

COMUNE DI PRATO

**PIANO DI RECUPERO**

**“Galleria Roncioni”**

Committenti

Margherita BESSI  
Mauro SANESI  
Marco SANESI  
Paolo SANESI

**Relazione Generale e Relazione Tecnica**

**Giugno 2013**

I Tecnici

## RELAZIONE GENERALE

La proposta d'intervento ha preso in esame gli edifici misti, sia produttivi che residenziali, che si sviluppano lungo la via Marco Roncioni, tra i civici 95 e 105, e coprono una superficie complessiva di circa 2650 mq di un'area posta a fronte della via comunale, sviluppandosi perpendicolarmente ad essa, nella direzione nord – est.

L'analisi della situazione esistente della zona ha portato alla luce un panorama tipologico edilizio alquanto articolato: da modesti magazzini a grandi complessi produttivi, da concentrazioni residenziali a vasta area a verde pubblico, posta a ridosso della declassata Firenze – Pistoia, in prossimità della nuova Variante del Piano Strutturale adottata di recente. Ognuna di queste aree ha caratteristiche architettonico-strutturali diversificate rispecchianti le metodologie e gli indirizzi progettuali del periodo in cui sono stati realizzati gli interventi.

Siamo di fronte quindi ad una serie consistente di interventi di vecchia edificazione composti da un massimo di 2 – 3 piani fuori terra con tipologia in linea frapposti a recenti interventi fino a 7-8 piani, che hanno sostituito

parte delle volumetrie precedenti con elementi pluriplano a destinazione diversificata, commerciale – residenziale – servizi pubblici.

Questi interventi sono il prodotto di un insieme di indicazioni e prescrizioni che prevedono la realizzazione di una nuova area residenziale tra limitate attività direzionali e terziarie, che localizza i nuovi insediamenti lungo linee di connessione interne, perpendicolari a via Marco Roncioni, lungo le quali si definiscono i nuovi insediamenti in sostituzione al tessuto produttivo esistente di cui è prevista la rilocalizzazione.

Il Piano Strutturale nella suddivisione del territorio del Comune di Prato, ha perimetrato l'UTOE della zona indicandola con il n. 14 e l'UMI di riferimento con il n° 14\_2 : non essendo l'UMI interessata da Progetti Norma specifici, le indicazioni inerenti la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, riferisce quali azioni di riqualificazione, gestione e controllo si possono attualmente proporre per gli insediamenti esistenti appartenenti ai vari sub-sistemi del PRG.

Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal P.S. sono individuati dal R.U. in due definizioni: “riR5” e “ri/dr”.

La prima, nel sub-sistema “riR5”, “la residenza nelle aree della mixité” ,

sistema di appartenenza di parte della zona d'intervento, hanno previsto la ristrutturazione del fabbricato fronte strada, mantenendo ai piani terra i fronti commerciali, altre destinazioni d'uso a servizi o attività compatibili, e volumetrie residenziali ai piani superiori, destinazioni che si equiparano al contesto urbano esistente; la seconda, ha interessato invece, gran parte dell'area contrassegnata con la sigla "ri/dr" (ristrutturazione o demolizione con ricostruzione), come evidenziato nell'estratto di PRG allegato.



fig.1

La proposta è quella di costituire un nuovo complesso edilizio che viene inserito in un insieme di aree pubbliche, percorsi pedonali, alberature, prati e spazi di sosta che mettono in relazione il contesto circostante già in parte ridefinito e nuovamente qualificato.

Questo potrà essere possibile anche attraverso il completamento della "galleria" realizzata attraverso l'accesso esistente da via M. Roncioni all'interno del complesso industriale, che una volta demolito, permetterà un percorso

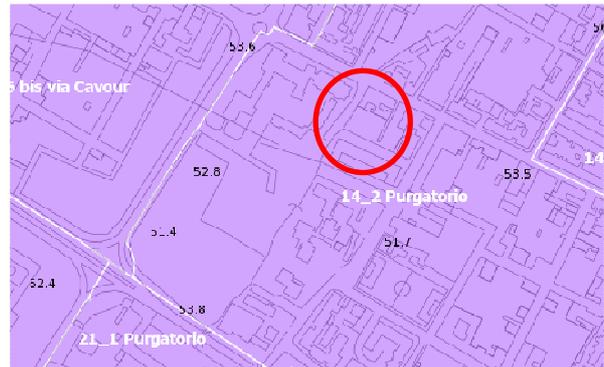


fig.2

strettamente pedonale d'ingresso all'area pubblica di relazione e al nuovo intervento edilizio.

La proprietà Sanesi copre una superficie territoriale pari a circa 2650 mq circa comprensiva di tutto il lotto: sia la parte su cui è posizionato il fabbricato commerciale – residenziale posto lungo la via comunale, via M. Roncioni, sia la restante parte a destinazione magazzini artigianali.

Il piano attuativo in progetto prevede la riqualificazione dell'intero lotto di proprietà, dividendo gli interventi in due modalità distinte.

Infatti le volumetrie riferite alla parte da demolire e ricostruire si limitano alla superficie fondiaria costituita da 1802 mq circa, la restante parte, che ricade sulla

destinazione di piano "riR5", verrà ristrutturata e frazionata in più unità abitative, lasciandone inalterate le destinazioni e la sagoma .

Le indicazioni di base su cui improntare lo studio dell'intervento hanno così evidenziato la possibilità di realizzare un lotto ben definito, accessibile dalla viabilità esistente attraverso percorso di collegamento costituito da una viabilità interna, che consente inoltre l'accesso agli interrati sia dei fabbricati di nuova realizzazione che di quelli esistenti ;

completano la sistemazione dell'area giardini da una parte e spazi pubblici con parcheggi e aree pedonali.

