



**STUDIO L.G.**  
PERIZIE E PROGETTI  
STUDIO ASSOCIATO

**Progettisti:**

**Dott. Ing.  
Massimo Giommaroni**

**Dott. Arch.  
Diletta Provvedi**

**Committenti:**

**Cocchi Claudia**  
CF: CCC CLD 63E59 G999B

**Cocchi Sandra**  
CF: CCC SDR 59D50 G999O

**Cocchi Vanna**  
CF: CCC VNN 60T41 G999A

**PIANO DI RECUPERO**

**Progetto di ristrutturazione urbanistica  
per la riutilizzazione di edifici artigianali  
mediante demolizione e ricostruzione di  
edifici da adibire a residenza e  
produttivo , da realizzare in Via delle  
Badie, Loc. Grignano**

**allegato**

**RELAZIONE TECNICO  
DESCRITTIVA**

**Anno: 2009    Numero Protocollo: 946**

w:\2009\946-cocchi sisters\04-piano di recupe\011-in:egrazione ottobre 2017\graficitavola 00 - maschefine.dwg

*Questo elaborato grafico è protetto in base alla Legge 10 Agosto 2000  
"Norme di tutela dei diritti d'autore" pertanto sono vietate copie anche parziali  
modifiche e cessioni a terzi senza l'autorizzazione scritta del tecnico progettista*

**Studio LG Associato**

tel: 0574.639881 R.A.

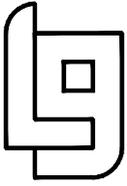
fax: 0574.639770

Via Guittone d'Arezzo n.15

59100 - Prato

P.IVA 00280750977

C.F. 02064720481



## **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

**Oggetto:**

Proposta di progetto di Ristrutturazione urbanistica per la riutilizzazione di edifici artigianale mediante demolizione e ricostruzione di edifici da adibire a residenza e produttivo in Via delle Badie loc. Grignano.

**Richiedenti**

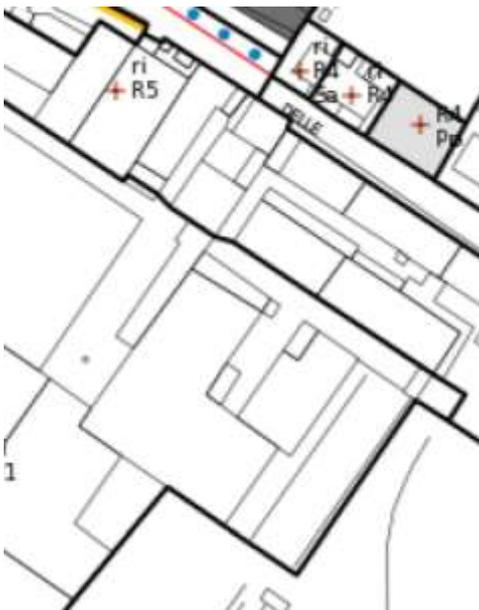
Cocchi Claudia, Cocchi Sandra e Cocchi Vanna

### **1. L'area interessata dall'intervento**

*Trattasi di un complesso edilizio posto su via delle Badie, costituito da edifici a destinazione produttiva costruiti nel primo dopoguerra, progressivamente dimessi nel corso degli anni.*

Nell' attuale PRG la zona è classificata nei seguenti ambiti:

- sistema della residenza **R5 – ri** su cui insiste il fabbricato residenziale in progetto
- sistema della residenza **P1 – ri** per la restante porzione dei fabbricati di progetto.



Nel PRG la zona è classificata in porzione:

<b>Tipo di intervento</b>	<b>ri</b>
<b>Sub-sistema</b>	<b>R5</b>
<b>Zone omogenee</b>	<b>B</b>
<b>Unità Minima d'Intervento</b>	<b>21_3</b>

e nella restante porzione:

<b>Tipo di intervento</b>	<b>ri</b>
<b>Sub-sistema</b>	<b>P1</b>
<b>Zone omogenee</b>	<b>D</b>
<b>Unità Minima d'Intervento</b>	<b>21_3</b>

Come da allegato estratto cartografico del Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Prato.

