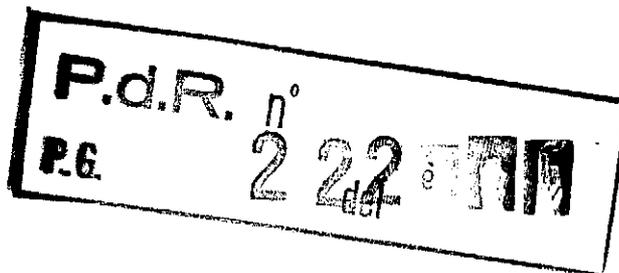


LAT ●

LUCA GAMBACORTI & CO.

piazza san marco 13
59100 prato
italia
tel. +39-0574-071696
fax. +39-0574-070041
info@lato.co.it
www.lato.co.it



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Piano di Recupero 176/2007 - P.G. n. 36330 del 24/04/07 -
Per trasformazione magazzino artigianale in edificio con destinazione sanitaria
(farmacia e studi medici) – Nuova soluzione progettuale

UBICAZIONE: Via Bettazzi n. 21 angolo via Capitini - Località Galciana - Prato

RICHIEDENTE: Immobiliare Serena di Miliotti Riccardo s.a.s. – con sede in Viale
Montegrappa n. 243/B - 59100 Prato (Po) C.F. 02082370970

I sottoscritti **Arch. Renzo Giuntini** nato a Prato il 02/02/55 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato con il n° 444, **Arch. Luca Gambacorti** nato a Prato il 28/06/70 e iscritto all'ordine degli Architetti di Prato con il n. 279, **Arch. Francesca Doni** nata a Firenze, il 06.04.73, ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Prato con il n° 366, con studio in Prato Piazza S. Marco n. 13, su incarico del sottoscritto **Sig. Miliotti Riccardo** nato a Prato il 12.04.46, residente in Prato via Fra Bartolomeo 124, in qualità di legale rappresentante dell'Immobiliare Serena di Miliotti Riccardo s.a.s, proprietaria dell'immobile individuato al N.C.E.U. di Prato sul foglio n. 41 dalla particella 497 subalterni 500 - 501 - 502 - in virtù dell'atto di compravendita rogato Notaio Muscariello in data 14/01/2008, Repertorio 9102/3666 - , ha proceduto a redigere la presente relazione tecnica delle opere descritte in oggetto.

1. premessa generale:

In data 24/04/2007 con protocollo registrato al n. 36330 il Sig. Miliotti Riccardo, in qualità di promittente acquirente di un fabbricato artigianale e del terreno di pertinenza posti in loc. Galciana, in angolo fra la Via Capitini e la Via Bettazzi, ha presentato una richiesta di variante agli strumenti urbanistici per il recupero del fabbricato e la sistemazione del terreno di pertinenza.

Tale richiesta, formulata come Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 29 e segg. del vigente Regolamento Urbanistico, ha assunto il numero di registrazione 176.

La richiesta, prevedeva la trasformazione del fabbricato artigianale esistente in un edificio con destinazione commerciale-servizi e più precisamente a farmacia e studi medici, mediante la sopraelevazione dello stesso e la ristrutturazione della parte esistente.

La Commissione Ambiente e Territorio nell'esaminare tale soluzione, nella seduta del 10/10/2007 ha espresso *Parere Contrario* ribadendo le stesse motivazioni indicate nell'esame del Parere di Massima avvenuto in data 21/09/2006 e precedentemente presentato dal Sig. Miliotti Lorenzo in data 21/09/2006 al n. 44527 di prot., ossia riconfermando il proprio interesse ad una *"proposta di completamento definitivo delle strutture urbanizzative ed a verde esistenti, come previsto dal R.U., con la realizzazione di strutture collettive e di interesse pubblico, la cui idoneità al contesto specifico verrà valutata al momento di una proposta definitiva sentita la Circoscrizione"*. Tale parere scaturiva principalmente dall'omissione della porzione di proprietà Salvi in quanto, uno dei tre comproprietari, non manifestava più il suo interessamento alla presentazione di una proposta comune. Di conseguenza il progetto prevedeva soltanto la sistemazione dell'area di futura proprietà Miliotti.

A seguito di ciò, in data 09/11/2007 registrata al n. 0112756 di Prot. è stata presentata, da parte del Sig. Miliotti Riccardo una nuova soluzione progettuale, interessante l'intera area, concordata precedentemente con la Circoscrizione Ovest. In tale soluzione, il richiedente ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005 ha richiesto all'Amministrazione Comunale, tramite la procedura di esproprio, la disponibilità della porzione di terreno di proprietà Salvi.

Con nota n. 84098 di Prot. del 16/06/2008 è stato comunicato il parere Sospensivo della Commissione Consiliare Ambiente e Territorio in attesa di una nuova soluzione progettuale che preveda il mantenimento delle volumetrie esistenti, con il contemporaneo invito all'Amministrazione ad approntare gli atti necessari alla realizzazione dei servizi di pubblica utilità suggeriti anche dalla Circoscrizione.