La proposta, di conseguenza, è quella di costituire un nuovo complesso edilizio che viene inserito in un insieme di aree urbanizzate, percorsi pedonali, alberature e prati, galleria e spazi di sosta che mettono in relazione il contesto circostante già in parte ridefinito e nuovamente qualificato. (fig.3)

La destinazione dell'area secondo il RU vigente copre una superficie più ampia rispetto a quella presa in esame; la



fig.3

progettazione relativa alla proprietà Sanesi – Bessi, ha mantenuto inalterata la possibilità edificatoria, nei limiti previsti dal suddetto strumento urbanistico, dell'area limitrofa di altra proprietà, che con il presente piano attuativo viene stralciata.

Dall'analisi degli edifici esistenti nelle zone circostanti si è riscontrata la presenza di numerosi fabbricati di recente edificazione con altezze superiori ai 15 ml; le indicazioni poste dal PRG portano a calcolare volumetrie di edificati con altezze pari alla metà di quelle circostanti, prevedendo la formazione di residenze che risulterebbero completamente oscurate dai fabbricati limitrofi.

Pertanto la progettazione ha mantenuto inalterate le prescrizioni del RU per quanto riguardano gli indici di fabbricabilità (if) ed il rapporto di copertura (Rc), modificando soltanto l'altezza del fabbricato, portandolo ad una quota media tra gli edificati esistenti, compreso quello in ristrutturazione sul fronte strada, inserito nello stesso piano attuativo.

L'orientamento del nuovo complesso residenziale ha seguito le indicazioni del PRG posizionandolo parallelamente alla viabilità interna e

perpendicolarmente al fabbricato sulla via comunale.

L'area circostante è prevalentemente destinata a verde, sia di uso privato che privato di uso pubblico; la superficie a completamento del lotto è interessata dai percorsi pedonali pubblici e dalla rampa d'accesso all'interrato, costituito dalle autorimesse e posti auto di pertinenza a tutte le unità abitative, quelle di nuova realizzazione e quelle esistenti.

Si è scelto di realizzare un accesso unico per un certo tratto, per poi separarsi e servire l'interrato sottostante il palazzo di nuova edificazione e l'altro esistente che formano sì un unico piano, ma che rendono le due porzioni indipendenti; infatti mediante una parete di separazione o una schermatura metallica, si suddivide il percorso interno in due aree non comunicanti.

Lungo i percorsi pedonali della viabilità interna, sono stati previsti parcheggi a pettine sia su un fronte sia sull'altro, in modo tale da non interferire con i passi carrabili di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Quindi questo piano attuativo, per quanto concerne la situazione viaria, propone una soluzione che non è altro che il miglioramento della situazione esistente aumentando la fruibilità da parte dei nuovi e precedenti addetti e residenti.

In particolare sull'area destinata alla viabilità di accesso alla via Roncioni, il Servizio Gestione Attività Edilizia ed il Servizio Patrimonio hanno già espresso parere in merito, con Determinazione Dirigenziale del 29.08.2007 a firma dell'Arch. Giancarlo Naldoni (vedi allegato 1) e del 03.05.2010 a firma del Dott. Massimo Nutini e dell'Ing. Jr. Francesco Fedi (vedi allegato 2).

Nei pareri veniva confermato come il RU entrato in vigore nel 2001 aveva individuato l'area come *"bene sottoposto a vincolo ai fini espropriativi"*, area peraltro già concepita di uso pubblico dall'edificazione del lotto immediatamente ad ovest, antecedente la Legge 10/1977.

La natura pubblica dell'area è rafforzata *"dalla presenza nei relativi sottosuoli, di un tratto di pubblica rete*

*fognaria per la quale sono sempre da fugare usi tali da compromettere la libera possibilità di accesso"*.

La sistemazione a viabilità verrebbe quindi *"a costituire un utile occasione per la formalizzazione di atti approvati per il conseguimento da parte dell'Amministrazione Comunale di idonei diritti reali, trattandosi di opere di interesse pubblico"*.

In tal senso la proposta di piano viene formulata comprendendo l'accollo degli oneri relativi all'espletamento delle necessarie procedure espropriative secondo le modalità da concordare con l'Amministrazione.

Come accennato in precedenza, nuovo elemento distributivo e di connessione tra "vecchio" e "nuovo" è la galleria: l'intento della progettazione è quello di realizzare un punto d'incontro in una zona prettamente di transito, che valorizzi le relazioni perlomeno tra i residenti delle



prospetto est



prospetto ovest

abitazioni limitrofe, mediante l'inserimento non solo di un percorso pedonale e giardino, ma incrementando a servizi i locali ad uso commerciale già presenti a piano terra del fabbricato in ristrutturazione (ad esempio : gelateria, bar,...).

L'edificio progettato è costituito da quattro piani fuori terra - oltre all'interrato - con collegamenti verticali in posizione centrale rispetto allo sviluppo dei piani.

