

# COMUNE DI PRATO

*PROVINCIA DI PRATO*

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO  
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DESTINATO A  
RSA POSTO NEL COMUNE DI PRATO IN LOCALITA'  
NARNALI, VIA PASUBIO.

## RICHIEDENTE:

**Immobiliare "Il Cafisso"**

Via Bologna, 127

59100 - Prato

Leg. rapp. Mennini Andrea

---

## PROGETTISTI:

**Studio Tecnico Associato**

**Geom. R.DREUCCI & Geom. S.TOSETTI**

Via Limberti n. 99 - 59100 PRATO

Tel. 0574 636360-62 - Fax 0574 636361

---

**DOTT. ARCH. DANIELA GESTRI**

59100 - PRATO - Via del Pino, 5

C.F. GST DNL 65E45G999C

---

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

**IN SOSTITUZIONE**

NOVEMBRE 2013

**Arch. Daniela Gestri**

**Geom. Stefano Tosetti**

OGGETTO: Richiesta di approvazione di Piano Attuativo per la realizzazione di un edificio destinato a R.S.A. posto nel Comune di Prato in località Narnali, via Pasuvio.

## **RELAZIONE TECNICA**

Il presente Piano Attuativo trova la sua rispondenza urbanistica a seguito di quanto segue:

- in data 11.04.2011 Prot. 46446 ( PARU 11/2010) è stato inoltrato proposta per la realizzazione di una R.S.A. da parte dell'Immobiliare IL CAFISSO S.a.s.;
- la commissione consiliare n. 4 nella riunione del 31.06.2011 ha espresso parere favorevole;

L'area di intervento è inserita attualmente nel P.R.G. vigente nel subsistema L4 " I Centri Civici" con la destinazione "Vg – Giardini Pubblici"

Il Piano Attuativo predisposto prevede la realizzazione di un edificio con consistenza volumetrica di 4.574,08 mc. per due piani fuori terra e spazi esclusivi oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico, in adiacenza alle edificio, da cedere all'Amministrazione Comunale e la sistemazione dell'attuale parcheggio in fregio alla via di Maliseti.

A completamento della dotazione di aree pubbliche richieste viene proposta la parziale monetizzazione degli standard.

## **IL PROGETTO**

L' R.S.A. a livello normativo è stato progettato nel rispetto dell'Art. 21 comma 1 lettera A della Legge Regionale del 2005 e del successivo regolamento di attuazione dell'Art. 62 della legge medesima approvato con D.P.G.R. 26/03/2008 n. 15R; l'immobile distribuisce il volume su due blocchi di due piani fuori terra uniti tra loro dal vano scale.

Il nuovo edificio per RSA ospiterà 41 posti letto e sarà dotata di 3 bagni assistiti.

La SIp di progetto risulta pari a 1.606,44 mq e prevede il seguente sviluppo planimetrico:

**Arch. Daniela Gestri**

**Geom. Stefano Tosetti**

- PIANO INTERRATO destinato ad accogliere il parcheggio privato ai sensi della L.122/89 oltre ai locali di servizio all'attività ed agli impianti tecnologici antincendio;
- PIANO TERRA diviso in due corpi di fabbrica uniti nella parte centrale dal vano scale-ascensore; la porzione prospiciente via Pasubio accoglie la portineria e gli spazi comuni della struttura mentre la porzione interna accoglie le camere per gli ospiti;
- PIANO PRIMO che ricalca la giacitura e l'impostazione del piano terra ma che prevede in entrambi i corpi di fabbrica la presenza di camere per gli ospiti;
- PIANO COPERTURA dove si trova il terminale del vano scale-ascensore e dove si trovano i locali tecnici necessari al funzionamento della struttura ( centrale termica + serbatoi solari per fotovoltaico in copertura).

L'impaginato dell'edificio è caratterizzato da una bicromia di materiali (da definire meglio nel successivo Permesso di Costruire) che scandiscono i quattro prospetti enfatizzando l'orizzontalità dell'impianto di facciata.

La serialità delle aperture scandisce un'ordinata composizione.

Nell'area attrezzata a parcheggio pubblico situata a livello strada sono stati progettati 33 posti auto di cui 2 nel rispetto della Legge 13/89 ed uno riservato ai mezzi di soccorso posti nell'immediate vicinanze della struttura.

