

# COMUNE DI PRATO

## PIANO DI RECUPERO PER LA TRASFORMAZIONE DI UN'EX AREA INDUSTRIALE POSTA IN VIA PAOLO DELL'ABBACO A PRATO

---

**ubicazione:** Via Paolo Dell'Abbaco, 9-11 Prato (PO)

---

**data:** integrazione\_ottobre 2017

---

# RZ 01

## relazione illustrativa

---

**proprietà:** Dinamica s.r.l. con sede a Prato, via dei Fossi 14/c – C.F. 02111440489  
rappresentante legale: Sig. Bini Gabriele.

---

**progettisti:** arch. Alessandro Corradini con studio in via del Cassero, 16 - 59100 Prato (**mdu architetti**)  
geom. Saverio Marseglia con studio in via dell'Alberaccio, 66/a - 59100 Prato



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Considerazioni preliminari di risposta alla richiesta adempimenti .

In relazione al piano di Recupero presentato dalla Dinamica S.r.l. in data 01/06/2016 P.G. 90674 (PIANI 358/2016) per la trasformazione di ex area industriale di proprietà posta in via Paolo dell'Abbaco, sono stati richiesti alcuni adempimenti con n. 2 lettere consecutive spedite per posta certificata: la prima in data 02/09/2017 Prot. n. GE 2017/0138531e la seconda in data 12/10/2017 Prot. n. GE 2017/0179190 unitamente al parere della Commissione Consiliare Permanente n. 4. In relazione ai contenuti della richiesta di adempimenti della prima lettera sono state apportate una serie di modifiche che rispondono direttamente agli elementi di problematicità sollevati; in particolare si è tolto due posti auto nella racchetta dei parcheggi a standard (punto a) per garantire una più agevole inversione di marcia; per quanto riguarda la pubblica illuminazione (punto b) si specifica in accordo con l'ufficio preposto presso il Comune sono stati revisionati i sistemi di illuminazione mediante lo spostamento dei lampioni del parcheggio sul lato degli edifici oltre al riposizionamento e selezione tipologica dei lampioni per l'illuminazione del parco e degli orti urbani; per quanto riguarda invece la presenza di parcheggi di relazione interclusi nella superficie a standard da cedere al Comune (punto c) viene prevista la contestuale cessione, oltre che del parcheggio a standard anche dell'area del parcheggio di relazione cosicché ci possa essere una gestione pubblica dell'intero ambito dedicato ai parcheggi di carattere pubblico in fregio all'edificio di progetto; per quanto riguarda i punti d-e così come per le note provenienti dal Servizio Governo del territorio si prende atto dei contenuti delle osservazioni prevedendo di inserire le rispettive richieste nella documentazione e/o nell'iter di sviluppo del progetto; per quanto riguarda invece le richieste di integrazione del Servizio Patrimonio specificiamo che le aree private di uso pubblico saranno vincolate da servitù prediale i cui contenuti di gestione saranno indicati nella convenzione con il Comune da stipulare in sede al presente Piano di Recupero; specificiamo inoltre che abbiamo provveduto alla ri-perimetrazione di tale area estendendola alla proiezione dell'oggetto del blocco alto (sette piani), scongiurando così la cessione al Comune di aree su cui grava appunto un oggetto e/o vani interrati di carattere privato; infine per quanto riguarda la richiesta della relazione geologica si fa presente che verrà prodotta, come consueto, in occasione della presentazione del Permesso a Costruire, momento in cui si rende necessario un approfondimento del progetto per la definizione puntuale delle tecnologie costruttive da utilizzare.

In relazione ai contenuti della richiesta di adempimenti della seconda lettera (parere Commissione Consiliare Permanente n. 4) è stata riprogettata l'area (40 % Sf) da cedere al Comune per effetto della perequazione introducendo gli orti urbani per la quasi totalità della relativa superficie (punto b), tale progetto è stato redatto in conformità con le Linee guida della Regione Toscana per la realizzazione e la gestione degli orti da parte dei Comuni della Toscana e dei soggetti concessionari, in fase di accoglimento da parte del Comune di Prato e sull'esempio fornitomi dal Comune di Prato del Progetto per la realizzazione di orti sociali a Viaccia redatto dalla stessa amministrazione Comunale; l'area di cui sopra verrà poi ceduta attrezzata così come richiesto al punto c); per quanto riguarda invece la richiesta di cui al punto d) si rimanda alla specifica lettera allegata a firma della proprietà.

Nella relazione lasciamo inoltre una parte corrispondente alle risposte delle richieste di alcuni adempimenti da parte della Pubblica Amministrazione con lettera spedita per posta certificata in data 21/10/2016 P.G. 2016/0175608. In relazione ai contenuti della richiesta di adempimenti erano state apportate le seguenti modifiche:

”In particolare si è ridotto considerevolmente la dimensione del nuovo edificato eliminando il fabbricato precedentemente indicato come blocco C, posto in fondo alla prospettiva della strada di accesso all'area; tale cambiamento sostanziale ha permesso di meglio identificare e semplificare la forma dell'area da cedere al Comune per effetto della perequazione urbanistica che corrisponde all'area indicata nel progetto come giardino pubblico posto nella parte est del lotto di intervento.

