

Oggetto: **Integrazione alla richiesta di Piano Attuativo 345/2015, P.G. 94661 del 25/06/2015 per intervento di nuova edificazione nel lotto sito in Via della Polla, Prato, per la realizzazione di n°2 blocchi residenziali destinati ad edilizia sociale.**

Proprietà: Istituto per l'Educazione Religiosa e Assistenza Morale della Gioventù
Sede legale in Prato (PO), Piazza del Duomo 48
c.f. e p.iva 84006770485

Legale Rappresentante: Don Emilio Riva
c.f. RVIMLE49T24I919G

Ubicazione dell'intervento: Via della Polla, 59100 Prato

Progettista: dott. arch. Luigi Scrima – Via F.lli Miniati, 22 – 59100 Prato

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il sottoscritto Arch. Luigi Scrima, c.f. SCRLGU59L28D643O, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Prato, con il n° 121, con studio in Prato, Via F.lli Miniati 22, in qualità di progettista della proposta in oggetto, con la presente relazione dettaglia il progetto urbanizzazioni primarie allegate al piano attuativo.

Ubicazione dell'area

Il lotto di intervento è posto in località Iolo, vi si accede da Via della Polla, percorrendo Via di Cafaggiolo. L'area è attualmente agricola e priva di qualsiasi costruzione.

Il lotto è posto in prossimità dell'Istituto Comprensivo statale Castellani – Scuola secondaria di 2° grado Tintori.

Nella zona in cui si trova l'area oggetto di intervento la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, in cui si distinguono per lo più villette a schiera o case isolate; solamente lungo la

Luigi Scrima Architetto

Descrizione dell'intervento

L'intervento in oggetto si colloca su un'area di circa 5929,81 mq e prevede la realizzazione di due edifici da destinarsi ad edilizia residenziale sociale.



Render del progetto

Entrambi gli edifici si sviluppano su tre piani fuori terra e un piano interrato. Questi ultimi saranno raggiungibili tramite due rampe poste in adiacenza al confine ad ovest del lotto, e ospiteranno posti auto privati (18 posti auto, 4 box e 1 posto riservato ai portatori di handicap per ognuno dei due blocchi) e cantine (12 in ogni stecca). Ogni edificio è costituito da due vani scala che consentono l'accesso a tre appartamenti per piano. In totale i fabbricati ospitano 36 appartamenti, 18 ciascuno, di metrature variabili, dai bilocali agli appartamenti cinque vani.

Gli edifici, come si può osservare dal disegno dei prospetti, mirano a mantenere un linguaggio architettonico compatibile con il contesto in cui vengono inseriti.

Opere di urbanizzazione primaria

Luigi Scrima Architetto

L'accesso, sia carrabile che pedonale, all'area d'intervento, avviene attraverso Via di Cafaggiolo, connessa alla viabilità principale (Via della Polla). In fase di attuazione del Piano sarà mantenuto l'andamento della viabilità secondaria, asfaltando la porzione compresa nel lotto di intervento, che risulterà separata dalla proprietà confinante tramite una recinzione, oltre la quale la viabilità manterrà l'aspetto originario di strada bianca.



Planivolumetrico dello stato di progetto

Lungo la Via di Cafaggiolo, in prossimità dell'incrocio e in corrispondenza del secondo blocco da realizzare, è previsto l'inserimento di un totale di 14 parcheggi pubblici, di cui uno riservato a portatori di handicap e posti moto e bici. Sul lato opposto, in adiacenza al lotto di pertinenza della scuola, è previsto un nuovo percorso ciclabile, separato da quello pedonale, di cui potrà essere prevista futura implementazione.

Dalla via di Cafaggiolo, sulla destra proveniendo da Via della Polla, si ha accesso carrabile e pedonale ai due nuovi blocchi residenziali identici, ma speculari, posti in seconda schiera rispetto alla viabilità principale.

Luigi Scrima Architetto

L'intervento in oggetto prevede di realizzare un totale di 8763,27 mc per una complessiva superficie utile lorda di 3245,66 mq. I nuovi fabbricati si sviluppano per un volume inferiore rispetto a quello massimo realizzabile secondo le previsioni del RUC, che, consentendo un indice di fabbricabilità pari a 2mc/mq, permette l'edificazione di un volume pari a 11.859,92 mc.

