



arkingeo
STUDIO TECNICO ASSOCIATO



Richiesta di Piano di Attuativo con cambio di destinazione d'uso e riqualificazione ambientale su un lotto di fabbricati ad uso produttivo posto in Prato, via Bologna, 485, 487 viale F.lli Cervi, 49/B, 49/C

Richiedenti:

Inverni Mauro

C.F. NVR MRA 27R01 G999Q

Ciambellotti Patrizio

C.F. CMB PRZ 48B26 G999A

Ciambellotti Gianfranco

C.F. CMB GFR 52P26 G999P

Progettista:

Arch. Franco Martini

C.F. MRT FNC 61B27 G999M

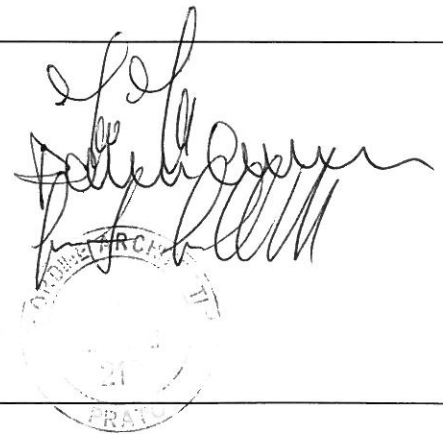


Tavola :

Opere di Urbanizzazione Primaria
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Stato:

Scala:

Data: 28 MAG. 2010

H

Servizio W2 - Urbanizzazione Primaria

**P.D.R. N° 226/2008 - P.G. N. 54562 DEL 24.04.2009
PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDICE

- A) IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE DELL'AREA**
- B) L'INTERVENTO**
- C) IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI**
- D) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
 - D.1) OPERE DI FOGNATURA**
 - D.2) OPERE STRADALI E MARCIAPIEDI**
 - D.3) RAMPA CICLO-PEDONALE**
 - D.4) IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE**
 - D.5) RETI DEI SERVIZI**
 - D.6) AREE A VERDE PUBBLICO**
 - D.7) ISOLE ECOLOGICHE**
 - D.8) SEGNALETICA**
 - D.9) ACCORGIMENTI TECNICI PER L'ACCESSIBILITA'**
- E) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL PDR**

A) IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE DELL'AREA

Il P.D.R. si sviluppa su un'area di circa 7.665 mq, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi:

foglio 16 allegato B particella 208, foglio 16 allegato B particella 278 subalterno 1, foglio 16 allegato B particella 278 subalterno 2, foglio 16 allegato B particella 909.

B) L'INTERVENTO

La via Bologna, da cui si accede al lotto, costituisce storicamente un tracciato di rilevante valore, quale asse viario di collegamento tra Prato e la valle del Bisenzio in direzione di Bologna. Il tessuto edilizio di questa zona ha avuto origine dai primi insediamenti abitativi attestati sul fronte stradale che poi sono stati integrati, con l'immediato dopoguerra, da molte attività artigianali. Dei capannoni produttivi rimane traccia ancora oggi in questa fetta di territorio incuneato tra il fiume Bisenzio e il viale F.lli Cervi, nuovo asse di scorrimento che, in tempi relativamente recenti, ha segnato una forte cesura tra questa parte di città e le pendici collinari in direzione Spazzavento, che pure costituiscono un piacevole sfondo visuale.

Il progetto, con l'introduzione delle attività tradizionali della città consolidata, propone un modello di recupero plurifunzionale (la previsione di piano era attrezzature commerciali T_c per l'intero lotto) in modo che l'area divenga nuovo tessuto urbano da riconnettere alla città circostante. In adiacenza al viale F.lli Cervi sarà realizzato un tratto di controviale attualmente mancante, oltre ad aree e strutture ciclo-pedonali attrezzate, di penetrazione al lotto e di connessione con via Bologna.

Il disegno urbano proposto si prefigge sia di valorizzare la memoria storica del passato produttivo del territorio, mantenendo gli involucri architettonici artigianali lungo il viale Cervi (edifici 1 e 2, per le funzioni di servizio e commerciali) che di introdurre edifici e spazi aperti di nuova progettazione (edifici 3 e 4, prevalentemente residenziali) all'interno del lotto e sul lato via Bologna, dove predomina l'edilizia minuta tradizionale.

EDIFICIO 1: due livelli con copertura a volta; il piano terra è parzialmente destinato a parcheggio di relazione; l'immobile ha destinazione commerciale per una SLP di circa 733 mq; sono previsti due esercizi di vicinato al piano terra e una media struttura di vendita disposta su due livelli.