Con questa soluzione si determina un spazio verde ampio, posto in evidenza alla fine della prospettiva di accesso all'area. Secondo quanto richiesto sono stati introdotti degli orti urbani di qualità; la diversificazione delle categorie di utenza dei giardini potrà costituire un elemento di garanzia per un utilizzo più consono dello spazio pubblico, maggiormente presidiato nelle varie ore della giornata dalle diverse categorie coinvolte. In definitiva la nuova soluzione evita la creazione di spazi pubblici angusti e nascosti a favore di una completa e libera accessibilità fisica e visiva. L'eliminazione del blocco C risolve anche le problematiche di accesso alle aree private e pubbliche: di fatto nella soluzione variata la strada serve efficacemente per l'accesso ai blocchi A e B oltre a garantire l'accessibilità della parte pubblica. Nella parte terminale del parcheggio è prevista uno spazio per l'inversione di marcia. Un ulteriore vantaggio dovuto all'eliminazione del blocco C è costituito poi dall'eliminazione della possibile interferenza con il previsto intervento che verrà realizzato a nord del giardino in forza di un altro Permesso di Costruire in atto: oltre alla riduzione dei parcheggi di pertinenza delle residenze posti nel piano interrato come diretta conseguenza della riduzione della SUL di progetto.

La corrispondente e proporzionale riduzione della superficie commerciale e quindi della superficie da destinare a parcheggi di relazione ha poi consentito di spostare tali parcheggi dal piano interrato al piano del parcheggio pubblico integrandoli con quelli previsti nella superficie a standard.

Il piano interrato ha così un carico di traffico minore che influisce positivamente anche sulla rampa a doppio senso prevista su via dell'Abbaco.

La disposizione del parcheggio di superficie del lotto è stata modificata unitamente alla previsione di un marciapiede pubblico, integrato con quello privato di uso pubblico e da questo separato da un ricorso inserito nella pavimentazione, che può supportare il passaggio delle canalizzazioni di urbanizzazione dell'area; sono stati poi previsti dei parcheggi a racchetta inclinati ed una strada larga quasi sette metri che garantisce una buona accessibilità al parcheggio stesso e alle altre funzioni previste.

Per quanto riguarda invece l'allacciamento alla rete elettrica si rende necessaria la realizzazione di una nuova cabina. Vista l'oggettiva difficoltà a porre tale cabina all'interno del lotto in oggetto per mancanza di luoghi adatti a tale scopo, è in corso uno studio in accordo con l'Ufficio Strade, l'Ufficio Patrimonio e l'ufficio Edilizia del Comune di Prato per il posizionamento della cabina al di fuori del lotto di intervento ovvero in corrispondenza di Piazza dei Macelli. La realizzazione di questa sarà comunque un onere di chi realizzerà le opere relative al presente Piano di recupero, con l'obbligo di farla nell'area indicata dal Comune e secondo le caratteristiche tipologico-dimensionali indicate dall'ufficio territoriale competente dell'ENEL.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche e di scarico delle residenze e dei negozi è prevista una fognatura mista posta centralmente alla strada di progetto che porta alla fognatura esistente su Via dell'Abbaco; l'ispezione delle condutture avverrà attraverso appositi pozzetti di ispezione.

Una porzione di scarichi verrà convogliata direttamente nella fognatura esistente su Via dell'Abbaco in prossimità della della rampa di accesso al garage interrato.

Le superfici permeabili del progetto sono state riconsiderate nel cambiamento generale del progetto e la soluzione attuale soddisfa i requisiti minimi di permeabilità senza far ricorso ad aree semipermeabili di alcun genere.

Per quanto riguarda poi la verifica delle distanze dai confini e dagli edifici si specifica che in corrispondenza della rampa di accesso al parcheggio interrato non sussiste il problema di aperture poste a distanza inferiore alla minima consentita in quanto trattasi di porta di accesso di servizio posta a più di cinque metri dal confine e comunque coperta dalla parete di delimitazione di sinistra della rampa stessa.

E' stata poi fatta una revisione delle accessibilità alle aree esterne e ai fabbricati per annullare gli elementi di ambiguità rilevati nella richiesta di adempimenti.

La verifica del rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei locali è stata verificata ma il dettaglio di giustificazione dei tale approfondimento sarà rappresentato in occasione della presentazione della pratica edilizia; anche il sistema dello smaltimento dei liquami indicato negli elaborati allegati con la posizione delle fosse biologiche e con l'individuazione del sistema di smaltimento alla fognatura

pubblica, sarà sviluppato nelle fasi successive di approfondimento del progetto ed in occasione della presentazione della relativa pratica edilizia finalizzata alla realizzazione delle opere.

