



arkingeo  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO



Richiesta di Piano di Attuativo con cambio di destinazione d'uso e riqualificazione ambientale su un lotto di fabbricati ad uso produttivo posto in Prato, via Bologna, 485, 487 viale F.lli Cervi, 49/B, 49/C

---

### Richiedenti:

Inverni Mauro

C.F. NVR MRA 27R01 G999Q

Ciambellotti Patrizio

C.F. CMB PRZ 48B26 G999A

Ciambellotti Gianfranco

C.F. CMB GFR 52P26 G999P

### Progettista:

Arch. Franco Martini

C.F. MRT FNC 61B27 G999M

---

Tavola :

## RELAZIONE TECNICA

---

Stato:

Scala:

Data:

C

## RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Richiesta di Piano Attuativo con cambio di destinazione d'uso e riqualificazione ambientale su un lotto di fabbricati ad uso produttivo posto in Prato, via Bologna 485, 487 viale F.lli Cervi 49/B, 49/C.

### DATI URBANISTICI

Il Regolamento Urbanistico vigente prevede, per l'area in oggetto, tipo di intervento **ri** nel sub-sistema **R4** "La città in aggiunta", con destinazione d'uso **Tc** "Attrezzature commerciali".

Il lotto rientra in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico.

Per il recupero del complesso produttivo, la presente proposta di Piano segue quanto disciplinato all'art. 23 comma 6 bis della Variante alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, adottata con D.C.C. n. 219 del 21/12/2007.

Per l'attuale consistenza degli immobili e il relativo Indice Fondiario, la norma consente la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma e la ricostruzione con una SLP pari al 100% di quella preesistente.

Si precisa che il presente Piano Attuativo è stato oggetto di **Parere di Massima n. 39 - 2007**, depositato con P.G. n. 37207 del 27.04.2007, per il quale la Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Territorio e Ambiente" ha espresso parere favorevole con comunicazione P.G. n. 34221 del 14.03.2008

### DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio 16, Part. 208, Part. 278 Sub. 1 e 2, Part. 909.

### IMPIANTO URBANO ATTUALE E LOTTO D'INTERVENTO

Il contesto circostante l'area d'intervento ha una consolidata connotazione urbana: un tessuto essenzialmente residenziale intercalato da servizi quali esercizi di vicinato, impianti sportivi, attrezzature per l'istruzione, un grande supermercato.

L'area d'intervento è costituita da un complesso edilizio unitario a carattere produttivo in via di dismissione, prospiciente via Bologna e viale F.lli Cervi.

I fabbricati sono di uno o due piani fuori terra; la corte di distribuzione ha un unico ed originario accesso da via Bologna. Viale F.lli Cervi, nato successivamente all'impianto produttivo, costeggia il lotto a nord ad una quota più alta di circa 4,25 m rispetto a via Bologna. Il viale, con il suo muro di contenimento, costituisce ad oggi una cesura netta dell'area in direzione delle colline; su questo lato non sono presenti accessi al lotto ad eccezione di una entrata pedonale al piano primo di uno dei capannoni, ricavata in tempi recenti con la realizzazione di un solaio sullo scannafosso tra piano strada e fabbricato. E' quindi evidente che il potenziamento dell'assetto viario circostante non ha influito positivamente sull'impianto produttivo, il quale a sua volta ha condizionato il tracciato di viale Cervi: uno dei capannoni interrompe infatti la continuità del controviale a servizio delle residenze.

La superficie del lotto è circa 7.665 mq, con una superficie coperta complessiva di 5.660 mq, pari al 74% dell'intero lotto. La superficie permeabile è pressoché inesistente. Non ci sono aree destinate a parcheggio. La volumetria complessiva dei fabbricati è pari a 27.041 mc urbanistici.

I manufatti del lotto, la cui realizzazione risale circa agli anni sessanta, si configurano costruttivamente come un'edilizia per attività produttiva di base, priva di soluzioni tecniche e strutturali rilevanti. I capannoni hanno struttura portante puntiforme in C.A., con tamponature esterne intonacate; le coperture, con manto in tegole marsigliesi, sono in parte a volta e in parte a doppia falda inclinata.

## **RIFLESSIONI SULLE INDICAZIONI DI PIANO**

Il Regolamento Urbanistico prevede, per l'intera area in oggetto, unica destinazione Attrezzature commerciali (Tc) da operare in tipologia d'intervento Ristrutturazione (ri).