EDIFICIO 2: due livelli con copertura a doppia falda; il piano terra è utilizzato per gran parte come parcheggio di relazione; l'immobile ha destinazione servizi per complessivi 1.280 mq di SLP.

EDIFICIO 3: piano interrato a uso parcheggio, piano terra con corte a parcheggio e ulteriori quattro livelli; destinazione mista direzionale-residenziale per complessivi 3.433 mq di SLP; al piano terra si trovano entrambe le destinazioni, mentre i quattro livelli superiori accolgono unità residenziali, per un totale di 2 uffici e 40 abitazioni di vari tagli.

EDIFICIO 4: destinazione mista commerciale-residenziale per complessivi 1.194 mq di SLP; al piano terra si trova un esercizio di vicinato; gli appartamenti, posti ai quattro livelli superiori, sono in totale 12.

C) IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

L'area sarà riqualificata con l'inserimento di spazi verdi, parcheggi coperti e scoperti, zone pedonali e ciclabili.

Il sistema di percorrenza del lotto si sviluppa lungo un asse centrale di connessione in direzione nord-sud:

- il percorso carrabile, con unico accesso da via Bologna, raggiunge i parcheggi pubblici, di relazione e privati;

- il percorso ciclo-pedonale si sviluppa senza soluzione di continuità tra via Bologna, il lotto e, attraverso una rampa in pendenza che supera il dislivello attualmente incolmabile, il viale F.lli Cervi e la nuova piastra pedonale attrezzata con elementi per la sosta; il ripristino del controviale darà agio spaziale e visivo a questo tratto di strada, oggi particolarmente congestionato; all'interno del lotto si trova un'area a verde attrezzata e alberato.

D) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con il progetto di piano sono previste le seguenti infrastrutture:

- Realizzazione di un tratto stradale a doppio senso di marcia, che si innesta su via Bologna e serve i parcheggi pubblici e privati interni al lotto;
- Realizzazione di un sistema di percorrenze ciclo-pedonali a corredo degli insediamenti e di connessione tra via Bologna e viale F.lli Cervi;
- Realizzazione di verde attrezzato con camminamenti e aree di sosta, piantumato con alberature d'alto fusto e verde di corredo;
- Realizzazione della pubblica illuminazione, sia a corredo della viabilità e dei parcheggi che dei percorsi e delle aree pedonali;
- Messa in opera delle infrastrutture a rete di approvvigionamento idrico, gas, telefonia, elettricità;
- Esecuzione del sistema di smaltimento fognario delle acque reflue e meteoriche;

Il complesso delle urbanizzazioni sarà realizzato su porzioni di aree oggetto di cessione e porzioni che rimarranno private ma aperte all'uso pubblico (*tavola 18*).

D.1) OPERE DI FOGNATURA

Le infrastrutture integrative necessarie a servire il nuovo complesso consistono nell'estensione della condotta fognaria di tipo misto da via Bologna lungo il nuovo tracciato viario interno al lotto, come evidenziato in planimetria (*tavola 19*). La nuova condotta si innesterà sulla esistente mediante un nuovo pozzetto posto poco più a valle del vicino pozzetto esistente, in modo da favorire il deflusso delle acque reflue.

Sarà realizzata l'estensione della rete comunale per un tratto di circa 52 m, fino al limite stradale pubblico; dalla nuova condotta saranno poi derivati gli allacciamenti domiciliari.

Il collettore, di tipo misto, riceverà i reflui provenienti dagli insediamenti e le acque meteoriche scolanti dai tetti e dagli spazi aperti.

La condotta avrà sezione circolare del diametro di 500 mm, in PVC pesante con giunto a bicchiere ad anello elastico, conforme alle norme UNI. Nei punti di innesto e di confluenza, e comunque ogni 25/28 m, sono previsti pozzetti in cemento armato di dimensioni interne 60x60 cm e di altezza variabile.

Per la valutazione delle portate di reflui affluenti nella fognatura è stata effettuato il conteggio del numero di abitanti equivalenti in base al prospetto di calcolo di cui all'Allegato 3 del Regolamento del servizio idrico integrato dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 3.

Le acque meteoriche pervengono alla condotta oltre che dagli allacciamenti privati, anche tramite un sistema di caditoie a raso con griglia, i cui fognoli saranno eseguiti con tubazioni in PVC del tipo pesante, conformi alle norme UNI, con giunto a bicchiere, anello elastico e rinfiancate in calcestruzzo. Il sistema di caditoie è previsto per la viabilità carrabile e, ove necessario, per quella pedonale e per gli spazi a verde.

