



**GeoTek**  
Studio Tecnico Associato

Via P. Mascagni n. 100 - 59100 Prato -  
Tel. 0574 29234 - Fax 0574 600884  
e-mail: geotek @ geotek.info - Part. Iva 01789810973

# COMUNE DI PRATO

## OGGETTO

Richiesta di approvazione di Piano Attuativo ai sensi della L.R. n. 1/05, Titolo V, Capo IV, relativo all'area posta in Prato, Localita' Chiesanuova, Via Arno n. 22.

## PROPRIETARIO

MANIFATTURA PRATESE LANE PETTINATE di Zamori Giancarlo & C. S.a.s.  
Via Arno nc. 22 - PRATO  
p. I.V.A. 00233720978





## UBICAZIONE

Via Arno n. 22 - Loc. Chiesanuova - PRATO

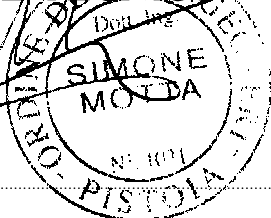
## ELABORATO N. 20

Prato li, -1 GIU 2012

## ELABORATI

	Relazione Tecnica Generale
	Relazione Tecnica D.P.R. 380/01 e D.M. 236/89
	Dichiarazione D.P.R. 380/01 e D.M. 236/89
	Dichiarazione in merito requisiti igienico-sanitari

IL TECNICO

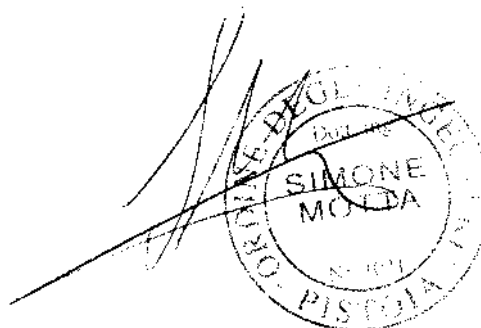


IL RICHIEDENTE

MANIFATTURA PRATESE  
LANE PETTINATE  
di Zamori Giancarlo & C. S.a.s.



## RELAZIONE TECNICA GENERALE





## RELAZIONE TECNICA GENERALE

**OGGETTO : Richiesta di approvazione di piano attuativo per la demolizione di edificio industriale e ricostruzione di nuovo edificio per civile abitazione, in Prato, Via Arno n. 22 .**

**Proprietà : MANIFATTURA PRATESE LANE PETTINATE di Zamori G. & C. S.a.s.**

L'area interessata dall'intervento proposto è situata nel Comune di Prato, località Chiesanuova, Via Arno n. 22, sulla quale attualmente insiste un complesso edilizio ad uso industriale, con accesso dalla Via Arno tramite strada privata.

Tale complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica ad uno o due piani fuori terra su di un lotto interno alla Via pubblica di circa mq 5.693,22 per una superficie coperta attuale di mq 4.341,85 ed una Superficie Lorda Pavimentata pari a mq 4.595,20 (pari a mq. 4.135,95 ragguagliati al 90%).

I regolamenti attualmente vigenti a cui è sottoposto l'intervento proposto, prevedono una superficie minima per gli "standard" di mq 1.915,92 di cui almeno mq 957,96 da realizzare e la rimanente porzioni possono essere monetizzati, pertanto si prevede la realizzazione di un parcheggio che diverrà di uso pubblico per circa n. 36 posti auto, corredati da aiuole di verde e nella parte terminale una racchetta per effettuare manovre per l'inversione di marcia, inoltre è prevista la realizzazione di uno spazio di relazione da destinare ad uso pubblico, che sarà corredato di idonei arredi urbani ed uno spazio destinato ai giochi dei bambini, con i relativi giochi.

A completamento delle opere di urbanizzazione e standard, sarà realizzata sull'area compresa dal Piano di Recupero e sempre di proprietà del richiedente, nuova viabilità pubblica a collegamento del nuovo fabbricato con la via Arno; sullo sviluppo della nuova viabilità saranno ricavati ulteriori 3 posti auto a "Lisca" e nella parte terminale saranno realizzati due posti auto per persona portatrici di handicap.