L'attuale stato dei luoghi è caratterizzato da edifici in precario stato di manutenzione e fatiscenza realizzati con tipologia costruttiva del primo dopoguerra ( struttura portante in muratura piena , copertura lignea o a volta in latero-cemento , ampie finestrate di parete ) e collegati alla viabilità principale in maniera precaria e ormai totalmente scevri da qualsiasi inserimento nell'attuale contesto edilizio abitativo circostante.



*Ripresa aerea (fonte Google Maps).*

I manufatti , per la loro consistenza attuale , risultano anacronistici in quanto privi di spazi scoperti, di accessi adatti ai mezzi pesanti e di spazi di parcheggio, cioè privi di quelle possibilità di movimentazione che attualmente sono essenziali per le attività produttive.

Risultano inoltre, per le loro caratteristiche costruttive, di difficilissimo adeguamento alle attuali normative sui luoghi di lavoro e creano indubbi inconvenienti di natura igienica al denso tessuto residenziale circostante.

La loro sostituzione con nuovi edifici rappresenta senza dubbio un miglioramento dal punto di vista ambientale e da quello di un uso razionale del territorio.

## 2. Obiettivi del piano attuativo

Gli obiettivi del presente piano attuativo non si discostano da quelli enunciati nel vigente PRG, dalla Relazione generale e dalle indicazioni relative al sub-sistema R5.

L'opportunità di procedere con questo tipo di strumento con i necessari ed opportuni atti amministrativi, deriva quindi non dalla ricerca di obiettivi di natura diversa, ma dalla necessità di una modifica dell'impianto urbanistico non realizzabile con semplici permessi di costruire ma che necessita di una contestale variante al R.U.

Al fine di presentare la presente istanza è stata preventivamente depositata domanda di parere urbanistico per l'intervento in oggetto di cui al PG: 99148/2010 PARU 7/2010 denominato "Via delle Badie-Grignano", che ha dato il sotto citato esito:

*"La CETU condivide l'applicabilità dell'art.23 alla trasformazione degli insediamenti produttivi nel sub sistema P1 sottoposti a ristrutturazione, salvo apprezzamenti di merito sulle modalità dell'intervento edilizio. Nello specifico il piano di recupero dovrà valutare le relazioni del nuovo insediamento con il contesto e il supporto infrastrutturale necessario."*

Inoltre la Commissione Consiliare Permanente n.4 – Urbanistica Ambiente Protezione Civile – nella riunione del 24/03/2011 – ha espresso parere favorevole alla proposta n.3 (depositata con PG: 26949 il 25/02/2011) alle condizioni sotto riportate:

*"i parcheggi interni al lotto siano realizzati a lisca di pesce e che la successiva richiesta di piano attuativo espliciti le destinazioni d'uso insediative nel sub sistema P1 in modo tale da poter valutare la correttezza del progetto con il piano delle funzioni escludendo quelle non compatibili con le attività industriali/artigianali ed in modo da poter verificare l'esatta dotazione di standard afferenti l'intervento."*

Successivamente in data 15/09/2015 la Commissione Permanente n.4 – Urbanistica Ambiente e Protezione Civile ha espresso parere favorevole in merito all'intervento previsto, con la condizione di seguito riportata:

*"L'importo dovuto per la monetizzazione degli standard non reperiti nel lotto, oltre che eventuali carenze monetarie relative ad oneri di urbanizzazioni non scomputati, venga utilizzato per la realizzazione di un marciapiede ciclopedonale sulla Via della Chiesa di Grignano (da via delle Badie a*

*Via San Piero): contestualmente dovranno essere adeguati l'impianto di illuminazione pubblica e gli scarichi fognari delle acque piovane”*

