

Arch. Pietro Panerai

Prato, via Roma 481/o
335.6198221
C.F. PNRPTR81P25G999J
P.I. 02243960974
pietro@paneraigroup.it
pietro.panerai@archiwordpec.it

Piano Attuativo

**Area AT5_19 e cessione dell'area AT4b_07 - per il
trasferimento di un volume tra la via Rossini 60/74 e il
viale Leonardo da Vinci**

Tavola 3 – RZ 01 – Relazione illustrativa di cui all'art. 109 c.
1 lett. D) della L.R. 65/2014

Piera Anzilotti
Via Gioberti, 5, Prato
NZL PRI 38E69 G491Z

Massimo Magnolfi
Via B. Buozzi, 19, Prato
MGN MSM 59E20 G999P

Michele Magnolfi
Via Vivaldi, 8, Montemurlo
MGN MHL 68S07 D612E

1 - Descrizione dello stato attuale e del quadro conoscitivo di riferimento:

Trattasi di tre lotti.

Uno in via Rossini risulta edificato:



Due in via della Solidarietà angolo viale Leonardo da Vinci. Entrambi risultano ineditati:



2 - Obiettivi, descrizione e fattibilità dell'intervento.

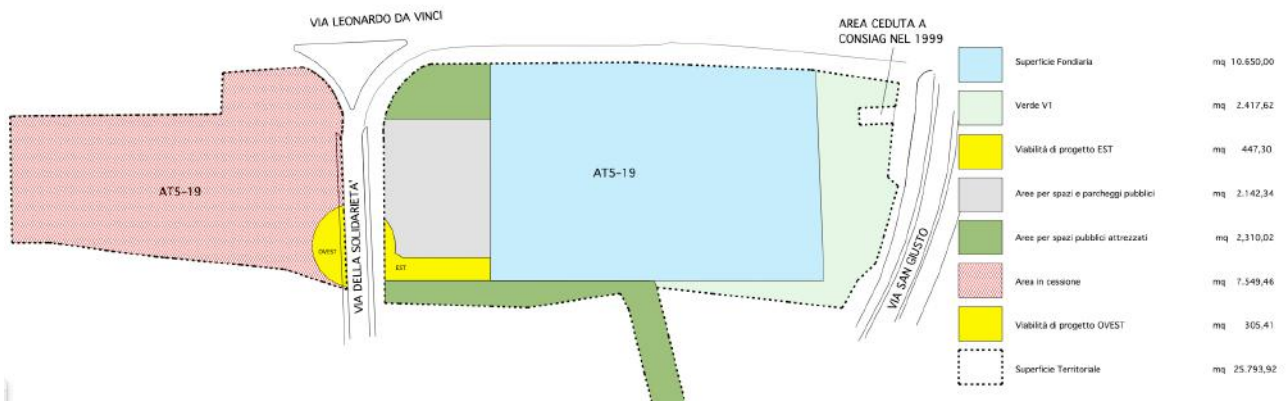
Trattasi di perequazione o più semplicemente di trasferimento di capacità edificatorie secondo le seguenti regole:

Al Comune di Prato vanno i capannoni e il circostante terreno di via Rossini oltre a € 150.000. In più al Comune vanno il 29% della somma tra il lotto A e il lotto B o comunque quanto risulterà dal rilievo del lotto B. Inoltre Il Comune di Prato diverrà proprietario dei lotti colorati in rosso, in giallo, in grigio e in verde scuro nella seguente planimetria. Essi conterranno gli standard pubblici: Aree per spazi e parcheggi pubblici e Aree spazi pubblici a parco, oltre lo spazio per la viabilità di penetrazione e parte della rotonda.

In cambio alle cessioni di quanto sopra il Comune di Prato concede la fabbricabilità di un piccolo polo commerciale sulla Via Leonardo da Vinci, in angolo con la via della Solidarietà, nei pressi di Parco Prato. La SE del fabbricato sarà di mq. 4.000, E sarà costituito da un unico blocco alto mq. 7,00.