Pertanto, la presente relazione descrive la soluzione progettuale definitiva, concordata con i tecnici comunali nei vari incontri avvenuti.

2. inquadramento urbanistico e legittimità

L'area oggetto della presente richiesta ricade, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, nel Sistema **R3 sottosistema Vg**. L'area limitrofa, di proprietà comunale, risulta da tempo attrezzata a verde pubblico a servizio degli insediamenti residenziali limitrofi.

Attualmente, l'art. 52 del Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. 219 del 21/12/2007 prescrive, per gli edifici esistenti nel Sottosistema Vg, la possibilità della loro trasformazione con destinazione a Servizi dell'area stessa o con destinazioni compatibili.

La porzione di capannone contraddistinta al N.C.E.U. dalla part.lla 497 sub 2 fu costruita in data anteriore al 1 Settembre 1967 e successivamente ampliata con la realizzazione in aderenza della seconda porzione di magazzino (sub. 1) in virtù di Licenza Edilizia P.G. 14350 B. n. 896/1962 del 28/06/1962 intestata a Miliotti Gino; in data 26/02/1963 fu presentata dalla medesima proprietà Licenza Edilizia P.G. n. 5154, B. n. 245/1963 per la costruzione sul resede di pertinenza dei succitati capannoni di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale, in verità mai realizzato; lo stato attuale dell'immobile risulta corrispondente a quello illustrato nella domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. ordine 18283, P.G. 43955 del 31/05/86.

Per quanto concerne l'edificio di proprietà Salvi, distrutto da un incendio alla fine degli anni '60 e mai ricostruito, quest'ultimo risulta edificato in forza di licenza edilizia n. 15870 Prot. presentata in data 19/07/62 - B. 1016/62 - rilasciata in data 15/01/63 al Sig. Salvi Silvio

3. rappresentazione catastale

Al N.C.E.U. gli immobili oggetto della presente richiesta risultano giustamente intestati a **Immobiliare Serena di Miliotti Riccardo s.a.s**

- foglio di mappa 41, p. 497, sub. 500 e sub. 501, per il fabbricato (vd. Visure allegate)
- foglio di mappa 41, p. 497 sub. 502, per il resede frontistante (vd. Visure allegate);

Gli altri immobili, coinvolti nel piano attuativo, ma non appartenenti alla succitata proprietà, risultano individuati al N.C.E.U. **sul foglio di mappa - mappa 41 dalle particelle 498, 1228, 1229** e risultano intestati ai Sig. Giuseppe, Salvi Sirio, Settesoldi Daniela, Settesoldi Rolando.



Si sottolinea che porzione della particella 1229, di proprietà Salvi – Settesoldi, è attualmente occupata dal marciapiede e sede stradale (via Jacopo Bettazzi) e si rende necessaria, come suggerito dall'ufficio espropri del Comune di Prato, la presentazione di un frazionamento catastale per lo spostamento del confine di proprietà lungo l'attuale linea del retro marciapiede (Tav. 1) come già effettuato per il resede attualmente di proprietà della Società Immobiliare Serena (vd. tipo mappale del 19/10/2007 – frazionamento della particella 2065).

4. individuazione e descrizioni dei beni allo stato attuale:

Come descritto in premessa, l'immobile è sito nella frazione di Galciana ed è ubicato in angolo fra la via Bettazzi e la via Capitini. La via Bettazzi è una strada di scorrimento che raccoglie il traffico proveniente dalla frazione di S. Ippolito e dal vicino Comune di Agliana indirizzandolo verso l'autostrada A/11, verso il centro di Galciana oppure in direzione del centro di Prato. La via Capitini è una viabilità di recente realizzazione necessaria per dare l'accesso agli edifici costruiti all'interno del 2° Piano di Zona di Galciana e si congiunge ad est con la Via C. Ninci.

L'edificio oggetto di demolizione ha sempre avuto una destinazione artigianale (Tessitura per conto terzi) e attualmente risulta totalmente non occupato; l'immobile è di forma trapezoidale con copertura a capanna e altezza all'imposta della copertura pari a ml. 4,30; presenta sul fronte anteriore, in avancorpo, una piccola latrina con superficie di circa 3 m e altezza in gronda ml. 2,60; la superficie coperta complessiva risulta pari a mq. 290,96 e il volume totale mc 1217,29. Il resede di proprietà risulta avere una superficie di circa mq. 290.

Di fianco al magazzino, fra quest'ultimo ed il marciapiede di via Capitini, è presente un'area asfaltata di larghezza pari circa a ml. 4,20 che corre lungo tutto il fronte dell'immobile; l'area, di proprietà del Comune di Prato, è contraddistinta al Catasto Terreni sul Foglio n. 41 dalla particella n. 1171. Lungo il confine tergale e laterale destro del fabbricato insistono ulteriori n. 3 particelle di proprietà comunale distinte dalle particelle n. 1871 – 1256 e 1708; su quest'ultima insiste una cabina elettrica.