Per quanto riguarda la chiostrina del vano scale blocco A questa rientra nelle caratteristiche indicate nell'Art. 5.7 allegato G del R.E. in quanto considerata la superficie delle pareti perimetrali (perimetro x altezza  $33,6 \times 13,45 = 451,92$  mq) il cui ventesimo corrisponde a 22,6 mq risulta di fatto inferiore alla superficie di 42,7 mq della chiostrina stessa; si consideri poi che è presente più di un lato superiore a 4 m di lunghezza e che le aperture che vi si aprono sono a servizio di locali accessori rientranti nella categoria B (art. 5.1) e con caratteristiche di luce e non di veduta. Infine i ballatoi e le scale potranno essere realizzati in grigliato metallico tale da permettere il passaggio della luce e dell'aria.

Per quanto riguarda la presenza di un'isola ecologica condominiale è stata prevista un'apposita area in corrispondenza della loggia condominiale che unisce i blocchi A e B; nello specifico è stato previsto un locale areato con una griglia prospiciente la rampa di accesso al piano interrato, facilmente accessibile dalla strada anche attraverso un corridoio dedicato attraverso i parcheggi disposti a racchetta a bordo strada. Tale locale raccoglie i rifiuti differenziati dell'intero complesso edilizio.”

## **Descrizione dello stato attuale**

### **- Descrizione dell'area urbana**

La parte della città sulla quale insiste l'area oggetto di trasformazione è costituita da un quartiere posto a ridosso delle mura trecentesche della città. Il quartiere è caratterizzato da un'edificazione mista di residenze e aree industriali che vede, in via Paolo dell'Abbaco, la presenza di case a schiera sui fronti-strada ed estese aree industriali, parzialmente dismesse, che si attestano su strade laterali a sfondo chiuso e che si articolano all'interno degli isolati urbani.

Nella zona sono presenti anche strutture di carattere culturale di grande rilevanza, oltre che strutture a servizio il cui destino è in parte oggetto di ripensamento da parte dell'Amministrazione Comunale. In particolare nelle immediate vicinanze è presente il complesso degli ex macelli che ospita Officina Giovani, ma sono presenti anche il centro Giovannini dell'ASL di Prato e la piazza dei Macelli sulla quale si affaccia anche la caserma della Polizia Municipale.

È poi presente, all'interno delle mura, l'area dell'ex ospedale Misericordia e Dolce che il Comune ha messo al centro di una strategia di riorganizzazione urbana con un concorso internazionale di architettura, carico di aspettative riguardo ad un nuovo disegno urbano.

Risulta quindi evidente la strategicità del quartiere rispetto al prevedibile sviluppo urbano indotto dalla sistemazione del nuovo parco dell'ex ospedale, coadiuvato anche dagli interventi di potenziamento degli ex macelli e dalla possibile ricollocazione della caserma della Polizia Municipale. Si tenga presente poi che nell'area sono presenti anche importanti contenitori industriali strategicamente collocati e sostanzialmente dismessi che potranno ospitare in prospettiva importanti attività per la città.

Tutto questo fa prevedere uno sviluppo che sicuramente dovrà essere coordinato, per la complessità degli elementi che coinvolge, ed anche accompagnato, seguito ed incentivato.

Nella fattispecie l'area oggetto di intervento risulta, a nostro parere, coinvolta in questo “ambiente evolutivo” con una sua peculiare specificità: da una parte infatti rilancia un'idea di rigenerazione urbana, che gravita intorno alla piazza dei Macelli e l'area dell'ex ospedale, nella direzione dei quartieri della città posti a sud, dall'altra contribuisce a garantire una continuità di densità urbana tale da indurre un dilagare di relazioni, attività e vitalità dovuta alla presenza di nuovi utenti; cittadini che usano e percorrono le strade e gli edifici.

In effetti sono già presenti nelle immediate vicinanze contenitori importanti maggiormente vocati ed in grado di ospitare attività commerciali, direzionali e di servizi, si pensi a tutti i contenitori vuoti o in dismissione che si affacciano su Piazza dei Macelli.

L'intervento oggetto del presente Piano di Recupero prevede comunque una zona commerciale, con negozi di vicinato, posta ai piani terra dei blocchi che si affacciano su via dell'Abbaco e nella

strada-piazza che si adentra nell'isolato e che costituisce un nuovo percorso trasversale alla rete stradale esistente, trovando sbocco in via delle Girandole ed in via Petrarca; in direzione sud, appunto.

### **- Descrizione dell'area di intervento**

Il presente Piano di Recupero riguarda la trasformazione di un'area posta in via Paolo dell'Abbaco n. 9-11 a Prato, di proprietà della Dinamica s.r.l.

L'area ha un'estensione di circa 4516,5 mq e si sviluppa prevalentemente all'interno dell'isolato che la contiene, mentre presenta un unico fronte di circa 37 m di lunghezza, affacciato appunto su via dell'Abbaco, costituito dal prospetto di un edificio a due piani che ne occupa l'intera estensione. Il prospetto di cui sopra presenta in cattivo stato di manutenzione tanto che sono presenti evidenti opere provvisorie per il contenimento di possibili parti in distacco.