L'Allegato D3 riporta la richiesta delle prescrizioni attuative e del relativo preventivo di spesa inoltrata a Publiacqua SpA relativamente all'infrastruttura fognaria. L'importo che verrà fornito dall'Ente sarà inserito nella stima sommaria delle opere a scomputo (*allegato I*).

D.2) OPERE STRADALI E MARCIAPIEDI

La viabilità di accesso al lotto è costituita da un unico tratto rettilineo che si innesta su via Bologna e penetra all'interno dell'area per circa 83 m, per raggiungere i vari parcheggi dai quali sarà possibile proseguire la marcia in inversione.

La strada avrà una modesta pendenza dovuta al naturale andamento del piano di campagna. La quota d'imposta varierà da +77,50 m s.l.m. sull'innesto con via Bologna, a +78,55 m s.l.m. dell'ultimo tratto.

Per il profilo e le sezioni stradali si rimanda ai particolari della *tavola n. 21*.

La sovrastruttura stradale sarà costituita da:

- *fondazione* in misto granulometrico di fiume o di cava calcarea, spessore 35 cm;
- *strato di base* in conglomerato bituminoso, spessore 12 cm;
- *strato di binder*, spessore 10 cm;
- *tappeto di usura* sovrastante in conglomerato bituminoso, spessore 3 cm.

Prima della costruzione della sovrastruttura stradale sarà eseguita l'asportazione dello strato superficiale di terreno vegetale, per la profondità di almeno 40 cm e comunque nella misura necessaria alla posa dei sottoservizi. Il riempimento degli scavi realizzati per la posa dei sottoservizi verrà eseguito con misto granulometrico di fiume o di cava calcarea da compattarsi a strati successivi.

Il parcheggio pubblico accorpato sarà realizzato con pavimentazione filtrante in masselli autobloccanti prefabbricati di calcestruzzo del tipo carrabile, spessore 6/8 cm, posti in opera su letto di posa in sabbia grossa e opportunamente compattati.

La pavimentazione filtrante, adiacente alla pavimentazione bituminosa sarà contenuta da un cordonato di cemento posto a quota di calpestio, larghezza circa 8 cm.

I marciapiedi, della larghezza minima di 1,5 m, sono costituiti da:

- *cordonato* in granito, dimensioni 15x27 cm, con sottofondo in calcestruzzo di cemento e stilatura dei giunti, con elementi di lunghezza 1,00 m; in curva saranno usati pezzi speciali;
- *zanella* in aderenza al cordonato, larghezza 20 cm, in piastrelle di porfido con sottofondo in calcestruzzo di cemento e imboiaccate; stuccatura dei giunti con malta cementizia;
- *fondazione* in misto granulometrico di cava calcarea, spessore compreso 25 cm;
- *massetto* in calcestruzzo di cemento, spessore 8 cm;
- *tappeto di usura* in conglomerato bituminoso, spessore 2 cm;

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e dei parcheggi adibiti ai veicoli per portatori di handicap, i marciapiedi saranno opportunamente sagomati per la formazione di rampe di raccordo con la sede stradale; per un maggiore dettaglio in merito si rimanda alla relativa documentazione (*tavola 14 e relazione tecnica allegato G*).

D.3) RAMPA CICLO-PEDONALE

La rampa in pendenza che collega l'area d'intervento con la piastra pedonale sul viale F.lli Cervi avrà struttura portante costituita da pilastri in cemento armato posti sull'asse del percorso, travi a sbalzo in cemento armato, solaio alveolare; la pavimentazione sarà in piastrelle di cotto antigelivo ed antiscivolo; parapetti in c.a. (*tavola 21*).

D.4) IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Il progetto delle infrastrutture di pubblica illuminazione, che riguarda sia le aree da cedere che le aree private da mantenersi aperte all'uso pubblico, prevede l'installazione di n. 2

lampioni di altezza 8 m ca. per la strada, e di n. 13 lampioni con una altezza di 5 m ca. per il parcheggio a raso e il verde; lungo la rampa ciclo-pedonale saranno installati n. 3 punti luce.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico contenente il progetto indicativo dell'impianto d'illuminazione (*tavola n. 20*).

D.5) RETI DEI SERVIZI

Verranno realizzate le sottostrutture necessarie per l'erogazione dei pubblici servizi nel lotto di competenza nonché potenziate, ove necessario, le reti esistenti, come da indicazioni specifiche degli Enti.

ENEL

E' prevista la costruzione di una cabina di trasformazione all'interno del lotto (*tavole 07A, 20*) a servizio dei nuovi insediamenti, come da comunicazioni dell'Ente, rif. Prot. 1041 del 16.10.2008 e rif. Prot. 471301 del 18.05.2010.