5. motivazioni della richiesta:

La necessità di realizzare un nuovo edificio con destinazione farmacia e studi medici nasce da vari fattori; il primo riguarda l'assetto urbanistico della zona circostante, saturata da un elevato numero di insediamenti a carattere

residenziale di recente costruzione ma priva totalmente di servizi di supporto, in particolare di attrezzature sanitarie.

A tale proposito si sottolinea che l'unico servizio sanitario presente nell'intera frazione di Galciana è posto in zona del tutto decentrata, a confine con l'abitato di Narnali, ed è privo di ogni tipo di struttura urbanizzativa tanto che la carenza di parcheggi pubblici, di spazi d'accesso e di manovra è causa di grossi disagi per l'intera popolazione che ne deve usufruire; tali problematiche sono state più volte sollevate dalla Circostrizione attraverso numerosi dibattiti pubblici avvenuti in tempi recenti.

Pertanto, i richiedenti il presente Piano di Recupero, operatori del settore farmaceutico, hanno dovuto individuare un'area avente specifiche particolarità, come quella oggetto di richiesta, ubicata in zona appena decentrata ma comunque baricentrica rispetto alla frazione, facilmente accessibile, e non problematica dal punto di vista del traffico veicolare.

6. descrizione del progetto:

Il progetto che accompagna l'attuale richiesta di Piano di Recupero riguarda, come già ampiamente descritto, la demolizione del magazzino artigianale esistente e la costruzione di un nuovo fabbricato, con destinazione farmacia e studi medici, posto in posizione più arretrata rispetto alla via Capitini e come di seguito descritto.

Il nuovo edificio, in conformità con il parere espresso dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio in data 12/06/2008, presenta una volumetria pari a mc. 1231,65 mentre il volume urbanistico dell'edificio esistente risulta di mc. 1237,88. Il nuovo immobile sarà formato da un piano interrato, al quale si accede da una rampa, con pendenza pari al 18%, posta lungo il confine sud. A questo piano, di altezza netta pari a ml. 2,70, sono stati ricavati, dei locali accessori D3 (magazzino, deposito medicinali, spogliatoio ed altri locali accessori) senza la presenza fissa di addetti per una superficie complessiva di mq. 139 circa e dai parcheggi privati, ai sensi della L. 122/89 per una superficie pari a mq. 288,60 per complessivi 6 box auto e 3 posti auto. La superficie complessiva interrata ritiene un Rapporto di Copertura pari al 49% e quindi inferiore al 60% della Superficie del Lotto.

Al piano terreno, con altezza interna pari a ml. 3,00 viene previsto il locale farmacia ed un locale adibito a laboratorio galvanico con una superficie coperta complessiva di mq. 188,77. E' prevista una scala interna di servizio e un montacarichi per il collegamento fra il piano interrato e la farmacia al p.t.; l'accesso al piano primo (studi medici) è assicurato invece da una scala esterna, aperta, comprendente anche il vano ascensore utile allo stesso collegamento.

Al piano primo sono previsti gli studi medici, una sala d'attesa ed un bagno e relativo antibagno. L'altezza interna netta risulta pari a ml. 2,70. La superficie coperta dello stesso risulta pari a Mq. 230,24.

Per quanto concerne le verifiche relative agli standard, ed in particolare a quelli previsti dall'art. 32 della variante al R.U. adottato nel Dicembre 2007, alle verifiche circa il rispetto delle quantità minime in materia di parcheggi privati e/o pubblici o di proprietà privata ma di uso pubblico, agli spazi di relazione in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge Urbanistica e non frazionabili e destinati all'uso dei cittadini, alla verifica delle altre dotazioni richieste, alla monetizzazione dell'area percentuale rimanente nella misura massima del 50%, alla verifica dell'area permeabile, si rimanda alla lettura della Tav. 10.

Tutti i locali siti nei due piani fuoriterza, saranno provvisti di areazione ed illuminazione diretta dall'esterno con rispetto dei relativi rapporti aero-illuminanti.

Come evidenziato nella planimetria in scala 1:200 nella Tav. 7 l'accesso al nuovo edificio avverrà dall'ingresso carrabile diramantesi dalla via Bettazzi, rispettando le distanze minime dagli incroci stradali; il lotto ricade in zona sottoposta al vincolo dei pozzi (raggio di tutela 200 m) e, nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. n. 236 del 1988, D. Lgs n. 152/99 e successive modificazioni e dal Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Prato, le pavimentazioni carrabili esterne alla sagoma dell'edificio saranno realizzate con "strutture che non consentano l'infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo"; per il suddetto motivo e nel rispetto delle quantità minime di sup. permeabile del lotto la superficie a parcheggio è stata ridotta in favore di una maggiore sup. a verde permeabile o semipermeabile; parte dei percorsi pedonali saranno del tipo "semipermeabile" e verranno realizzati con materiali e tecniche di messa in opera degli stessi tali da consentire l'infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo.