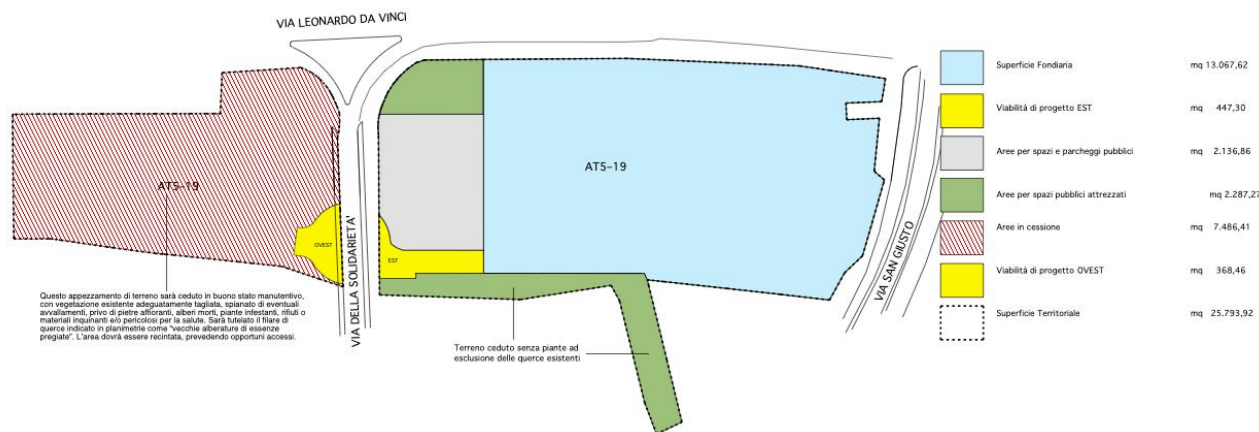
Per motivi di riorganizzazione territoriale la SF si allarga fino a inglobare la superficie a verde privato V1.

In questo grafico quanto indicato dal P. O.:

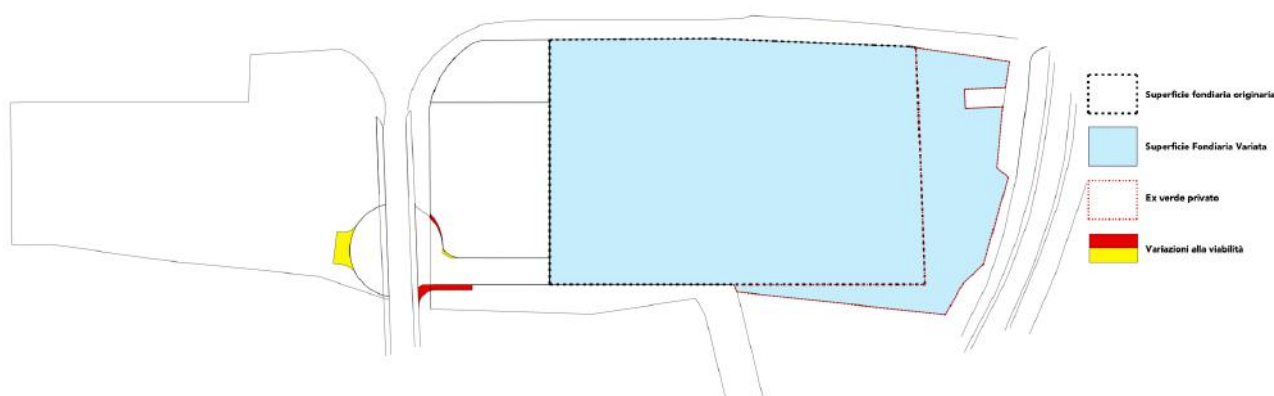


VARIANTE:

Allo scopo di riuscire a inserire tutto quanto richiesto dal P. O., senza occupare spazi sotto e/o sopra il fabbricato, si è reso necessario allargare la superficie fondiaria fino ad occupare tutto il verde privato con destinazione V1. Per le richieste degli Uffici abbiamo dovuto apportare piccole modifiche alla nuova superficie viaria:



Così come indicato nel sovrapposto:



3 - RIFERIMENTI AL PARU 1_2020

In riferimento al PARU 1-2020 si dichiara:

1 - che il 32% della St del Lotto AT5_19 (Lotti A e B) corrisponderebbero a mq 25.793,92 x 32% = mq 8.254,05

Effettivamente i beni ceduti corrispondono a mq 7.486,41

La differenza deriva dal fatto che la superficie catastale del LOTTO B, che si sovrappone quasi perfettamente alla superficie di rilievo, è inferiore di circa mq 770 rispetto a quella indicata nei grafici e nelle NTA del P. O.

2 – che il bene di via Rossini viene ceduto come fisicamente si trova oltre al pagamento verso il Comune di Prato di € 150.000,00 (centocinquantamila euro) quale importo compensativo per realizzare gli interventi necessari per rendere l'immobile nello stato di manutenzione DISCRETO come prescritto dalla scheda AT4b-07.