La superficie complessiva delle aree destinate agli standard, ad esclusione della nuova viabilità di collegamento, sarà di circa 2.002,28 mq. Superiore ai 1,915,92 minimi richiesti.

### **DESTINAZIONE DI PRG**

Il Regolamento Urbanistico inserisce l'area in un sub-sistema R5 (la residenza nelle aree della mixité) prevedendo, quando non diversamente specificato, una destinazione residenziale con la possibilità di introdurre sino ad un massimo del 50% di attività terziarie o altri usi compatibili.

L'intervento previsto per tale area è "ri/dr" ovvero ristrutturazione o demolizione e ricostruzione e in quest'ultimo caso un Indice Fondiari pari a 2mc/mq, un Rapporto di copertura del lotto pari al 30% e

una altezza massima ammissibile di ml 7,50 (su indicazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune si propone una soluzione progettuale di un fabbricato distribuito su 5 piani fuori terra ed avente altezza massima di mt. 15,00).

La potenzialità edificatoria del lotto, applicando gli indici sopra indicati, sarà pari a un Volume massimo di mc 11.386,44 e una Superficie Coperta di mq 1.707,97.

## DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato progettato ha una Volume pari a mc 10.644,00 e una Superficie Coperta di mq 709,60, si articolerà su cinque piani fuori terra oltre piano interrato destinato a n. 40 posti auto a servizio delle n. 40 abitazioni previste, oltre a n. 3 posti auto destinate a persone portatrici di handicap.

Il fabbricato sarà composto da 40 appartamenti distribuiti su 5 piani fuori terra (dal piano terra al piano quarto) e suddiviso in due vani scala condominiali dotati ognuno di impianto ascensore, che collegherà oltre ai cinque piani fuori terra, anche il piano seminterrato.

Gli appartamenti che costituiscono il fabbricato saranno realizzati con due tipologie distributive, bilocali e appartamenti formati da 4 vani oltre accessori.

L'accesso ai vani scale avverrà tramite un unico percorso pedonale dalla nuova strada di lottizzazione che garantirà l'ingresso ad ogni vano scala.

Alle autorimesse ubicate al piano seminterrato si accederà attraverso rampa carrabile che si diparte dalla nuova strada di lottizzazione e immette al piano seminterrato del fabbricato. Detta rampa, all'occorrenza, potrà essere utilizzata anche dai mezzi di soccorsi, in quanto il suo sviluppo lineare e privo di pendenza, permette l'accesso dei mezzi a tutti e due i vani scala. Nella parte terminale della rampa è prevista una "racchetta di manovra" per consentire ai mezzi l'inversione di marcia.

## RETE DI SMALTIMENTO

Il fabbricato sarà dotato di una rete di smaltimento sia dei reflui domestici, che delle acque meteoriche, che saranno raccolte con sistema di smaltimento separato e smaltite fino alla fognatura esistente su via Arno.

Il sistema di smaltimento dei reflui domestici sarà adeguatamente dimensionato secondo i disposti degli articoli 5.15 e 5.16 dell'Allegato "G" al Regolamento Edilizio; in particolare saranno posizionate 4 fosse biologiche tricamerale aventi capacità di mc. 3,50 ciascuna, oltre a 4 pozzetti sgrassatori di capacità pari a mc. 1 ciascuno.

Le fosse biologiche e i pozzetti sgrassatori saranno raccordati con tubazioni interrate dotate di pozzetti di raccordo ogni 20 ml di sviluppo lineare

Al piano seminterrato sarà previsto una rete di raccolta delle acque debitamente convogliato in un pozzetto disoleatore, e con un pompa sarà immesso nella rete di smaltimento dei reflui meteorici al piano terra.

Tutte le fosse biologiche saranno dotate di sfiati portati sulla copertura del fabbricato.



## **VENTILAZIONE E ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

Tutti i locali saranno illuminati e ventilati tramite finestre e/o portefinestre, la cui superficie sarà pari a 1/8 della superficie in pianta dei vani abitabili. I servizi igienici saranno dotati di aperture adeguatamente dimensionate, o in alternativa di impianto di estrazione forzata che garantisca un ricambio interno pari a 5 volumi/H minimo.

