

COMUNE DI PRATO

" spazio copernico "



PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER IL
RECUPERO DI UN COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN
VIA COSTANTINI - VIA ROSSELLINO - VIA ZARINI

PROPRIETA': COPERNICO COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.r.l.

LEGALE RAPPRESENTANTE: Rag. SERGIO VEZZANI
Corso Silvano Fedi, 24 - 51100 PISTOIA



PRISMA INGEGNERIA S.r.l. - Società di Ingegneria

PRATO-Via del Romito,15/4 tel.0574/38297-30304 fax.0574/29128
BOLOGNA-Via Mercadante,4 tel.-fax 051/478504
cod. fisc. - P. IVA: 01984900975 e-mail:prisma@prismaing.it



PROGETTISTA E D.LL.:
Dott. Ing. Alessandro Bertini

Revisione	Data emissione o aggiornamento	Note	Redatto da :	Controllato da :	Approvato da :
03					
02	Maggio 2010		A.Staffi	Arch. C. Santi	Ing. A. Bertini
01	Marzo 2009		A.Staffi	Arch. C. Santi	Ing. A. Bertini

Denominazione: <u>RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA</u>		Elaborato: A	
IL PRESENTE DOCUMENTO SOSTITUISCE ED ANNULLA IL PRECEDENTE PARI OGGETTO		Scala:	
Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Bertini assevera che il presente elaborato soddisfa le condizioni di cui alla comunicazione P.G. N° 33885 del 11/03/2010.		Codice Progetto: 3348	Data : Maggio 2010
		3348.dwg	

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE:

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER IL RECUPERO DI UN COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN VIA COSTANTINI - VIA ROSSELLINO - VIA ZARINI

SOGGETTI PROPONENTI IN QUALITA' DI PROPRIETARI:

Copernico Costruzioni Immobiliari, Rappresentante Rag. Sergio Vezzani

PROGETTISTA: Dott. Ing. Alessandro Bertini

* * * * *

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

* * * * *

INDICE DEGLI ARGOMENTI:

1. Ubicazione e descrizione del contesto territoriale.....	2
2. Descrizione dello stato di fatto. Analisi architettonica dei caratteri costruttivi e tipologici e diagnosi del degrado.....	3
3. Situazione catastale.....	5
4. Consistenza allo stato attuale.....	6
5. Obiettivi del piano di recupero con modalità di intervento e confronti con i vigenti strumenti urbanistici.	6
6. Consistenza allo stato di progetto.....	10
7. Conclusioni	11
8. Elenco degli elaborati	11

1. Ubicazione e descrizione del contesto territoriale

La presente proposta di piano di recupero interessa un complesso edilizio oggi in disuso posto in Prato in fregio alla via Costantini angolo via Rossellino e alla via Zarini, costituito da un edificio ex-scolastico, un tempo sede del Liceo Scientifico "N. Copernico", e da due unità indipendenti con accesso dalla Via Zarini a destinazione residenziale/direzionale, tutti di proprietà della Società Copernico Costruzioni Immobiliare S.r.l.

L'edificio ex-scolastico, avente accesso principale dalla via Costantini e secondario dalla via Zarini, presenta una matrice industriale con impianto a "C" ed è costituito da due fabbricati con volta a botte collegati da una porzione con copertura piana che racchiudono una corte interna; annesso a tale nucleo centrale si ha poi il corpo della palestra, che è collocato all'angolo fra la via Rossellino e la via Costantini ed è caratterizzato da una pianta rettangolare con copertura prefabbricata a tegoloni e lucernari.

Per quanto riguarda invece le unità con accesso da via Zarini, queste presentano la caratteristica tipologia terratetto, con resede frontale e tergale (quest'ultimo in corrispondenza della corte tergale dell'edificio ex-scolastico) e copertura a falde in laterizio.

L'intento del presente piano di recupero è quello di andare a liberare parte dell'area su cui insistono gli edifici per consentire la creazione di uno spazio a verde che riduca la densa maglia dell'edificato e garantisca un affaccio dei fabbricati di nuova edificazione, oltre che di una strada di penetrazione per consentire l'accesso carrabile agli edifici.

2. Descrizione dello stato di fatto. Analisi architettonica dei caratteri costruttivi e tipologici e diagnosi del degrado.

Passando ad una descrizione più puntuale dell'immobile, lungo la Via Costantini trova accesso l'edificio ex-scolastico, che presenta un'architettura di tipo industriale di nessun pregio architettonico ed è caratterizzato su questo fronte da una facciata verticale distribuita su tre ordini sovrapposti con travi e pilastri in c.a. a vista, dei quali quello inferiore parzialmente intonacato e i due superiori con tamponamento in mattoni facciavista e ampie finestrate; all'estremità sinistra del fronte è collocato il portone metallico di accesso, all'edificio che risulta confinato fra la facciata sopradescritta ed il corpo della palestra della scuola, di altezza più modesta, che forma l'angolo con la attigua Via Rossellino.