3 – La SF è stata ampliata fino a contenere il verde V1 che diventa Verde a corredo del parcheggio. Parte di questo verde verrà alberato e rimarrà imm modificabile perché mantenga la sua caratteristica di filtro con il sovrappasso di San Giusto.

4 - La variante dovuta all'ampliamento della SF comporterà un ulteriore pagamento al Comune di Prato del contributo straordinario ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter comma 4 bis del DPR 380/01 e dell'art 184 comma 5 bis, Legge 65/2014.

5 - E' stata redatta una nuova tavola dei Conteggi Urbanistici riportante i anche i parametri derivanti dalla Variante delle NTA in corso di approvazione.

4 - SERVITU' E AREE DI RISPETTO

1 - E' stato individuato un pozzo nelle vicinanze. E' il Pozzo PTN45-Malfante 2. A tal proposito sono stati impermeabilizzati i parcheggi nell'area di ml 200,00.

2 - Lungo il terreno corre la strada ANAS - SS - SS 719. Dal margine di essa partono due limiti: a 2,00 metri il limite di siepi e recinzioni, a ml 20,00 il limite per le costruzioni. Nel progetto la recinzione viene posta oltre ml 2,00 dal margine stradale e la costruzione oltre ml 20,00. Tra il limite della recinzione (ml 2,00) e il limite dei fabbricati (ml 20,00) è possibile la lavorazione agricola, la piantumazione di alberi, la pavimentazione, ecc. ecc.

3 - E' stata individuata una servitù per il passaggio di una tubazione SNAM in fregio alla Via Leonardo da Vinci. Tale tubazione ha una servitù di 6 ml per lato come riportato nell'Atto Notaio Di Bella, Rep. 33.037 del 3/4/1990. La tubazione è stata picchettata poche settimane fa da una squadra della SNAM. Contemporaneamente è stato eseguito il rilievo della linea della tubazione. Nel limite di ml 6 per lato non è possibile alcuna attività oltre la coltivazione agricola. Il percorso della tubazione SNAM è esterno al lotto e quindi l'accesso avverrà attraverso il sedime stradale esistente posto oltre il guard-rail della strada. Tale sedime contiene scarpate e fossetti di guardia.

4 - E' stata individuata una servitù per il passaggio di un metanodotto CONSIAG (oggi TOSCANA ENERGIE) in fregio alla Via Leonardo da Vinci. Tale tubazione ha una servitù di 3 ml per lato come riportato nell'Atto Notaio Lo Schiavo, Rep. 10013 del 10/12/1997. La tubazione è stata picchettata poche settimane fa da una squadra dei TOSCANA ENERGIE. Contemporaneamente è stato eseguito il rilievo della linea della tubazione. Nel limite di ml 3 per lato è vietata la piantumazione di alberi di alto fusto e la costruzione di manufatti ma è possibile la piantumazione di alberi di medio e piccolo fusto, la pavimentazione, l'attività vivaistica. La parte concedente deve garantire il libero accesso all'area interessata. Nel progetto tale passo avviene attraverso la nuova viabilità interna.

5 - E' stata individuata una servitù per il passaggio di un acquedotto CONSIAG in fregio alla Via Leonardo da Vinci. Tale tubazione ha una servitù di 3 ml per lato come riportato nell'Atto Notaio Nardone, Rep. 41.189 del 28/5/1999. La tubazione non è stata picchettata poiché si trova tra la tubazione SNAM e la tubazione CONSIAG-TOSCANA ENERGIE. Nel limite di ml 3 per lato è vietata la piantumazione di alberi di alto fusto e la costruzione di manufatti. E' invece permessa la piantumazione di alberi di medio e piccolo fusto, la costruzione di strade di transito, i piazzali di parcheggio e di deposito senza limitazioni di carico, l'attività agricola e vivaistica. La parte concedente deve garantire il libero accesso all'area interessata. Soprattutto la parte concedente deve garantire l'accesso alla limitrofa particella 1447 di proprietà CONSIAG. Il progetto prevede che tale accesso avvenga attraverso la viabilità interna al lotto direttamente da un passo perfettamente di fronte alla particella 1447.