La proprietà in data 22.04.2016 ha inoltrato a codesta spett.le A.C. una soluzione progettuale delle opere di urbanizzazione parzialmente modificata rispetto a quella approvata redatta al fine del mantenimento ad uso privato di alcuni posti auto posti sulla nuova urbanizzazione unitamente alla trasmissione del progetto preliminare della pista ciclo-pedonale sulla via della Chiesa di Grignano . La Commissione ha espresso parere contrario con la presente motivazione “ *La Commissione esprime parere contrario alla nuova soluzione che non si può considerare ammissibile in quanto di difficile gestione per la promiscuità tra i posti auto privati e le opere di urbanizzazione pubbliche . Le opere di cessione dovranno essere configurate come la soluzione precedente a quella analizzata in data odierna .In alternativa , tutte le opere di urbanizzazione afferenti al lotto di intervento dovranno rimanere private , comportando così una totale monetizzazione degli standard dovuti.*

*Nel caso sia scelta quest'ultima soluzione, l'importo della monetizzazione eccedente l'importo delle opere di realizzazione della pista ciclabile sulla via della Chiesa di Grignano dovrà essere versato su specifico capitolo di bilancio ed utilizzato per interventi sul territorio di Grignano per piste ciclabili, marciapiedi, verde pubblico e parcheggi .”*

Tale parere ha indotto ad una riflessione più generale sull'ipotesi progettuale proposta in merito al solo fabbricato ad uso produttivo con funzioni compatibili fermo restando l'impianto urbanizzativo già approvato.

La presente proposta , modifica detto fabbricato produttivo diminuendone la volumetria pur mantenendo la stessa tipologia architettonica ancorché sviluppata su un numero di piani inferiore rispetto all'approvato. Questa nuova soluzione mantiene la destinazione artigianale del fabbricato originario ma si realizzano nel nuovo corpo di fabbrica 4 nuove unità produttive sviluppate fra piano terra e piano primo con diminuzione degli standard necessari rispetto alla precedente soluzione e quindi limitando i costi della monetizzazione e quindi , in ordine generale , rendendo di maggior appetibilità commerciale l'intero progetto.

### 3. Criteri dell'intervento

L'intervento del "Piano attuativo" in oggetto , anche nel presente adeguamento , prevede la totale demolizione dei fabbricati esistenti fino alla completa liberazione dell'area, oltre alla demolizione di fabbricato residenziale (di proprietà) prospiciente la Via delle Badie, operazione peraltro resa necessaria dall'esigenza di dare un collegamento carrabile direttamente dalla pubblica viabilità esistente con soddisfacimento degli standard urbanizzativi in ragione delle ipotesi progettuali proposte. Si evidenzia che la presente proposta si uniforma in maniera ancora più attinente al principio insediativo previsto dallo strumento urbanistico localizzando sia la parte residenziale che quella produttiva negli specifici sistemi .

