

COMUNE DI PRATO

OGGETTO:

Richiesta di approvazione Piano Attuativo
per realizzazione di insediamento produttivo
posto in Prato, Via Paronese.



PROPRIETA':

Gellino snc
c.f. 01971530975

PROGETTISTI:

Geom. Anna Tofani
c.f. TFN NRT 58S61 G999T
Ing. Federico Forasassi
c.f. FRS FRC 54P20 G999H

Relazioni - AT8_01 -AT8_02 - AT4b_04	Tav. 2a_RZ 01
Relazione	Scala -----
	Data Febbraio 2024

Relazione illustrativa dell'intervento

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 Paronese lungo il tratto che collega il Macrolotto Industriale Ovest e la Frazione di Iolo. L'area interessata dal progetto si trova inserita in un ambito territoriale caratterizzato prevalentemente da importanti insediamenti produttivi e di attività di servizio tra cui la sede provinciale dei Vigili del Fuoco, l'impianto di raccolta rifiuti di Alia, uffici amministrativi privati ecc.; l'area in oggetto confina a Nord con terreno inedificato di privati, a Sud e ad Est con la via Paronese.

Per tale ambito territoriale è assicurata un'adeguata dotazione di infrastrutture e di sistemi idonei al trasporto pubblico e privato sia di persone che di merci, in quanto al suo interno si trovano due importanti poli produttivi del distretto industriale pratese, Macrolotto Industriale Ovest e Macrolotto artigianale di Iolo: le infrastrutture viarie più importanti a servizio dell'ambito territoriale sono la Tangenziale Ovest, il viale Leonardo Da Vinci e il casello di accesso all'autostrada A11 Prato Ovest.

Obiettivi

Questo Piano Attuativo si configura come un intervento di completamento dello sviluppo industriale della zona che avviatosi negli anni '80 del secolo scorso con la costruzione della rete viaria del Macrolotto Industriale Ovest è proseguito fino ad oggi. Il progetto del Piano Attuativo è stato redatto seguendo le indicazioni contenute nella Scheda AT8_01 delle Norme Tecniche di Attuazione delle Aree di trasformazione del Piano Operativo con particolare attenzione alle seguenti prescrizioni:

- La creazione all'interno dell'area a verde privata, posta ad Ovest dell'area interessata, di una barriera di verde con la messa a dimora di idonei impianti arborei atti a creare un filtro tra la nuova costruzione e l'abitato esistente su via XVI Aprile;
- trovandosi l'intervento edificatorio all'interno della fascia di rispetto di ml. 300 dall'Autostrada A11, al fine di garantire una idonea condizione di qualità percettiva, anziché di un unico corpo di fabbrica la nuova costruzione si articola su tre distinti corpi di fabbrica distanziati tra loro di ml. 15,00. Tale soluzione progettuale consente una adeguata permeabilità visiva lungo gli assi Nord_Sud e Sud_Nord da e verso l'autostrada A11;
- L'intervento edilizio è caratterizzato da scelte formali di elevata qualità architettonica e dall'impiego di materiali da costruzione: le parti delle facciate Sud, Est, Ovest sono rivestite con pannelli di alluminio "Alucobond" montati su struttura in acciaio a forma di piramide rovesciata;

- Il confine posto sul lato Nord dell'area fondiaria è caratterizzato dalla messa a dimora di una barriera vegetale come mitigazione percettiva rispetto al punto di vista lato autostrada;
- La casa ex colonica, della quale l'unica documentazione oggi disponibile di carattere storico-tipologico è rappresentata dalle planimetrie catastali inserite nell'elaborato RZ04, ha una destinazione d'uso indicata nella Scheda con attività complementari alla destinazione produttiva (uffici e spazi commerciali). Il progetto prevede il recupero di tale manufatto per ospitare attività complementari alla destinazione produttiva (uffici, aree commerciali, ecc.), eseguito in conformità con quanto prescritto dall'art. 148 del P.O.; la costruzione del modesto ampliamento viene realizzato (ai sensi dell'art. 148 P.O.) con bonus come dettato dall'art. 2 comma 1 lettera a, della L.R. 3/2017.
- Si precisa che per quanto riguarda la presenza dell'elettrodotto è stata dimostrata l'incidenza sia sul lotto che sull'edificio D ai sensi DPCM 08.07.2003 che per altro non influisce in alcun modo sul suddetto edificio (vedi tav. 26_EU 03 - Progetto vasca di laminazione - AT8_01).

