

Luigi Scrima Architetto

**Al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica
del Comune di Prato**

Oggetto: **Integrazione a PdR n°323/2013 come da nota 33090 del 25/02/2016:
d/r di immobili uso artigianale siti in via Cesare Battisti/via Francesco
Franceschini con cambio destinazione d'uso a residenziale.**

Proprietà: Sig.ra Marzia Giovannelli
cf GVN MRZ 70C59 D612R

Sig.ra Silvia Giovannelli
cf GVN SLV 64E57 D612R

Sig. Roberto Giovannelli
cf GVN RRT 62°24 G999E

Società Immobiliare Bisentina srl
Sede legale in Prato (PO) via F.Ferrucci 49
cf 01335590483

Ubicazione dell'intervento: Via Francesco Franceschini civici pari dal 10 al 26, 59100 Prato
Via Cesare Battisti civici dispari dal 45 al 59

Progettista: dott. arch. Luigi Scrima – Via F.lli Miniati, 22 – 59100 Prato

RELAZIONE TECNICA ad integrazione

Il sottoscritto Arch. Luigi Scrima, c.f. SCRLGU59L28D6430, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Prato con il n° 121 e con studio in Prato, Via F.lli Miniati 22, in qualità di progettista incaricato, con la presente dettaglia l'integrazione al piano attuativo (piano di recupero) allegato alla presente.

Descrizione dell'intervento

L'intervento in oggetto prevede la demolizione di tutti i fabbricati a destinazione artigianale ricompresi nel perimetro individuato dal PDR e la ricostruzione di un fabbricato a destinazione residenziale.

Nello specifico verrà realizzato un fabbricato in linea in seconda schiera rispetto a via Cesare Battisti, articolato in 8 piani fuori terra con 3 corpi scala indipendenti e dotato di posti e box auto privati nei due piani interrati di progetto.

Luigi Scrima Architetto

L'area, ad oggi densamente edificata con un rapporto di copertura pari a 92,93%, verrà interamente riqualificata liberando grandi superfici a terra e portando il rapporto di copertura al 13,22%. La previsione di ampie superfici a verde di uso pubblico e di nuovi parcheggi pubblici miglioreranno sensibilmente la vivibilità della zona, mettendo a disposizione degli abitanti del quartiere nuovi servizi.

Procedendo su via Cesare Battisti, l'intera demolizione del fronte stradale consentirà di aprire un nuovo cono visivo sull'area restrostante, dove verrà realizzato un ampio giardino pubblico lineare. Come richiesto nella nota del 25/02/2016 redatta dalla commissione urbanistica, rispetto al progetto precedente (in cui era prevista la realizzazione di un edificio di 4 piani fuori terra a destinazione residenziale/commerciale), si è provveduto alla demolizione completa dei manufatti edilizi affacciati su via Battisti, destinando l'intera superficie a verde pubblico, corredata di alberi e arredi urbani, ad eccezione della porzione di marciapiede posta sul retro dell'edificio a destinazione commerciale, che rimarrà di proprietà di suddetto fabbricato.



RENDER – Il parco lineare visto da via Cesare Battisti

Luigi Scrima Architetto

L'analisi storica del costruito attuale ("ex Valaperti") ha messo in luce, quale elemento morfologico ed architettonico degno di nota, la corte interna di forma trapezoidale, da cui hanno accesso i singoli fondi artigianali, che ad oggi presentano coperture in buona parte crollate o sono comunque soggetti a forte degrado.

L'intento progettuale è quindi quello di garantire un segno storico di tale preesistenza, realizzando, in corrispondenza della quinta architettonica attuale costituita dai fronti dei capannoni sulla corte, un "patio-scultura" in corten o similare che ricalchi geometricamente tale prospetto. Tale elemento scultoreo varierà il suo aspetto a seconda delle stagioni, grazie ad una vegetazione rampicante a foglia caduca, che farà da copertura cambiando colore al variare del periodo dell'anno.