Sulla sinistra, per chi guarda il fronte, è presente un cancello che costituisce l'ingresso carrabile e pedonale all'area; in corrispondenza di questo è presente una strada carrabile interna che distribuisce i vari settori esistenti.

Il lotto è attualmente occupato da fabbricati dismessi posti nella porzione di area nelle vicinanze della via pubblica, mentre nella parte interna si trova un'ampia porzione libera da edifici, in larga parte pavimentata, che costituiva il piazzale di servizio alle attività originarie. Infine nella porzione di area prospiciente i resede tergal dei fabbricati posti su via Francesco Petrarca si trovano porzioni di aree verdi parzialmente piantumate.

Gli edifici sono articolati in due blocchi principali. Il blocco prospiciente via dell'Abbaco è un edificio civile dismesso costituito da due piani fuori terra; il piano terra è catastalmente classificato come commerciale, mentre il piano primo è classificato come residenza. Si specifica che la configurazione attuale del fabbricato così come la destinazione urbanistica (commerciale) è giustificata dalla Concessione in Sanatoria n. 95/ 1929 del 01/03/1995 P.G. 11582 rilasciata in data 04/01/2000 e ritirata in data 18/01/2016.

L'edificio, ancorché presente, in una porzione, al 1954 (P.S. – invariane storico-insediativa) non presenta alcun elemento di pregio; i paramenti murari, la partitura delle aperture e l'assenza di elementi caratterizzanti di qualsiasi tipo ne determinano una sostanziale insignificanza sotto il profilo storico-tipologico. A questo va aggiunto uno stato di degrado che ha causato tra l'altro il crollo di una parte delle coperture.

Una stretto resede separa il blocco appena descritto dal blocco di tipo industriale, posto in seconda fila rispetto al primo, e costituito da un tipico capannone con la volta a botte ed alcuni altri ambienti di corredo costituiti da: un doppio locale di forma trapezoidale, un ampio locale posto tra il primo ed il muro di confine a nord, di cui adesso rimane esclusivamente la copertura a capanna e una grande tettoia a sud-est; i locali sopra elencati hanno anch'essi destinazione commerciale sia dal punto di vista catastale che urbanistico (vedasi Concessione in sanatoria sopra riportata).

Questo secondo blocco è costituito da edifici dismessi ad un solo piano che non presentano elementi di pregio di alcun genere oltre che versare in un cattivo stato di conservazione.

In generale gli edifici sono privi di serramenti e le aperture sulla strada pubblica sono murate.

La Sul commerciale esistente (piano terra) ha un totale di 954,7 mq, mentre la Sul residenziale (piano primo) è di 168,8 mq.

Il resto dell'area, come sopra detto è libero da edifici e parzialmente pavimentato. Il confine nord è caratterizzato da una cortina muraria che la separa da un'area industriale densamente edificata ed ancora in parte in attività; il confine posto a sud- est presenta i resede posteriori di una fila di casette a schiera di 2/3 piani fuori terra prospicienti via Petrarca; sul fronte sud è invece presente un edificio condominiale di n.7 piani fuori terra oltre ad una serie di capannoni industriali oggetto di un piano di recupero in fase di approvazione che ne prevede la completa demolizione e l'edificazione di un blocco centrale di n. 5 piani. Tale intervento prevede la realizzazione di un giardino pubblico ed un percorso pedonale di collegamento con il piazzale Petrarca al quale il progetto oggetto del presente piano si collegherà funzionalmente.

I Fronti posti a sud-ovest sono costituiti infine da articolazioni di edifici a due piani e relativi resede

di pertinenza che confinano con l'area in questione.

Nella porzione a sud dell'area oggetto di intervento il confine del lotto non corrisponde con il confine della Particella catastale 79 del Foglio 61; in particolare viene sottratto alla suddetta particella un'area di forma quadrangolare della superficie di circa 613 mq che verrà utilizzata come giardino di vicine case a schiera che si affacciano su via Petrarca.

#### **- Dati catastali ed assetto proprietario**

Il lotto di intervento è costituito, dal punto di vista catastale, dalle seguenti particelle:

a - NCEU di Prato, Foglio 61, patricella 494 sub 1 (porzione commerciale P. terra)

b - NCEU di Prato, Foglio 61, patricella 494 sub 2 (porzione residenziale P. primo)

c - NCEU di Prato, Foglio 61, porzione di patricella 79 (aree scoperte di pertinenza)

I beni di cui alle sopraccitate particelle catastali sono di proprietà della Società Dinamica s.r.l. che presenta il presente Piano di Recupero.