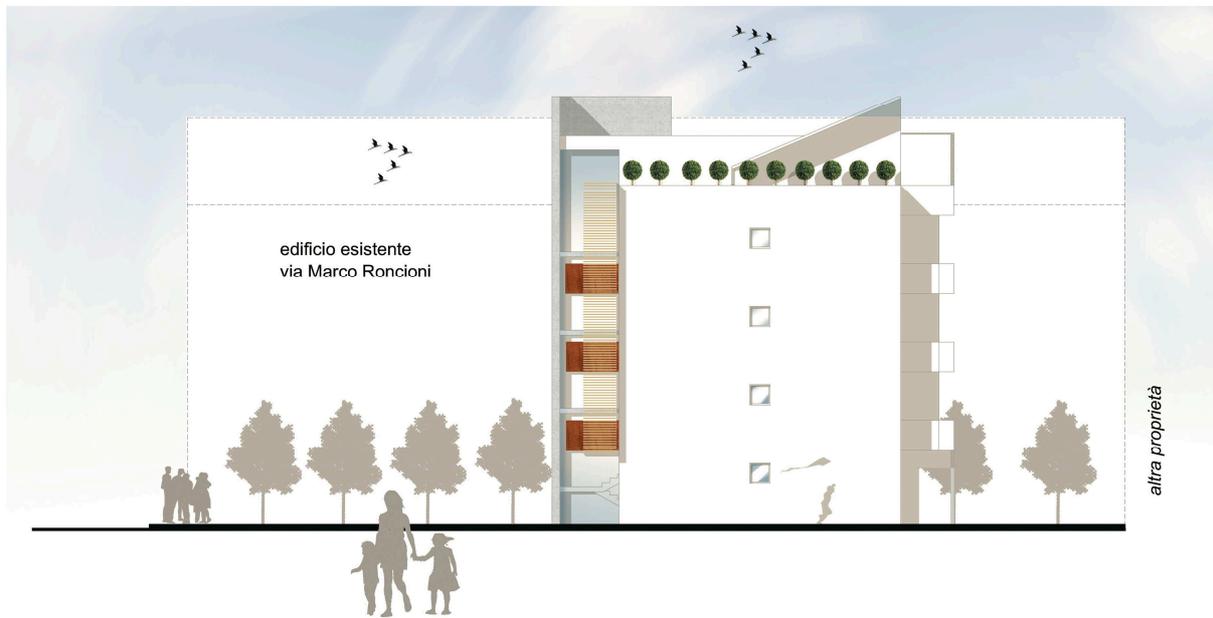
Il vano scale con adiacente ascensore, costituisce un corpo a se stante in posizione avanzata rispetto al fronte dell'edificio: delineato da un lato con un elemento inclinato in struttura piena e dall'altro lato con una parete vetrata a tutta altezza.

I prospetti composti da aperture e balconi simmetrici rispetto al vano scale, sono completati in parte da schermature modulari in legno che si affiancano ai parapetti dei balconi, alternando elementi pieni con elementi distanziati, che si ripetono su uno dei prospetti laterali integrandosi con porzioni di facciata libera o poco interessata da aperture.

La copertura piana è delimitata da una striscia di "piccolo giardino pensile" in cui prenderanno posto cespugli e alberature di basso fusto.

La superficie centrale è interessata da modesta volumetria residenziale che costituisce due mansarde di pertinenza agli appartamenti sottostanti.

Il progetto proposto nel piano attuativo è stato studiato non soltanto sotto il profilo urbanistico - architettonico, ma anche considerando l'inserimento delle metodologie impiantistiche che consentiranno il raggiungimento di livelli



## RELAZIONE TECNICA

prospetto sud

di edilizia sostenibile apprezzabili, usando mezzi semplici per produrre energia in modo efficiente e creando varietà e qualità degli spazi che offriranno condizioni di vita e di lavoro ottimali, anche per le unità con dimensioni più contenute.



prospetto nord

La proprietà Sanesi – Bessi copre una superficie territoriale pari a 2650 mq di area edificata e 1160 mq relativo al percorso interno e parcheggi pubblici. L'intervento sebbene sia unitario si conforma in due diverse fasi di progetto: la prima relativa alla demolizione con ricostruzione (ri/dr), la seconda relativa alla ristrutturazione del fabbricato fronte strada (riR5).

### Lotto ri/dr

La superficie fondiaria prevista dal PRG è pari a 1802 mq : su questa superficie fondiaria è stato calcolato il rapporto di copertura (Rc) imposto dalla norma pari al 30% del totale, quindi la superficie coperta consentita dal PRG è pari a 540,65 mq , dotata di indice di fabbricabilità  $I_f = 2,2$  .

Dall'analisi degli edifici esistenti nelle zone circostanti con le stesse caratteristiche tipologiche, si è riscontrata la presenza di numerosi fabbricati di

recente edificazione di altezze superiori a 7,5 ml come indicato nel PRG, anche di 5 o 6 piani fuori terra come si evince dalla documentazione fotografica allegata e pertanto si è optato per la soluzione progettuale che nei limiti della volumetria massima e del rapporto massimo di copertura previsto, ha portato ad un fabbricato di 4 piani fuori terra, a destinazione residenziale comunque in linea con quello fronte strada, con altezza superiore ( $H = 12,15$  ml circa).

E' stato calcolato il rapporto di copertura entro i limiti previsti, all'interno del lotto fondiario la percentuale di superficie permeabile corrisponde a quella richiesta dalla norma (25% della sup. fondiaria), proponendo zone alberate private che si integrano con l'area pubblica prevista dal PRG attraverso percorsi e zone di relazione.

Per soddisfare alle quantità di standard richiesti valutati dallo strumento urbanistico in  $18\text{mq}/100\text{mc}$  di volume residenziale, sono state destinate ad uso pubblico tutte le aree di proprietà esclusa quella fondiaria dotata di edificabilità: si ottiene così una quantità di Aree Pubbliche (Apu) pari a  $747,66$  mq largamente superiore a quella richiesta ( $713$  mq).

Il carico urbanistico indotto dall'intervento viene così assorbito da un numero di parcheggi a raso distribuiti lungo la viabilità di progetto che delimitano l'area e da spazi a verde a servizio della collettività.

Anche per i parcheggi privati è stata destinata una superficie di parcheggio superiore a quella richiesta (1/10 della volumetria di progetto) distribuita su un livello interrato, debordante dal perimetro della sup. coperta, ma comunque contenuto entro la percentuale consentita dal RE pari al 60%.

La verifica è stata soddisfatta sia nel rispetto della L. 122/89 che secondo i dettami del Regolamento Edilizio che prevede un posto auto, o autorimessa, per ogni unità immobiliare.

