Arch. Monia Simonetti
studio tecnico
via Dogaia n°130 - 59100 prato
tel. 335.1327300

Geom. Alberto Mazzoni
studio tecnico
Via M. Nistri n°6 - 59100 prato
tel. 0574/28794 fax 28702

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Piano di Recupero PDR 245 denominato Via Curie Istanza PG 120824 del 1.10.2009.

Richiedente: Impresa Edile Franco Sabbi & C. s.a.s.

==========

In una prima fase era fatta una "Richiesta di Approvazione di Piano Attuativo" ed il progetto di previsione era cosi' composto :

L'edificio di nuova costruzione si articolava in due corpi di fabbrica contigui il primo composto da quattro unità immobiliari due al piano terreno con ingresso indipendente, e due al piano primo con accesso da vano scala condominiale, oltre al piano seminterrato dove erano previsti i locali autorimessa con accesso da rampa condominiale disposta sul retro del nuovo insediamento residenziale;

cantine e due locali ad uso taverna a servizio delle unita' immobiliari numero due e tre messi in comunicazione con il piano terreno da scale interne.

Sia il piano terreno che il piano primo del corpo di fabbrica principale sarebbero stati costituiti dalla zona giorno con cucinotto e zona soggiorno - pranzo con ingresso sul fronte che si affaccia su via Marie curie.

La zona notte era composta da due camere da letto e locale servizio igienico oltre terrazze; gli appartamenti del piano terreno erano corredati anche di ampi resede frontali e tergali destinati a giardino.

Il secondo corpo di fabbrica, era costituito da una grande villetta composta da due unità immobiliari articolate una in piano seminterrato e terreno, mentre l'altra in piano primo e sottotetto oltre ampio resede su tre lati.

Cosi' composte partendo dal basso verso l'alto, da locali autorimessa, cantina e taverna; al piano terreno era collocata la zona giorno con cucinotto e ampio vano uso soggiorno – pranzo, servizio igienico, la zona notte composta da ampia camera da letto con annesso guardaroba.

L'abitazione del piano primo a cui si accedeva a mezzo di scala privata direttamente dal piano terreno, era composta da zona giorno con cucinotto, locale uso soggiorno – pranzo con scala per accedere direttamente al sottotetto, servizio

Arch. Monia Simonetti
studio tecnico
via Dogaia n°130 - 59100 prato
tel. 335.1327300

Geom. Alberto Mazzoni
studio tecnico
Via M. Nistri n°6 - 59100 prato
tel. 0574/28794 fax 28702

igienico oltre ampie terrazze; e la zona notte composta da camera da letto con annesso guardaroba.

Per quanto riguarda le finiture della nuova residenza, queste erano previste in stile classico toscano mantenendo le caratteristiche dei fabbricati circostanti.

Osservazione al PDR 245 denominato Via Curie Istanza PG 120824 del 1.10.2009.

I sottoscritti **Arch. Monia Simonetti** con studio in Prato Via Dogaia n°130, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Prato al n°329 e **Geom. Alberto Mazzoni**, con studio in Prato Via M. Nistri n°6 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n°71, in qualità di tecnici incaricati dalla proprietà, hanno redatto la seguente relazione tecnica al fine di espletare le opere riguardanti il permesso di costruzione relativamente alle opere di cui in oggetto.

Il lotto di terreno su cui sara' edificata la nuova costruzione a seguito della demolizione di volumi esistenti dei quali si dichiara la conformita' urbanistica dello stato dei luoghi come **da Condono Edilizio L. 47/85 P.G. 75955 del 30/09/86 B. C85-26327-1986**

i quali come risulta dall'allegato inserto fotografico risultano in pessimo stato di manutenzione che di uso con alcune strutture di questi prossime al collasso statico, è collocato lungo la Via Marie Curie che nel Piano Regolatore del Comune di Prato, è contraddistinto dal tipo d'intervento "Ri – V4" .

Per poter sfruttare al meglio l'area, si è tenuto conto di collocare l'edificio di nuova realizzazione in posizione parallela alla viabilità stradale contiguamente ai fabbricati esistenti di altra proprietà.

Il nuovo edificio di nuova costruzione si articola nel seguente modo :

sono tre terra tetti con ingresso indipendente e resede sia sul fronte che sul retro mentre il terratetto di testa ha il giardino su tre lati;

le tre unita' ad uso residenziale sono disposte su quattro livelli, piano interrato, piano terreno, piano primo, piano sottotetto.