CONSIAG

A seguito di richiesta rinnovo attestazione di adeguatezza del sottoservizio gas, consiagReti prevede (comunicazione prot. 106 del 24.05.2010; rif. E/2010/2679 - Prog. 039/2010) la necessità di potenziare la rete gas metano nella zona di S. Lucia, oltre all'estensione della rete esistente al tratto stradale di nuova realizzazione interno al lotto. Il preventivo di massima fornito dall'ente è stimato in € 59.400,00 oltre oneri fiscali (IVA 20%).

PUBLIACQUA

Per la rete di adduzione idrica, oltre all'estensione dell'impianto al nuovo tratto stradale, occorrerà effettuare una serie di interventi sulla rete esistente, per i quali Publiacqua Ingegneria sta realizzando il progetto e la quantificazione del preventivo di spesa, come da nota Prot. 17674 del 10.12.2008, rif. pratica A/2008/31766.

Il nuovo tratto di condotta idrica si staccherà dalla tubazione esistente su via Bologna e penetrerà all'interno del lotto per circa 52 m, lungo il tratto di strada che sarà ceduto all'Amministrazione Comunale.

La tubazione sarà in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm, con giunti a bicchiere e guarnizioni in gomma; caratteristiche conformi alla norma UNI.

Sulla nuova tubazione idrica sarà eseguito apposito scarico di fondo rete come da indicazioni dell'Ente.

TELECOM

Con comunicazione rif. Prot. n. 371 del 29.12.2008 - Pratica n. 2346/08, l'Ente ha fornito la documentazione tecnica per la predisposizione delle opere di urbanizzazione relative alla telefonia. E' stato richiesto un aggiornamento dell'attestazione di adeguatezza del sottoservizio (*allegato D3*) in quanto sono state meglio definite le aree che saranno oggetto di cessione e pertanto di estensione della rete pubblica di telefonia.

L'*allegato D3* riporta le richieste delle prescrizioni attuative e dei relativi preventivi di spesa inoltrate agli Enti Enel, consiagReti, Publiacqua, Telecom, relativamente alle opere di urbanizzazione elettriche, gas, adduzione idrica, telefonia, che ricadono su area pubblica o a uso pubblico.

Gli importi che verranno forniti dagli Enti saranno inseriti nella stima sommaria delle opere a scomuto (*allegato I*).

D.6) AREE A VERDE PUBBLICO

La proposta progettuale prevede le seguenti tipologie di verde:

- SISTEMAZIONI A VERDE DI CORREDO STRADALE
- AREA A VERDE ATTREZZATO
con formazione di prati erbosi, percorsi e spazi di sosta pedonali, piantumazione con essenze autoctone, panchine.

D.7) ISOLE ECOLOGICHE

Con *Prot. n. 251 del 11.01.2010* ASM SpA ha rettificato il precedente *N.O. Prot. n. 11928 del 22.10.2008* (con il quale assentiva la proposta di posizionamento delle cellule ecologiche) comunicando che, a seguito di introduzione del sistema di raccolta "porta a porta" dei rifiuti anche nell'area oggetto dell'intervento, non è previsto il posizionamento di contenitori per la raccolta dei rifiuti e per la raccolta differenziata al piano stradale. Non saranno pertanto realizzati gli incassi previsti precedentemente.

D.8) SEGNALETICA

La segnaletica orizzontale e verticale sarà posta in opera a norma del vigente Codice della Strada.

La segnaletica orizzontale sarà costituita da strisce e scritte in vernice bianca rifrangente, mentre per i posti auto riservati ai disabili verrà utilizzata vernice di colore giallo così come indicato dal Codice della Strada.

I segnali verticali saranno in lamiera di alluminio con sostegno in ferro, realizzati e posti in opera con le caratteristiche disciplinate dall'Amministrazione.

E) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL PDR

L'attuazione dell'intervento complessivo coinvolge anche spazi pubblici esterni al lotto e al fronte di pertinenza, sia sul lato viale F.lli Cervi (tratto di controviale e aiuola di separazione dalla carreggiata) che sul lato via Bologna (marciapiede). Tali aree dovranno essere messe a disposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti attuatori dell'intervento.

Nei tratti di raccordo tra la viabilità esistente e le opere di nuova realizzazione sarà ripristinato il tappeto di usura.

Le aree a standard potranno, in fase esecutiva, subire modifiche in base allo stato dei luoghi rilevato dopo la demolizione, oltre che per particolari esigenze tecniche o di miglior assetto, rimanendo comunque nelle quantità previste nel PdR.

Prato,

Il Tecnico

Arch. Franco Martini