Gli Enti fornitori dei servizi (Enel, Publiacqua e Consiag) hanno attestato l'esistenza delle rispettive reti distributive proponendo in sede di attuazione per l'estensione del tratto di collegamento tra le linee esistenti e consigliando il posizionamento delle stazioni di controllo delle forniture: sono pertanto state previste le localizzazioni di tali quadri, considerando lo sviluppo delle reti di collegamento in modo tale da non creare interferenze tra loro stesse e la struttura dell'edificio.

Il blocco destinato alle residenze è costituito da 16 unità abitative su quattro piani fuori terra, costituite da bi- e trilocali, ognuna

con ampi balconi, tutti di superficie media netta superiore a 50 mq.

Nel rispetto del RE, tutti i locali sono dimensionati secondo la normativa di igiene e fruibili da eventuali portatori di handicap; tutti i bagni dei locali e degli appartamenti, sono con areazione naturale diretta,

Il blocco scale e ascensore consentono la distribuzione verticale ai vari livelli e, nello specifico, al piano interrato del parcheggio, rappresentano la doppia via di fuga prevista dalla normativa antincendio.

In ottemperanza a quest'ultima normativa sono state distribuite le griglie d'areazione nella misura di 1/25 della superficie di piano.

I materiali che costituiranno le rifiniture esterne ed interne dei due fabbricati sono stati studiati in modo tale da costituire un inserimento idoneo all'ambiente circostante, rivalutando in chiave contemporanea gli elementi caratteristici del sito.

#### **Edificio fronte strada (riR5)**

Il fabbricato fronte strada verrà ristrutturato con frazionamento in più unità abitative, senza alterazione della sagoma esistente.

La superficie dei fondi commerciali esistenti verrà ridistribuita in modo tale consentire anche altre attività, in considerazione del fatto che uno dei due vani scala attualmente presenti, verrà demolito.

Pertanto la superficie corrispondente verrà sommata a quella presente alle varie quote dei piani.

La distribuzione verticale di progetto è stata posizionata centralmente rispetto allo sviluppo orizzontale del fabbricato, con accesso diretto dalla galleria, in modo tale da evitare gli ingressi residenziali direttamente dalla strada pubblica; viene inoltre inserito vano ascensore, nel rispetto delle normative vigenti.

I due piani residenziali saranno suddivisi in cinque appartamenti: quelli al secondo piano avranno soffitte e mansarde di pertinenza con accesso privato dall'interno delle abitazioni.

I prospetti manterranno le caratteristiche originali: sul fronte strada sono previste delle logge per interrompere la superficie lineare della facciata e consentire una migliore fruibilità degli spazi interni agli appartamenti corrispondenti.

Sul prospetto "interno" invece verranno ridisegnati i balconi che attualmente si presentano su tutta la lunghezza del fronte, ampliandoli in profondità dove necessario, e separandoli rispetto alle diverse proprietà, con le stesse caratteristiche compositive e con l'uso degli stessi materiali previsti nel progetto dell'edificio di nuova realizzazione.

Rifiniture ed elementi costitutivi analoghi all'altro intervento, cercheranno di formare continuità e similitudini tra la parte "nuova" e quella "ristrutturata".

Il totale delle unità abitative corrisponde a:

- n°16 per l'edificio nuovo,
- n° 10 per l'edificio ristrutturato
- n° 4 locali commerciali.

COMUNE DI PRATO

**PIANO DI RECUPERO**  
***“Galleria Roncioni”***

Committenti

Margherita BESSI  
Mauro SANESI  
Marco SANESI  
Paolo SANESI

***Relazione Integrativa***

***Ottobre 2013***

I Tecnici

### RELAZIONE

Il piano attuativo n.274 denominato "Galleria Roncioni" presentato per la riqualificazione funzionale della proprietà dei signori Sanesi, ha preso in esame il lotto completamente edificato posto in via M. Roncioni ai numeri 99-101.

Con l'entrata in vigore della Variante al Piano Strutturale si è resa necessaria un'ulteriore verifica sulla base della disciplina che regola la trasformazione del territorio in relazione alle attività che si svolgono: Invarianti Strutturali e gli ambiti caratterizzanti.

Gli edifici in oggetto, costruiti con Licenza Edilizia del 1953, e successive varianti, si distinguono in due blocchi contigui, residenziale e industriale.

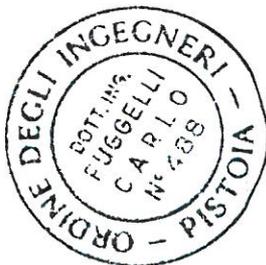
Il blocco residenziale, posto parallelamente alla via comunale, rispecchia quanto definito nella disciplina delle Invarianti storico-insediative presenti al 1954 e confermate fino al piano Secchi: palazzina in linea con alloggi, servizi e modesti spazi commerciali; edificio che pur rispecchiando la tipologia edilizia dell'epoca di costruzione, non presenta nessuna rilevanza architettonica di pregio. Infatti già nella disciplina di dettaglio del RU precedente all'attuale non rientrava tra i casi di particolare interesse, tant'è che ne era già prevista la completa ristrutturazione.