7. considerazioni conclusive:

L'intervento proposto con il presente Piano di Recupero rappresenta un passo importante per l'intera cittadinanza presente nelle località di Galciana e Sant'Ippolito; in primo luogo perché si verrà a creare una struttura di servizi a carattere sanitario assolutamente necessaria per i cittadini, con dimensioni più appropriate rispetto a quella esistente in Via Ciulli, ed occuperebbe una posizione assai più baricentrica all'interno delle due frazioni.

In secondo luogo, dal punto di vista anche urbanistico, si riesce a dare una definizione positiva all'intero isolato ricompreso fra la via Bettazzi, la via Capitini, la via Ninci e la via della Lastruccia, isolato composto da una totale presenza di insediamenti residenziali e di un solo locale commerciale (bar - pizzeria) posto proprio sull'altro lato della via Capitini.

Infine, con lo spostamento dell'attuale farmacia dalla via Ciulli all'edificio progettato con il presente Piano di Recupero, si riducono notevolmente gli inconvenienti alla circolazione viaria attualmente presenti sulla medesima via, problematiche dovute in gran parte alla costante presenza di auto in sosta di fronte alla farmacia, ma soprattutto si riesce a soddisfare tutte le problematiche sollevate dalla Circoscrizione Ovest in materia di fruizione di un Servizio di pubblica utilità.

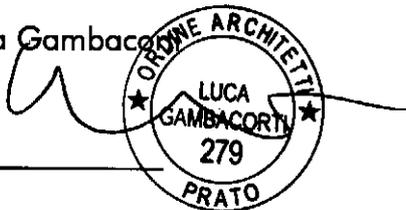
Prato, li 27 Ottobre 2008

I Tecnici

Arch. Renzo Giuntini



Arch. Luca Gambacorti



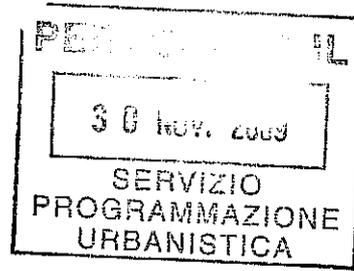
Arch. Francesca Doni



LATO

LUCA GAMBACORTI & CO.

piazza san marco 13
59100 prato
italia
Tel. +39-0574-071696
fax. +39-0574-070041
info@lato.co.it
www.lato.co.it



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

RIFERIMENTO: Richiesta di integrazione P.G. n° 119428 del 29/09/2009

OGGETTO: "Piano Attuativo 222/2008 - P.G. n. 145959 del 30/10/08" -
Per trasformazione magazzino artigianale in edificio con destinazione sanitaria
(farmacia e studi medici) -

UBICAZIONE: Via Bettazzi n. 21 angolo via Capitini - Località Galciana - Prato

RICHIEDENTE: Immobiliare Serena di Miliotti Riccardo s.a.s. - con sede in
Viale Montegrappa n. 243/B - 59100 Prato (Po) C.F. 02082370970

A seguito della richiesta di integrazioni Prot. 119428 del 29/09/2009 e dell'incontro avvenuto in data 12/10/2009 fra il Dirigente Arch. Riccardo Pecorario, l'Avv. Gianni Cenni delegato del sindaco per l'urbanistica, ed i progettisti Arch. Giuntini e Gambacorti, e delle indicazioni progettuali definitive avute da parte dell'Amministrazione Comunale, i sottoscritti Arch. Francesca Doni nata a Firenze, il 06.04.73, ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Prato con il n° 366, Arch. Luca Gambacorti nato a Prato il 28/06/70 e iscritto all'ordine degli Architetti di Prato con il n. 279, Arch. Renzo Giuntini nato a Prato il 02/02/55 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato con il n° 444, con studio in Prato Piazza S. Marco n. 13, su incarico del sottoscritto Sig. Miliotti Riccardo nato a Prato il 12.04.46, residente in Prato via Fra Bartolomeo 124, in qualità di legale rappresentante dell'Immobiliare Serena di Miliotti Riccardo s.a.s, proprietaria dell'immobile individuato al N.C.E.U. di Prato sul foglio n. 41 dalla particella 497 subalterni 500 - 501 - 502, hanno proceduto alla preparazione della documentazione richiesta, e pertanto, con riferimento ad i relativi punti

INTEGRANO:

- 1) i grafici esplicativi in cui si evidenziano in sovrapposizione le aree interessate dal Piano Attuativo e le previsioni degli strumenti urbanistici 1:1000 (Tav. 1).

Inoltre si sono prodotti ulteriori grafici integrativi in cui si legge la sovrapposizione del progetto sulla cartografia fornita dal Catasto (1:1000) e sulla cartografia CTR (1:2000), rispettivamente Tav. 2 e 3.

2) (oltre al punto 7 e 8):

Le tavole dello stato modificato sono state integrate secondo quanto disposto nella lettera di riferimento, ed in particolare, l'altezza libera del piano terra è stata incrementata fino al raggiungimento dei 3,60 metri.