#### **- Dati urbanistici**

Il Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area nel sistema R5 "La residenza nelle aree della mixité" e prevede la possibilità di ristrutturare gli edifici esistenti o di demolire gli edifici e ricostruirne uno nuovo con allineamento su via dell'Abbaco (ri/dr), con i seguenti parametri urbanistici: Hmax 7.5; If 3.9; Rc 55%. La funzione prevista è quella commerciale contrassegnata dalla sigla Tc. Sul resto dell'area è prevista la realizzazione di un parcheggio contrassegnato dalla sigla Pp ed una piazza pubblica in parte lastricata ed in parte verde contrassegnata dalla sigla Pz.

### **Criterio per la definizione dell'intervento**

L'intervento prevede la trasformazione urbanistica mediante la demolizione e la ricostruzione per la realizzazione di edifici residenziali con una porzione commerciale al piano terra.

Tale operazione è prevista in variante alle indicazioni del R.U. vigente ed in conformità con i contenuti delle Linee guida per l'applicazione della Perequazione Urbanistica del Comune di Prato che portano sostanzialmente ad una nuova potenzialità edificatoria in termini di Sul con la cessione al Comune di Prato del 40% della superficie dell'area.

Il tipo di intervento previsto permette un più organico sviluppo dell'area che ben si inserisce nella logica del recupero dell'intero comparto urbano indicato nell'Atto di Indirizzo del nuovo Piano Operativo in corso di redazione.

### **Descrizione del progetto e obiettivi**

#### **- Concetto e disegno generale**

La forma dell'area, così proiettata verso la dimensione interna dell'isolato urbano, ne sembra determinare una sorta di chiusura rispetto alla città a favore di una possibile autonomia di intervento. La previsione del R.U. vigente sembra però gettare il germe di un possibile reinserimento di questa nel circuito urbano attraverso il disegno del suolo e la previsione di un collegamento trasversale rispetto ai limiti del lotto.

Il progetto proposto prevede di seguire e sviluppare tale concetto organizzando lo spazio pubblico come un percorso-piazza-verde che collega via dell'Abbaco con il Piazzale Petrarca e via delle Girandole, anche in considerazione della presenza del Piano di Recupero di via delle Girandole che prevede e predispose un collegamento pedonale pubblico al quale il presente progetto si connette. Come accennato quindi si dà forza all'attraversamento trasversale dell'isolato con la definizione di uno spazio pubblico disegnato, ampio e attrezzato con parcheggi, alcuni locali commerciali, aree lastricate, giardini ed orti urbani. Uno spazio in grado di prefigurare quell' "effetto città" così determinante per il funzionamento dell'area specifica e più in generale per dare continuità ad una "tensione urbana" generata da densità, connessioni, percorrenze, funzionalità e alternative d'uso. La conferma dell'idea di attraversamento trasversale del tessuto urbano aiuta il progetto a perseguire il

sopracitato fine.

L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di due blocchi costruiti con prevalente funzione residenziale ed una porzione commerciale posta al piano terra.

E' previsto uno spazio pubblico verde, a completamento dei giardini previsti dal vicino piano di recupero, attrezzato con orti urbani di qualità; una sorta di "piazza verde" dove le funzioni coinvolgono direttamente diverse utenze che usano e presidiano lo spazio pubblico per garantirne un uso consono. In generale si cerca di ricreare il rapporto pubblico-privato tipico del centro della città dove le due dimensioni si giustappongono e si amalgamano per determinare un uso più attivo e consapevole dello spazio collettivo.

#### **- Lo spazio pubblico e le opere di urbanizzazione primaria**

Lo spazio pubblico viene ceduto all'amministrazione per effetto sia della perequazione (40% della superficie del lotto) che delle superfici a standard generate dall'intervento; si consideri poi che ci sarà una porzione di marciapiede, privato di uso pubblico, che costeggia l'intero tratto del nuovo parcheggio. In generale lo spazio privato di uso pubblico costituisce una fascia che gira intorno ai fabbricati costituendo di fatto una sorta di cuscinetto che media tra le esigenze di carattere privato e pubblico nell'ottica di una migliore fruizione collettiva delle percorrenze di questa porzione di città. Tali aree saranno pavimentate in asfalto colorato con colorazione calda (colorazione da concordare con gli uffici comunali preposti) e con ricorsi in pietra e cemento prefabbricato.

Il disegno dello spazio pubblico viene considerato in modo organico e totale, in considerazione della valenza che assume nel definire una parte di città e per il fatto che risulta funzionale anche alla fruizione delle parti private. Oltre alle opere per la realizzazione delle aree a standard (per la quale si richiede la monetizzazione in una misura inferiore al 50%) si realizzeranno anche le sistemazioni comprese nell'area del 40% di lotto da cedere all'Amministrazione Comunale.

Il primo tratto di spazio pubblico è costituito dal parcheggio. Questo è pavimentato in asfalto nella strada di accesso e asfalto colorato (colorazione da concordare con gli uffici comunali preposti) negli stalli che sono posti a racchetta sul solo lato destro e nel marciapiede che costeggia gli edifici.