5 - RIFERIMENTI ALLE N.T.A. E VARIANTE PROPOSTA

IL P.A. prevede una variante: la SF e il verde privato V1 si fondono al fine di ottimizzare le richieste di parcheggio e verde richieste del P.O.
Morfologicamente non cambia molto perché molta parte boscata del verde V1 rimane per separare il fabbricato dalla rampa di via San Giusto.

Soprattutto la forte ombreggiatura dei parcheggi nasconde i pochi stalli che vengono ubicati nell'ex V1. L'insieme rimane formato da un fabbricato centrale con, a destra e a sinistra, grandi boscaglie polimorfe. Davanti le auto verranno coperte da ampie pergole per permettere la vista dalla strada.

La variante non muta questo assetto e non interferisce ulteriormente con i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP.

Anche la posizione strategica dell'asse della via Leonardo Da Vinci viene considerata come una risorsa territoriale, il cui ruolo di distribuzione e di localizzazione di attività e attrezzature di livello metropolitano verrà ulteriormente potenziato e razionalizzato, con interventi mirati quali il sottopasso del Soccorso e il consequenziale raddoppio delle corsie.

La variante non confligge quindi neppure con gli obiettivi derivanti dalla Parte III Titolo I "Obiettivi e Strategie" poiché il progetto prevede la creazione di nuove centralità e la realizzazione di attività di prossimità per il miglioramento della funzionalità e della qualità abitativa.

6 - RIFERIMENTI

alle schede di trasformazione di cui all'elaborato 13.4

"Rapporto ambientale – Dossier prescrittivo"

Acqua:

Realizzeremo una nuova rete di drenaggio delle acque meteoriche, il cui dimensionamento dovrà essere verificato dall'Ente gestore del S.I.I..

Realizzeremo opere fondali e piano interrati secondo le migliori tecniche disponibili per non compromettere la qualità dell'acquifero.

Verificheremo la disponibilità della risorsa idrica con gli Enti preposti in considerazione anche all'aggiornamento in corso delle aree a deficit idrico di competenza dell' AdB Arno.

Valuteremo la fattibilità tecnica, ambientale ed economica per:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili.
- l'utilizzo delle migliori tecnologie/apparecchiature per la riduzione dei consumi idrici.

Valuteremo il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e verifica del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo con le Autorità competenti in materia.

Sotto al fabbricato realizzeremo un serbatoio di laminazione delle piene con scarico in fognatura alcune decine di metri più a valle del nuovo innesto viario in maniera da ritrovare il giusto recapito (vedi tav. 15 - EP 03 - Aree permeabili, serbatoio di laminazione e scarico in fognatura).

Aria

Piantumeremo specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine.

Favoriremo l'utilizzo di biciclette (installazione di posteggi, realizzazione di parcheggi per bici, implementazione della rete di piste ciclabili).

Incoraggeremo all'utilizzo di veicoli elettrici mediante l'installazione di colonnine di ricarica.

Intensificheremo il lavaggio stradale nel territorio urbanizzato nei periodi critici da novembre a marzo.

In fase di cantiere adotteremo tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'emissione di polveri (D. Lgs. 155/2010 art. 11 comma 1 lettera h).

Verificheremo la coerenza degli Atti di governo del territorio con il PRQA. Individuare possibili azioni di mitigazione per eliminare o ridurre gli eventuali effetti negativi derivanti dagli Atti.

Non utilizzeremo biomassa per il riscaldamento.

Non utilizzeremo generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiori a 4 stelle (DM 186/2017).

Prevederemo specifiche premialità per soluzioni di climatizzazione degli edifici e produzione di ACS che comportino emissioni in atmosfera nulle (ad es. pompe di calore e pannelli solari termici).

Clima e salute umana

A causa delle aree di rispetto delle tubazioni non siamo riusciti a raggiungere un ombreggeremo del 75% del parcheggio, compreso i suoi percorsi, e le aree a verde.

Siamo riusciti a raggiungere il 73%. Per questa piccola differenza chiediamo una deroga. E' previsto un punto di refrigerio davanti all'ingresso dell'edificio, costituito da una grande pensilina permeabile.

Energia

Utilizzeremo interventi volti al miglioramento della prestazione energetica degli edifici (riduzione dell'energia primaria non rinnovabile e utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia).

Rifiuti

Favoriremo la raccolta differenziata dei rifiuti solidi con valutazione della quantità e le caratteristiche dei rifiuti anche in base al piano interprovinciale di gestione degli scarti relativo a rifiuti urbani, speciali anche pericolosi, urbani biodegradabili, ai rifiuti da imballaggio e contenenti PCB.