Sulla base di quanto indicato al punto 9. della succitata richiesta di integrazione P.G. 119428 e in seguito all'incontro tenutosi in data 15/10/2009 con il Dirigente dell'Urbanistica Arch. Pecorario - la proprietà, rappresentata dai tecnici succitati, ha espresso la piena disponibilità a realizzare le opere urbanizzazione richieste dalla pubblica Amministrazione (parcheggio pubblico di mq. 2000 su via J. Bettazzi) e contemporaneamente ha fatto presente le proprie difficoltà legate alle dimensioni e alla distribuzione dei locali farmacia a piano terra.

Su indicazione quindi del Dirigente - si è provveduto, così come concordato nel succitato incontro, alla definitiva trasformazione della loggia a piano terra in un volume chiuso.

Detta modifica ha permesso l'adeguamento della superficie di vendita alle reali necessità della nuova struttura sanitaria - unico servizio sanitario presente nell'intera frazione di Galciana - e ha reso possibile l'inserimento di un nuovo servizio igienico per il personale a piano terra, così come richiesto al punto 8- (i servizi igienici risultano adesso essere conformi alle disposizioni indicate nell'Allegato G del R.E.)- e di una scala di collegamento tra i due piani (P.T. e P. Int.), nel rispetto della disciplina in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza.

Per quanto riguarda il piano interrato i box indicati con il numero 4 e il numero 6 sono stati modificati in modo tale da diventare completamente usufruibili, così come è stata evidenziata la posizione ottimale per collocare il parcheggio riservato ai disabili. Siamo intervenuti anche sulle dimensioni delle corsie di parcheggio, adeguando sia quella del piano interrato sia quella del piano terra ad una larghezza superiore ai 6.00 metri.

La soluzione sopra descritta è già stata visionata dal Responsabile ufficio Istruttorie edilizie 2 - Geom. Palazzolo Basilio in data 16/10/2009.

Un ulteriore grafico fornisce la dimostrazione del funzionamento dell'impianto di smaltimento e di raccolta delle acque meteoriche, mostrando gli elementi necessari e il loro posizionamento all'interno del perimetro dell'immobile _ Tav. 17.

Per completezza, in base alle modifiche indicate, sono stati integrati e meglio rappresentati i grafici delle sezioni e dei prospetti del progetto _ Tav. 10 - 11 - 12 - 13.

3) per quanto invece riguarda la necessità di adeguamento e integrazione delle cellule ecologiche, si allega alla presente la dichiarazione dell'ente preposto a tale compito (ASM), lettera con protocollo n 15435 del 02/11/2009, da cui si evince che non si necessita di inserire nuovi contenitori per la raccolta dei rifiuti e per quella differenziata già presenti sul territorio, e si propone, eventualmente, di

incrementare il numero di quelli già esistenti nella zona circostante l'area di intervento.

- 4) (oltre al punto 9):
coerentemente con le modifiche apportate al progetto, sono stati redatti nuovi elaborati tecnici per il controllo e il confronto dei parametri urbanistici (esistenti e di progetto), secondo quanto espressamente indicato nella lettera di richiesta informazioni. La verifica dei parametri urbanistici è stata effettuata attenendosi alle disposizioni del R.U. e del R.E. per quanto riguarda il conteggio e la verifica del Volume, del Rapporto di Copertura, delle altezze totali, della Superficie Fondiaria, della Superficie Territoriale, dell'Indice Fondiario _ Tav. 15.
- 5) gli elaborati grafici contenenti le indicazioni necessarie per una precisa dimostrazione del rispetto delle distanze da pozzi ed elettrodotti, rispettivamente Tav. 6 e 7.
(Elettrodotti DM 29/05/2008 inserito nel punto di risposta 16 seguente).
- 6) Dopo il colloquio avuto in data 12/11/2009 con il Geom. Daniela Pellegrini, dell'Ufficio Servizio Strade del Comune di Prato, è emerso che per le opere marginali e minime da effettuare sul marciapiede non occorre presentare né tanto meno redigere un progetto definitivo ed uno esecutivo delle opere di urbanizzazione. Di fatto il marciapiede è di recente esecuzione e pertanto realizzato secondo la regola d'arte. Gli interventi da realizzare andranno soltanto a modificare la pendenza del marciapiede stesso soltanto in prossimità dell'ingresso del parcheggio di pertinenza della farmacia.
Pertanto, essendo già presenti adeguate zanelle e cordonati, una volta demolito il tappeto d'usura e il sottostante massetto, insieme al cordonato per la lunghezza necessaria alla realizzazione dell'ingresso carrabile, si procederà all'inserimento di un nuovo cordonato con altezza inferiore e lo si raccorderà con quello già esistente; infine si interverrà per il rifacimento del massetto e del tappeto d'usura del marciapiede, il tutto per ripristinare uno stato di fatto conforme alla regola d'arte e alle direttive comunali e vigenti in materia di stradale.
Comunque, per completezza, si fa presente che la documentazione integrativa comprende tavole in duplice copia da sottoporre alla visione del Servizio Strade per formalizzare il parere favorevole all'intervento già espresso dal Geometra stesso ai progettisti nella data del colloquio sopra descritta.
- 7) (inserito nel punto di risposta 2 sopra descritto).
- 8) (inserito nel punto di risposta 2 sopra descritto).
- 9) (inserito nel punto di risposta 4 sopra descritto).
- 10) la planimetria generale dimostrativa riportante tutti i manufatti edilizi circostanti per la verifica delle distanze di cui all'Allegato D del vigente R.E. (distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade) (1:500) tav. 5.

