COMUNE DI PRATO
Servizio Urbanistica

Guida alla progettazione

Oggetto:	Bando di gara a procedura aperta per l'assegnazione dei lotti YY e KK del PdL Gello, di proprieta' comunale, destinati a Social Housing ai sensi dell'art. 63 della L.R.T. 65/2014 e art. 1, c. 258 e 259 della L. 244/2007, per la costruzione di n° 2 edifici per circa 80 alloggi in **Prato via del Purgatorio**

N.B. la guida si configura come schema del documento preliminare alla progettazione

RISULTATI ATTESI

Il progetto dovrà consentire , con giusta remunerabilità del capitale investito, l'esecuzione da parte dell'operatore privato di circa 80 alloggi di housing sociale da locare per 15 anni e successivamente alienare a prezzi inferiori a quelli di mercato nel rispetto della normativa di riferimento per l'edilizia di housing sociale a fronte della cessione gratuita dei lotti edificabili di proprietà del Comune. L'intento dell'A.C. è quello di soddisfare le esigenze abitative per una significativa fascia di cittadini che non possiedono i requisiti di reddito per l'ERP favorendo la ripresa del settore edilizio con una partecipazione attiva e sinergica con l'operatore privato attuatore; obbiettivo non conseguibile con soluzioni alternative.
La previsione di servizi integrativi, la realizzazione delle OO.UU. a completamento delle previsioni del progetto di massima approvato dal Comune, l'organizzazione degli spazi aperti, il superamento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei criteri ambientali minimi del Ministerto, la riduzione della bolletta energetica e la gestione sociale dell'intervento con il coinvolgimento dell'intero quartiere garantiscono il rispetto dei principi fondamentali dell'operato della Pubblica Amministrazione.
La negoziazione fra il soggetto attuatore selezionato e l'Amministrazione prima della aggiudicazione definitiva e della stipula della convenzione consentirà di ottenere ulteriori migliori e condizioni nonché definire nel dettaglio gli aspetti tipologici in rapporto alla consistenza dei nuclei familiari potenziali rilevabili dall'osservatorio sociale regionale.

STATO DEI LUOGHI e riferimenti ambientali

Le aree alle quali la progettazione deve far riferimento sono comprese tra via di Gello e via del Fiordaliso a nord, via del Purgatorio ad est e confinano con aree a destinazione produttiva ad ovest e a sud.
Con pratica edilizia 778/2012 venne rilasciato il permesso a costruire per la realizzazione del primo stralcio funzionale delle OO.UU. necessarie per l'edificazione nei lotti II e JJ previsti nel Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n° 68/2012; l'edificazione dei due edifici venne autorizzata con permessi di costruzione n. 780/2012 e 782/201 entrambi rilasciati in data 23.01.2013 nell'ambito del programma regionale di cui al decreto 5020 del 13.10.2010 e al successivo accordo di programma fra Comune e Regione del 02.07.2012. La progettazione dovrà per quanto possibile essere compatibile con gli edifici costruiti. e mantenere i caratteri connotativi con le altre aree pubbliche e private già realizzate.

DATI METRICI E PARAMETRICI

Il taglio degli alloggi dovrà essere diversificato per soddisfare i diversi aspetti del disagio abitativo, dai nuclei familiari tradizionali alle giovani coppie, ai single, anziani e famiglie monoparentali.
La superficie utile media dovrà essere di circa mq 70 con almeno il 50% di alloggi di circa mq 50; ogni alloggio dovrà essere dotato di balcone o loggia coperta, ripostiglio (sostituibile per gli alloggi piccoli anche con armadio a muro), posto auto riservato coperto o esterno, i box non potranno essere inferiori a mq 18; il numero di alloggi accessibili dovrà essere superiore alla percentuale prevista dalla L. 13/89; gli alloggi grandi dovranno essere dotati di almeno bagno possibilmente areato e servizio; le camere doppie non potranno essere inferiori a netti mq **14**,00 di s.u. e le singole a netti mq **9**,00, i monolocali a mq 38.
La Superficie Lorda di Pavimento SLP non potrà comunque superare complessivamente mq 6.300.

RIFERIMENTI CATASTALI ED URBANISTICI

Al N.C.T. l'area è rappresentata dal foglio di mappa74 particelle 1625 e 1626, **da aggiornare a seguito dell'approvazione** della variante al P.d.L. Gello adottata.
La superficie territoriale è di complessivi mq **3.954** di cui mq **2.269** per il lotto YY e mq 1.685 per il lotto KK .
Il volume residenziale equivalente non dovrà superare mc 18.890 , l'altezza massima m 24,50 per 7/8 piani oltre interrato e il rapporto massimo di copertura 45%.

Per ogni ulteriore elemento progettuale si fa riferimento al P.d.L. di iniziativa pubblica" Gello" Nodo 2 UMI 6 approvato con D.C.C. n° 68 del 30.07.2012 e variante adottata con D.C.C. n° 36 del 10.04.2017 per l'inserimento ad housing sociale dei lotti YY e KK oggetto dell'intervento attuale. Per quanto riguarda le OO.UU. si fa riferimento al progetto di massima approvato con delibera della G.C. n° 541 del 27.11.2012 prevedendo nuova viabilità per l'accesso carrabile, realizzazione di piazze, percorsi pedonale, verde e parcheggio pubblico stralcio della pista ciclabile oltre alla sistemazione a terra dei lotti di pertinenza degli edifici.

