

**COMUNE DI PRATO**

**PIANO DI RECUPERO RELATIVO AD UN COMPLESSO**

**IMMOBILIARE UBICATO IN VIA S.GONDA**

Proprietà : **COOP. S. GONDA.**

Progetto : Arch. Alessio Cantini

Arch. Marco Benassai

Ing. Sirio Chilleri

**RELAZIONE TECNICA**

**RENDERING**

### Premessa

Il Piano Attuativo proposto, insieme al Piano di Recupero n° 97 P.G. 81944 del 28/12/2001 , approvato con delibera comunale n°179 del 25/09/2003 , per la Coop. Machiavelli, prosegue fino quasi al suo esaurimento l'attuazione delle previsioni edificatorie del R.U. per questo comparto.

### Situazione attuale

Il complesso edilizio esistente, composto in gran parte da edifici industriali e artigianali, con una porzione, quella che si affaccia su Via S.Gonda, con destinazione ad uffici al piano terra e ad alloggi al piano primo, , risulta costruito in vari periodi dal 1945 in poi fino alla fine degli anni '50: infatti si notano le diverse configurazioni dei capannoni, alcuni dei quali con copertura a doppia falda ed altri a copertura piana.

Siamo in presenza di un insieme di edifici aggregati nel tempo secondo criteri e necessità contingenti, con poco terreno di pertinenza ( un piazzale interno parzialmente coperto) e senza grandi spazi di sosta e manovra.

Questo complesso immobiliare resta un corpo estraneo nel tessuto urbano della zona di S.Gonda, la cui vocazione è esclusivamente residenziale di pregio, sia per la presenza qualificante del fiume, che dopo i recenti interventi ha assunto una dimensione più idonea nel tratto di attraversamento urbano, sia per il recente intervento della Coop. Machiavelli sul lotto limitrofo con destinazione esclusivamente residenziale .

## Il progetto

Tutto il comparto è inserito nello Schema Direttore 12 e prevede la realizzazione di un intervento R4 subsistema "la città della residenza in aggiunta" , quindi con destinazione residenziale con un massimo del 20% di terziario compatibile, realizzata mediante la demolizione completa degli edifici esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici secondo parametri, allineamenti e direttrici ben precisi.

A seguito di un'analisi urbanistica più approfondita con il Responsabile del Settore Pianificazione in merito agli allineamenti ed alle direttrici previste nel R.U. si è convenuto di disporre i nuovi edifici allineati con quelli adiacenti della Coop. Machiavelli, anche per ottenere un maggior distacco tra i fabbricati stessi, con la realizzazione di spazi verdi e parcheggio condominiale.

Come richiesto dalla Commissione Urbanistica dell'11.02.2010, il tratto di Via S.Gonda sul fronte dell'intervento verrà ampliato fino a 8,00 ml. ; sarà inoltre realizzato, in continuità con la piazza pubblica antistante l'intervento della Coop. Machiavelli e con il parcheggio pubblico esistente all'estremità opposta della Via S.Gonda, un nuovo parcheggio pubblico di mq. 495, integrato con la porzione ceduta dal Wall Art Hotel, consentendo così la creazione di complessivi 22 nuovi posti auto ; i nuovi spazi a parcheggio saranno delimitati da aiuole piantumate con lecci in omogeneità con l'intervento adiacente della Coop. Machiavelli.

Il lotto fondiario della Coop. S.Gonda è di mq.4475 e consente un volume max. di mc.11.187 .

Il Piano di Recupero propone di realizzare sul lotto di proprietà della Coop. S.Gonda, due edifici residenziali multipiano di altezza max 21,50 : l'edificio 1 , più alto (ml.21,50) di mc.7539, con 28 alloggi, allineato con il corrispondente fabbricato più alto dell'intervento confinante della Coop. Machiavelli e l'edificio 2 ,più basso (ml.12,90) di mc. 3646, con 12 alloggi, in corrispondenza delle villette a schiera dello stesso intervento.

L'accesso ai due edifici residenziali avviene attraverso il parcheggio pubblico suddetto, con un percorso carrabile di larghezza ml.6,00 , affiancato da uno pedonale di ml.1,50 e, sulla parte opposta, lungo il confine di proprietà, da una fascia a verde piantumata con alberi di alto fusto.

Tra i due nuovi edifici verrà realizzato un ampio parcheggio condominiale con 24 posti auto e aree a verde condominiale parzialmente piantumate .

La tipologia dei due edifici multipiano si richiama a quella dell'edificio analogo già realizzato nell'intervento adiacente, anche nell'uso dello stesso tipo di materiali come la pietra S.Fiora e le coperture a falda e a padiglione in alluminio color rame.

## Relazione Legge 13/89

Nel nuovo parcheggio pubblico di progetto sono previsti due posti auto per disabili, Tutti i nuovi marciapiedi presentano scivoli con pendenza 5% per il raccordo tra il livello della carreggiata o del parcheggio e quello del marciapiede.

L'accesso per disabili ai due edifici avviene attraverso i passaggi pedonali, dal parcheggio pubblico fino agli ingressi condominiali, con percorsi complanari o con pendenze non superiori al 5%.

Ai due piani interrati sono previsti tutti box auto con ampiezza ml.3,20.

Dagli ingressi condominiali si accede agli ascensori, uno per ogni edificio, con antistante spazio per la rotazione di diametro 1,50 ml. a tutti i piani ; i vani ascensori sono di dimensioni atte a contenere una cabina di dimensioni minime 1,30x 0,95.