L'analisi dell'ambito urbano, edilizio ed economico induce ad alcune considerazioni.

L'utilizzo completamente commerciale del lotto comporterebbe una pesante, se non totale, demolizione dell'esistente, sia per le considerevoli dotazioni a parcheggio necessarie, sia per l'esigenza di migliorare l'accesso e la fruibilità alle auto e ai mezzi di movimentazione merci. Questo tipo di destinazione sarebbe

assai problematico anche per la reale difficoltà di interconnessione del lotto con il sistema viario principale.

Inoltre, la presenza nelle immediate vicinanze (circa 200 m) di una grande struttura di vendita ha reso quest'area poco appetibile agli operatori del settore. La presente proposta di Piano intende trasformare gli edifici produttivi inserendo nell'area una serie di funzioni tipicamente urbane quali: residenze, spazi commerciali e direzionali, servizi.

### **PROPOSTA PROGETTUALE**

Il progetto, con l'introduzione di funzioni tradizionali della città consolidata, propone un modello di recupero plurifunzionale in modo che l'area divenga nuovo tessuto urbano da riconnettere alla città circostante.

Si vuole inoltre smorzare la cesura spaziale nel tessuto urbano rappresentata dal viale Cervi, operando una riconnessione sia visiva che di percorrenza, tra la città e le pendici collinari in direzione Spazzavento: in adiacenza al viale Cervi saranno realizzate aree e strutture ciclo-pedonali attrezzate, di penetrazione al lotto e ai suoi edifici, nonché di connessione con via Bologna. Sarà inoltre ripristinata la continuità del controviale, attualmente interrotto da un capannone.

L'intervento di adeguamento del complesso produttivo alle funzioni urbane, si sviluppa in parte riproponendo gli involucri edilizi esistenti, in parte sostituendo alcuni capannoni con edifici e spazi aperti di nuova progettazione.

Il progetto prevede infatti il mantenimento della sagoma per gli edifici produttivi lungo il lato nord (fabbricati 1 e 2 sugli elaborati grafici di progetto) e un intervento di sostituzione edilizia sui capannoni centrali e lato sud (fabbricati 3 e 4 sugli elaborati grafici di progetto); in particolare:

#### **EDIFICI SUL FRONTE STRADA F.LLI CERVI**

- L'edificio con copertura a volta posto ortogonalmente al viale (fabbricato 1) sarà "ridotto" di una campata strutturale su entrambe le testate: l'arretramento rispetto alla sede stradale consentirà di ottenere la continuità del controviale, attualmente interrotto, e soprattutto di creare una piastra pedonale attrezzata con elementi per la sosta che contribuirà alla riconnessione urbana tra il lotto e il territorio a monte del viale.

L'edificio avrà destinazione commerciale; al livello dell'area pedonale sarà realizzato un nuovo orizzontamento, mentre il piano terreno sarà utilizzato in parte per i parcheggi di relazione e in parte per spazi di vendita. Il tipo di copertura viene riproposto in quanto memoria storica della precedente vocazione produttiva dell'area e tuttora tratto distintivo del paesaggio urbano pratese.

- Il blocco longitudinale alla via (fabbricato 2), con copertura a doppia falda, sarà trattato unitariamente con un rivestimento superficiale visivamente permeabile e un coronamento "verde" che ne caratterizzerà il fronte. Il volume ospiterà servizi al livello della piastra pedonale e parcheggio coperto al livello inferiore.

E' da sottolineare che la scelta di destinare buona parte del livello terreno di questi edifici (circa 1.110 mq) a parcheggio coperto comporta una razionalizzazione delle risorse esistenti: si eviteranno nuovi scavi e movimentazione di terreno, in un'ottica di recupero dell'esistente.

#### EDIFICI SUL FRONTE VIA BOLOGNA E INTERNO LOTTO

L'accesso da via Bologna viene riconfermato come unico passaggio carrabile all'area in quanto il dislivello con il viale Cervi ne pregiudica la buona fruibilità da questo lato.