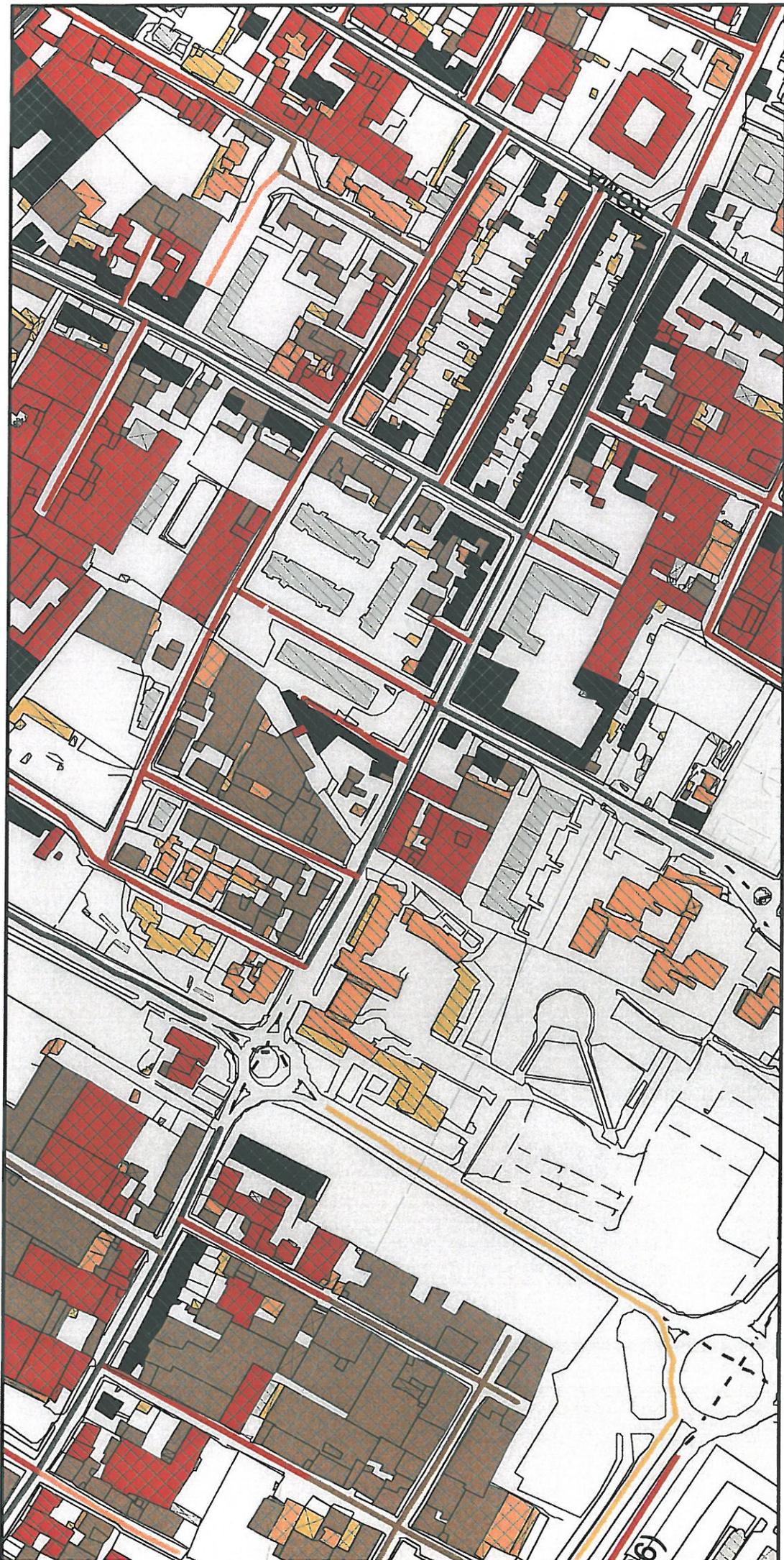
I capannoni posti in seconda linea, in aderenza al fabbricato residenziale, hanno accolto lavorazioni inerenti l'ambito tessile e nello specifico filature cardate e a pettine, depositi di materie prime, uffici e servizi di pertinenza.

Garage e depositi a servizio della residenza fanno da filtro tra le due zone di diversa destinazione. Sotto il profilo statico i capannoni si presentano in condizioni precarie, anche in considerazione del fatto che risultano in disuso da più di 15 anni e sono stati oggetto di rare manutenzioni.

