panchine e cestini rifiuti in idonea quantità per la superficie dell'area, secondo quanto previsto dal Regolamento del Verde Pubblico del Comune di Prato; il progetto per il nuovo impianto di illuminazione dell'area è meglio descritto nella tav. EU-03.
- Realizzazione di una pista ciclabile (all'interno dell'area in cessione) il cui percorso inizia dalla piazza Marino Olmi al centro della frazione di S.Maria a Cafaggio per costeggiare l'intervento artigianale e giungere alla via Guido Nincheri : la pista avrà una larghezza di ml.2.50 sarà opportunamente illuminata secondo progetto concordato con l'ufficio strade allegate al Piano (tav.EU03) ed è affiancata da un filare di alberi posti all'interno dell'area agricola di proprietà del proponente.

Per il fabbisogno di energia elettrica relativo all'intervento, l'area è già servita dalla cabina elettrica esistente sulla via Nincheri che ha servito l'impianto ex Grassi precedente.

Per quanto riguarda l'impiego di pannelli fotovoltaici, il loro inserimento avverrà sul lato dello shed di copertura orientato a sud e pertanto sul lato opposto alla Firenze mare, distribuiti in base alle unità immobiliari presenti.

- Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle aree a parcheggio e delle aree limitrofe verranno rispettate le percentuali previste all'art.36 per i parcheggi pubblici e art. 47 per la sosta stanziale indicati nel P.O.



TESTATA DELL'EDIFICIO ANTISTANTE L'AUTOSTRADA REALIZZATA CON TECNOLOGIA VERDE

Firmato da:

Cantini Alessio Ugo

codice fiscale CNTLSG49P06G999Y

num.serie: 62970602264814588736651415296754224625

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

valido dal 14/09/2021 al 14/09/2024