Al piano interrato abbiamo il locale ad uso autorimessa raggiungibile da rampa disposta sul fronte dell'immobile che si affaccia su via Marie Curie, al piano terreno vi è il soggiorno, cucina, servizio igienico ed un ripostiglio;

al piano primo vi sono le camere, bagni, locali ad uso spogliatoio e guardaroba, con terrazzi che si affacciano su i tre prospetti del nuovo complesso;

Arch. Monia Simonetti
studio tecnico
via Dogaia n°130 - 59100 prato
tel. 335.1327300

Geom. Alberto Mazzoni
studio tecnico
Via M. Nistri n°6 - 59100 prato
tel. 0574/28794 fax 28702

ed infine al piano terzo fuori terra abbiamo le soffitte con le ralative terrazze sul prospetto frontale e tergale.

Per quanto riguarda le finiture del fabbricato, questo sarà realizzato mantenendo una tipologia classica toscana riprendendo anche le caratteristiche dei fabbricati storici circostanti.

Infatti nella progettazione, si è tenuto di realizzare gli intonaci del tipo a calce a velo finito a civile opportunamente tinteggiato, i colori delle facciate saranno orientati sul giallo toscano (compresi nella scalatura del giallo ocra naturale) gli infissi saranno in legno verniciato color bianco sporco, con persiane ad ante sempre in legno anch'esse verniciate dello stesso colore, le pavimentazioni esterne saranno del tipo in cotto o simili, i muretti di recinzione saranno realizzati in bozze di pietra facciavista mentre i parapetti esterni dei terrazzi saranno in cemento armato, le ringhiere ove esistenti saranno in ferro opportunamente tinteggiato di colore grigio grafite.

Il tutto verra' realizzato nel pieno rispetto delle norme del D.P.R. 380/01 e in conformita' del Regolamento Edilizio e d'Igiene.

<u>I sottoscritti dichiarano inoltre che:</u>

- Che la prevalenza delle alberature presenti nella zona di intervento sono alberi di alto fusto tipo Pini, Abeti e siepi basse in alloro; mentre nella progettazione sarà previsto di piantumare la zona verde con alberi di olivo, e/o comunque alberi da giardino, i quali saranno di tipo prato all'inglese circondati da siepi in alloro.
- ai sensi del 4° comma dell'art.1 della L.n°13/89 del 09/01/89, che gli elaborati presentati a corredo del presenta atto abilitativo, sono conformi alle disposizioni adottate ai sensi della L.n°13/89 e dei suoi decreti tecnici di attuazione;
- ai sensi del D.P.R. 380/01 gli elaborati presentati a corredo della richiesta del permesso di costruzione di cui in oggetto, sono conformi e rispettano a tale normativa.
- ai sensi e per gli effetti della D.G.M. n° 925 del 17/10/83, che il rilievo riportato sui grafici di progetto corrisponde all'effettivo stato di fatto;
- la non esistenza nel raggio di ml. 10.00 di pozzi privati o pubblici utili al prelievo dal sottosuolo di acqua destinata al consumo umano; ciò ai sensi del D.P.R. n. 236 del 24/05/1988;
- ai sensi del D.P.C.M. del 23/04/92, che i suoli oggetto del presente intervento non sono interessati in forma diretta o indiretta al passaggio di elettrodotti.

Arch. Monia Simonetti
studio tecnico
via Dogaia n°130 - 59100 prato
tel. 335.1327300

Geom. Alberto Mazzoni
studio tecnico
Via M. Nistri n°6 - 59100 prato
tel. 0574/28794 fax 28702

- L'approvvigionamento idrico avverrà tramite acquedotto pubblico comunale.
- La nuova soluzione progettuale non modifica nella sostanza la richiesta dei pareri già inoltrati agli enti per i relativi N.O.

Relativamente al Piano di Recupero in oggetto si allega la seguente tabella:

Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi del Piano Attuativo

Parametri Urbanistici	***Stato attuale***	***Previsioni di RU*** (Tav. Usi del Suolo)	***PDR 245/2009*** **(mq)**
Dest. d'uso	*Residenziale*	*V4*	*Residenziale*
Sup. terr. (mq)	1619,62	/	1619,62
Sup. fond. (mq)	1619,62	/	1619,62
Volume (mc)	1506,39	/	1502,97
Sc (mq)		/	210,59
Altezza (ml)	5,80	/	7,30
Sup. perm. (mq)	1064.28	/	699,11

Verifica dei parcheggi privati, privati d'uso pubblico e degli standard del Piano Attuativo

		PARCHEGGI PRIVATI E D'USO PUBBLICO		**mq**
1	Volume urbanistico (ai sensi dell'art. 32, comma 8 delle NTA del RU) 1/10 del volume mc	sosta stanziale		
		TOTALE PARCHEGGI PRIVATI		167,05
		STANDARD	**Mq RU**	**Mq PA**
4	Volume residenziale – (mc)	1502.97	150,03	/
		TOTALE		167,05

Prato Giugno 2012

I Tecnici:

Arch. Simonetti Monia **Geom. Alberto Mazzoni**