

Comune di Prato

COMMITTENTE

"CERI CONSTRUCTION s.r.l."

Via LODZ 29/31 - 59100 - PRATO

P.IVA e cod. fisc. : 02387910975

VARIANTE A PIANO ATTUATIVO PdL 284/2012

(art. 112 L.R. 65/2014)

ubicata in località S.Giorgio a Colonica, via Camillo Dami,
per realizzazione di edificio residenziale

SPAZIO RISERVATO AGLI UFFICI COMUNALI

TAV.

RZ01

SCALA

RELAZIONE TECNICA

Progettista

Arch. FIESOLI ENRICO

Direzione Lavori

CODICE COMMESSA

DATA AGGIORNAMENTO

NUMERO REVISIONE

P.d.L. 284/2016

MARZO 2022

05

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
00	RICHIESTA VARIANTE PIANO ATTUATIVO ex art. 112 L.R. 65/2014	Marzo 2021
03	INTEGRAZIONE	Novembre 2021
04	INTEGRAZIONE	Febbraio 2022
05	INTEGRAZIONE	Marzo 2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto: RICHIESTA DI VARIANTE art.112 L.R 65/2014 a *Piano di Lottizzazione 284/2012* su area posta in località San Giorgio a Colonica, via Camillo Dami per la realizzazione di n.1 fabbricati residenziali

Richiedente: CERI CONSTRUCTION s.r.l. via Lodz 29/31 59100 – Prato (c.f.: 02387910975) in qualità di *PROMITTENTE ACQUIRENTE* con preliminare di compravendita (Registrato in Prato il 23/10/2020 n. 11737 serie 1T)

Con la presente istanza siamo a richiedere una variante al Piano di Lottizzazione 284/2012 presentato in data 25/01/2012 con p.g. 12237, approvato con D.C.C. n.14 del 17/03/2016 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 14 del 17/03/2016 proposta da Consorzio “I Brini 2”.

Tale variante viene proposta secondo l’art. 112 della L.R. 65/2014 andando a modificare la disposizione volumetrica dell’edificio residenziale passando da due edifici separati ad un unico edificio di sagoma rettangolare ma non comportando

aumento della superficie edificabile, del volume edificabile, delle altezze, degli standard previsti nel piano attuativo 284/2012, né modificandone il perimetro del piano.

Questa variante, dal punto di vista idraulico, non modifica sostanzialmente il PdL 284/2012 approvato, in quanto nelle carte del PS vigente, l'area resta classificata in I2 (pericolosità media). In base allo studio idraulico allegato al PS vigente, nella zona sono indicati solamente fenomeni di ristagno per insufficienza di drenaggio: l'area non presenta battenti riferibili ad eventi di esondazione, ma un battente di ristagno compreso fra 0 e 25 cm. Per cui, considerando la quota media del terreno attuale rilevato dal piano quotato si riscontra una quota media del terreno di -0,78 m rispetto allo 0,00 preso come riferimento il piano stradale prospiciente il lotto in esame, l'intervento pone la quota di calpestio del piano terra alla quota relativa +0,15 m, dunque a +93 cm rispetto alla quota media del terreno, ben maggiore del battente di ristagno (25 cm) considerato per l'intera area (vedi Tav. EP02 - Prospetti e Sezioni).

Nella progettazione della presente variante sono stati effettuati nuovi rilievi planimetrici in forza della nuove edificazioni confinanti completate recentemente. A seguito di tale rilievo, nelle dovute sovrapposizioni con le planimetrie catastali e soprattutto con il precedente piano approvato (PdL 284/2012), si sono riscontrate alcune discrepanze soprattutto negli allineamenti dei confini e nella forma generale del lotto che ne modifica la superficie. Le differenze maggiori si riscontrano soprattutto con le superfici indicate nella redazione del precedente piano. Pertanto si ritiene corretto far notare che alcune superfici sono differenti dalle superfici approvate nel PdL 284/2012 a causa di tali sovrapposizioni.