## **IMPIANTI**

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sarà affidato a caldaie indipendenti per ogni unità, funzionanti a gas metano di rete con potenza calorica < 30.000 kal, disposte all'esterno nell'angolo di terrazzi o resedi aperti, alloggiare in appositi armadietti metallici opportunamente grigliati in modo da proteggerle dal vento e dalle intemperie. Saranno tutte provviste di una canna fumaria che confluirà in un comignolo ricavato sulla copertura. Il comignolo avrà altezza al di sopra della copertura di almeno 1 ml.

L'impianto a gas metano sarà concepito e realizzato in modo del tutto conforme alle norme UNI-CIG 7129/92 e succ. mod. e integrazioni.

L'impianto elettrico sarà interamente sotto traccia, conforme alle norme CEI.

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite l'acquedotto comunale.

Il fabbricato sarà dotato di due vani scali con ascensore che collegheranno tutti i piani del fabbricato, compreso il piano seminterrato, inoltre gli spazi comuni dei vani scala saranno realizzati in modo tale da soddisfare quanto previsto dall'articolo 7.2 dell'Allegato "G" al Regolamento Edilizio, in particolare saranno previsti per ogni piano, almeno 3 mq. per ogni alloggio.

## **DOTAZIONI TECNOLOGICHE**

Il fabbricato sarà dotato di impianto di solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per ogni abitazione del fabbricato, e sarà posizionato sulla copertura del fabbricato. L'impianto previsto in progetto sarà ad integrazione del normale impianto elettrico domestico collegato alla rete pubblica, pertanto l'energia prodotta dai pannelli potrà essere direttamente utilizzata, o immessa nella rete.

Inoltre le i tamponamenti esterni saranno realizzati con tipologia a "cassetta", al cui interno sarà posizionato idoneo materiale coibente, al fine di contenere le dispersione termiche; ciò contribuirà al contenimento del fabbisogno energetico, inoltre gli infissi saranno dotati di "vetro camera".

Al fine di contenere le emissioni acustiche tra le varie unità immobiliari, saranno utilizzati materassini fonoassorbenti, da posizionare sotto il pavimento.

Tutte le colonne di scarico saranno canalizzate in apposite "cassette" isolate con materiale fonoassorbente, per ridurre al minimo eventuali emissioni di rumori.

Queste dotazioni contribuiranno a contenere i consumi energetici di ogni singola unità immobiliare sia in termini di energia elettrica (coadiuvato dall'impianto fotovoltaico), che in termini di dispersione termica, che sarà più contenuta rispetto all'impiego di murature e infissi tradizionali.

Inoltre saranno posizionate due cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche da utilizzare per l'innaffiamento delle aree a verde condominiali

## TIPOLOGIE APPARTAMENTI

Il fabbricato sarà costituito da unità immobiliari a destinazione residenziale, in totale saranno 40 appartamenti distribuiti su cinque piani, in particolare quattro unità per ciascuna scala (otto per piano).

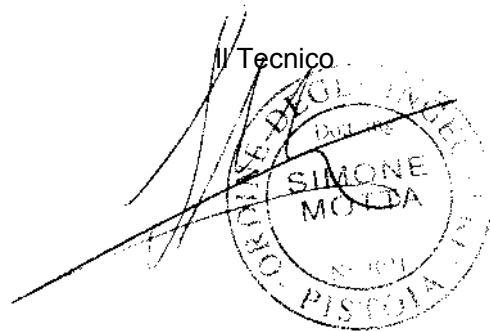
Le principali tipologie saranno appartamenti di due vani oltre accessori e terrazzi (per le unità al piano terra resedi esclusivi), e appartamenti da quattro vani oltre accessori e terrazzi (per le unità al piano terra resedi esclusivi).

Per le unità di superficie utile complessiva fino a 70 mq., sarà garantita, oltre agli standard di aeroilluminazione, la ventilazione trasversale, mentre per le unità oltre i 70 mq. sarà garantita l'aerazione contrapposta.