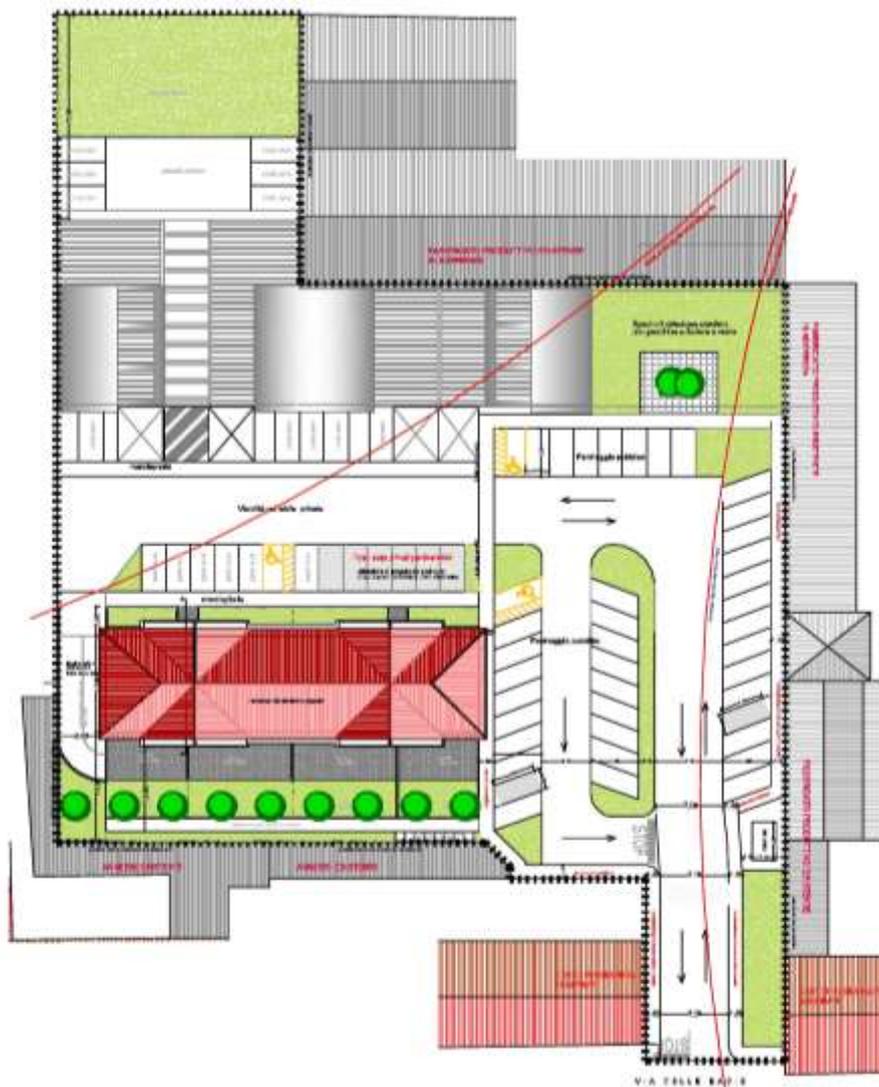


Fig. Planimetria generale di progetto.

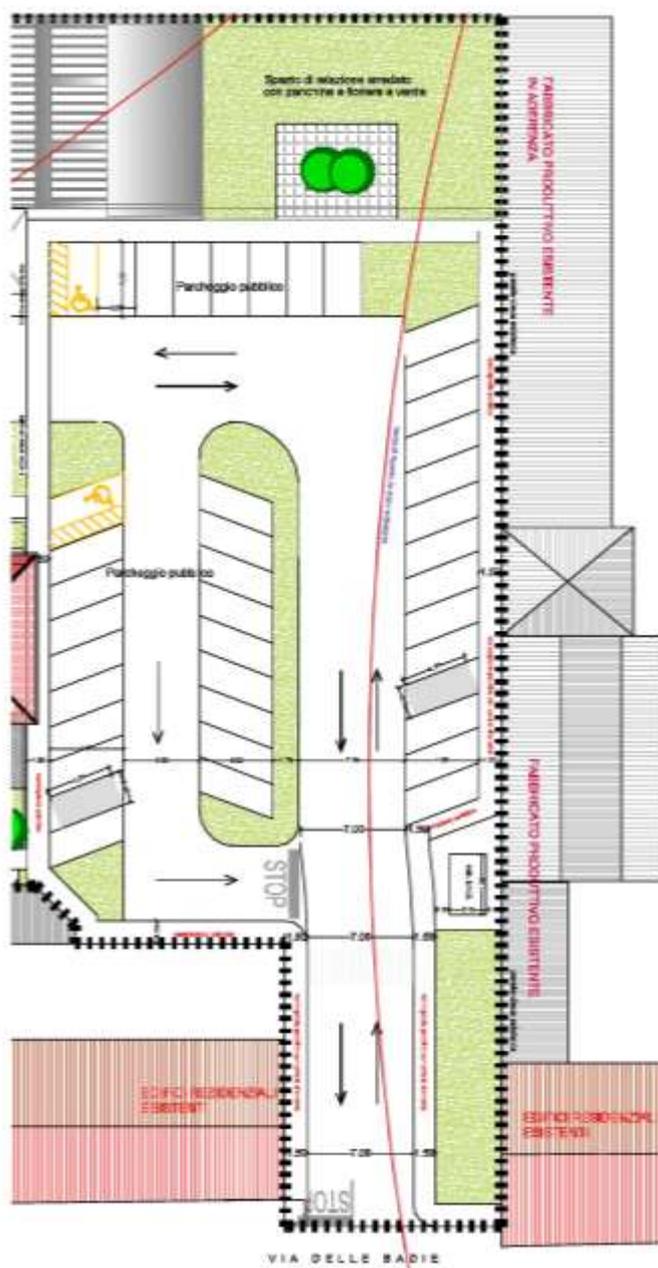


Fig. Planimetria urbanizzazione di progetto.