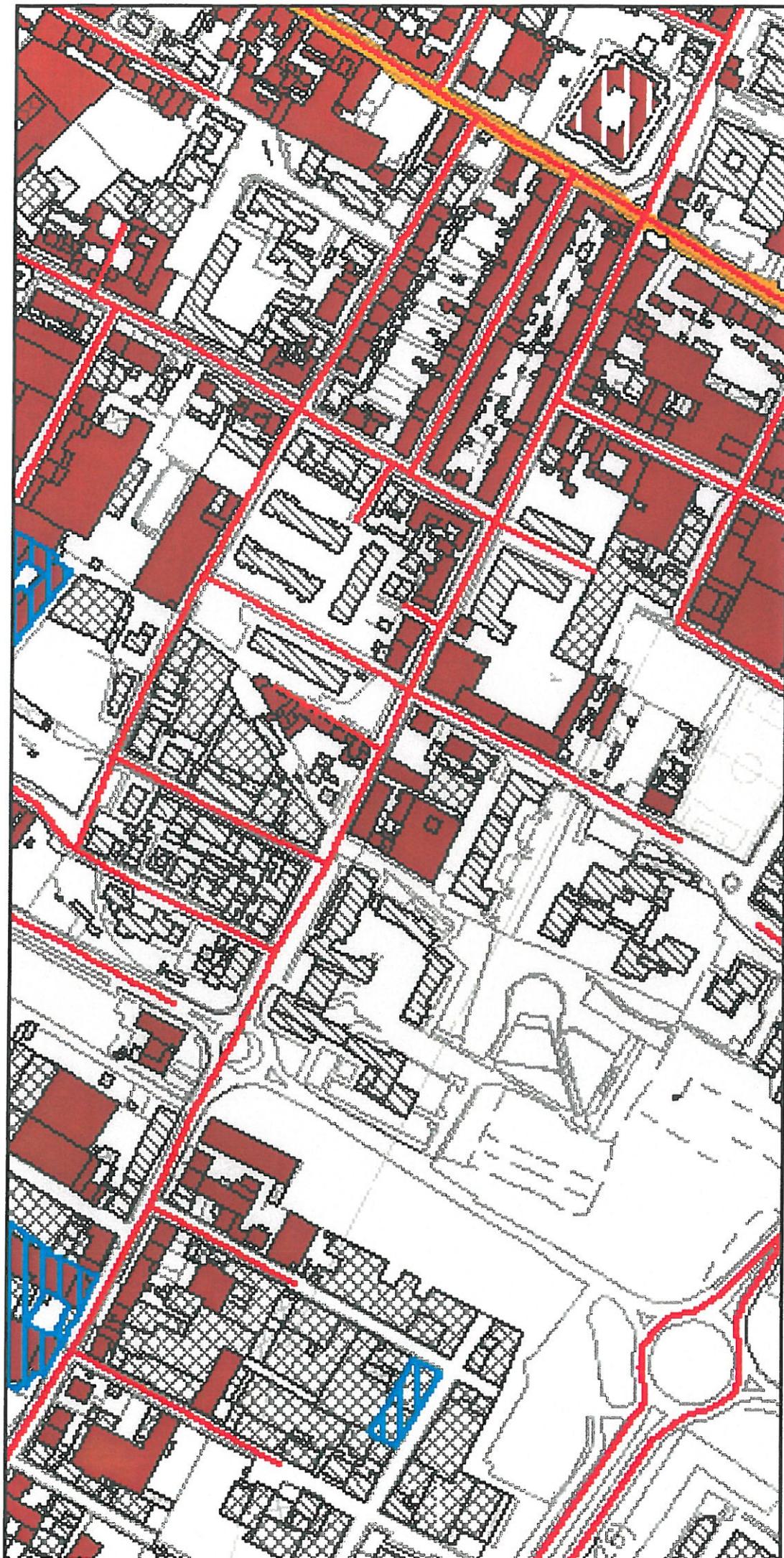
Pertanto questa area mista, che il piano Secchi aveva individuato come area della mixité, rientra tra gli ambiti che questo nuovo PS intende sottoporre a rinnovazione e rigenerazione che tramite progetti unitari nei tessuti densi e maggiormente degradati trasformano spazi con caratteri identitari originari in strutture adeguate all'attualità del sistema economico e sociale.