La superficie coperta complessiva risulta quindi inferiore rispetto ai limiti imposti dal RUC, così come risulta garantita la permeabilità del 25% rispetto all'area esistente.

L'ipotesi progettuale permette di reperire le seguenti superfici ad uso pubblico (per la verifica analitica fare riferimento alla tavola EP04c*):

- Marciapiedi e percorsi pedonali pubblici: 569,19 mq
- Parcheggi pubblici: 189,30 mq
- Piste ciclabili: 213,86 mq

La quantità di standard richiesti dall'Art. 32 del RUC è pari a 1577,39 mq, monetizzabili al 50% (788,69 mq).

La sommatoria delle aree a standards consente di reperire il 61,64% di quanto richiesto dal RUC, perciò il quantitativo di standards mancante sarà monetizzato, come previsto dal regolamento.

Lungo la nuova strada privata di accesso, prospiciente i due edifici, sono previsti parcheggi privati (15 posti auto oltre ad uno riservato ai portatori di handicap), disposti in linea rispetto al senso di marcia, alternati a elementi di verde in cui sono inseriti alberi atti all'ombreggiamento degli stalli di sosta (alberi di III grandezza, tipo pero da fiore o similari).

Ai fini del rispetto dei vincoli "Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano D.Lgs. 152 del 03/04/2006 – Norme in materia ambientale", tutte le superfici stradali e dei parcheggi saranno realizzate in materiale che non permette la percolazione delle acque nel sottosuolo e sarà predisposto un opportuno sistema di captazione e smaltimento, secondo quanto definito dalla normativa in caso di presenza di pozzi a distanza inferiore a 200 mt dalle nuove costruzioni.

In prossimità dei due blocchi, lungo la Via di Cafaggiolo, su sedime privato, sono state previste aree riservate all'alloggiamento dei bidoni per la raccolta differenziata, opportunamente schermati, in modo da limitarne l'impatto visivo dalla viabilità pubblica.

Per ogni vano scala (9 unità immobiliari) sono previsti n°4 bidoni di tipo Contenur C360 F o similari.

Luigi Scrima Architetto

Il sistema di smaltimento delle acque reflue del complesso sarà trattato secondo la seguente modalità:

- le acque provenienti dalle unità immobiliari, raccolte per ogni vano scala, saranno trattate tramite sistemi costituiti da fosse biologiche tricamerale e pozzetti sgrassatori, dimensionati come richiesto dal vigente Regolamento Edilizio – Allegato G, e posizionati in resedi privati di pertinenza;
- le acque piovane provenienti dalle coperture e dalle aree scoperte saranno convogliate nella fognatura pubblica esistente.

Il complesso immobiliare utilizzerà per l'approvvigionamento dell'acqua potabile la rete idrica dell'acquedotto cittadino.

È prevista la realizzazione di una nuova cabina Enel, posta nell'immediata vicinanza dell'edificio in linea a sud del lotto, e con accesso diretto dalla pubblica viabilità. Come richiesto la nuova urbanizzazione verrà predisposta su area di proprietà del richiedente ed interna al perimetro del piano attuativo.

Inoltre, seguendo le indicazioni dell'Ufficio Servizio Mobilità e Infrastrutture, è stata prevista un'integrazione della pubblica illuminazione tramite l'installazione di centri luminosi su pali, che si susseguono lungo la nuova viabilità carrabile, connessi con la linea elettrica esistente situata lungo Via della Polla, come è illustrato nella planimetria e nella verifica illuminotecnica allegate.

Per una migliore comprensione di quanto descritto nella presente relazione, si rimanda alle tavole architettoniche allegate ed ai calcoli analitici con le relative verifiche grafiche.

Prato, Ottobre 2016

Ppv

Don Emilio Riva

(Legale Rappresentante dell'Istituto per l'Educazione Religiosa e Assistenza Morale della Gioventù)

Il progettista
Dott. Arch. Luigi Scrima