Per quanto riguarda gli impianti, questi verranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti, stesso dicasi per quanto riguarda la legge antisismica, quella relativa all'impatto acustico e quella relativa all'ambito del D.Lgs. 494/96.

Inoltre per quanto riguarda le caratteristiche igieniche degli edifici si dichiara di avere rispettato quanto contenuto all'interno del regolamento edilizio, allegato G, in particolare per quanto attiene il punto 7.2 oltre al rapporto aeroilluminante di 1/8.

Per quanto riguarda il piano interrato, esso sarà destinato in parte a parcheggio privato, ed in parte destinato a deposito, servizi, spogliatoi oltre ad una zona dedicata a palestra; il tutto con un'adeguata areazione naturale derivante da bocche di lupo lungo le parti laterali dell'edificio. Al fine di migliorare la suddetta areazione, per la sola zona destinata a

**Arch. Daniela Gestri**

**Geom. Stefano Tosetti**

palestra, sarà realizzato anche un idoneo impianto meccanico per l'estrazione e l'immissione d'aria secondo le norme vigenti, mentre per gli spogliatoi del personale a servizio della struttura saranno installati impianti per l'estrazione dell'aria.

Al piano interrato inoltre è stato progettato un locale ad uso lavanderia mentre per quanto riguarda il servizio stireria, questo sarà esterno alla struttura.

Per quanto riguarda i servizi igienici sprovvisti di illuminazione e areazione diretta, si precisa infine che verranno dotati di aspirazione forzata fino al tetto, garantendo cinque ricambi d'aria ogni ora.

Per quanto riguarda i fumi della caldaia a tiraggio forzato, avranno una fuoriuscita in verticale, protratti fuori dal tetto di almeno mt. 1,00; il tutto come previsto a norma di legge (Art.42) del Regolamento di Igiene del Comune di Prato; ai fini di quanto previsto dalla normativa UNICIG si evidenzia che l'impianto a gas della cucina rispetta tale normativa. Le fosse biologiche tricamerale, sono state opportunamente dimensionate in base al punto 5.16 dell'allegato G del Regolamento Edilizio.

In virtù di quanto disposto dalle vigenti norme relative all'isolamento termico degli ambienti, si precisa che il progetto sarà integrato in ottemperanza alla Legge 10/91 e successive modifiche che verrà realizzato in classe "A".

#### **VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie del lotto	1.392,79 mq
Superficie coperta	717,39 mq
Superficie lorda di pavimento	1.591,50 mq
Superficie permeabile	393,68 mq > 353,11 mq
Volume di progetto	4.574,08 mc
Superficie parcheggio privato	476,84 mq > 457,40
Altezza massima *	6,15 ml rispetto al parcheggio (5,85 ml rispetto a via Pasubio)

\*Non viene conteggiata la porzione in copertura in quanto destinata a locali tecnici.

**Arch. Daniela Gestri**

**Geom. Stefano Tosetti**

In relazione agli standard dovuti si evidenzia che in relazione all'Art.32 delle N.T.A il parametro di riferimento da applicare è 80 mq/100 mq Slp, per cui in funzione dei 1.591,50 mq di progetto la quantità minima di standard richiesto è 1.273,20 mq.

Alla luce della superficie e forma del lotto, ed in relazione alla consistenza e giacitura del nuovo edificio, il parcheggio pubblico proposto ammonta a complessivi 1.107,51 mq e pertanto risulta quantitativamente minore a quanto richiesto; al fine di garantire il corretto e completo assolvimento delle aree pubbliche dovute il PDR propone pertanto la monetizzazione di 165,69 mq. La richiesta di monetizzazione è in linea con quanto stabilito per la UMI di riferimento.

Si prevede inoltre la sistemazione dell'attuale parcheggio in fregio alla via di Maliseti con la realizzazione di n. 52 parcheggi auto in masselli autobloccanti, 4 parcheggi per portatori di handicap, 6 parcheggi per motocicli e 8 parcheggi auto lungo la via di Maliseti oltre alla realizzazione di idonei spazi di manovra con idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche consistenti in un insieme di canalizzazione in PVC con relative caditoie il tutto convogliato alla pubblica fognatura.

Ritenendo di aver sufficientemente descritto l'intervento da realizzare, rassegniamo la presente relazione.

Prato li; Novembre 2013

I Tecnici

**Arch. Daniela Gestri** \_\_\_\_\_

**Geom. Stefano Tosetti** \_\_\_\_\_