I Tecnici

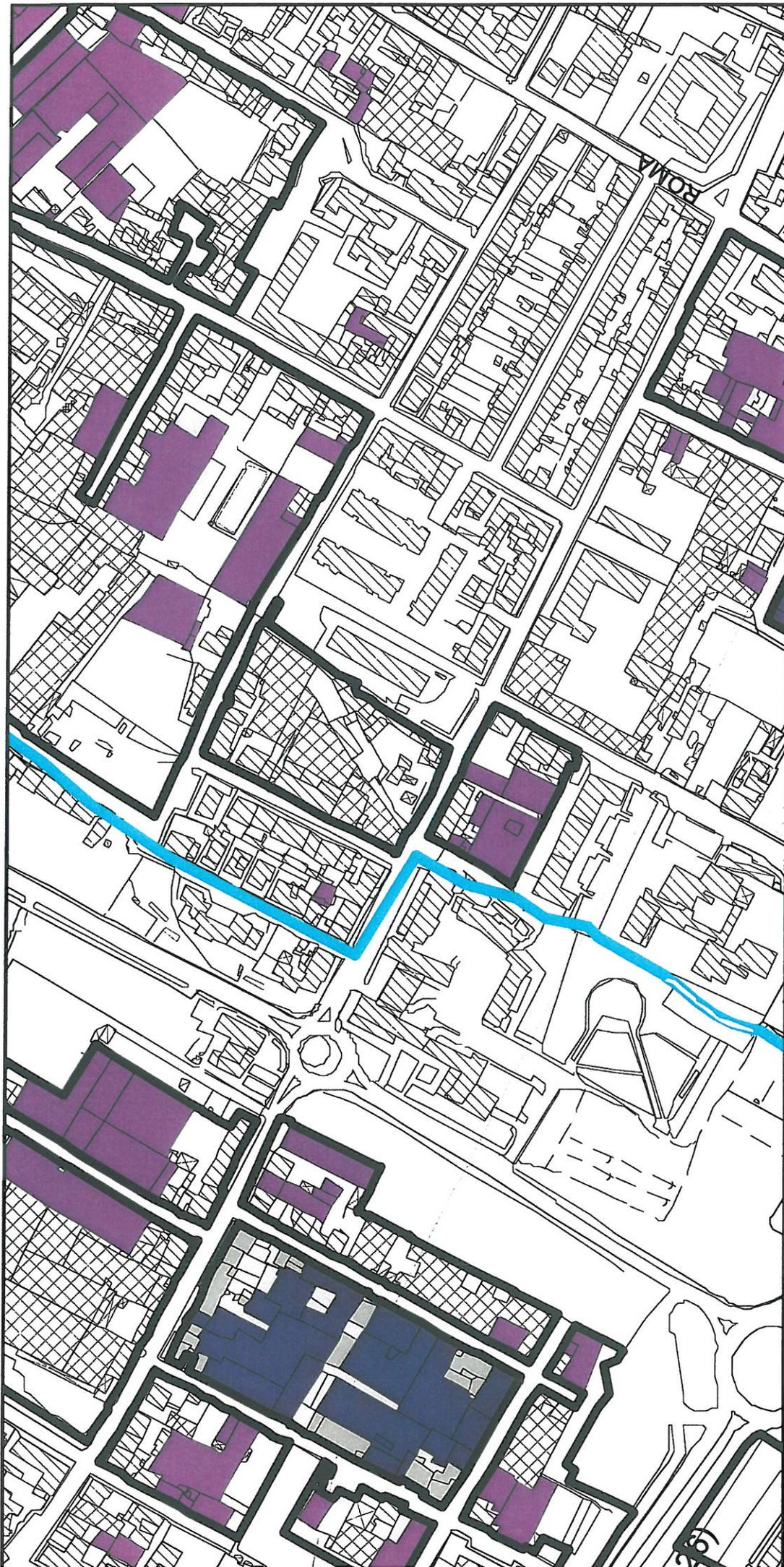




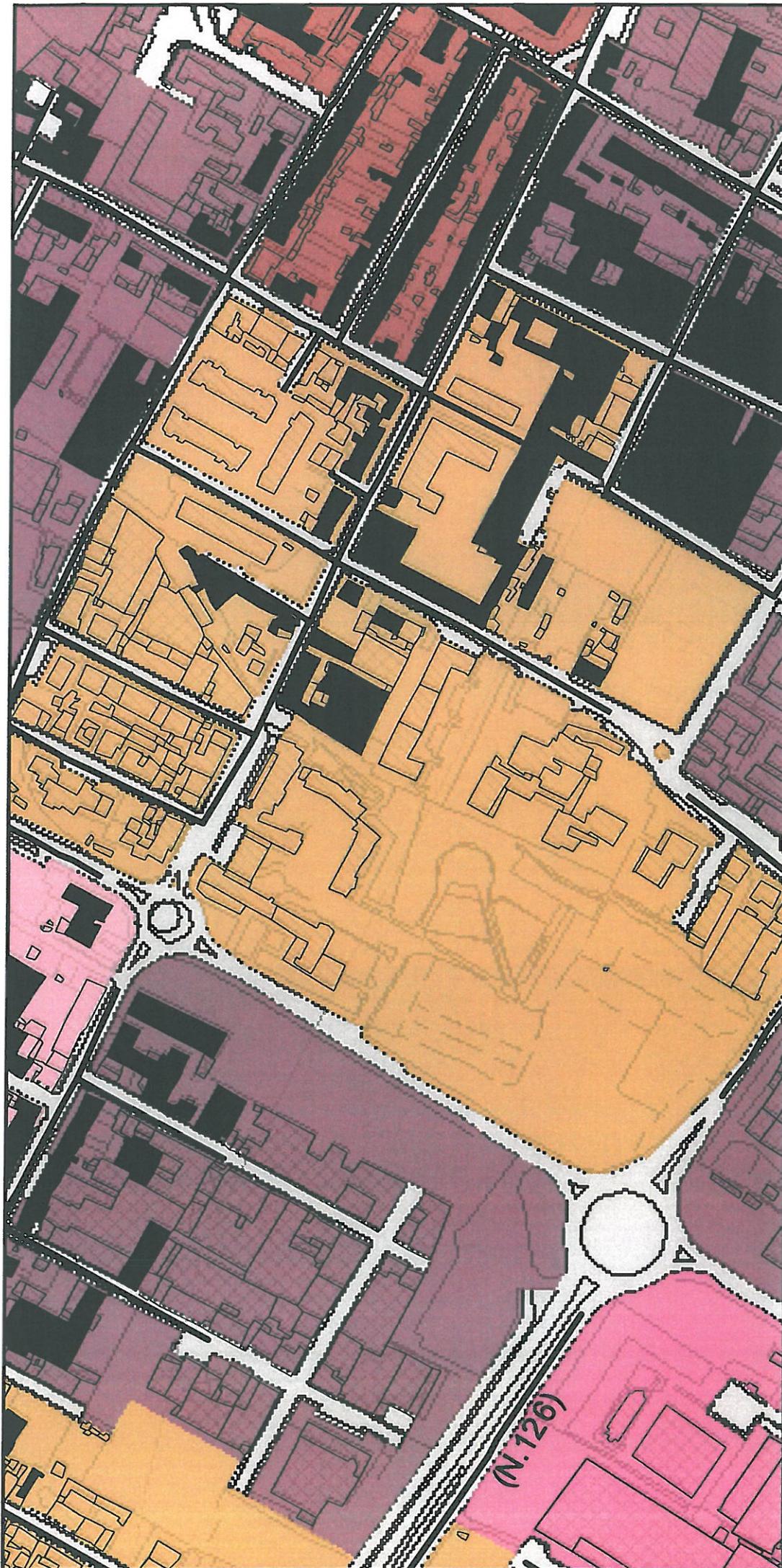
TAV. MS A edifici present al 1954



TXV. ES. 3A *muzej* - *muzej* - *muzej*



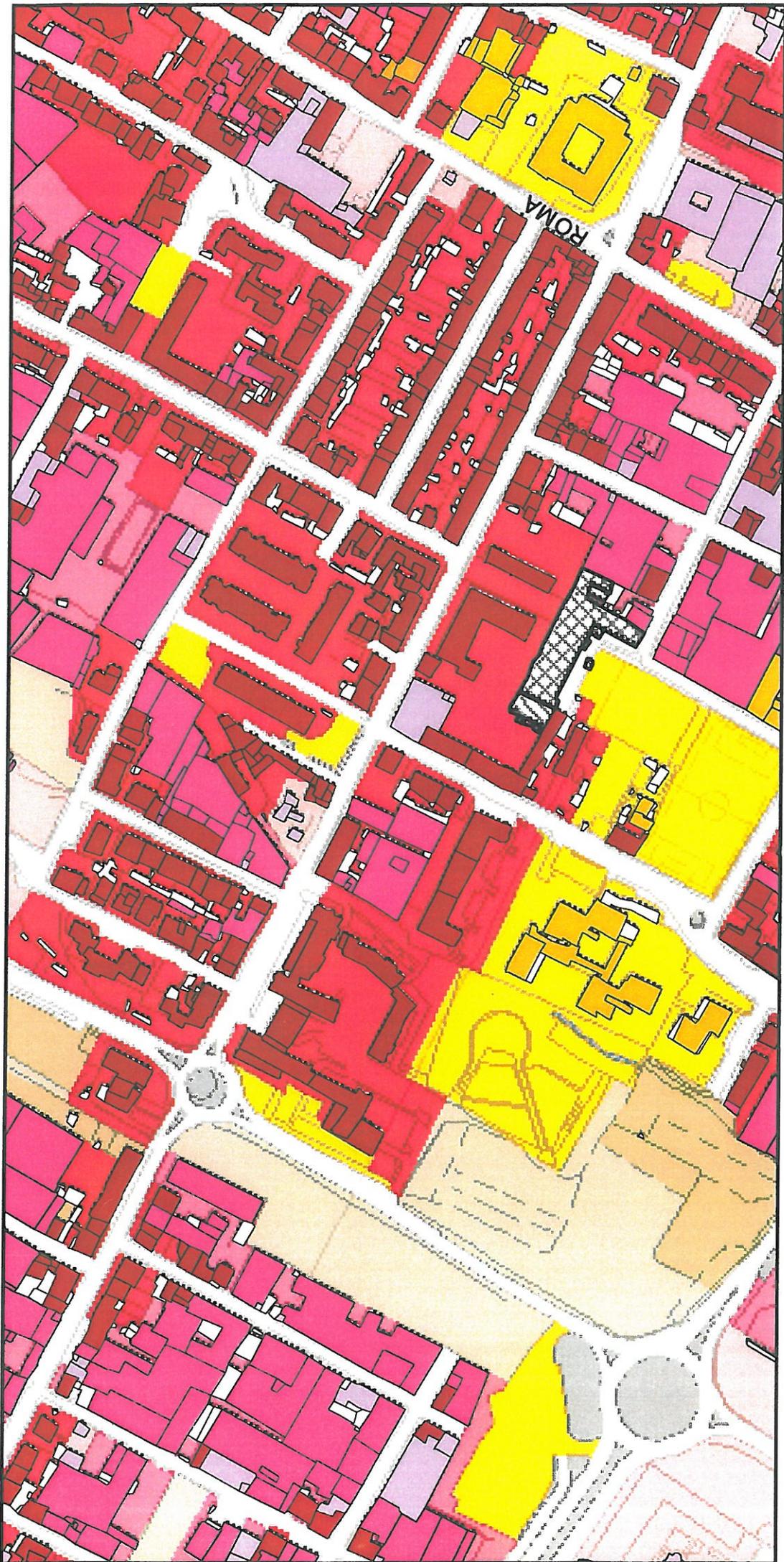
TAV. INS 10 - EVOLUZIONE STORIA - LAVORO AL 1960



TXN. INS. 4 - total surface



