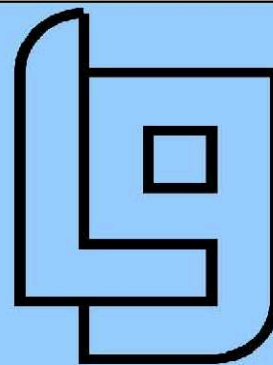


COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO



STUDIO L.G.
PERIZIE E PROGETTI
STUDIO ASSOCIATO

Progettista:
Dott. Ing.
MASSIMO GIOMMARONI

Committenti:

PAOLO QUERCI
CF: QRC PLA 60R22 G999E

SUSANNA QUERCI
CF: QRC SNN 54E56 G999R

LEDA MORELLI
CF: MRL LDE 30L61 G999F

elaborato n°

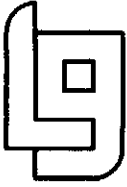
P.d.R. 205-2008

**PROPOSTA DI PROGETTO
PER LA REALIZZAZIONE
DI EDIFICIO RESIDENZIALE
MEDIANTE DEMOLIZIONE
DI EDIFICIO
NON RESIDENZIALE**

RELAZIONE TECNICA GENERALE

*Questo elaborato grafico è protetto in base alla Legge 18 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
Ing. Massimo Giommaroni
tel: 0574.639881 R.A.
fax: 0574.639770
lggiom@masternet.it
Via Guittone d'Arezzo n.15
59100 - Prato
P.IVA 00280750977
C.F. 02064720481



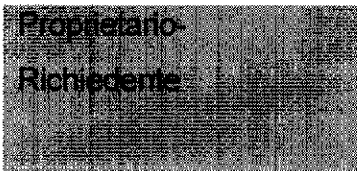
RELAZIONE TECNICA GENERALE



Oggetto

Piano di Recupero

Progetto per la realizzazione di edificio residenziale mediante demolizione di edificio non residenziale, in Via delle Girandole, nel Comune di Prato.



Proprietario

Querci Paolo

Richiedente

Querci Susanna

Morelli Leda

1. L'area interessata dall'intervento

Trattasi di un complesso edilizio posto su via delle Girandole (traversa di via dell'Abbaco) e via Petrarca , costituito da edifici a destinazione produttiva costruiti nel primo dopoguerra, progressivamente dimessi nel corso degli anni e solo per una limitata porzione , all'attualità , sono in corso attività lavorative comunque in via di dismissione definitiva .

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

- sistema della residenza **R5 – ri** su cui insiste porzione del fabbricato in progetto
- sistema della residenza **R5 – dr/ri** per la restante porzione di fabbricato in progetto

L'attuale stato dei luoghi è caratterizzato da edifici in un 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 finestre di parete) e collegati alla viabilità principale in maniera precaria e ormai totalmente scevri da qualsiasi inserimento nell'attuale contesto edilizio abitativo circostante.

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 edifici residenziali 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 contestuale variante al R.U .

Le modifiche oggetto della variante all' R.U risultano necessarie per calare nella realtà dei luoghi le precisazioni di PRG e per definire in modo tecnicamente esatto il perimetro dell'intervento sono i seguenti:

- diversa disposizione planimetrica del fabbricato ad uso residenziale in progetto , in parziale modifica alle previsioni progettuali del PRG in ragione di una migliore e piu' razionale utilizzazione delle aree a disposizione su via delle Girandole e uniformandosi al tessuto edilizio esistente su via Petrarca per ciò che attiene ad allineamenti e altezza fabbricati.
- Arretramento del fronte del fabbricato su lato via Petrarca a distanza pari a 5ml dalla particella 876 che ad oggi risulta intestata ad altra proprietà nonostante sulla stessa insista l'edificio dei richiedenti e da sempre dagli stessi utilizzato

La soluzione proposta recepisce in maniera organica il completamento futuro dell'intervento di previsione urbanistica esteso a tutta l'area limitrofa di proprietà di altri soggetti privati .

L'attuale progetto , come evidenziato nei grafici allegati , si lega in maniera congruente con l'ipotesi progettuale della sistemazione delle aree a standard in carico agli altri operatori e quindi anche nell'ipotesi di interventi differenziati a livello temporale , l'impianto urbanistico complessivo risulta adeguato agli indirizzi di PRG.

Si evidenzia comunque la disponibilità ad altra ipotesi progettuale in merito alla localizzazione degli standard di progetto quando esistesse accordo con gli altri operatori e con L'A. C. ovviamente da regolamentare secondo procedure concordate.

3. Criteri dell'intervento

L'intervento di demolizione e ricostruzione è stato definito come un intervento esclusivamente residenziale.

Il progetto proposto, sostanzialmente in linea con le previsioni di PRG.

Il progetto prevede la realizzazione di aree a standard destinate a: aree a verde e percorsi pedonali la cui quantità soddisfa in parte la dotazione richiesta per il nuovo insediamento residenziale e pertanto si rende necessaria la monetizzazione della differenza non prevista nel progetto come disposto dall'Art.32 del RU.

L'intervento prevede un edificio residenziale, con accesso principale su via Petrarca, da cui si accede sia alle pertinenze private del condominio sia a percorsi di collegamento con le limitrofe aree già urbanizzate o in previsione di esserlo .

La tipologia residenziale è del tipo ad appartamenti di vario taglio, comunque di superficie contenuta, articolati su unico corpo scala con ascensore e sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a piano sottotetto accessorio esclusivo delle unità immobiliari del piano terzo.

Al piano interrato sono localizzati garages ,cantine e locali tecnici di servizio accessibili mediante rampa carrabile condominiale oltre che al suddetto vano scale con 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.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione i criteri seguiti derivano sia dalle indicazioni fornite dagli strumenti del piano, segnatamente dalla Guida agli interventi sulle strade, che dai

contatti avuti sia con i competenti Uffici Comunali ,sia con gli uffici tecnici degli Enti erogatori (Publiacqua – Consiag - Enel –Telecom - Asmiu).

Le fognature si collegheranno alla fognatura di Via delle Girandole senza difficoltà essendo esse ad una quota idonea all'innesto del nuovo impianto.

4. Modalità attuative e norme tecniche di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato in fase unica, tramite una unica SCIA 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 SCIA, 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.

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