La palestra, anch'essa di nessun interesse architettonico, presenta pianta rettangolare e ha facciate lineari in intonaco grigio con gronda sporgente in c.a. facciavista a coronamento della copertura piana, costituita da travi in c.a.p. a sezione curvilinea e lucernari in ondulato traslucido.

L'edificio scolastico presenta invece una planimetria ad "U", formata da un corpo centrale posto in adiacenza al fronte sulla Via Costantini e da due ali laterali di lunghezze superiori ai 40 ml. ciascuna, che si sviluppano su tre livelli per un'altezza complessiva di circa 14,85 ml. in gronda.

Sia il corpo centrale - nella porzione che affaccia sulla Via Costantini - che le due ali laterali presentano copertura a volta, ad evidenziare il carattere originariamente industriale dell'immobile; sulla parte retro i corpi di fabbrica

racchiudono una corte interna di proprietà sulla quale affacciano tutte le finestre dell'edificio e presentano prospetti con scheletro strutturale in c.a. e tamponature in mattoni facciavista.

L'edificio ex-scolastico presenta un primo corpo scale in prossimità dell'ingresso dalla Via Costantini, oltre ad un vano scale interno dotato di ascensore in corrispondenza dell'angolo fra l'ala destra della scuola ed il nucleo centrale; quest'ultimo vano è riconoscibile anche all'esterno dalla corte interna, poiché sul lato sinistro del prospetto interno si ha una finitura a grata in elementi di laterizio tinteggiato bianco.

Sempre a servizio della struttura è presente una terza scala posta all'estremità dell'ala destra del fabbricato guardando da Via Costantini, che risulta accessibile dalla corte interna e conduce all'ingresso secondario della scuola, raggiungibile dalla via Zarini; vi è poi una scala metallica di emergenza esterna al fabbricato che è collocata invece all'estremità dell'ala sinistra e conduce anch'essa nella corte tergale.

Per quanto riguarda invece la configurazione degli spazi interni, come già ricordato l'edificio si sviluppa su tre livelli; al piano terra sono collocati, oltre agli atri di ingresso principale e secondario, gli spogliatoi della palestra, alcuni locali deposito, alcuni laboratori e locali di servizio.

Ai piani superiori si trovano invece le aule didattiche, gli uffici di direzione e per i professori e altri laboratori, oltre ai locali igienici e di servizio.

La struttura del fabbricato presenta travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi.

Come già accennato, fanno parte del complesso interessato dall'intervento anche due unità distinte, separate dalla scuola, che trovano accesso dalla Via Zarini e hanno il fronte tergale che affaccia sulla corte interna del complesso; si tratta infatti di un modesto edificio su due livelli oltre alla soffitta, costituito da una unità ad uso ufficio al piano terra e da una abitazione ai piani primo e sottotetto.

L'edificio presenta copertura a due falde, struttura in muratura portante con solai latero-cementizi e fronti trattati ad intonaco con infissi in legno.

Sul lato tergale, in prossimità della corte, sono presenti al piano terra modeste superfetazioni, frutto evidentemente di successivi ampliamenti.

Tutte le unità fin qui descritte risultano ormai abbandonate da anni e presentano uno stato conservativo mediocre..

L'intero complesso presenta uno stato di manutenzione mediocre, in cui molti sono gli episodi di degrado a diversi livelli.

3. Situazione catastale.

Il complesso in parola risulta censito al N.C.E.U. del comune di Prato nel foglio di mappa 63, distinto alla particella 144 per quanto riguarda la scuola e alle particelle 146 e 266 per quanto riguarda l'edificio ad uso direzionale/residenziale con accesso da Via Zarini.

4. Consistenza allo Stato Attuale

L'area complessiva interessata dal presente piano di recupero investe una superficie fondiaria complessiva di 3.676,01 mq.

La superficie lorda degli edifici attualmente esistenti risulta così suddivisa:

A) Locali ex-edificio scolastico	mq	6.949,07
B) Locale ex-palestra	mq	420,21
C) Edificio direzionale/residenziale	<u>mq</u>	<u>447,62</u>
Totale superficie lorda attuale		mq 7.816,90

alla quale corrisponde una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) complessiva pari a 7035,21 mq.

La superficie coperta ammonta a 2.941,13 mq, mentre il volume totale degli edifici attuali risulta di complessivi 38.605,28 mc.

