

**Luigi Scrima**  
**Architetto**

**RZ01**  
**Al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica**  
**del Comune di Prato**

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 TECNICA GENERALE**

Il sottoscritto Arch. Luigi Scrima, c.f. SCRLGU59L28D6430, 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 tecnica illustra e dettaglia il progetto allegato. L'intervento in oggetto tiene conto delle condizioni indicate dalla "Comunicazione parere Commissione Consiliare Permanente n° 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" e CETU e Richiesta Adempimenti" P.G. 135225 del 12/08/2016.

### ***Ubicazione dell'area***

Il lotto di intervento, attualmente ineditato, è posto in località Iolo, vi si accede da Via della Polla, percorrendo Via di Cafaggiolo. Tale viabilità è classificata dal Piano Strutturale come invariante strutturale "Tracciati viari presenti al 1954", perciò è stato verificato quanto prescritto dall'art. 15

## **Luigi Scrima Architetto**

della Disciplina del PS, e in fase di attuazione del Piano sarà mantenuto l'andamento di Via di Cafaggiolo, 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. Anche l'accesso da Via della Polla per quanto attiene la porzione di proprietà comunale indicata nella tav. EU03\* sarà asfaltata per il tratto carrabile, e sarà prolungato il percorso del marciapiede pedonale in modo da collegarlo con quello esistente.

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 viabilità secondaria (Via Cinque Giornate di Milano, Via Risorgimento) si susseguono alcuni capannoni industriali.

### ***Situazione catastale***

L'area interessata dal Piano Attuativo fa parte di un più ampio appezzamento di terreno che risulta iscritto al NCT del Comune di Prato nel foglio di mappa 79 p.lla n. 128. Tutta l'area è di proprietà dell'Istituto per l'Educazione Religiosa ed Assistenza Morale della Gioventù di Prato, ente ecclesiastico della Curia Diocesana.

La porzione di suddetta particella interessata dall'intervento è destinata a nuova edificazione dagli strumenti urbanistici vigenti, come meglio specificato in seguito.

### ***Inquadramento urbanistico***

L'area è inserita nel Sistema della Residenza R, Sub-sistema **R4**, "**La città in aggiunta**" del Regolamento Urbanistico Comunale, Destinazione d'uso **Sa** "Servizi di assistenza sociale e sanitaria", in cui la tipologia di intervento ammesso è **ne** "Nuova edificazione", con indice fondiario di 2.0 mc/mq e rapporto di copertura del 50%.

L'intero intervento di nuova edificazione si trova all'interno del perimetro urbanizzato ed esclude le aree facenti parte del sub-sistema **V7** "**I capisaldi della pianura coltivata**", ad oggi sottoposte a vincolo di salvaguardia del PIT, segnalate con apposita retinatura sul RU del Comune di Prato.



***Estratto del RU del Comune di Prato – Area d'intervento***

### ***Descrizione dell'intervento***

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

L'accesso all'area da Via della Polla avviene da viabilità carrabile a doppio senso di marcia, Via di Cafaggiolo, lungo la quale, in prossimità dell'incrocio e in corrispondenza del secondo blocco sito a sud del lotto, 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 provenendo 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**

Come richiesto nella Comunicazione, rispetto al precedente progetto registrato con PG n. 94661 del 25/06/2015, è stata corretta sui grafici l'altezza massima delle nuove costruzioni, che si mantengono pari a 9,00 ml.



***Planivolumetrico dello stato di 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 (20 posti auto coperti, 4 box e 1 posto riservato ai portatori di handicap per ognuno dei due blocchi). 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.

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 ad 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).

## **Luigi Scrima Architetto**

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

Per soddisfare le esigenze delle nuove costruzioni, si prevede la realizzazione di 1 nuova cabina Enel, posta nell'immediata vicinanza dell'edificio in linea sito a sud del lotto di intervento e con accesso diretto dalla pubblica viabilità (Via di Cafaggiolo). Come richiesto la nuova urbanizzazione verrà predisposta su area di proprietà del richiedente ed interna al perimetro del piano attuativo (modificando la posizione ipotizzata in precedenza, dove la cabina veniva posta in area esclusivamente agricola, sempre di proprietà del richiedente).