Il secondo tratto di spazio pubblico è costituito da un giardino posto in corrispondenza del fondo della prospettiva urbana. Un percorso pedonale, con sviluppo ortogonale al primo tratto di strada, conduce verso piazzale Petrarca, passando attraverso i giardini pubblici. La pavimentazione sarà in asfalto colorato (colorazione da concordare con gli uffici comunali preposti) con la presenza di ricorsi in pietra e cls che disegnano il suolo e danno qualità alla sistemazione. In generale le acque piovane saranno raccolte in apposite caditoie in ghisa carrabile poste con cadenza regolare ai bordi della strada di accesso ai parcheggi; nei percorsi inseriti nei giardini le acque verranno rimandate nei giardini latitanti dove appositi drenaggi favoriranno l'assorbimento nel terreno.

Il giardino pubblico posto nell'area a est sarà prevalentemente orti urbani; in particolare se ne prevede la realizzazione in conformità con le Linee guida della Regione Toscana per la realizzazione e la gestione degli orti da parte dei Comuni della Toscana e dei soggetti concessionari, in fase di accoglimento da parte del Comune di Prato e sull'esempio fornitomi dal Comune di Prato del Progetto per la realizzazione di orti sociali a Viaccia redatto dalla stessa amministrazione Comunale. Nello specifico prevediamo la realizzazione di 20 orti di adeguate dimensioni posti all'interno di un'area recintata da una rete metallica leggera ad alla quale si accede da due cancelli uno dei quali carrabile; l'accesso infatti è garantito da un percorso prettamente pedonale (largo 1,5 m) e da un percorso pedonale e carrabile (largo 3 m) tale da consentire l'accesso per il carico/scarico attrezzature riservato agli utilizzatori degli orti; i cancelli avranno una serratura per poterne limitare l'accesso agli utenti autorizzati. L'area degli orti urbani sarà poi attrezzata con un manufatto di qualità realizzato con tecnologia leggera (acciaio, lamiera grecata, cartongesso) che ospita un bagno accessibile, un locale per gli attrezzi individuali ed un locale per uso polivalente; ci sarà anche un ampio spazio lastricato dotato di panchine, rastrelliere per le biciclette, ed un pergolato per favorire la socializzazione della comunità degli utilizzatori. Gli orti saranno privi di recinzione e dotati ciascuno di un pozzetto con valvola per l'approvvigionamento idrico e sistemi di

drenaggio delle eventuali acque in eccesso. L'area degli orti avrà una specifica utenza di approvvigionamento elettrico ed un sistema di illuminazione adeguato da gestire a secondo le indicazioni della Pubblica Amministrazione.

Infine percorso pedonale in asfalto colorato collega l'area di intervento alla città posta a sud e sud-ovest (Corte delle Girandole); in questo caso la presenza di una larga fascia di verde pubblico che fiancheggia il percorso garantisce una continuità verde con i giardini pubblici previsti dal vicino piano di recupero in corrispondenza della Corte delle Girandole.

In generale tale ambito urbano sarà all'insegna della continuità del verde con diverse tipologie e modalità d'uso, dai giardini agli orti urbani al verde privato limitrofo che contribuisce a costituire una sorta di polmone ecologico inserito all'interno dell'isolato urbano.

In generale si specifica che il bilancio delle aree permeabili è positivo per lo stato di progetto rispetto a quello esistente per cui non si rendono necessarie opere di compensazione per lo smaltimento dei volumi di acque piovane in aggiunta.

L'intero spazio pubblico sarà poi dotato di un impianto di illuminazione costituito da "filari" di lampioni (h 5 m) dotati di luci LED; In corrispondenza del parcheggio sono previsti lampioni di tipo stradale con altezza di 10 m.

Infine si specifica che nel giardino pubblico saranno messe a dimora alberature di varia specie per la definizione di spazi di ombra e di colore.



### **- Gli edifici di progetto**

In generale si specifica che gli edifici sono stati configurati per determinare il disegno dello spazio pubblico previsto dall'intervento. La disposizione delle masse edificate individua e asseconda il conformarsi del nuovo percorso urbano con fronti relativamente bassi (tre/quattro piani fuori terra) che ben si relazionano con gli edifici presenti al contorno dell'area. Infatti in corrispondenza di via dell'Abbaco si cerca una relazione sensibile con l'esistente per non creare scompensi e/o elementi di frattura con il contesto. Nella porzione terminale del blocco B viene poi collocato un edificio alto (7 piani) inteso come contrappunto compositivo dell'intero intervento architettonico. Tale scelta è supportata dal ragionamento su due condizioni di favore: la ricerca di una relazione con i condomini, anch'essi di 7 piani posti nelle immediate vicinanze, in direzione di piazzale Petrarca, e la valutazione che tale edificio si viene a trovare al centro dell'area di intervento e quindi a debita distanza dagli edifici esistenti. Infine la presenza della maggiore massa volumetrica sottolinea e valorizza la sottostante spazio pubblico, nella logica di uno spazio che si articola e si "avvolge"



idealmente intorno a tale elemento.