- 11) Sono stati indicati ed evidenziati nei grafici allegati e integrati con rispettiva relazione tecnica, i percorsi pedonali che sono stati resi accessibili fin dalla fase progettuale e conformi alla normativa di riferimento: L 13/89 e DM 236/89, DPR 380/2001 e Allegato I del R.E.
Inoltre, come già scritto, sono stati inseriti appositi parcheggi per disabili nel numero previsto dalle normative sopraindicate. Tali parcheggi sono stati introdotti in modo da facilitare le operazioni di salita e discesa dall'autoveicolo e di ingresso ai locali della farmacia e degli studi medici, tramite anche opportuni mezzi di sollevamento per persone _ Tav. 16.
Per completezza, come meglio specificato e descritto nella relazione di riferimento, internamente alla farmacia, per il collegamento col piano interrato, sono stati perfezionati i sistemi di collegamento verticale attraverso una rampa e un ascensore, entrambi rispettosi della normativa di riferimento in vigore.
- 12)(inserito nel punto di risposta 2 sopra descritto).
- 13)(inserito nel punto di risposta 2 e 11 sopra descritti).
- 14)(inserito nel punto di risposta 22 sotto descritto).
- 15)(inserito nel punto di risposta 22 sotto descritto).
- 16) Dopo gli incontri ottenuti con i responsabili degli uffici Enel di Prato, si può affermare che la cabina elettrica in adiacenza alla futura struttura non potrà essere rimossa perché attualmente risulta essere pienamente funzionante.
Si allega Dichiarazione dei Progettisti_sulla fascia di rispetto limite del campo elettromagnetico generato da una cabina di trasformazione MT/BT posta in prossimità dell'attività commerciale adibita a farmacia.
- 17) è stata redatta una dichiarazione di conformità delle opere da realizzare alla disciplina igienico-sanitaria, riguardante in particolare l'ampiezza delle superfici finestrate apribili rispetto alla superficie di pavimento; l'altezza minima interna ai locali: di vendita, di lavorazione, di servizi igienici e spogliatoi, di deposito dei materiali; la superficie minima dei vari ambienti; la conformità alle prescrizioni del R.E. vigente; la conformità degli impianti per lo smaltimento dei reflui (secondo le prescrizioni della L.5/86 e del DPR 236/88 e succ. modifiche e integrazioni); la conformità ai requisiti igienico ambientali per lo scarico dei fumi provenienti da camini singoli o canne collettive ramificate (Norme UNICIG).
- 18) È stata redatta una relazione di asseveramento in cui si evince che l'edificio non è sottoposto al rilascio del Certificato di Prevenzione incendi, visto che non è compreso per le proprie caratteristiche tipologiche e formali negli elenchi dell'Allegato 1 del DM 16/02/1982.
- 19)(inserito nel punto di risposta 2 sopra descritto).

20) In data 11/11/09, i tecnici progettisti hanno avuto un colloquio con la Sig.ra Serena Piantini dell'Ufficio "Ambiente, Urbanizzazione primaria e Mobilità" del Comune di Prato per affrontare la questione legata alla sistemazione dell'area che il Comune prenderà in cessione e in particolare della piccola fascia di verde su Via Capitini. Per questa, la stessa Piantini, ritenendo marginale la fascia di terra, ha espressamente indicato una sistemazione a prato della fascia stessa, senza la necessità di piantumazione di nuove alberature ed essenze.

Inoltre, come già evidenziato al punto 16, non sarà possibile effettuare la rimozione della cabina Enel in adiacenza al nuovo fabbricato e, pertanto, si escludono le ipotesi al riguardo avanzate nella Vostra lettera allo stesso punto 20.

Per quanto invece fa riferimento all'area comunale dove dovrà essere realizzato il parcheggio in linea su Via Bettazzi, dopo il colloquio dei progettisti del 13/11/2009 con la responsabile dell'ufficio U.O. Piani Attuativi Arch. Michela Brachi, è emerso che ancora tale Ufficio non ha evidenziato il perimetro di suddetta area a parcheggio. Così, come espressamente indicatoci, per adesso, si dovrà soprassedere dall'inserire il progetto esecutivo del parcheggio all'interno del perimetro che delimita le aree interessate dal Piano Attuativo in oggetto.

21) (inserito nel punto di risposta 20 sopra descritto).

