

# Comune di Prato

Schema direttore S.D.7 "Intorno a via Valentini"  
(Art.99 R.U.)

Variante a Piano di Recupero n. 155  
approvato con D.C.C. n. 79 del 08/05/2008

## Proprietà:

Paolo Bruschi C.F. BRSPLA43P04L775Q  
Sandra Bruschi C.F. BRSSDR50R57G999P  
Immobiliare Paolo Bruschi & C. di Bruschi Paolo s.a.s. C.F. 03673070482  
Immobiliare Bruschi Renzo & C. s.a.s. C.F. 84033310487  
Tofani Paolo Roberto C.F. TFNPRB47M18G999S  
Tofani Paola Roberta C.F. TFNPRB46E57G999K  
Panerai Donatella C.F. PNRDLL15H67G999O

## Progettisti:

Arch. Alberto Primi C.F. PRMRLT42D03G999C  
Arch. Luciano Peisih C.F. PSHLCN54C29F205F  
Ing. Lido Paoli C.F. PLALLC34D18G999X

## Elaborato:

Relazione Tecnica

Novembre 2008

**DOTT. ALBERTO PRIMI DOTT. LUCIANO PEISIH  
ARCHITETTI**

**VARIANTE A PIANO DI RECUPERO N. 155/05  
PROPRIETA' BRUSCHI E TOFANI**

La variante al P.d.R. 155/05 è stata determinata dalla volontà dei proprietari di attivare il completamento del P.d.R. inserendo un'area contenuta nel perimetro d'intervento **dr**.

Questa occasione insieme all'avvenuta adozione dell'adiacente P.d.R. n. 169/06 e ad alcune richieste da parte degli Uffici Tecnici competenti ha determinato la redazione di un P.d.R. che completa l'assetto di tutta l'area.

Gli aspetti più significativi della Variante sono rappresentati dai seguenti punti:

1) Ex Stabilimento Industriale.

La variante, alla luce dell'assetto del P.d.R. n. 169/06, prevede un nuovo accesso al piano rialzato del commerciale dal parcheggio pubblico previsto dal suddetto Piano. Inoltre la facciata cieca dello stabilimento adiacente allo stabilimento Tofani, del quale è prevista la totale demolizione, viene progettata con finestre che permettono di dare aria e luce al piano parcheggi, al piano negozi ed al piano uffici, dove i locali destinati ad archivio nel P.d.R. approvato, vengono ora destinati ad uffici. Internamente non sono previste modifiche, se non quanto necessario ad accedere dal nuovo ingresso alla piazza interna coperta. Inoltre la variante prevede di realizzare nel capannone ad un piano posto a nord, già destinato a parcheggi, un interpiano per incrementare il numero dei posti auto.

A livello informativo si sottolinea il fatto che nello stabilimento esistente il volume è di mc. 54.239,33 e la superficie lorda di pavimento è di mq. 8.887,26.

Il progetto prevede un volume fuori terra di sarà di mc. 43.114,07, con una superficie lorda di pavimento di mq. 9.844,59 dei quali mq. 2.071,79 rappresentati dai parcheggi ottenuti al piano terra con la realizzazione del solaio intermedio. I dati suddetti non comprendono, né nello stato attuale né nello stato di progetto, il volume e la superficie lorda della piazza coperta e dei posti auto contenuti nel capannone a nord scoperto. Il tutto è riscontrabile nelle tavole n. V12 e V13.

2) Nuovo edificio aggiuntivo in fregio al parco.

Il nuovo fabbricato, in aggiunta a quello già previsto dal P.d.R. approvato, è costituito da un edificio di sei piani fuori terra tutti destinati a residenze con esclusione del piano terra che è destinato a Asilo Nido privato, come previsto dalla Convenzione del P.d.R. 155/05. L'edificio aggiuntivo ha caratteristiche progettuali analoghe a quelle dell'edificio di progetto adiacente. La volumetria complessiva di entrambi gli edifici è di mc. 16.632,60 e la superficie coperta totale è di mq. 1.087,66.

Anche nella presente variante vengono rispettati i parametri urbanistici previsti dal R.U., come dimostrato dalla Tavola n. V11 allegata.

3) Sistema dei parcheggi e sistemazioni a terra.

La Variante permette di riorganizzare il sistema complessivo dei parcheggi infatti l'inserimento dell'area mancante consente di eliminare le rampe elicoidali che servivano sia i parcheggi seminterrati ed interrati del nuovo edificio residenziale, sia il parcheggio interrato di due piani in fregio all'ex stabilimento. Nel nuovo assetto i parcheggi privati del nuovo edificio sono serviti da un accesso indipendente, così come quelli relativi al nuovo fabbricato aggiuntivo che sono posizionati in un unico interrato servito da una sua propria rampa. Il parcheggio previsto tra il fabbricato nuovo e lo stabilimento non sarà più con due piani interrati e sarà invece composto da una parte a raso con la viabilità che si raccorda a quella prevista dal P.d.R. n. 169/06 adiacente e da un secondo parcheggio a raso con sottostante un piano interrato a parcheggio. Detti parcheggi sono tutti privati ad uso pubblico, ma per la loro configurazione, la parte a raso e senza interrato potrà essere ceduta al Comune e diventare pubblica. Analogamente potrà essere fatto per la viabilità lungo il parco che il R.U. e il P.d.R. n. 155/05 prevede a fondo semipermeabile e parte integrante della superficie fondiaria. Anche in questo caso, visto oltretutto che l'Ufficio Urbanistica ne ha chiesto l'immissione diretta su via Valentini e la realizzazione in fregio di posti auto in linea, potrà essere ceduta al Comune. I parcheggi pubblici previsti dal P.d.R. in fregio a via Valentini, sono stati spostati più all'interno per ottemperare ad una richiesta dell'Ufficio comunale così come si è previsto un assetto a piazze alberate di filtro tra Via Valentini e le aree del Parco vero e proprio. Nella progettazione di questo spazio si è adottato il criterio di forme in positivo e in negativo prevedendo una prima piazza in fregio a via Valentini nella quale la parte pavimentata fosse predominante sulla parte a verde, ed una seconda, in

fregio al parco, il cui disegno fosse lo stesso ma invertendo le parti pavimentate e quelle piantumate.

4) Standard.

Per quanto riguarda la dotazione di standard, si rimanda alla Tavola n. V15. Da questa risulta chiaramente che la Variante prevede una quantità di aree da destinare a standard maggiore di quella prevista nel P.d.R. approvato, che cresce ulteriormente con la prevista cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna di collegamento con quella prevista nel P.d.R. adiacente e i parcheggi privati ad uso pubblico a raso in fregio a detta strada.