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.

Gli edifici, come si può osservare dal disegno dei prospetti, mirano a mantenere un linguaggio architettonico compatibile con il contesto in cui vengono inseriti, le abitazioni esistenti infatti, si sviluppano prevalentemente su due piani fuori terra rialzati, data la presenza di taverne al piano seminterrato che comporta il rialzo del piano terra rispetto alla sede stradale.



***Render del progetto***

I dati dimensionali dell'intervento, riportati nelle tavole allegate EP04a\*, prevedono di realizzare 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.

È prevista la cessione a standard di 972,35 mq così composti:

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

## **Luigi Scrima Architetto**

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.

Rispetto al precedente progetto presentato diminuisce il quantitativo di aree in cessione, anche per le richieste avanzate nella Comunicazione, che in particolare riguardano la realizzazione di parcheggi privati fra i due edifici al posto di quelli pubblici presenti in precedenza e la privatizzazione dei percorsi pedonali antistanti i due blocchi.

Oltre al lotto edificabile, la proprietà è costituita da un'ampia porzione di terreno di circa 3570 mq, quota parte restante della particella catastale n° 128.

### ***Caratteristiche generali delle costruzioni***

I fabbricati saranno costruiti con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. I tamponamenti esterni saranno costituiti da pareti a cassetta con interposto materiale isolante, per uno spessore totale di circa 40 cm; le pareti divisorie tra unità immobiliari ed i vani a comune saranno costituite da doppio tavolato in laterizio con interposto materiale isolante, per uno spessore di 35 cm; le pareti divisorie tra più unità immobiliari saranno costituite da doppio tavolato in laterizio con interposto materiale isolante per uno spessore di 30 cm; infine le pareti interne degli appartamenti saranno costituite da semplice tavolato in laterizio dello spessore di 10 cm.

Gli infissi saranno in metallo e doppi vetri, con persiane in metallo.

La scelta dei materiali da costruzione e l'organizzazione delle stratigrafie degli elementi tecnologici dell'involucro saranno opportunamente studiati per garantire la massima efficienza del sistema edificio-impianto.

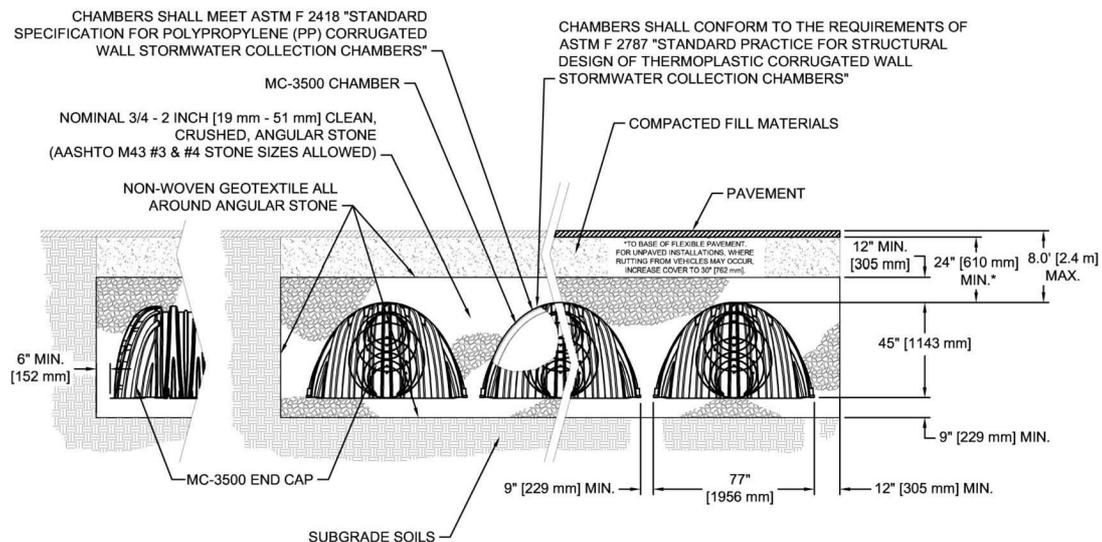
Le coperture a falde, una porzione delle quali ospiterà, integrandoli interamente, i pannelli solari per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili previsto da normativa (acs e fotovoltaico), si modellano in analogia dei tetti circostanti, non inserendo pertanto elementi in contrasto con i connotati tradizionali dell'area. Sono previste anche tettoie a falda inclinata in corrispondenza degli accessi ai vani scala e dei balconi.