22) Durante i colloqui tenuti personalmente con il Dott. Massimo Lago, responsabile dello Sportello Unico per l'impresa e il commercio, e il Sig. Sauro Berti, dei Servizi Sociali e Sanità ASL di Prato, è emerso che la farmacia in quanto punto di rivendita di farmaci non è sottoposta ad autorizzazione ai fini commerciali, cosa che invece è necessaria per la commercializzazione di sanitari, prodotti per la dermocosmesi, per la prima infanzia, alimenti speciali, integratori alimentari, igiene personale. L'autorizzazione alla vendita di tali prodotti sarà rilasciata soltanto dopo l'effettivo sopralluogo nel nuovo locale sanitario da parte dei responsabili degli uffici sopra indicati. Pertanto, per il momento, alleghiamo modello Com 1 che sarà poi inoltrato, una volta ultimati i lavori, da parte della committenza agli uffici del SUAP.

Alleghiamo comunque alla documentazione l'attestazione dei Servizi Sociali e Sanità - Sig. Sauro Berti, Via Migliorati 1/a - per cui si autorizza lo spostamento dell'attuale farmacia di Galciana da Via Lorenzo Ciulli a Via Bettazzi, visto che il trasferimento dell'esercizio avverrà all'interno della Pianta Organica n° 10.

.....

Inoltre, per completezza e per una migliore comprensione della documentazione, si integrano anche:

Tavola 4: cartografia dimostrativa dello stato di fatto delle infrastrutture a rete pubblica presenti nelle prossimità dell'area di intervento;

Tavola 8: rilievo dell'area di intervento con quote altimetriche riportate su base IRTEF e Catastale;

Tavola 9: rappresentazione dello stato attuale dell'immobile presente nell'area di intervento e precisamente si riportano piante, prospetti e sezioni dell'immobile stesso;

Tavola 14: dimostrazione grafica del calcolo della superficie fondiaria attraverso la rappresentazione della perimetrazione del lotto di pertinenza; calcolo delle singole particelle catastali coinvolte nell'area di pertinenza del Piano Attuativo.

Prato, 24 Novembre 2009



Il Tecnico
Arch. Francesca Doni



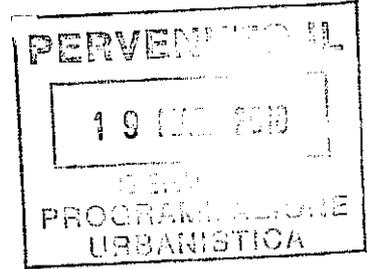
Il Tecnico
Arch. Luca Gambacorti



Il Tecnico
Arch. Renzo Giuntini

LATO
LUCA GAMBACORTI & CO.

piazza san marco 13
59100 prato
italia
Tel. +39-0574-071696
fax. +39-0574-070041
info@lato.co.it
www.lato.co.it



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

222

RIFERIMENTO: Richiesta di integrazione P.G. n° 25287 del 22/02/2010

OGGETTO: "Piano Attuativo 222/2008 - P.G. n. 145959 del 30/10/08" -
Per trasformazione magazzino artigianale in edificio con destinazione sanitaria
(farmacia e studi medici) -

UBICAZIONE: Via Bettazzi n. 21 angolo via Capitini - Località Galciana - Prato

RICHIEDENTE: Immobiliare Serena di Miliotti Riccardo s.a.s. - con sede in
Viale Montegrappa n. 243/B - 59100 Prato (Po) C.F. 02082370970

A seguito della richiesta di integrazioni Prot. 25287 del 22/02/2010, e delle indicazioni progettuali definitive avute da parte degli Uffici Comunali (Servizio Attuazione Urbanistica, Ufficio Strade, Illuminazione Pubblica) e Asm spa, i sottoscritti Arch. Francesca Doni nata a Firenze, il 06.04.73, ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Prato con il n° 366, Arch. Luca Gambacorti nato a Prato il 28/06/70 e iscritto all'ordine degli Architetti di Prato con il n. 279, Arch. Renzo Giuntini nato a Prato il 02/02/55 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato con il n° 444, con studio in Prato Piazza S. Marco n. 13, su incarico del sottoscritto Sig. Miliotti Riccardo nato a Prato il 12.04.46, residente in Prato via Fra Bartolomeo 124, in qualità di legale rappresentante dell'Immobiliare Serena di Miliotti Riccardo s.a.s, proprietaria dell'immobile individuato al N.C.E.U. di Prato sul foglio n. 41 dalla particella 497 subalterni 500 - 501 - 502, hanno proceduto alla preparazione della documentazione richiesta, e pertanto, con riferimento ad i relativi punti

INTEGRANO:

1) (rif. punti 1-3 richiesta integrazione P.G. 25287 del 22/02/2010)