Il comparto risulta inserito in due diverse zone dal vigente P.R.G., collocando l'edificio scolastico nel Sub-Sistema L4 "I centri civici" con destinazione Si – Servizi per l'istruzione superiore, mentre il fabbricato residenziale/direzionale è inserito nel SubSistema L2 "I luoghi centrali alla scala urbana".

5. Obiettivi del Piano di Recupero con modalità di intervento e confronti con i vigenti strumenti urbanistici.

Il progetto proposto muove dalla volontà di riqualificare un contesto urbano degradato e abbandonato ormai da anni, che nella sua attuale destinazione non presenta più alcun interesse per la città, cercando di sfruttare quelle che sono le potenzialità dell'area per la sua ottima ubicazione.

Come già accennato, negli strumenti urbanistici vigenti gli edifici che fanno parte del nostro intervento si trovano in due aree distinte; il P.R.G. colloca infatti l'edificio scolastico nel Sub-Sistema L4 "I centri civici" con destinazione Si – Servizi per l'istruzione superiore, mentre il fabbricato residenziale/direzionale è inserito nel SubSistema L2 "I luoghi centrali alla scala urbana".

Per entrambi i sistemi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia; per la porzione con destinazione a servizi, inoltre, l'art. 30 comma 7 della N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico prevede la possibilità di inserimento di funzioni private, quali banche, uffici, strutture commerciali, alberghi, etc., fino ad un massimo del 50% della superficie lorda di progetto, ammettendo la destinazione residenziale fino ad un massimo del 40%.

La nuova norma introdotta nel Regolamento Urbanistico all'art. 23 prevede inoltre che in caso di edifici ex-industriali come quello in esame sia ammessa la demolizione con successiva ricostruzione fino ad un massimo dell'80% di S.L.P. di quella preesistente, in modo da trasformarli in un nuovo organismo che possa fornire alla città servizi diversi, più consoni alle attuali esigenze.

Sulla base di tale norma si è quindi deciso di proporre con il presente piano la totale demolizione degli edifici esistenti per permettere la creazione di nuovi fabbricati, che saranno destinati a servizi per il 50% e per il restante 50% a terziario e residenziale.

Passando ad una descrizione più puntuale di quanto proposto, si è ipotizzata la realizzazione di due edifici distinti, dei quali l'Edificio A, posto all'incirca in luogo della corte tergaie racchiusa dall'edificio ex-scolastico a distanza di oltre

10 metri dal confine di proprietà sui lati est ed ovest, distribuito su 6 livelli fuori terra oltre a due livelli interrati, e l'Edificio B, posto invece in luogo dell'attuale palestra e distribuito su 4 piani fuori terra.

L'Edificio A, caratterizzato da un corpo di fabbrica con impianto pressochè rettangolare movimentato attraverso aggetti e arretramenti di volumi connotati da colorazioni diverse, ospita al piano terra due blocchi distinti che sono destinati uno a servizi ed uno a terziario (uffici).

In particolare si hanno due unità con destinazione ad uffici nella parte posta più a sud e uno studio medico nella porzione nord; al piano primo si hanno invece n. 10 unità immobiliari destinate a Residenza sociale (Servizi) oltre a n. 2 alloggi con destinazione residenziale. La porzione adibita a Residenza sociale sarà convenzionata per 20 anni secondo lo schema predisposto dal Comune di Prato e quindi data in affitto a prezzi calmierati.

I piani successivi sono invece tutti destinati alla residenza, per un totale di n. 30 appartamenti di varie metrature, comprensivo anche degli alloggi al piano primo sopra ricordati.

A corredo del fabbricato si trova nella porzione più ad ovest uno spazio a verde ad uso pubblico che viene realizzato come area a standard in quanto spazio di relazione, mentre ai piani interrati, accessibili il primo mediante una rampa con accesso sul lato sud dell'edificio ed il secondo con una rampa interna al corpo di fabbrica, è collocata una autorimessa con n. 70 posti auto oltre a n. 28 cantine.

L'edificio B, invece, risulta collocato in luogo dell'attuale palestra, ovvero all'angolo fra via Costantini e via Rossellino, ed è costituito da una costruzione su n. 4 livelli fuori terra, nella quale troveranno posto in una porzione al piano terra uffici con destinazione a terziario, mentre per la restante parte del piano terra e nella totalità dei piani superiori vi sarà realizzata una residenza per studenti dotata dei necessari spazi comuni.