Il lotto viene riorganizzato sostituendo parte dei volumi produttivi con due edifici misti residenziale – commerciale/direzionale:

- l'edificio interno conformato ad "L" (fabbricato 3) ospiterà direzionale e residenziale al livello terreno, residenze agli altri quattro livelli e parcheggio privato al piano interrato; anche la corte scoperta al piano terreno, raggiungibile dalla nuova strada pubblica interna al lotto, sarà adibita a parcheggio privato;
- il corpo lungo la strada (fabbricato 4), che ricostituisce l'allineamento con la cortina costruita, avrà destinazione mista residenziale-commerciale; il nuovo marciapiede pubblico lungo l'edificio avrà una larghezza minima di 2 mt.

La tipologia dei nuovi edifici, in linea multipiano, consentirà di minimizzare la superficie coperta e potenziare la dotazione di spazi aperti, pubblici e privati.

Negli edifici di nuova progettazione sono stati previsti solai e paramenti murari esterni con 35 cm di spessore (40 cm per il nuovo solaio dell'edificio commerciale), così da poter utilizzare modalità costruttive che favoriscano il contenimento dei consumi energetici e un adeguato livello di comfort degli ambienti interni. Pertanto ai fini dei conteggi urbanistici, come disposto al punto 12) dell'Allegato K al R.E. Comunale, è stato considerato uno spessore virtuale delle murature esterne e dei solai pari a 30 cm.

Per maggiori dettagli sui dati urbanistici si rimanda alle tavole dei conteggi attuali e di progetto (tavv. 09, 10, 11, 12).

#### LA RESIDENZA SOCIALE

Come proposto in sede di Richiesta di Parere preventivo, si prevede che una quota parte di alloggi venga destinata alla locazione a canone calmierato.

In base a quanto disposto dall'art. 6 bis della Variante al R.U., verrà reso disponibile per l'housing sociale il 20% della superficie lorda residenziale complessiva, pari a 836 mq ( $4.179 \times 0,2$ ) e corrispondente a 752 mq di S.I.p. ( $4.179 \times 0,9 = 3.761 \times 0,2$ ), in modo da potersi avvalere dell'incentivo urbanistico previsto (10% della S.I.p. residenziale di progetto).

Tempi e modi di attuazione saranno regolamentati mediante Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

#### MATERIALI E COLORI

L'intenzione progettuale è rileggere in chiave contemporanea gli elementi salienti del contesto (il paesaggio collinare, la città industriale, il tracciato storico di via Bologna).

Il fronte sul viale F.lli Cervi dialoga con la collina attraverso il rivestimento permeabile in doghe di legno e la "parete" verde di coronamento utilizzati per il fabbricato longitudinale. L'edificio commerciale, con la sua copertura a volta, rappresenta la traccia del paesaggio industriale, reso contemporaneo dalla codificazione del tema lucernario e dal moltiplicarsi delle superfici vetrate trasparenti.

I nuovi fabbricati residenziali, attraverso componenti e materiali contemporanei quali vetro e C.A., attraverso la composizione prospettica irregolare, le diverse dimensioni delle aperture, gli affacci sfalsati, ricodificano il linguaggio del borgo

storico e dialogano con la città tramite il fronte-cerniera su via Bologna. Le pareti piene saranno intonacate e tinteggiate con coloriture compatibili con il contesto urbano e ambientale: saranno privilegiati colori chiari calcinati tipici toscani.

#### SMALTIMENTO LIQUAMI

Gli scarichi di servizi igienici e cucine saranno realizzati con tubi in PVC di adeguato diametro e verranno convogliati in Fosse Biologiche Tricamerale di adeguata capienza, posizionate al livello terreno; le acque di scarico saranno poi convogliate alla pubblica fognatura su via Bologna, conformemente a quanto stabilito dal Regolamento Comunale d'Igiene.

Si precisa che:

- le fosse biologiche, suddivise in tre camere, verranno poste ad una distanza maggiore di ml 1,00 dai fabbricati e serviranno alla chiarificazione delle sole acque nere provenienti dai vasi; queste, immerse nella prima camera di accumulo, passeranno nelle successive -di ossidazione e chiarificazione- a mezzo di sifoni;
- le acque saponose, provenienti dai servizi e dalle cucine, dovranno essere sgrassate a mezzo di pozzetti di adeguate dimensioni;
- le acque chiarificate, a loro volta, confluiranno in un pozzetto di raccolta per il prelievo dei campioni;
- le tubazioni delle acque meteoriche e chiarificate verranno a loro volta riunite, all'interno del lotto, in un pozzetto di ispezione, per poi immettersi direttamente nella Fognatura Comunale.

