

COMUNE DI PRATO

Variante ai precedenti PdR n.155 e n.227- S.D.7
"Intorno a via Valentini" per aree ed immobile produttivo
posti in Via Giuseppe Valentini n.63

RICHIEDENTI:

PAOLO BRUSCHI

SANDRA BRUSCHI

IMMOBILIARE PAOLO BRUSCHI & C. s.a.s.

IMMOBILIARE BRUSCHI RENZO & C s.a.s.

TOFANI PAOLO ROBERTO

TOFANI PAOLA ROBERTA

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

TAVOLA

21

integraz. giugno 2014

PROGETTISTI:

Arch. Diletta Provvedi
via Balducci 14/a
Cod. Fisc. PRV DTT 73B57 D612C
tel.0574 400368

Ing. Lido Paoli
viale Montegrappa 42
Cod. Fisc. PLALLC34D18G999X
tel. 0574 593312

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

In riferimento alla Vostra raccomandata Prot.53851 del 16/4/2014 e alle richieste espresse nella medesima lettera, siamo a precisare quanto segue:

ASSETTO GENERALE DI PIANO

- in riferimento al punto 1 è stato concordato con la proprietà limitrofa, sig.ri Tofani, un progetto unitario delle opere di urbanizzazione, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, ed è stata presentata una richiesta di Variante al Piano 169/2006, con Prot. 72353 del 29/5/2014, in modo da ottenere una progettazione organica e coerente delle aree pubbliche di progetto presenti fra via Valentini, Via Zarini, via Orvieto e via Marcovaldi.
- in riferimento al punto 2 è stato spostato l'edificio limitrofo a via Valentini a 5 m dalla strada ed è stato aumentato il verde sulla stessa via Valentini.
- in riferimento al punto 3 sono state riviste tutte le distanze dai confini ed indicate le pareti finestrate e non finestrate nei grafici di progetto, sia per l'asilo che per le nuove costruzioni a residenza.
- in riferimento al punto 4 l'assetto delle opere pubbliche, parcheggio, corsie ecc...è stato rivisto concordemente con l'Ufficio Strade di Prato: è stata inserita l'ampia fascia a verde sulla nuova viabilità, il parcheggio è stato ampliato fino al limite del lotto dell'asilo. In particolare, per un assetto unitario della zona del parcheggio pubblico, è stato preso contatto con i proprietari della strada a prolungamento della via Orvieto (strada ad oggi privata) per sondare un eventuale possibilità di anettere la strada alle opere pubbliche di progetto e quindi cederla al Comune in maniera gratuita. I sig.ri proprietari ad oggi in maniera informale si sono espressi favorevolmente a mettere a disposizione anche le loro aree per poi cederle all'amministrazione. Con l'Ufficio Strade così è stato concordato di realizzare in fondo alla strada una racchetta d'inversione in modo che gli automezzi, previsti in entrata per la destinazione attuale dei immobili, non interferiscano con l'ingresso all'asilo, oppure l'alternativa di uno sbocco della strada sul parcheggio pubblico, ma laterale, in modo che comunque l'ingresso dell'asilo risulti separato e protetto. In fase di Permesso a Costruire si deciderà il dettaglio di progetto dell'area interessata.
- in riferimento al punto 5 è stata modificata la nuova viabilità, la larghezza dei posti auto, la larghezza della pista ciclo-pedonale e i posti auto sono stati avanzati in modo da allontanarli dall'innesto viario.
- in riferimento al punto 6 tutti i marciapiedi sono stati progettati di 2 m.

RECUPERO EX-LANIFICIO

- in riferimento al punto 1, è stato rivisto l'assetto generale delle aree destinate alla sosta veicolare in modo da rendere più agevoli, razionali e fruibili gli spazi ed i posti auto. Inoltre è stato deciso di dedicare l'intero piano interrato e il piano terra esterno a parcheggio riservato all'area commerciale (sia per le quantità afferenti i parcheggi privati che quelli privati ad uso pubblico), mentre i parcheggi realizzati al piano primo (sia nell'ex-lanificio che esterni - rialzati) saranno a disposizione per le funzioni localizzate ai piani superiori, direzionale, servizi e civile abitazione. Analogamente anche gli ingressi, i vani scala e ascensori sono stati divisi a seconda della destinazione d'uso a cui sono dedicati, commerciale, direzionale, abitativa ecc...

Nel riassetto generale del progetto, si è deciso di eliminare la parte centrale di parcheggio al piano primo nell'ex-lanificio (parte che interessava il nucleo originario dell'edificio), eliminando il nuovo solaio intermedio che si andava a costituire a favore di una maggiore altezza dei locali commerciali sottostanti. In questa maniera i locali commerciali nella loro parte centrale occuperanno lo spazio originario del lanificio, lasciando a vista l'ossatura

portante in c.a. Analogamente sempre al piano primo nell'ex-lanificio, nella parte esterna a contorno, il parcheggio è stato mantenuto ma l'imposta del nuovo solaio è stata rialzata in modo che nei locali commerciali sottostanti si possa avere una maggiore altezza, più consona all'uso e alle dimensioni degli spazi commerciali.

La dimensione degli alloggi è stata indicata in linea di massima, a verifica dei rapporti aero-illuminanti.

- in riferimento al punto 2, è stato indicato in linea generale anche la localizzazione delle griglie di areazione per il parcheggio interrato, evitando gli spazi pubblici come il marciapiede; in fase di Permesso a Costruire si presenterà il dettaglio e si richiederà preventivo parere ai VV.FF.

NUOVA EDIFICAZIONE

- in riferimento al punto 1, è stato rimodulato il volume edificabile e la quantità afferente l'asilo è stata computata come parte dei nuovi volumi da realizzare a civile abitazione. Il complesso abitativo quindi è stato ridotto in volumetria sia restringendo le sue dimensioni generali (in modo da soddisfare anche la distanza dalla strada via Valentini e la distanza dai confini), ma soprattutto eliminando gli appartamenti previsti al piano terra, realizzando una parte a pilotis che funga da ingresso ai vani scala e ascensore.
- in riferimento al punto 2, si è inserito le distanze mancanti degli edifici, dalla strada, dai confini ecc...
- in riferimento al punto 3, è stato spostato l'edificio limitrofo a via Valentini a 5 m dalla strada.
- in riferimento al punto 4, è stato modificato l'elemento pensilina ad unione dei due fabbricati, rendendolo vero e proprio terrazzo ad uso delle unità immobiliari. Inoltre è stato progettato con parapetto costituito da fioriere ed è stato ripetuto su due piani: si ritiene di aver soddisfatto la richiesta di renderlo un corpo più importante e definito.
- in riferimento al punto 5, sono state indicate le griglie di aerazione per il piano autorimessa, sono state inserite le quote di progetto delle corsie. In fase di Permesso a Costruire si presenterà il dettaglio e si richiederà preventivo parere ai VV.FF. anche in merito all'accesso dei vani scala ecc....
- in riferimento al punto 6, è stato indicato per ogni alloggio la sua dimensione in superficie a verifica dei rapporti aeroilluminanti e per l'areazione trasversale o contrapposta.

Arch. Diletta Provvedi

Ing. Lido Paoli