viste da via dell'Abbaco

Da punto di vista dei materiali da utilizzare abbiamo pensato di dare valore e dignità ai blocchi, disegnati da linee e superfici regolari, con l'utilizzo di un rivestimento lapideo che presenta motivi di lesene e trabeazioni, anch'essi con andamento lineare, che impreziosiscono le superfici con disegni, partizioni e chiaroscuri; le aperture, tagliate all'interno dei riquadri che si vengono a formare avranno infissi metallici e pannelli scorrevoli per l'oscuramento e la sicurezza degli ambienti interni; sia gli infissi che i solai che i cappotti di rivestimento esterno avranno caratteristiche di isolamento tali da garantire i requisiti minimi prescritti dalle normative e regolamenti vigenti.

Il blocco di sette piani presenta ampie terrazze che si articolano sulle facciate; sono previsti

pannelli ombreggianti come rivestimento e protezione costituiti da lamelle orizzontali regolabili in alluminio che permettono sia la completa chiusura che la massima apertura delle lamelle stesse con la possibilità di avere una superficie aperta che supera il 70% della superficie totale del pannello stesso. Si consideri poi che per l'ottenimento dell'adeguata aero-illuminazione dei locali interni saranno comunque assenti i pannelli posti di fronte ad alcune delle finestre per una superficie superiore a quella minima per l'ottenimento del requisito di aero-illuminazione stesso.

Gli edifici sono articolati in due blocchi principali (blocco A e B) disposti parallelamente al parcheggio che penetra nel lotto; i due blocchi sono collegati da un porticato privato e fronteggiati in parte da una loggia, anch'essa privata, sulla quale si aprono i negozi. In generale i piani terra della porzione di edificio posto in prossimità di via dell'Abbaco sono occupati da n. 3 fondi commerciali mentre nei piani superiori sono presenti un totale di 30 appartamenti; nell'insieme inoltre, presentano un'altezza variabile di tre/quattro piani interrotta dalla corte che separa i blocchi A e B e dal volume che appare come sovrapposto e che aggiunge altri quattro piani per il raggiungimento dei sette piani precedentemente descritti.

Come anticipato i blocchi A e B sono separati da una corte condominiale posta al piano terra nella quale sono presenti ampie aperture sul solaio di copertura per l'ingresso dell'aria e della luce; nella corte sono presenti dei locali condominiali oltre all'ambiente che raccoglie i contenitori rifiuti dell'intero intervento. Al piano primo sono presenti delle terrazze a cielo aperto a servizio degli appartamenti vicini. Sulla corte si affacciano anche le vetrine di due fondi commerciali che potrebbero usufruire di tale spazio all'occorrenza e nell'eventualità che risulti funzionale alla conduzione dell'attività.

I collegamenti verticali del blocco A si trovano all'interno di un vano, aperta in copertura, sulla quale si affacciano anche alcune luci di locali di servizio degli appartamenti.

Le altezze dei piani sono di 3,55 m al piano terra, per consentire il passaggio e la distribuzione degli impianti, e di 2,70 m per tutti gli altri piani; lo spessore dei solai intermedi è di 50 cm mentre quello di solai di copertura misura almeno di 60 cm.

In generale gli appartamenti presentano dimensioni varie che vanno dai 45 ai 140 mq circa e tutti sono provvisti di terrazzi e di ripostigli. Le finestre sono dimensionate per garantire il soddisfacimento dei rapporti minimi di aero-illuminazione.

Gli appartamenti che si affacciano sullo spazio pubblico, posti al piano terra, saranno sopraelevati per limitarne l'introspezione; l'accessibilità di tale piano è garantita da una apposita rampa.

Sulle coperture dei fabbricati, sono presenti delle ringhiere perimetrali in lamiera microforata per la protezione in caso di manutenzione e per il mascheramento degli impianti presenti.

### **- Accessibilità degli edifici e degli spazi aperti**

Sia gli appartamenti che gli spazi esterni pubblici e condominiali sono conformi alle leggi regionale e nazionale in materia di superamento delle barriere architettoniche

In particolare per le sistemazioni esterne sono presenti percorsi pedonali di adeguata larghezza (min. 1,5 m); tali percorsi sono poi totalmente orizzontali e quando necessita superare il dislivello di un marciapiede si adottano rampe inclinate della pendenza massima del 5%. Anche le pavimentazioni esterne risultano adeguate all'uso da parte dei disabili, comprese le pavimentazioni in autobloccanti, dove previste, per le quali si farà uso di sistemi completamente accessibili.

I parcheggi esterni sono dotati di posti riservati alla categoria specifica; tali posti sono adeguati sia per dimensione che per dislocazione.

Gli spazi esterni condominiali hanno caratteristiche analoghe ovvero percorsi ampi ed orizzontali, pavimentazioni conformi, assenza di scalini. Nel blocco B si rende necessaria la presenza di una rampa inclinata per il raggiungimento della quota del piano rialzato; tale rampa è collocata nel resede tergale del suddetto blocco e rispondono alle norme regionali e nazionali vigenti. In tutti gli altri casi sono presenti ascensori accessibili che collegano il piano parcheggio con il piano terra e tutti gli altri piani in elevazione.