Suolo e risorse naturali

A parte alcune vecchie querce poste su parte del confine non esistono importanti elementi verdi limitrofi o aree di valore ambientale. Nella progettazione del verde privato si favorirà l'impianto di individui arborei di grandi, medie e piccole dimensioni in maniera da costituire sia una barriera verde verso la Via Leonardo da Vinci, sia un palco ombreggiante di notevoli dimensioni.

Ove possibile favoriremo l'uso di materiali permeabili nella progettazione del resede dell'edifici e nei parcheggi.

Aspetti socio - economici

Valuteremo la fattibilità tecnica ed economica relativa ad uno studio locale mirato all'individuazione delle esigenze del mercato per lo sviluppo di nuove startup.

**7 - Descrizione dell'assetto proprietario,
degli eventuali espropri o aree da vincolare
con relativi dati e indicazione di modalità e procedure:**

La proprietà dei beni di via Leonardo da Vinci è di:

Piera Anzilotti, nata a Pescia il 25/5/38
Residente in Via Gioberti, 5, Prato
NZL PRI 38E69 G491Z

La proprietà dei beni di via della Solidarietà è di:

Piera Anzilotti, nata a Pescia il 25/5/38
Residente in Via Gioberti, 5, Prato
NZL PRI 38E69 G491Z

Massimo Magnolfi, nato a Prato il 20/5/59
Residente in Via B. Buozzi, 19, Prato
MGN MSM 55E20 G999P

Michele Magnolfi, nato a Firenze il 7/11/68
Residente in Via Vivaldi, 8, Montemurlo
MGN MHL 68S07 D612E

Massimo e Michele Magnolfi sono i figli di Piera Anzilotti.

I Sig.ri Massimo e Michele sono figli della Sig.ra Piera, perciò non ci sono espropri o aree da vincolare.

8 - Descrizione sommaria delle opere di urbanizzazione primaria:

Verrà realizzata una piccola rotatoria sulla via della Solidarietà collegata a una breve viabilità di penetrazione verso il nuovo fabbricato. Dalla parte opposta verrà predisposto un punto di accesso al terreno ceduto al Comune.

Verranno realizzate, quali standard pubblici, le Aree per spazi e parcheggi pubblici e le Aree spazi pubblici (parco).

Il verde a corredo e i parcheggi pubblici troveranno posto dove indicato dal P.O. e avranno una superficie uguale o leggermente maggiore di quanto previsto.

La parte pubblica conterrà anche una parte della nuova rotonda e la strada di penetrazione.

9 - Intervento privato

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio commerciale di superficie coperta di massimo mq 4.000 come da Piano Operativo. Il fabbricato conterrà una superficie di vendita al dettaglio di massimo mq 2.500 e di mq 175 di attività compatibili-

Attorno sono **ubicati i necessari** parcheggi come da grafico dei calcoli.

Nelle aree a verde, e principalmente sopra i parcheggi, sono piantumati generalmente alberi di alto fusto. Davanti al fabbricato fino alla via Leonardo da Vinci la copertura umbratile sarà ottenuta tramite pergole e Prunus serrulata 'Royal Burgundy' impalcata a tetto al fine di rendere la costruzione visibile dalla la Statale.

Le altre aree a verde saranno piantumate con alberature e arbusti:

Di seconda grandezza:

Ulmus minor, Morus alba 'Fruitless', Acer platanoides. Robinia Pseudoacacia "Frisia", Acer campestre.

Di terza grandezza: Prunus serrulata 'Royal Burgundy', Prunus serrulata 'Royal Burgundy' impalcata a tetto

Alberi piccoli:

Prunus "Okame", Prunus cerasifera "Pissardii", Hamamelis virginiana.

Sulle pergole sarà fatto salire il Jasminum polyanthum.

Sui bordi, soprattutto del lotto B, sono presenti essenze di Quercus Ilex.

Sulla parte posteriore sono presenti lo spazio per il carico e lo scarico e gli spazi per lo scarrabile della carta e tutti gli altri contenitori della differenziata.

Sul fronte dell'edificio saranno ubicati un numero sufficiente di stalli per bici coperti da pergolati.

Prato, 2 marzo 2022

il Tecnico

Arch. Pietro Panerai

Firmato da:

PIETRO PANERAI

codice fiscale PNRPTR81P25G999J

num.serie: 23248248

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 29/09/2021 al 29/10/2024