Per il raggiungimento dei due edifici di progetto si è ipotizzata anche la realizzazione di una viabilità di progetto che collega la via Costantini alla via Zarini, consentendo un doppio accesso all'area da parte dei mezzi di soccorso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. D2 comma 4 dell'Allegato D del vigente Regolamento Edilizio, che prevede che in caso di interventi di sostituzione edilizia con consistenza superiore ai 2500 mc sia adottato tale accorgimento. L'applicazione di tale norma ha quindi comportato la demolizione del fabbricato posto lungo la via Zarini, che ha permesso di ricavare il secondo accesso carrabile, dal momento che l'accesso secondario oggi esistente non presenta le caratteristiche imposte dalla normativa vigente poichè non risulta a cielo aperto. Lungo la viabilità di progetto si prevede anche la realizzazione di idonei marciapiedi oltre che la creazione di n. 37 posti auto per la sosta di relazione; si precisa che la viabilità di nuova realizzazione sarà destinata al traffico "lento" e pertanto in sede di progettazione architettonica saranno adottati tutti gli accorgimenti del caso.

Infine, riguardo alla dotazione di aree a standard di progetto, si precisa che l'area in esame ricade all'interno della U.M.I. 15.3 e pertanto, secondo quanto

previsto dal comma 4 dell'Art.32 delle N.T.A. del R.U. le dotazioni richieste potranno essere costituite da spazi di relazione fino ad massimo del 50%, in aggiunta a quelli di cui all'Art.41 sexies della Legge Urbanistica.

6. Consistenza allo stato di progetto

La superficie lorda di pavimento degli edifici di progetto risulta pari a 5.625,05 mq, alla quale corrisponde una superficie lorda totale di 6.250,06 mq così suddivisa:

EDIFICIO A:

1) Servizi (Studi medici)	mq	320,65
2) Servizi (Residenza sociale)	mq	513,69
3) Terziario (Uffici)	mq	243,75
4) Residenziale (N°30 Appartamenti)	mq	<u>2.655,94</u>
Totale Superficie Lorda Edificio A		mq 3.724,03

(corrispondente ad una S.L.P. di mq 3.351,63)

EDIFICIO B:

1) Servizi (Residenza per studenti)	mq	2.301,15
2) Terziario (Uffici)	mq	<u>224,86</u>
Totale Superficie Lorda Edificio B		mq 2.526,01

(corrispondente ad una S.L.P. di mq 2.273,41)

Il totale della superficie coperta di progetto è di 1.277,03 mq, mentre il volume totale degli edifici di progetto risulta di complessivi 18.750,12 mc.

Tale ultimo valore risulta inferiore di circa 20.000 mc rispetto alla volumetria attuale.

7. Conclusioni

L'intervento qui proposto mira al recupero di un'area posta in posizione strategica nell'ambito del tessuto urbano attraverso la demolizione di fabbricati privi di qualità architettonica, permettendo la creazione di nuovi edifici più funzionali che consentono il recupero di spazi aperti alleggerendo la densità edilizia.

Il risultato di questa operazione emerge chiaramente dagli elaborati di progetto allegati.

8. Elenco degli Elaborati

ELABORATO A - Relazione tecnico-illustrativa

ELABORATO B - Documentazione fotografica

TAV.1 - Estratto di PRG, Rappresentazione del perimetro di piano attuativo con Planimetria catastale e CTR	1:2000/1:1000
TAV.2 - Planimetria sottoservizi	1:2000
TAV.3 - Stato di fatto – Planimetria	1:500
TAV.4 - Stato di fatto – Piante	1:200
TAV.5 - Stato di fatto – Prospetti e sezioni	1:200
TAV.6 - Stato di fatto – Conteggi urbanistici	1:500
TAV.7 - Stato di progetto – Piante	1:200

TAV.8 - Stato di progetto – Sezioni	1:200
TAV.9 - Stato di progetto – Prospetti e planimetria di riferimento	1:200
TAV.10 - Stato di progetto – Planimetria smaltimenti	1:500
TAV.11 - Stato di progetto – Planimetria cellule ecologiche ed ubicazione aree permeabili	1:500-100
TAV.12 - Stato di progetto – Planimetria con individuazione aree, destinazioni e volumi e spazi ad uso pubblico con sezioni esplicative	1:500-100
TAV.13 - Stato di progetto – Conteggi urbanistici	1:200-300-400-500
TAV.14 - Stato di progetto – Simulazione fotorealistica	
TAV.15 - Stato di progetto – Elaborato sull’abbattimento delle barriere architettoniche	1:200
TAV.16 - Stato Sovrapposto	1:500-200
TAV.17 - Indagini di fattibilità geologico-idraulica	1:2000

Prato, Maggio 2010

Il Progettista

Dott. Ing. Alessandro Bertini