Gli aggetti dei balconi costituiranno sia spazi all'aperto di corredo alle abitazioni, che elementi di protezione dalla radiazione solare diretta estiva, in modo da garantire un comfort ottimale dei locali interni.

## Luigi Scrima Architetto

La quota di calpestio del piano terra sarà rialzata di 35 cm, rispetto alla quota dei marciapiedi stradali e di 50 cm rispetto alla quota di campagna così come previsto nella relazione di fattibilità geologica depositata. Per lo stesso motivo anche la quota di accesso al piano interrato sarà attestata a + 50 cm rispetto al piano di campagna.

Saranno realizzate opere di compensazione idraulica mediante la realizzazione di sistema di raccolta nelle aree private utilizzando contenitori prefabbricati carrabili del tipo riportato qui di seguito.



*Inoltre, in sede di presentazione del Permesso di Costruire, saranno valutate tutte le misure atte a garantire il corretto deflusso delle acque di transito, in modo da non aggravare il rischio idraulico nelle aree contermini.*

Tutte le aree esterne ai fabbricati, ad esclusione delle aree destinate a verde, saranno pavimentate e dotate di un sistema di raccolta delle acque piovane; saranno inoltre previste soluzioni atte a prevenire infiltrazioni da acque di risalita della falda.

Come richiesto nella Comunicazione del 12/08/2016, si provvederà nella successiva fase di realizzazione del progetto, ad utilizzare i materiali indicati per le parti comuni (asfalto, cordonato di granito, zanella in porfido per strade e marciapiedi e asfalto colorato in pasta per la pista ciclabile).

La progettazione esecutiva terrà di conto di strategie atte a ridurre i consumi energetici del nuovo complesso e garantire standards elevati di sostenibilità edilizia.

## **Luigi Scrima Architetto**

Come richiesto nella Comunicazione, oltre alla verifica della L. 13/89 per gli spazi esterni, è stata prevista un'unità immobiliare per ciascun edificio rispondente al requisito di accessibilità, così come meglio rappresentato nel grafico EP02f\*.

### ***Requisiti igienico-sanitari***

I locali di di categoria A (abitazioni), rispetteranno le seguenti caratteristiche: altezza utile interna di 2,70 mt, avranno una superficie utile di almeno 9 mq; le camere da letto avranno una superficie utile minima di 9,00 mq se per una persona e di 14,00 mq se per due persone; ogni alloggio sarà dotato di una stanza di soggiorno di superficie utile maggiore di 14,00 mq.

In alcuni alloggi saranno realizzati cucinotti (locali per la cottura dei cibi), di superficie inferiore a 9,00 mq, comunque tutti aerati con finestre maggiori di 1,00 mq., nei rimanenti alloggi saranno realizzati angoli cottura nei locali soggiorno-pranzo-cucina; l'illuminazione e la ventilazione naturali saranno comunque commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Le cucine e le zone di cottura saranno dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura, e provviste di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione degli piani di cottura a fiamma libera.

Per gli alloggi con superficie netta compresa tra i *45 mq. ed i 70 mq.* sarà presente la ventilazione trasversale; per gli alloggi con superficie netta maggiore di *70 mq.* sarà garantita la ventilazione contrapposta.

In generale tutti i locali di categoria A avranno una superficie finestrata utile aero-illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento; tutti i locali di categoria B1 (servizi igienici) avranno una superficie finestrata maggiore di 0,60 mq; per quei servizi igienici privi di finestra sarà adottato un idoneo impianto di aspirazione.

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.

**Luigi Scrima**  
**Architetto**

Prato, Aprile 2017

Ppv

Don Emilio Riva .....

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

Il progettista

Dott. Arch. Luigi Scrima