Ai fini del decollo delle facoltà edificatorie afferenti il presente progetto è prevista la cessione a titolo gratuito al Comune di Prato dei seguenti beni immobili:

Scheda AT4b 04 Fabbrica Forti via Bonicoli.

Edificio situato in via Bonicoli all'interno del cosiddetto "Macrolotto zero" in aderenza al Progetto di Innovazione Urbana che l'Amministrazione comunale sta portando avanti per la riqualificazione della zona. L'edificio in cessione confina sul lato Sud con l'area destinata a piazza, verde pubblico e attività sportivo all'aperto detta "Playground". La consistenza di detto edificio in cessione è 1.704,98 Mq relativa alla Sup. edificabile.

Descrizione edificio

Detta costruzione è costituita da un edificio comprendente numero tre corpi di fabbrica tra loro aderenti e individuati nella tavola grafica "10_EA 02_c" dalle lettere A, B, C.

I corpi di fabbrica di cui sopra hanno le seguenti destinazioni d'uso:

CORPO DI FABBRICA A

Piano terra – ingresso carrabile e piazzale coperto, portineria, uffici amministrativi, servizi igienici, locale mensa e magazzino deposito. Resede tergale scoperto comprendente due locali ad uso industriale ed una vasca di forma circolare in cemento armato facciavista oggi in disuso a suo tempo costruita ad uso depurazione scarichi industriali.

Piano ammezzato – servizi e ufficio

Piano primo – scala di accesso ai piani superiori diramantesi da via Bonicoli per raggiungere tramite un loggiato numero tre unità immobiliari di cui una destinata ad uffici e due destinate ad uso abitativo comprendenti entrambe due camere da letto, cucina, soggiorno e bagno.

CORPO DI FABBRICA B

Piano terra – magazzino ad uso produttivo/deposito dotato di montacarichi industriale per accedere al soprastante piano primo;

Piano primo – locale ad uso produttivo/deposito accessibile direttamente dal piano terra mediante montacarichi industriale.

Piano secondo – locale ad uso produttivo/deposito/uffici accessibile direttamente dal piano terra mediante montacarichi industriale.

CORPO DI FABBRICA C

Piano terra – locale ad uso produttivo/deposito in continuità al corpo di fabbrica B da cui si accede direttamente passando da quest'ultimo.

Descrizione dello stato dei luoghi.

L'immobile di cui trattasi si presenta in buono stato di conservazione e necessita solo di modesti interventi di manutenzione ordinaria tendenti ad una revisione delle coperture, riprese di intonaci interni e tinteggiature degli interni. Lo stato di conservazione è meglio illustrato nella dettagliata seguente descrizione.

CORPO DI FABBRICA A

La struttura portante costituita da plinti, plinti, cordoli, pilastri a travi in cemento armato realizzato in opera, solai in laterizio e cemento armato e copertura a falde inclinate del tipo a padiglione con manto in embrici di laterizio.

Piano terra e piano ammezzato

Le pavimentazioni delle aree di accesso alla fabbrica sono in cemento e asfalto mentre i locali ad uso servizi ed ufficio sono pavimentati con mattonelle in gres e marmette di graniglia e cemento.

Gli intonaci sono a civile per interni in malta di calce idraulica naturale.

Piano primo

Al piano primo si accede autonomamente da via Bonicoli mediante una scala in cemento armato rivestita in marmo che sbarca in corrispondenza di un loggiato che da accesso alle tre unità immobiliari di cui una destinata ad uffici e due destinate ad uso abitativo.

Le due unità immobiliari destinate ad abitazione, costituite da due camere da letto soggiorno cucina e bagno, essendo occupate fino a poco tempo fa, sono in buono stato di manutenzione e dotate di impianto di riscaldamento autonomo. I pavimenti sono in marmette di graniglia e cemento, i rivestimenti di bagni e cucine in piastrelle di ceramica, gli infissi interni in legno verniciato. L'unità immobiliare destinata ad uffici comprende tre stanze oltre bagno e ripostiglio, I pavimenti sono in marmette di graniglia e cemento, i rivestimenti di bagni e cucine in piastrelle di ceramica, gli infissi interni in legno verniciato.