TAV. 2 - OSI del SUDO



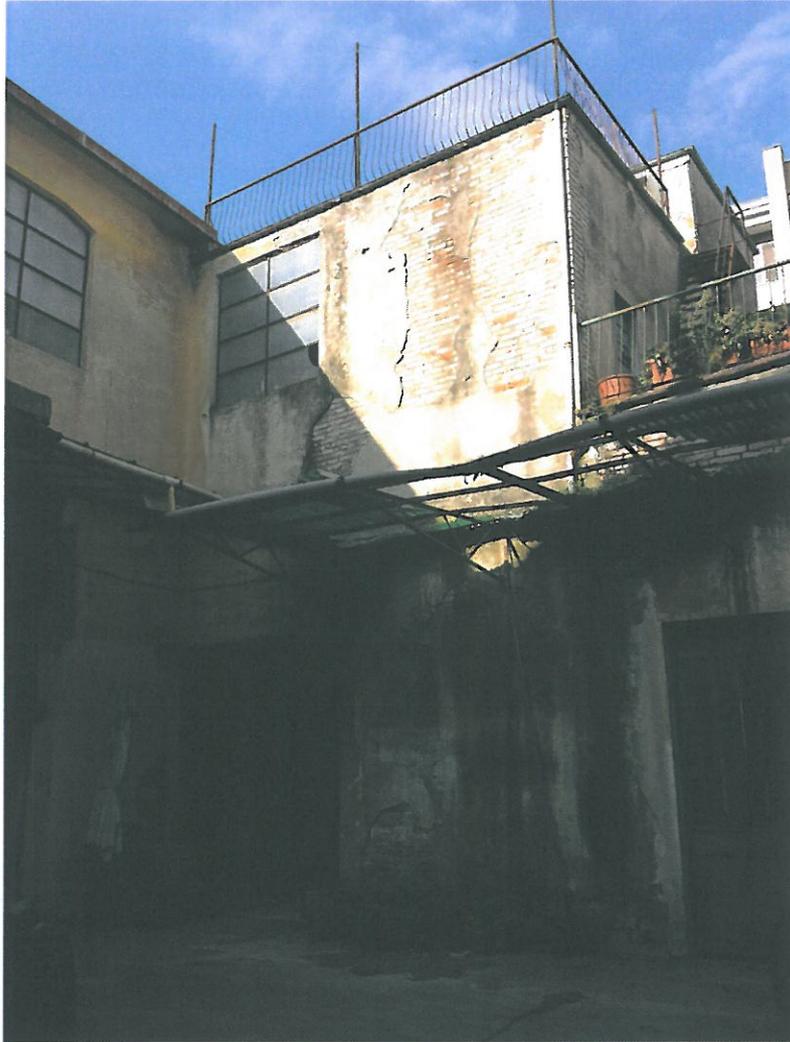
TAV. INS 5 ANTONI QUARISANI



Prospetto esterno



Corte interna



Interno capannoni



Interno capannoni



Interno capannoni





Interno capannoni





Interno capannoni





Interno capannoni





Interno capannoni