I parametri di progetto deliberati nel P.d.L. 284/2012 sono :

- Sup. Lotto (esclusa porzione proprietà Comune): 2.681,27 mq
- Volume Edilicabile : 4.160,53 mc
- Standards aree pubbliche pari a : 757,22 mq
- Superficie Fondiaria : 1.920,10 mq
- Porzione sup. p.lla 17 (Prop. Comunale) : 15,13 mq
- Hmax *: 9,15 ml
- N. unità residenziali : 18

I parametri della Variante proposta sono :

- Sup. Lotto (esclusa porzione proprietà Comune) : 2.720,14 mq (rilevato)
- Volume Edilicabile : 4.142,28 mc
- Standards aree pubbliche pari a : 757,41 mq
- Superficie Fondiaria : 1962,73 mq
- Porzione sup. p.lla 17 (Prop. Comunale) : 14,24 mq
- Hmax *: 9,15 ml
- N. unità residenziali : 16

*l'altezza massima (Hmax) approvata nel PdL 293/2012 era originariamente 8,85 ml in quanto al tempo dell'approvazione del piano i maggiori spessori dei solai e delle murature oltre i 30 cm non venivano computati ai fini dell'altezza e della S.U.L., ma dall' entrata in vigore del D.Lgs.73/2020 con l'art. 13 tali spessori per le nuove costruzioni devono essere ora considerati per il calcolo dell'altezza e della S.E. (ex S.U.L.). Nel PdL 293/2012 approvato però tali maggiori spessori erano comunque correttamente rappresentati nelle sezioni degli edifici sviluppando così una altezza "reale" di 9,15 ml, premesso ciò dovendo paragonare con le attuali normative vigenti il parametro dell'altezza massima prenderemo in considerazione l'altezza "reale" rappresentata nelle tavole del PdL 293/2012 e cioè 9,15 ml.

Il progetto di variante prevede la realizzazione di una volumetria totale pari circa a 4.142,28 mc inferiore al volume massimo deliberato (4.160,53 mc), composto da un unico interrato contenente i garage e i locali tecnici condominiali necessari, con le residenze così distribuite, n.6 al piano terra, n.6 al piano primo e n.4 al secondo piano.

Il progetto del nuovo edificio è stato redatto e aggiornato rispetto al progetto del Piano di Lottizzazione considerando già i maggiori spessori delle murature e dei solai dove, come da normativa vigente, è garantita una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico edificio di forma "rettangolare" che si sviluppa secondo la direzione NE/SO del lotto stesso con destinazione d'uso esclusivamente residenziale che si sviluppa nella parte sud dell'area d'intervento che sarà accessibile tramite le aree pubbliche di viabilità e parcheggi (standards) che saranno realizzati e successivamente ceduti all'amministrazione comunale come da atto d'obbligo stipulato con l'amministrazione Comunale.

L'edificio avrà tre accessi separati e indipendente, uno per ogni vano scala, dalla viabilità interna pedonale posta come asse centrale del progetto. La rampa carrabile con pendenza inferiore al 20% (circa 19,5%) condurrà all'unico livello interrato che

unisce tutti i corpi scale degli edificio. Nel livello interrato sono presenti i garage per ogni singola unità immobiliare e i locali tecnici (locale caldaia, locale pompe e contatori). I corpi scale, dotati di ascensore, sono tre in posizione simmetrica all'edificio e da queste si accede ad ogni unità residenziale. Dal vano scala centrale al primo piano, tramite delle scale di servizio fisse e un passaggio finestrato di 80x120 cm si accede al vano tecnico a cielo aperto posto sul solaio del secondo piano dove trova alloggiamento i generatori di calore (pompa di calore e caldaia a gas) dell'impianto centralizzato dell'edificio. I vani scale risultano areati e illuminati a ogni piano da finestre apribili per garantire i necessari ricambi d'aria e illuminazione naturale. Impostazione progettuale degli edifici è di tipo tradizionale con copertura a due falde nella parte ribassata centrale dove si trova il locale tecnico a cielo aperto e le parti laterali nord e sud che presentano un secondo piano abitabile con copertura a quattro falde. Per le caratteristiche tecniche e tipologiche degli infissi e degli spessori murari che garantiranno le prestazioni energetiche a norma di legge di rimanda agli elaborati tecnici specifici redatti e allegati al seguente progetto.

