

TAV. N.

R1

# PIANO PRODUTTIVO 4.3

compreso tra via Centola e via Maiano

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

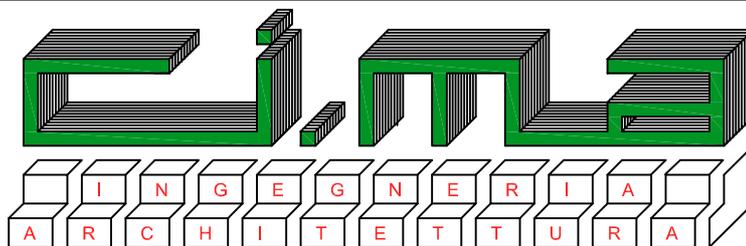
Scala:

Descrizione:

Data:

06/2017

RELAZIONE TECNICA



Progetto:

CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964217-8964220

Dott. Ing. FRANCO CIULLI  
coll.: Geom. MAURIZIO BACCI

Proprietà:

S.C.R. S.P.A.

GALEO DI BIAGINI G. E G. S.N.C.

MANIFATTURA MAIANO S.P.A.

COCCI ALESSANDRA

SANESI CARLA

## PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U.) 4.3 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA TRA VIA MAIANO E VIA CENTOLA.

### RELAZIONE TECNICA

Il progetto del P.M.U. in oggetto riguarda un'area destinata dal R.U.C. a zona D2 dove sono previste destinazioni di tipo produttivo, di deposito, di magazzinaggio e attività commerciali di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita.

Tale area ricadente nell'Utoe n°4 presenta una forma irregolare allungata nella direzione Nord-Sud divisa in due dalla Via di Maiano e delimitata ad est dal tracciato della bretella Prato-Signa, a sud dalla Via Centola, ad ovest dal confine con altra proprietà fino a Via di Maiano e nella parte superiore dalla strada che ricongiunge Via di Maiano alla rotatoria sulla SS 325 che collega Prato a Campi in prossimità del fiume Bisenzio, mentre a nord l'area è delimitata dal P.M.U. 4.1.

Il presente piano, unitamente ai P.M.U. 4.1. e 4.4 di dimensioni più piccole, costituisce la futura espansione della zona industriale di Maiano che a sua volta si può considerare una estensione nel territorio di Campi, del Macrolotto 2 di Prato fino al limite della bretella Prato-Signa.

L'intervento interessa un'area avente una superficie territoriale pari a mq. 67.970 dei quali mq. 56.198 di superficie fondiaria e mq. 22.077 di superficie massima coperta comprendendo in essa la quota parte derivante dalla fascia di rispetto della bretella Prato-Signa dove il rapporto di copertura si riduce al 10% della superficie della fascia stessa; da tali dati si deduce come il rapporto tra superficie coperta e superficie complessiva del piano sia pari a

$$22.077 \text{ mq.} / 67.970 \text{ mq.} = 32,50\%$$

valore piuttosto basso che comporta una incidenza elevata per mq. di costruzione dei costi di urbanizzazione.

Il progetto planivolumetrico prevede 3 lotti funzionali dei quali il lotto n. 1 (per mq. 4.469 di superficie coperta) è posto a nord della Via di Maiano che nel tratto finale, prima di interrompersi in corrispondenza della bretella Prato-Signa si allarga per lasciar posto ad un'area di parcheggio pubblico e manovra.

A sud di tale parcheggio e fino alla Via Centola sono presenti gli altri 2 lotti dei quali al n. 2 (per un totale di 12.104 mq. di superficie coperta) si accede dall'area a parcheggio prima citata ed al n. 3 (per un totale di 5.504 mq. di superficie coperta) si accede da Via Centola che in quel punto scavalca la bretella Prato-Signa attraverso un ponte.

Come meglio descritto nella relazione tecnica dell'opera pubblica e nelle NTA è prevista la possibilità di realizzare in due fasi e quindi con due permessi distinti a costruire le due parti dell'opera pubblica a nord e a sud del piano in modo tale da garantire l'accessibilità ai lotti 1 e 2 con la prima parte e al lotto 3 con la seconda. I lotti n. 1 e n. 3 appaiono indicativamente costituiti da edifici frazionati al loro interno così da individuare un insieme di unità immobiliari più piccole (indicativamente dai 500 ai 1.000 mq.) per far fronte ad una potenziale utenza di tipo artigianale e di piccola industria ma che non esclude evidentemente la possibilità di tagli maggiori, qualora se ne ravvisasse la necessità, fino all'utilizzo della superficie massima prevista per quel lotto.

Il lotto n. 2 è invece previsto per soddisfare esigenze di un'azienda manifatturiera del settore tessile che dovrebbe impiegare, un totale di addetti pari a 100-120 e che attualmente utilizza in zona una serie di capannoni tra di loro scollegati.

Ogni lotto è autonomo per quanto attiene gli standard urbanistici ed in particolare per gli spazi di parcheggio e manovra.