VINCOLI PREORDINATI

L'area è localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato in via transitoria dall'art. 224 ella L.R.T. n° 65/2014; non interessa beni paesaggistici formalmente riconosciuti; ricade in aree a pericolosità alluvionale bassa (P1), a pericolosità geomorfologica bassa (G1) e in parte elevata (G3), a pericolosità sismica elevata (S3), essa è coerente con le strategie del nuovo Piano Strutturale del Comune, non contrasta con il P.I.T. regionale né con il P.T. di Coordinamento Provinciale.
Considerato il complesso delle aree impermeabilizzate dovrà essere effettuata una verifica idraulica per quantificare le eventuali opere idrauliche di mitigazione che comporterà l'adeguamento del perimetro dell'intervento.
In sede di concorso di progettazione e successivo dettaglio con il permesso a costruire dovrà essere presentato il progetto contenente l'assetto e la quantificazione delle OO.UU.
Le OO.UU. contenute nel progetto di dettaglio da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, in coerenza con quanto contenuto nella citata DGC 541/2012 dovranno essere valutate e ritenute sufficienti dagli uffici competenti subordinando la definitiva quantità e qualità delle stesse al successivo parere degli Enti interessati (Enel, Publiacqua, etc). In caso di completamento in tempo diversi dei due lotti dovrà essere prodotto un dettaglio delle OO.UU. specificando le tempistiche di esecuzione ai fini della valutazione da parte degli uffici interessati.
Nel caso in cui nel perimetro dall'intervento proposto risultasse inclusa una porzione di viabilità compresa tra il lotto ZZ e il parcheggio pubblico, tale area potrà essere utilizzata solo temporaneamente in quanto tutto il tracciato sarà interessato dalla successiva realizzazione di opere infrastrutturali a rete a servizio dell'intero Piano. L'uso parziale della stessa area potrà essere valutata e concessa solo se potrà essere garantita agevolmente la successiva realizzazione delle OO.UU. e dei restanti interventi edilizi con la sottoscrizione di specifici impegni da parte del Proponente e degli aventi causa a liberare e rendere disponibile questa area per tutto il tempo necessario alla realizzazione delle OO.UU. In questo caso il Comune dovrà essere sollevato da qualsiasi responsabilità o richiesta danni per il mancato uso di tale area.
Tenuto conto della nuova edificazione e del complesso delle aree impermiabilizzate (1° stralcio e attuale stralcio) appare opportuno ricondurre alla verifica idraulica la quantificazione delle eventuali opere idrauliche di mitigazione necessarie in relazione al progetto di massima delle OO.UU. approvato con DGC 541/2012. La previsione e realizzazione di tali opere comporterà l'adeguamento del perimetro d'intervento e lo scomputo degli oneri urbanizzativi riconoscibili.

NORME ORIENTATIVE.

Gli interventi dovranno essere progettati con i livelli di qualità previsti al punto 16 del bando di gara e nell'allegato stampato "Q" rispettando le seguenti linee di riferimento:
Reinterpretazione di elementi tipologici tradizionali dell'edilizia abitativa multipiano in chiave contemporanea, rilettura del rapporto fra interno ed esterno;
Reinterpretazione del sistema tradizionale degli spazi chiusi e aperti sia in chiave compositiva che ambientale utilizzando sistemi che garantiscono il miglior utilizzo degli apporti solari, dell'ombreggiamento e dell'orientamento in funzione dell' efficienza energetica;
Sistema di isolamento termo acustico sia per le murature verso l'esterno che per le divisioni verticali ed orizzontali tra i vari appartamenti e con le zone comuni, infissi a taglio termico ed eliminazione ponti termici;
Soluzioni progettuali, anche di tipo passivo e bioclimatico, dell'involucro edilizio in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento, raffreddamento, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione ed energia motrice;
Inserimento dell'edificio nel contesto urbano previsto nella tavola del P.d.L., anche riguardo alle aree di uso pubblico, al verde e parcheggi di pertinenza
Soluzioni progettuali per gli impianti di riscaldamento e per la eventuale centrale di produzione calore con caratteristiche atte a limitare al massimo i fattori inquinanti;
Pannelli solari per la produzione di acqua calda e di riscaldamento, eventuale impianto centralizzato con pannelli radianti, pompa di calore e caldaia a condensazione;
Sistemi di contabilizzazione elettronica dei consumi individuali e collettivi;

Qualità dei materiali impiegati in funzione dei minori costi di manutenzione, della mitigazione dell'impatto ambientale e generale dell'edificio nonché della provenienza da un raggio limitato (filiera corta) e in particolare provenienti dal riuso in base ai principi dell'economia circolare;
Comportamento prestazionale complessivo in termini di rendimento energetico superiore a quello previsto dalla vigente normativa (Decreto Rinnovabili n° 28/2011);
Organizzazione e svolgimento delle attività di progettazione con particolare riferimento a quelle necessarie all'ottenimento dell'autorizzazione a costruire con eventuale disponibilità a confrontarsi in preliminare conferenza dei servizi fra comune e committenza, ulteriori disponibilità