Le cucine saranno dotate di idonee canne di esalazione per l'allontanamento dei fumi di cottura, dette canne di esalazione saranno convogliate portate in copertura e prolungati oltre 1 mt. dalla falda, come previsto dall'articolo 7.4.5 dell'Allegato "G" al Regolamentano Edilizio.

I servizi igienici saranno dotati di aperture adeguatamente dimensionate, o in alternativa di impianto di estrazione forzata che garantisca un ricambio interno pari a 5 volumi/H minimo.

Prato li, -1 GIU 2012

Tecnico  


**RELAZIONE TECNICA AI SENSI DEL D.P.R. 380/01 e D.M. 236/89**

**Oggetto: Richiesta di approvazione di piano attuativo ai sensi della L.R. n. 1/05, Titolo V, Capo IV, relativo all'area posta in Prato, Località Chiesanuova, Via Arno n. 22.**

**Proprietà : MANIFATTURA PRATESE LANE PETTINATE di Zamori Ginacarlo & C. S.a.s.**

L'area interessata dall'intervento proposto è situata nel Comune di Prato, località Chiesanuova, Via Arno n. 22, sulla quale attualmente insiste un complesso edilizio ad uso industriale, dotato di strada privata che si diparte dalla stessa Via Arno. Tale complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica ad uno o due piani fuori terra su di un lotto interno alla Via pubblica di circa mq 5.693,22 per una superficie coperta attuale di mq 4.341,85 ed una Superficie Lorda Pavimentata pari a mq 4.595,20 (pari a mq. 4.135,95 ragguagliati al 90%).

Il Regolamento Urbanistico inserisce l'area in un sub-sistema R5 (la residenza nelle aree della mixité) prevedendo, quando non diversamente specificato, una destinazione residenziale con la possibilità di introdurre sino ad un massimo del 50% di attività terziarie o altri usi compatibili.

L'intervento previsto per tale area è "ri/dr" ovvero ristrutturazione o demolizione e ricostruzione e l'intervento proposto seguirà quest'ultima ipotesi, prevedendo la realizzazione di un edificio per civile abitazione del tipo condominiale con n. 40 appartamenti al piano terra, primo, secondo e terzo mentre al piano interrato si prevedono posti auto.

L'area in oggetto sarà dotata di spazi destinati a "Standard" che diverranno pubblici per cui dovranno essere "Accessibili" e più precisamente le aree per i parcheggi pubblici e gli spazi di relazione a verde.

Inoltre sarà prevista un'area a standard da cedere al Comune di Prato, per la realizzazione di N° 41 posti auto pubblici, compresi due posti auto per disabili, comprensive di corsie di manovre.

Dette porzioni risultano corredate con idonei marciapiedi della larghezza di cm 150 con pendenza 0,00 (salvo il minimo per l'allontanamento delle acque meteoriche), dotati dei appositi inviti e raccordi al piano stradale in prossimità dei passi carrabili o eventuali attraversamenti stradali pedonali, mentre per quanto concerne l'arredo delle aree di relazione si prevede l'installazione di panchine e alberature; il tutto comunque verrà realizzato secondo quanto previsto dalla normativa in vigore alla quale è sottoposta, garantendo così la massima fruibilità per le persone con ridotta capacità motoria.

Dovrà quindi essere soddisfatto il requisito della visitabilità, ovvero uno spazio di relazione per ogni U.I. ed un servizio igienico dovranno essere accessibili, così come dovranno essere accessibili le parti a comune del fabbricato.

A tal proposito, gli spazi condominiali, quali i marciapiedi, avranno una larghezza minima di cm 100 ed in prossimità degli accessi alle abitazioni, al vano scala condominiale e comunque ad una distanza non superiore a 10 mt, saranno previsti degli spazi con dimensioni tali da poter permettere la completa rotazione anche a persona su sedia a ruote.