L'altezza massima prevista è di ml. 12,00; nei tipi edilizi allegati al progetto che non vincolano la scelta del progetto edilizio finale, si sono ipotizzate per i lotti 1 e

3 soluzioni ad un piano con piano primo limitato ai soli uffici, mentre per il lotto n. 2 si è ipotizzato un piano primo esteso alla porzione più piccola dell'edificio che risulta appunto costituito da due corpi di fabbrica distinti.

Con le verifiche effettuate per gli standard a parcheggio sarà tuttavia possibile prevedere la possibilità di estendere il piano primo dei vari lotti sulla gran parte della superficie coperta nel rispetto dell'art. delle N.T.A.

La superficie dei piazzali sarà bitumata ad eccezione delle aree a parcheggio da trattare con autobloccanti in modo da assicurare, unitamente all'area della fascia di rispetto autostradale ed a quella in corrispondenza del tubo Snam, il raggiungimento del 25% di tutto il lotto edificabile come previsto dalle vigenti norme per il rispetto delle aree permeabili.

Le alberature previste nella misura di 1/100 mq. di superficie fondiaria (vedasi apposita relazione di progetto del verde) saranno costituite prevalentemente da cipressi, tigli, platani, bagolari e carpini di alto fusto ubicati di massima lungo il perimetro dei vari lotti all'interno della fascia di rispetto autostradale dove avranno anche una funzione di barriera al rumore e lungo i parcheggi dove avranno la funzione di ombreggiamento.

In generale tuttavia il verde avrà le funzioni di migliorare l'aspetto dal punto di vista paesaggistico oltre che di migliorare la salubrità dell'aria.

L'aspetto architettonico di insieme, seppure di massima, è ben visibile dalla tav. n. 8 (rendering) oltre che da quella n. 7 dei prospetti.

Pur trattandosi di edifici di dimensioni rilevanti abbiamo cercato di creare soluzioni architettoniche caratterizzate da un certo movimento in pianta, con l'ausilio di diverse coloriture delle pareti e di superfici vetrate variamente disposte in modo da interrompere, la dove è possibile, la rigida geometria ortogonale di estesi volumi a forma parallelepipedica e ciò in particolare per i

prospetti di maggior visibilità in corrispondenza della rotatoria di Via Maiano, di quella in Via Centola e lungo la futura bretella Prato-Signa.

Naturalmente sarà nella fase di progettazione edilizia che verranno meglio dettagliate le scelte di carattere architettonico e dei materiali tenendo comunque sempre presente l'obiettivo irrinunciabile di creare un insediamento di buona qualità architettonica.

Dal punto di vista costruttivo si tratterà prevalentemente di edifici in c.a. prefabbricati con tamponature esterne anch'esse prefabbricate almeno nella gran parte dei casi dove le finiture esterne verranno meglio definite in sede di progettazione edilizia.

La copertura sarà anch'essa in elementi prefabbricati di c.a. precompresso preferibilmente a shed come indicato nelle tavole del P.M.U., o di altro tipo che assicuri illuminazione prevalentemente dall'alto.

Il grado di finitura degli elementi costruttivi, in particolare di quelli esterni (vetrate, tamponature, pensiline, coperture, ecc.) sarà ispirato dall'obiettivo di ottenere dei risultati di tangibile qualità.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti è prevista la raccolta "porta a porta", pertanto sono previsti idonei spazi per l'accumulo provvisorio dei medesimi in posizione idonea per il servizio di raccolta.

Per quanto riguarda il tubo della rete Snam che attraversa il piano questo è già stato spostato in prossimità della fascia di rispetto della bretella come era stato richiesto.

Per la messa in sicurezza idraulica duecentennale rispetto alle acque basse la scheda del Ruc prevede che venga realizzata la cassa di espansione CE-VL.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla certificazione ambientale si rimanda alle apposite schede che appaiono opportunamente semplificate rispetto al caso di edifici residenziali trattandosi di un P.M.U. produttivo.

Si evidenzia in particolare l'impegno alla realizzazione di vasche di accumulo di prima pioggia per quelle provenienti dai piazzali che unitamente a quelle delle coperture verranno convogliate verso il canale Vingone-Lupo.

Si prevede l'impiego di pannelli solari per il riscaldamento di almeno il 50% dell'acqua calda per i servizi igienici; lo studio per il contenimento del rumore e la scelta di materiali certificati che consentono il massimo delle prestazioni dal punto di vista dell'isolamento termico e della biocompatibilità.

Per quanto riguarda il B.A.L. si evidenzia, dalle schede compilate come si riesca ad ottenere un miglioramento del punteggio in particolare per il sistema acqua, energia in virtù di quanto abbiamo sopra evidenziato.

Il progetto di P.M.U. si compone di:

- n. 15 tavole grafiche
- n. 4 elaborati
- n. 5 relazioni + relazione integrata + n. 3 certificazioni
- Norme tecniche di attuazione
- Bozza di Convenzione

Il tecnico

Dott. Ing. Franco Ciulli



FOTO AEREA