Le modifiche apportate agli edifici così come il loro posizionamento all'interno del lotto edificabile rispetta le normative comunali e nazionali di riferimento in materia di distanze dai confini, dagli edifici e pareti finestrate. La modifica maggiore riguarda la parte interrata infatti nel nuovo progetto il livello inferiore, destinato a parcheggi e cantine delle singole unità residenziali, è stato unificato diventando comune a due edifici, così facendo è stato possibile eliminare due rampe di accesso inclinate e modificare la viabilità interna al lotto rendendola esclusivamente pedonale ma comunque accessibile per i mezzi di soccorso e garantendo comunque il soddisfacimento dei requisiti normativi richiesti per le aree di parcheggio e stalli in funzione delle unità residenziali.

Il sistema di smaltimenti è previsto per ogni vano scala che tramite cavedi verticali appositamente pensati convogliano i reflui provenienti dai servizi e li convogliano nelle fosse biologiche tricamerale e degrassatori disposti nelle vicinanze degli ingressi dei vani scala, per poi essere collegati e inviati in fognatura su via Dami. La raccolta delle acque meteoriche della copertura e delle aree pavimentate di pertinenza, saranno convogliati da più punti nella vasca di accumulo posta interrata nel viale condominiale di accesso. Tale vasca per l'accumulo delle acque meteoriche dimensionate in funzione della superficie impermeabili per un'altezza d'acqua di 90 mm come approvate nel PdL 284/2012.

L'approvvigionamento di energia elettrica sarà realizzato tramite l'allacciamento alla cabina di distribuzione ENEL realizzata recentemente nelle immediate vicinanze. Tutte le utenze gas, acqua e telefonia sono già presenti nelle immediate vicinanze, vista anche la recente realizzazione del piano di lottizzazione adiacente (PdL 293/2012), sono comunque già stati richiesti agli Enti eroganti le Attestazioni circa l'esistenza e l'idoneità delle reti esistenti.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere pubbliche in riferimento all'atto unilaterale d'obbligo stipulato e già approvato nel PdL 284/2012 (che ripresenteremo aggiornato con i nuovi dati del nuovo richiedente) sono meglio descritte nel progetto e negli elaborati dedicati a tale opera sia in riferimento alle reti di scarico che adduzione.

In riferimento alla verifica urbanista evidenziata nell'elaborato EP04 come da richiesta è stata rifatta la verifica della S.E. (Superficie Edificabile) secondo l'art.13 del D.Lgs.73/2020 che abrogando il co.6 dell'art.14 del D.Lgs.102/2014 si è considerato adesso, ai fini del calcolo e verifica della S.E., della Sup. Coperta e altezza massima i maggiori spessori eccedenti i 30 cm delle strutture in elevazione e orizzontali.

La verifica della S.E. è stata effettuata calcolando con il medesimo sistema, cioè considerando l'interezza dello spessore delle strutture verticali, sia per le planimetrie del PdL 284 (ottenendo 2.019,29 mq) che per la variante presentata (ottenendo 2.010,37 mq), che pertanto risulta verificata.

Nella verifica della superficie coperta era già stato considerato il maggiore spessore delle murature per tanto risulta verificata.

La verifica della altezza massima risulta anch'essa verificata, in quanto nel progetto originario del PdL.284 nelle sezioni architettoniche risultavano già considerati degli spessori dei solai di 45 cm pertanto l'altezza massima dell'intervento, anche applicando l'art. 13 del D.Lgs. 73/2020, risulta di 9,15 ml, la stessa dell'intervento in variante.

L'approvvigionamento di energia elettrica sarà realizzato tramite l'allacciamento alla cabina di distribuzione ENEL realizzata recentemente nelle immediate vicinanze. Tutte le utenze gas, acqua e telefonia sono già presenti nelle immediate vicinanze, vista anche la recente realizzazione del piano di lottizzazione adiacente (PdL 293/2012), sono comunque già stati richiesti agli Enti eroganti le Attestazioni circa l'esistenza e l'idoneità delle reti esistenti.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere pubbliche in riferimento all'atto unilaterale d'obbligo stipulato e già approvato nel PdL 284/2012 (che ripresenteremo aggiornato con i nuovi dati del nuovo richiedente) sono meglio descritte nel progetto e negli elaborati dedicati a tale opera sia in riferimento alle reti di scarico che adduzione.

Prato, 18/03/2022

II TECNICO

Arch. Enrico Fiesoli

Firmato da:

Fiesoli Enrico

codice fiscale FSLNRC76D30D612M

num.serie: 136309146328997407652451851135924279396

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 30/03/2020 al 31/03/2023