Un percorso pedonale, fiancheggiato da sedute e da alberi di seconda grandezza a garantirne l'ombreggiamento, affiancherà il patio, consentendo l'attraversamento longitudinale del giardino da via Franceschini fino al ricongiungimento su via Cesare Battisti. La sensazione da via Franceschini, all'altezza del nuovo giardino, sarà, quindi, di un nuovo cono visivo interamente verde.

È stato richiesto l'inserimento di giochi ed installazioni per portatori di handicap nell'area del parco lineare, che saranno realizzati tramite apposita convenzione da concordare con gli uffici competenti, in seguito all'approvazione del presente Piano di Recupero.

Lo stesso procedimento verrà seguito per la realizzazione di una particolare illuminazione dei giardini, da studiarsi in successiva fase di Permesso di Costruire.



RENDER – il nuovo giardino lineare – vista da via Franceschini

Dal percorso pedonale adiacente il giardino sarà possibile accedere ai 3 vani scala dell'edificio principale: detti percorsi, pur essendo interdetti al traffico, consentiranno l'accesso ai mezzi di soccorso, ai mezzi deputati alla manutenzione del verde e al conferimento rifiuti, nonché, in casi eccezionali, a mezzi dedicati alla manutenzione dell'immobile o al trasferimento ingombranti (traslochi), in quanto le dimensioni e la conformazione del percorso, la cordablanda e il passo carrabile previsti su via Franceschini, garantiranno l'accesso in via straordinaria per ogni evenienza. È stata prevista, come richiesto nella nota dello scorso febbraio, la realizzazione di un percorso posto su proprietà privata (lato sud-ovest), collegato al percorso pedonale principale, chiuso da cancelli di accesso, che permetta il passaggio di un numero aggiuntivo di mezzi di soccorso in caso di emergenze.

Il nuovo assetto progettuale prevede che tale blocco residenziale si elevi per un totale di 8 piani fuori terra. E' stato inoltre previsto di ridimensionare il piano 6° ed il piano attico (ultimi due piani fuori terra degli 8 previsti), riducendo la loro volumetria complessiva. Così facendo la percezione prospettica dalla viabilità principale (via Franceschini) sarà ridimensionata.

Il fabbricato ospiterà 65 appartamenti di varie metrature: in ogni alloggio risultano verificati i requisiti igienico sanitari richiesti.



RENDER – vista dell'edificio principale da via Franceschini

Per quanto attiene i requisiti di sostenibilità ambientale dell'intervento si rileva che sono già stati previsti in questa fase gli accorgimenti atti ad ottimizzare le prestazioni energetiche dell'edificio, sia per quanto attiene le caratteristiche dell'involucro, sia per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e l'integrazione da fonti energetiche alternative: i maggiori spessori derivati dal raggiungimento di detti obiettivi sono stati scomputati dai conteggi urbanistici, così come previsto da normativa vigente.

In questa prima fase progettuale, è inoltre stata prevista la realizzazione di giardini pensili nelle aree di verde privato soprastanti i piani interrati, le cui caratteristiche e peculiarità verranno ulteriormente approfondite nella successiva fase di permesso di costruire, anche attraverso disegni di particolari architettonici.

Questa scelta permette di ottenere giardini privati di maggiore superficie, non dovendo obbligatoriamente pavimentare la porzione contenuta all'interno della sagoma dell'interrato, comportando di conseguenza un maggiore benessere psico-fisico per i proprietari degli immobili interessati e per coloro che hanno un affaccio diretto su tali aree a verde.

È infatti sufficiente uno spessore di circa 15 cm per ottenere un prato calpestabile (avente la seguente stratigrafia: substrato, telo filtrante, drenaggio, impermeabilizzante).

Luigi Scrima Architetto

In merito alla richiesta di realizzazione di elevatori con le dimensioni tali da consentire l'alloggiamento di una lettiga, si è provveduto a modificare tutti i vani scala, comportando di conseguenza un aumento di volume non residenziale pari a circa 437,28 mc.

Vista la sua funzione accessoria, tale volume sarà conteggiato in aggiunta a quello ottenuto dalla somma dei volumi dell'edificio in linea del precedente progetto e del recupero del 50% della demolizione degli edifici su via Battisti, pari a 20.926,92 mc.