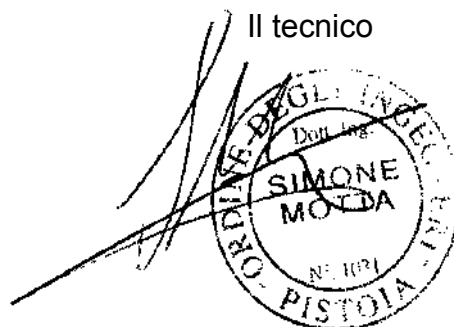
Per il raggiungimento dei piani superiori l'edificio è dotato di vano ascensore per ogni singolo vano scale condominiale e i pianerottoli di "arrivo" in corrispondenza degli accessi alle abitazioni, avranno già in fase di realizzazione dimensioni tali da permettere la completa rotazione anche a persona su sedia a ruote.

Una volta all'interno dei singoli appartamenti, le superfici dei singoli locali saranno tali da poter essere fruibili anche a persone con ridotte o impedito capacità motorie; per quanto riguarda i servizi igienici in tutte le unità immobiliari l'avvicinamento ai wc sarà garantito da un passaggio di almeno 90 cm mentre tutte le porte interne, avranno luce netta di minimo 75 cm.

Infine maniglie degli infissi sia interni che esterni, terminali di impianti ed apparecchi elettrici, le valvole ed i rubinetti, citofoni e campanelli di tutte le unità immobiliari, saranno posti ad altezza compresa fra cm 90 e 130.

Prato lì 01.06.2012

Il tecnico



A circular professional stamp from the Ordine degli Ingegneri Pistoia, No. 1071. The stamp contains the name SIMONE MOLTA and the text "ORDINE DEGLI INGEGNERI PISTOIA". A handwritten signature is written over the stamp.





**SERVIZIO URBANISTICA**

**U.O. PIANI ATTUATIVI**

**Via Giotto n. 20**

**59100 – PRATO**

**OGGETTO: PIANO 256 – 2010 denominato “Via Arno”**

**DICHIARAZIONE RISPETTO NORME TECNICHE DM 14.01.2008**

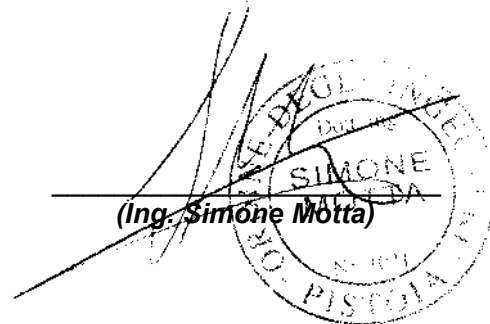
Relativamente a quanto in oggetto, il sottoscritto Dott. Ing. Simone Motta, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Pistoia al nr. 1031, incaricato anche della progettazione strutturale dei fabbricati di cui al piano di recupero

**DICHIARA**

che il progetto è eseguibile, e conforme alla vigente normativa in materia di strutture antisismiche e cemento armato, con riferimento alle norme tecniche DM 14.01.2008.

Prato, 01.06.2012.

Il Tecnico

  
(Ing. Simone Motta)

**DICHIARAZIONE IGIENICO – SANITARIA**

**OGGETTO : Richiesta di approvazione di piano Attuativo ai sensi della L.R. n. 1/05, Titolo V, Capo IV, relativo all'area posta in Prato, Località Chiesanuova, Via Arno n. 22.**

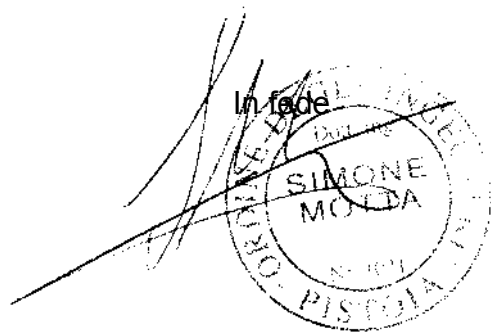
Il sottoscritto Ing. **SIMONE MOTTA** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 1031, con sede presso lo studio GeoteK in Prato Via P. Mascagni n. 100, in qualità di progettista ,

**DICHIARA**

Che le opere progettate, rispettano quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal regolamento d'Igiene attualmente in vigore.

Prato li 01.06.2012

In fede



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PISTOIA' around the perimeter and 'SIMONE MOTTA' in the center. The number '1031' is also visible at the bottom of the stamp.