CORPO DI FABBRICA B

La struttura portante costituita da plinti, plinti, cordoli, pilastri a travi in cemento armato realizzato in opera, solai in laterizio e cemento armato e copertura a volta in cemento armato e laterizio con manto di copertura impermeabilizzante costituito da guaina in elastomeri

bituminosi. La copertura è dotata di lucernari realizzati con lastre di metacrilato su struttura in acciaio.

Gli intonaci sono a civile per interni in malta di calce idraulica naturale.

I tre piani fuori terra di cui è costituito il presente corpo di fabbrica sono collegati da un montacarichi industriale attualmente disattivato. L'accesso pedonale ai piani primo e secondo avviene passando dal corpo di fabbrica A.

Piano terra

Magazzino ad uso produttivo/deposito con pavimento in mattonelle di gres di colore rosso, pareti e soffitto finiti con intonaco civile, infissi in ferro a T e vetri retinati.

Piano primo

Magazzino ad uso produttivo/deposito pavimentato con marmette di graniglia e cemento, pareti e soffitto finiti con intonaco civile, infissi in ferro a T e vetri retinati.

Piano secondo

Magazzino ad uso produttivo/deposito pavimentato con marmette di graniglia e cemento, pareti e intradosso della copertura a volta finiti con intonaco civile, infissi in ferro a T e vetri retinati.

CORPO DI FABBRICA C

La struttura portante costituita da plinti, plinti, cordoli, pilastri a travi in cemento armato realizzato in opera, solai in laterizio e cemento armato e copertura a volta in cemento armato e laterizio con manto di copertura impermeabilizzante costituito da guaina in elastomeri bituminosi. La copertura è dotata di lucernari realizzati con lastre di metacrilato su struttura in acciaio.

Piano terra

Magazzino ad uso produttivo/deposito con pavimento in mattonelle di gres di colore rosso, pareti e soffitto finiti con intonaco civile, infissi in ferro a T e vetri retinati. L'intradosso della copertura a volta necessita di alcune riprese di intonaco.

Scheda AT8 02 Parco pubblico Via Sironi/Via Mannelli Iolo.

Terreno ineditato da adibire a verde pubblico inserito all'interno dell'abitato della Frazione di Iolo facente parte di un intervento di riqualificazione della Frazione contenuto nel cosiddetto "Masterplan Iolo" la superficie dell'area in cessione derivante dal rilievo strumentale è di mq. 3.808,44.

Motivazioni

Il Piano in esame rappresenta, come avanti detto, un intervento di completamento di un'area urbana a prevalente vocazione tessile caratterizzata dalla presenza di attività industriali, artigianali e di servizio. Attraverso il riconoscimento delle facoltà edificatorie vengono ceduti al Comune di Prato a titolo gratuito la porzione architettonicamente più importante della Fabbrica Forti riconosciuta come Archeologia industriale e un vasto appezzamento di terreno prospiciente Via Sironi a Iolo da adibire a parco pubblico.

Coerenza con gli Strumenti Urbanistici vigenti

L'area in oggetto risulta inserita, nella Tav.36 del vigente Piano Operativo comunale ed è disciplinata dalla Norme Tecniche di Attuazione delle Arre di Trasformazione dalla Scheda AT8_02.

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

Scheda AT8_01

	Piano Operativo	Piano Attuativo
Superficie Territoriale	Mq. 23.350,00	Mq. 23.674,00
Superficie fondiaria	Mq. 17.495,00	Mq. 17.328,00
Superficie Edificabile	Mq. 7.450,00	Mq. 7.280,06
Rapporto di coperturamax	50%	45,5%
Superficie coperta	Mq. 8.747,50	Mq. 7.896,48
Altezza max	Ml. 7,50	Ml. 7,50
Destinazione d'uso	Ind.le Artig.le	Ind.le Artig.le
Parcheggi	Mq.	Mq. 3.137,22
V1 – Superficie a verde	Mq. 6.345,00	Mq. 6.345,00
Volume virtuale		Mc.25.254,26

Scheda AT4b_04 Fabbrica Forti via Bonicoli

Superficie complessiva AT	Mq. 1.096,00	Mq. 1.208,73
Superficie edificata Se	Mq. 1.589,00	Mq. 1.688,28

Scheda AT8_02 Terreno via Sironi Iolo

Superficie complessiva AT	Mq. 3.958,00	Mq. 3.808,44
---------------------------	--------------	--------------