Si prevede la realizzazione di una viabilità pubblica con accesso da via delle Badio (1,50 marciapiede + 7,00 viabilità carrabile + 1,50 marciapiede) a servizio dei fabbricati disposti parallelamente alla nuova racchetta viaria completa di parcheggi e verde di corredo ad uso pubblico.

Le aree pubbliche sono corredate da spazi di relazione, parcheggi ed aree a verde (attrezzato da illuminazione, alberature e panchine).

Il nuovo tessuto edificato è stato ubicato per la parte produttiva in adiacenza al fabbricato industriale ancora oggi operativo mentre il fabbricato residenziale lungo lo sviluppo edificato ad uso residenziale che si affaccia su via delle Badio.

- 1) L'intervento prevede un edificio residenziale, con accesso principale su viabilità privata con accesso da nuova viabilità pubblica di progetto a collegamento con Via delle Badio. Il

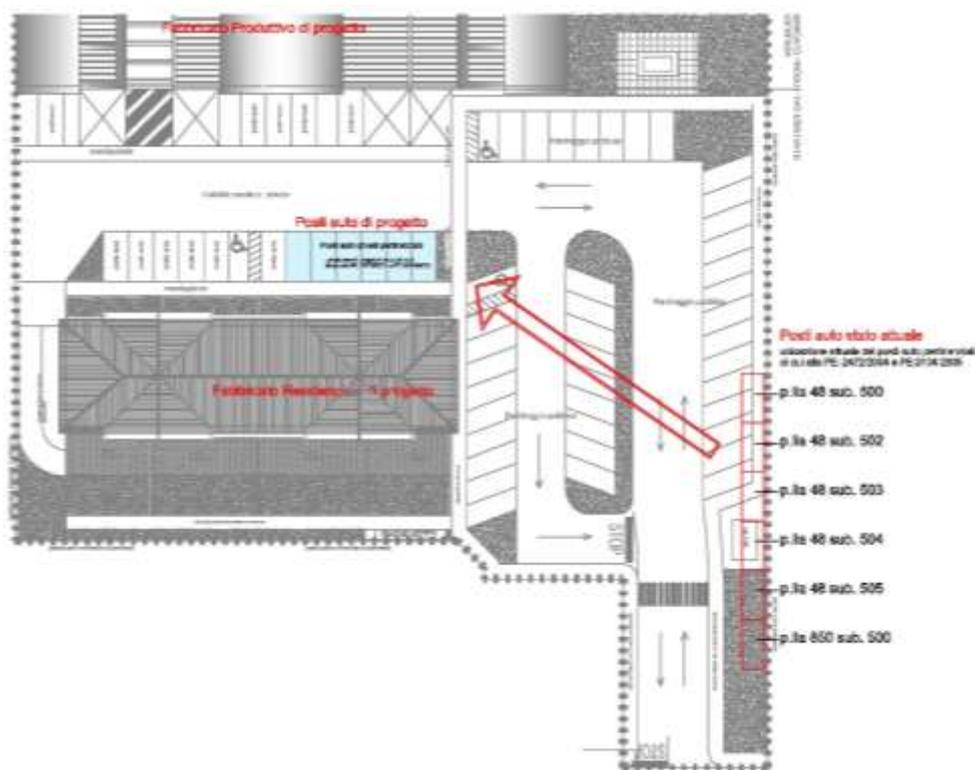
fabbricato è articolato su un fabbricato pluripiano aventi in comune spazi condominiali di relazione e posti auto e cantine interrata e costituito da n.16 unità abitative

La tipologia residenziale è del tipo ad appartamenti di vario taglio, comunque di superficie contenuta, articolati su due corpi scala con ascensore e sviluppato su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto abitabile.