Tavole 11-12-15 (la tavole sostituiscono quelle precedentemente presentate) Le tavole contengono la **verifica del volume di progetto** (così come presentata nella precedente integrazione) con **l'aggiunta del calcolo dell'indice fondiario (Tav. 15)**; in aggiunta alla sezione est-ovest precedentemente presentata (**sez. C-C**) viene riportato nello stato di progetto come richiesto al **punto 3) nuova sezione direzione est-ovest (sez. D-D)** in corrispondenza del locale principale, area di vendita ed esposizione dei prodotti, **con indicate le altezze interne e le quote di calpestio interne ed esterne**; anche nella nuova **Planimetria generale (Tav. 11)** sono indicate le **quote interne e esterne di progetto**. Sono quindi redatti nuovi elaborati tecnici per il controllo e il confronto dei parametri urbanistici (esistenti e di progetto), secondo quanto espressamente indicato nella lettera di richiesta informazioni. La verifica dei parametri urbanistici è stata effettuata attenendosi alle disposizioni del R.U. e del R.E. per quanto riguarda il conteggio e la verifica del Volume, del Rapporto di Copertura, delle altezze totali, della Superficie Fondiaria, della Superficie Territoriale, dell'Indice Fondiario.

2) (rif. punto 2 richiesta integrazione P.G. 25287 del 22/02/2010)

- **Dichiarazione di verifica** del rispetto di quanto richiesto dal **D.lgs. 152/2006** data la presenza di un pozzo entro una distanza di 200 m (vd. tavola n. 6)
- Copia della dichiarazione in merito alla conformità del progetto al D.M. 14/01/2008 conforme a quella consegnata nella precedente integrazione.

3) (rif. punto 3 richiesta integrazione P.G. 25287 del 22/02/2010)

Vengono presentati i **progetti definitivi delle opere di urbanizzazione**

- **parcheggio di 1465 mq** lungo via **Bettazzi** in corrispondenza dell'area comunale
- **rotatoria da realizzare sul crocevia, via Bettazzi, via Capitini, via Brasimone;**

si precisa a tale proposito che la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica Ambiente e Protezione Civile" nella riunione del 15.02.2010 aveva espresso parere favorevole alla richiesta del Piano Attuativo in oggetto vincolando la fattibilità dell'intervento alla **"compensazione urbanistica, oltre agli oneri di urbanizzazione, finalizzata alla progettazione esecutiva e realizzazione del parcheggio pubblico di circa 2000 mq. circa lungo via Bettazzi"** e che l'ambito del parcheggio doveva essere definito – così come specificato nella comunicazione del 22.02.2010- **"in base all'effettivo stato dei luoghi e del progetto di massima che è in corso di elaborazione da parte degli Uffici Comunali"**; dai colloqui svolti dai progettisti con gli uffici comunali preposti è emerso che il futuro parcheggio pubblico su via Bettazzi dovrà avere le dimensioni sopra indicate (mq. 1463) ed è stata richiesta, in compensazione della porzione di parcheggio che non si andrà a realizzare (mq. 535), la progettazione esecutiva e la realizzazione della rotatoria succitata.

- **sistemazione a verde sul terreno adiacente** la farmacia che sarà ceduta al Comune a fine lavori (TAV. 19, 20, 21, 22). La creazione degli elaborati in questione è stata effettuata seguendo le linee guida forniteci dagli uffici comunali di competenza, il servizio ambiente A.S.M. (protocollato in data lì 04/05/2010 allegiamo relazione tecnica timbrata e firmata) e gli uffici di urbanizzazione primaria.

4) Inoltre, in seguito alle modifiche apportate al piano (variazione dimensione parcheggio pubblico, modifiche agli accessi pedonali legate alla realizzazione della nuova rotatoria ecc.) per completezza e per una migliore comprensione della documentazione, si integrano, in sostituzione delle corrispondenti tavole precedentemente presentate (integrazione del 30/11/2009), anche:

- a. I grafici esplicativi in cui si evidenziano in sovrapposizione le aree interessate dal Piano Attuativo e le previsioni degli strumenti urbanistici 1:1000 - Tav. 1. Sovrapposizione del progetto sulla cartografia fornita dal Catasto (1:1000) e sulla cartografia CTR (1:2000), rispettivamente Tav. 2 e 3.
- b. **Tav. 16** - Sono stati indicati ed evidenziati nei grafici allegati i percorsi pedonali che sono stati resi accessibili fin dalla fase progettuale e conformi alla normativa di riferimento: L 13/89 e DM 236/89, DPR 380/2001 e Allegato I del R.E.
- c. Alleghiamo, **progetto dell'impianto elettrico d'illuminazione (parcheggio pubblico e rotatoria)**, e verifica illuminotecnica, come richiesto dall'ufficio di illuminazione pubblica.
- d. Alleghiamo, **dichiarazione per la manutenzione in proprio di aree a verde pubblico** in affidamento per 5 anni, concordato con l'ufficio del servizio ambiente A.S.M. (rif. TAV. 22).

Prato, 6 maggio 2010



Il Tecnico
Arch. Francesca Doni



Il Tecnico
Arch. Luca Gambacorti



Il Tecnico
Arch. Renzo Giuntini