I dati urbanistici del Piano Attuativo evidenziano alcune modeste variazioni quantitative rispetto al Piano Operativo derivanti dai rilievi strumentali eseguiti recentemente e preliminarmente alla redazione del progetto del Piano Attuativo. Dette variazioni sono specificate nel riepilogo seguente:

Scheda AT8_01 I fabbricati di nuova costruzione previsti dal Piano Attuativo hanno una superficie edificabile Se di Mq. 7.247,57 più mq. 32,49 in quanto è stata utilizzata la premialità (Bonus) per un totale di superficie edificabile di Mq. 7.280,06;

Scheda AT4b_04 Fabbrica Forti via Bonicoli. La superficie coperta Sc del fabbricato da cedere è pari a Mq. 1.208,73 maggiore di Mq. 112,73 rispetto ai dati della Scheda, la superficie edificata Se è pari a Mq. 1.688,28 maggiore di Mq. 99,28 rispetto alla previsione della Scheda;

Scheda AT8_02 Terreno via Sironi Iolo. La superficie complessiva da cedere della AT è pari a Mq. 3.808,34 inferiore di Mq. 149,66 rispetto alla previsione della Scheda.

Opere di urbanizzazione e di regimazione idraulica

La strada comunale Via Paronese su cui si sviluppa il Piano Attuativo è dotata di illuminazione pubblica e necessita della integrazione di alcuni sottoservizi pubblici a rete in funzione anche del tipo di risorse energetiche che si intende impiegare. Pertanto sentiti i Gestori dei servizi pubblici a rete Publiacqua spa, Terna spa, Estracom srl dovranno essere eseguite le seguenti opere:

Estensione della rete elettrica e costruzione di n. due cabine elettriche sul fronte di Via Paronese;

Estensione della rete telefonica e trasporto dati dal punto di attacco con la rete presente nel tratto Est di Via Paronese fino al punto di attacco previsto sul confine di proprietà in corrispondenza della rotonda;

Estensione delle reti di fognatura e dell'acqua come previsto dai seguenti elaborati di progetto:

24_EU 03 - Progetto fognatura - AT8_01

25_EU 03 - Progetto fognatura - Profili - AT8_01

26_EU 03 - Progetto vasca di laminazione - AT8_01

E'previsto l'allacciamento alla risorsa idrica a gestione pubblica, già presente, come rappresentato dall'elaborato grafico EU 03.

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

ACQUA

- è prevista la costruzione all'interno dell'area destinata a verde privato di un bacino di laminazione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati e dai piazzali come meglio descritto e rappresentato negli elaborati di progetto EU 03;
- non sono previsti piani interrati;
- è già presente la risorsa idrica a gestione pubblica come rappresentato dagli elaborati di progetto EU 03;

- non previste reti idriche duali;
- non sono previsti scarichi industriali pertanto non è prevista la doppia fognatura;

FOGNATURE

E' prevista la costruzione di una fognatura duale con separazione delle acque meteoriche e delle acque nere come rappresentato dagli elaborati di progetto EU 03

ARIA

Sono previste piantumazioni di specie arboree antinquinanti;

La istallazione nell'area privata di una colonnina di ricarica rapida per auto elettriche;

CLIMA

E'previsto un punto di ristoro permanente all'interno della ex casa colonica;

ENERGIA

E'prevista la installazione in copertura di un impianto fotovoltaico della superficie di Mq. 1650,00 della potenza di 359,15 kW;

CLIMA ACUSTICO

È prevista la redazione della Valutazione Previsionale del Clima Acustico nei casi di cui all'art. 8, comma3, L.447/1995;

RIFIUTI

E'prevista la realizzazione di una isola ecologica lungo la Via Paronese in prossimità delle due cabine elettriche di Terna;

SUOLO

E'prevista la costruzione di pavimentazioni permeabili dei parcheggi.



Il progetto del verde privato previo il mantenimento e consolidamento dell'impianto arboreo esistente viene integrato con nuove piantumazioni coerenti con le speci presenti nella zona;


Proprietà e descrizione catastale





L'area interessata dalla trasformazione e gli immobili in cessione sono di proprietà del promotore del Piano Attuativo in esame Ditta Gellino snc di Prato. Gli estratti di mappa catastale e le visure sono contenute nell'apposito Allegato.