Al piano interrato sono localizzati garages ,cantine e locali tecnici di servizio accessibili mediante rampa carrabile condominiale oltre che dai vani scale condominiali dotati anche di ascensore.

La scelta tipologica risponde alle esigenze attualmente presenti, alla evoluzione della composizione dei gruppi familiari ed all'aumento di persone che vivono da sole.

- 2) Il nuovo edificato produttivo , prevede la realizzazione di n° 4 unità produttive e relativi servizi con collegamento agli ambienti ad uso uffici di servizio . A piano terra , ciascuna unità è dotata di resede privato oltre a spazi privati e posti auto pertinenziali annessi ad alcune unità in ragione del distributivo progettuale.
- 3) Si prevede inoltre il trasferimento di n.6 posti auto privati pertinenziali ad unità abitative esistenti site in Via delle Badie n.36 (di cui alle PE: 2472/2004 e PE: 3104/2005) e che conseguentemente all'intervento saranno ritrovate nell'area privata di progetto.



Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione i criteri seguiranno sia le indicazioni fornite dagli strumenti del piano, segnatamente dalla Guida agli interventi sulle strade, sia le impostazioni concordate con i competenti Uffici Comunali e con gli uffici tecnici degli Enti erogatori (Publiacqua – Consiag - Enel –Telecom - Asm ).

I dettagli dei vari enti necessari all'esecuzione delle opere si rimandano al Permesso di costruire.

E' prevista la realizzazione di una vasca di accumulo delle acque meteoriche a rilascio tarato in fognatura (come da Nota Publiacqua A/2017/25250) come da schema in figura sotto.

## SCHEMA IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI METEORICI

(come da nota PUBLIACQUA A/2017/25250)

- A. VASCA DI ACCUMULO A RILASCIO GRADUALE
- B. POZZETTO SCOLMATORE
- C. POZZETTO ISPEZIONE
- D. IMMISSIONE IN FOGNATURA PUBBLICA DEDICATA
- E. ACQUE METEORICHE COPERTURE E DILAVAMENTO



### CALCOLO VOLUME VASCA ACCUMULO

#### AREA PUBBLICA

Sup. Coperta ATTUALE	1.147,05mq			
Sup. Coperta PROGETTO (netto arre a verde)	1.226,00mq			
Differenza	78,95	X	0,09	= 7,11mc

#### AREA PRIVATA

Sup. Coperta ATTUALE	1.689,95mq			
Sup. Coperta PROGETTO (netto arre a verde)	2.789,80mq			
Differenza	1.099,85	X	0,09	= 98,99mc

<u>totale complessivo mc</u>	<u>106,09mc</u>
------------------------------	-----------------

#### 4. **Modalità attuative e norme tecniche di attuazione**

L'intervento potrà essere realizzato in unica UMI, tramite richiesta di Permesso di Costruire collegata all'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione per come previste e disciplinate.

In sede di stipula di convenzione dovranno essere regolamentati gli impegni fidejussori degli operatori, stante la parziale realizzazione dell'intervento previsto nel vigente PRG.

In coerenza con gli obiettivi del piano attuativo, le soluzioni progettuali del piano hanno un carattere esplicativo e non definitivo.

I progetti edilizi definitivi, da attuare mediante lo strumento di PDC dovranno comunque confermare rispetto al piano attuativo :

- la destinazione residenziale;
- il principio insediativo;
- il progetto delle opere di urbanizzazione;
- i rapporti col tessuto edilizio circostante.

Ricadranno in un concetto di tolleranza e potranno essere variati:

- il numero delle unità immobiliari (in diminuzione) ;
- la tipologia degli alloggi e delle unità produttive,

mentre sono determinati ed invariabili i parametri e gli standards urbanistici di progetto come riportati nella tavola dei conteggi planivolumetrici che qui si intende integralmente richiamata.

Infine il presente piano attuativo è stato redatto verificando la coerenza con le prescrizioni di sistemi e sub-sistemi, più particolarmente per quanto riguarda il sistema (R) il sub-sistema (R5).

Il progettista

---

*Ing. Massimo Giommaroni*