Ogni fabbricato avrà un sistema di smaltimento autonomo composto da uno o più gruppi di fosse biologiche tricamerale e pozzetti sgrassatori.

#### **STANDARD E SPAZI PUBBLICI**

L'area di intervento sarà riqualificata con l'inserimento di spazi verdi, parcheggi coperti e scoperti, zone pedonali e ciclabili. Il sistema di percorrenza del lotto si sviluppa lungo un asse centrale in direzione nord-sud: il percorso carrabile, con unico accesso da via Bologna, raggiunge i parcheggi pubblici, di relazione e privati; il percorso ciclo-pedonale (con la rampa in pendenza) collegherà via Bologna e il lotto con la piastra pedonale su viale F.lli Cervi e contribuirà a marcare con un segno essenziale e chiaro la connessione collina-città. A



rafforzare questo concetto il percorso sarà in asse a via degli Abatoni, dove è attualmente in fase di realizzazione un altro importante intervento di riqualificazione urbana. La passerella avrà una larghezza minima di 2 mt e pendenza di circa il 10%.

La sistemazione degli spazi pubblici (verde, aree pedonali, parcheggi, strada) rispetterà le indicazioni delle Guide Comunali agli interventi sugli spazi verdi e sulle strade. Le aree verdi saranno inerbite e piantumate con specie arboree ed essenze arbustive autoctone, e corredate da elementi di arredo. Il parcheggio pubblico a raso sarà realizzato con pavimentazione drenante in autobloccanti. L'illuminazione esterna si uniformerà alle direttive regionali per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso.

Riguardo al reperimento degli standard urbanistici (per lo schema riassuntivo dei conteggi si rimanda alla tavola di progetto n. 12), la dotazione di aree è stata computata come normato all'art. 32 – comma 2 delle N.T.A. approvate in variante.

Si rileva che a seguito dell'intervento proposto si avrà un complessivo miglioramento della qualità urbana, in particolare:

a) la superficie coperta subirà una diminuzione, passando dagli attuali mq 5.660 (pari ad un rapporto di copertura del 74%) ai previsti mq 3.021 (pari ad un rapporto di copertura del 39%);

b) verrà recuperata a permeabile una superficie di mq 1.951, ad oggi pressoché inesistente;

c) la superficie a parcheggi pubblici e privati (attualmente inesistente) occuperà, tra interrati, a raso coperti e scoperti, un totale di mq 4.540.

d) saranno destinate a standard pubblico superfici per complessivi mq 3.082;

e) i metri cubi di progetto subiranno una sensibile diminuzione passando dagli attuali mc 27.041 ai previsti mc 23.570, di cui 8.153 di ristrutturazione e 15.417 di nuova edificazione.

Si precisa che, riguardo alle opere di urbanizzazione previste, a seguito del potenziamento della rete gas lungo via Bologna, ConsiagReti provvederà (come da preventivo) a ripristinare il manto stradale manomesso e relativo tappeto di usura.



## ACCESSIBILITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI

La fruibilità degli spazi aperti e pubblici da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria è sintetizzata nella tavola di progetto n. 14; si rileva che il passaggio dall'area pedonale sul viale Cervi ai servizi e attrezzature al livello inferiore del lotto è garantito da un ascensore esterno posto nell'angolo nord-ovest dell'area d'intervento, in aderenza al blocco longitudinale.

Per quanto riguarda la quota di parcheggi riservata, sono previsti posti auto nella misura di uno ogni cinquanta o frazione di cinquanta. Gli spazi riservati alla sosta delle autovetture al servizio delle persone disabili sono ubicati nelle immediate vicinanze degli accessi agli edifici o agli ascensori (nei parcheggi coperti) e hanno dimensioni tali da consentire il movimento del portatore di handicap nelle fasi di trasferimento; saranno inoltre evidenziati con appositi segnali orizzontali e verticali.

I percorsi saranno pavimentati in idoneo materiale antiscivolo, con caratteristiche tali da favorire l'avanzamento di persone su sedia a ruote; i marciapiedi saranno provvisti di scivoli per garantire la salita e la discesa della sedia a rotelle.

Il tutto in conformità alla vigente normativa sulle barriere architettoniche (D.P.R. 380/2001, Parte II, capo III - ex L. 13/89 e D.M. 236/89).

Per una più esauriente comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Prato,

IL TECNICO  
Arch. Franco Martini