VAS

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

	Risorsa	Prescrizioni	Norma di riferimento (NTA)
	Acqua	<ul style="list-style-type: none"> • Sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività riportate all'art. 94, comma 4 del D.Lgs. 152/2006. Utilizzo delle migliori tecniche disponibili per la realizzazione dei sistemi di collettamento di acque nere, miste o bianche. • Verifica della 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. • Valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica per: <ul style="list-style-type: none"> 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. • Valutazione della possibilità di allacciamento all'acquedotto industriale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Art.23.2.1 • Art.23.2.2
	Aria	<ul style="list-style-type: none"> • Piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti 	<ul style="list-style-type: none"> • Art.23.3.1 • Art.23.3.2

		<p>gassosi e deposizione di materiale particolato fine.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Favorire l'utilizzo di mezzi di trasporto pubblici attraverso l'intensificazione delle rete di trasporto pubblica. ● Favorire l'utilizzo di biciclette (installazione di posteggi, realizzazione di parcheggi per bici, implementazione della rete di piste ciclabili). ● Incoraggiare all'utilizzo di veicoli elettrici mediante l'installazione di colonnine di ricarica. ● Intensificazione del lavaggio stradale nel territorio urbanizzato nei periodi critici da novembre a marzo. ● In fase di cantiere adottare tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'emissione di polveri (D. Lgs. 155/2010 art. 11 comma 1 lettera h). ● Verificare 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. ● E' fatto divieto di utilizzo di biomassa per il riscaldamento. ● E' fatto divieto di utilizzo di generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiori a 4 stelle (DM 186/2017). ● Prevedere 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). ● In sede di rilascio dell'autorizzazione unica ambientale (AUA), l'autorità competente si attiene alle indicazioni tecniche e amministrative per le autorizzazioni alle emissioni in atmosfera riportate nel PRQA. ● Verificare il rispetto dei valori limite previsti dalla normativa vigente. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Art.23.3.3 ● Art.23.3.4 ● Art.23.3.5 ● Art.23.3.6
	<p>Clima e salute umana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Si consiglia l'installazione di punti di ristoro permanenti e di punti di refrigerio nel periodo 1 giugno-31 agosto. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Art.23.4.3
	<p>Energia</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Utilizzare 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). 	<ul style="list-style-type: none"> ● Art.23.9.1 ● Art.23.9.2 ● Art.23.9.3 ● Art.23.9.4 ● Art.23.9.5

		<ul style="list-style-type: none"> In riferimento alle fonti rinnovabili rispettare gli obblighi imposti dal D.Lgs. 28/2011. 	
	Clima acustico	<p>Se a seguito di misurazione, i limiti acustici non risultino rispettati è necessaria l'attuazione dei piani di risanamento acustico attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> l'utilizzo di interventi diretti sul ricettore (i.e. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore); l'installazione di interventi di schermature (es. barriere vegetali). 	<ul style="list-style-type: none"> Art.23.3.8 Art.23.3.9
	Rifiuti	<ul style="list-style-type: none"> Favorire la raccolta differenziata dei rifiuti solidi. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a: <ul style="list-style-type: none"> valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente; prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti. Coerenza e compatibilità degli strumenti urbanistici con il piano interprovinciale di gestione dei rifiuti relativo a rifiuti urbani, rifiuti speciali anche pericolosi, ai rifiuti urbani biodegradabili, ai rifiuti da imballaggio e ai rifiuti contenenti PCB. 	<ul style="list-style-type: none"> Art.23.5.2 Art.23.5.3 Art.23.5.4 Art.23.5.5 Art.23.5.6 Art.23.5.7
	Suolo e risorse naturali	<ul style="list-style-type: none"> Nella progettazione del verde privato si favorisca l'impianto di individui arborei arbustivi in continuità con gli elementi verdi limitrofi e con le aree di valore ambientale indicate nella disciplina di piano, utilizzando specie coerenti con il contesto. Favorire l'uso di materiali permeabili nella progettazione del resede degli edifici e nei parcheggi Nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza 	<ul style="list-style-type: none"> Art.23.6 Art.23.7
	Aspetti socio economici	<ul style="list-style-type: none"> Incentivare nuove opportunità lavorative. 	

Geom. Anna Tofani

Ing. Federico Forasassi

Prato, 13 Febbraio 2024

Firmato da:

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

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