Il parcheggio posto nel piano interrato presenta quattro posti auto accessibili soddisfacendo così la quantità minima corrispondente al 5% del totale.

Per quanto riguarda l'interno dei fabbricati si specifica che sono presenti scale, ascensori e pianerottoli adeguati; sono previsti poi la totalità degli appartamenti visitabili, con corridoi che permettono la rotazione completa delle carrozzina e bagni dimensionati per essere resi accessibili con semplici operazioni di trasformazione (adattabili); sono conformi infine anche le porte in generale, ivi comprese quelle di ingresso alle unità, e le terrazze per le quali è sempre consentita la completa rotazione delle carrozzina. Infine si specifica che sono presenti due appartamenti accessibili posti al piano terra rialzato del blocco B.

#### **- I parcheggi interrati**

Per quanto concerne i parcheggi sono presenti n. 22 stalli posti a raso, sul piano della strada pubblica; tali parcheggi sono parzialmente conteggiati nella superficie a standard che produce l'intervento mentre la restante parte soddisfa la necessità di parcheggi di relazione legati alle attività commerciali previste.

Al piano interrato, con accesso tramite una rampa posta su via dell'Abbaco, sono presenti n. 33 stalli conteggiati come parcheggi pertinenziali delle residenze relative all'intero intervento.

Il parcheggio interrato presenta una rampa di accesso da via dell'Abbaco a doppio senso di circolazione della larghezza di 4,75 m con una curvatura di 8,25 m misurata sul filo esterno della rampa; l'ingresso è chiuso da un cancello che ne limita l'accesso a seconda delle ore di servizio e presenta una parte piana di 4,40 m misurati da filo esterno marciapiede.

In generale si specifica che sono presenti griglie di areazione in copertura, che garantiscono un adeguato grado di areazione in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza antincendio per le autorimesse.

Secondo gli stessi riferimenti sono conformi anche la dimensione degli stalli, la larghezza dei corselli (min. 5 m di fronte ai parcheggi disposti perpendicolarmente al senso di marcia) la compartimentazione con appositi spazi di filtro delle scale di accesso alle residenze sovrastanti, la lunghezza delle vie di fuga, la larghezza delle scale delle vie di fuga stesse.

#### **- Nota sulla realizzazione della nuova cabina elettrica**

Per quanto riguarda invece l'allacciamento alla rete elettrica si rende necessaria la realizzazione di una nuova cabina. Vista l'oggettiva difficoltà a porre tale cabina all'interno del lotto in oggetto per mancanza di luoghi adatti a tale scopo, in accordo con l'Ufficio Strade, l'Ufficio Patrimonio, l'ufficio Edilizia del Comune di Prato e l'ENEL viene prevista la realizzazione di una nuova cabina in area pubblica, al di fuori del lotto di pertinenza del presente Piano ovvero in corrispondenza di Piazza dei macelli. Tale soluzione, come riportato dalla pubblica amministrazione e dall'ENEL sarà funzionale anche alla soluzione di problemi di fornitura elettrica anche per altri interventi nella zona. La realizzazione di questa sarà comunque un onere di chi realizzerà le opere relative al presente Piano di recupero, con l'obbligo di farla nell'area indicata dal Comune e secondo le caratteristiche tipologico-dimensionali indicate dall'ufficio territoriale competente dell'ENEL.

#### **- Parametri urbanistici di progetto – rispondenza alle normative vigenti**

Il presente Piano di Recupero, come in precedenza accennato, è previsto in conformità ai contenuti delle Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica del Comune di Prato che portano sostanzialmente ad una nuova potenzialità edificatoria in termini di Sul con la cessione al Comune di Prato del 40% della superficie dell'area. Quanto detto si riscontra nei seguenti dati di progetto:

superficie totale del lotto	mq	4570
Sul fabbricati esistenti	mq	1123,5
V fabbricati esistenti	mc	5098,8

Sul max edificabile (linee guida perequazione - Prato)	mq	3681,1
Sul fabbricati di progetto	mq	2907
V fabbricati di progetto	mc	8264,3
H max fabbricati di progetto	ml	22,8
Sup. porzione lotto da cedere al Comune (>40% Sup. del lotto)	mq	1862

Gli edifici prevedono n. 30 appartamenti e n.3 fondi commerciali.

Per quanto riguarda il rispetto delle dotazioni di parcheggi e delle superfici a standard si riporta quanto segue:

Sup. standard di progetto	mq	954
Sup. parcheggi di relazione	mq	146,3
Sup. parcheggi pertinenziali	mq	964,7
Sup. permeabile di progetto	mq	466,7

Prato, Settembre 2017

I progettisti:

Arch. Alessandro Corradini

Geom. Saverio Marseglia