L'edificio è dotato di due piani interrati con ingressi indipendenti, per un totale di 47 posti auto al primo piano e 28 box auto al secondo piano, a disposizione del fabbricato principale. Tali posti soddisfano la richiesta della L.122/89 e coprono ampiamente la richiesta di un posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare.

Sul retro del fabbricato principale è stato progettato un ampio parcheggio pubblico per la collocazione di 29 auto, 5 motocicli, nonché quattro posti auto per persone con ridotta capacità motoria: tale area sarà accessibile da via Franceschini e resterà a disposizione della P.A. e pertanto degli abitanti del quartiere.

In prossimità del parcheggio è stata collocata la nuova cabina Enel, che sarà a servizio del nuovo insediamento: il suo dimensionamento e la collocazione sono state approfondite con i tecnici della società Enel, che ha approvato il progetto come da nulla osta allegato alla precedente integrazione al piano.

Come richiesto si è inoltre provveduto ad incrementare in numero di quattro i posti riservati ai portatori di handicap posizionati lungo le viabilità principali (due ciascuno), in prossimità degli accessi ai nuovi percorsi pedonali.

Sono stati inoltre reperiti i pareri preliminari favorevoli di tutti gli enti preposti alle infrastrutture di urbanizzazione primaria, depositati con la precedente proposta progettuale.

Verifiche urbanistiche nuovo insediamento

Allo stato attuale sull'area in esame, che consta di 7.637,45 mq, insiste una volumetria pari a 34.548,20 mc, corrispondente ad una SLP di 7.285,54 mq.

Il RUC prevede *ri L2* sugli edifici su via Battisti, in seconda schiera una fascia di verde pubblico e parcheggi, mentre colloca nella zona retrostante *dr* con *If* 6,00 mc/mq e *Rc* pari a 40%.

Tali indicazioni di piano consentono di poter recuperare una volumetria complessiva di 27.103,44 mc, pari al 78% del volume attuale.

Luigi Scrima Architetto

La presente proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo edificato per complessivi SLP pari a 6.361,00 mq e volume pari a 21.364,20 mc, di cui 437,28 mc corrispondenti a volume accessorio, dovuto all'ampliamento del vano scala che deve ospitare elevatori dalle dimensioni utili per l'alloggiamento di una lettiga, e 20.926,92 mc, valore ottenuto dalla somma dei volumi dell'edificio in linea del precedente progetto e del recupero del 50% della demolizione degli edifici su via Battisti.

Il volume di progetto risulta quindi essere il 62% di quello attuale, con una superficie coperta ridotta del 85,77 % rispetto alla esistente.

Ampie superfici verranno destinate a verde pubblico oppure verranno realizzate in pavimentazione semipermeabile: complessivamente l'area permeabile sarà di 952,26 mq, soddisfacendo la richiesta di mantenere almeno il 25% della superficie fondiaria ad area permeabile.

Per quanto concerne i parcheggi previsti ai sensi della L.122/89, i due piani interrati di progetto coprono la richiesta di 10 mq ogni 100 mc: nello specifico verranno realizzati 2.593,22 mq a fronte dei 2.136,42 richiesti da normativa.

Gli standards urbanistici richiesti come da Art.32 del vigente RUC, calcolati nella quantità di 18 mq ogni 100 mc per la volumetria destinata a residenziale, ammontano a 3.845,56 mq: nell'area in esame verranno reperiti 4.540,42 mq di superfici a standards, superando quanto richiesto da normativa e coprendo il 118,07% di quanto necessario.

Tali superfici ricomprendono l'area a verde pubblico, i marciapiedi pubblici, gli spazi di relazione ed il parcheggio pubblico con accesso da via Franceschini: tali zone saranno cedute alla P.A. ad esclusione degli spazi di relazione, che rimarranno privati, ma di uso pubblico. In totale sono previsti in cessione 4.376,44 mq come evidenziato nell'allegata TAV. 18Abis.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alle tavole grafiche allegate.

Luigi Scrima Architetto

Prato, 06 Giugno 2016

Ppv

Sig.ra Marzia Giovannelli

Sig.ra Silvia Giovannelli

Sig. Roberto Giovannelli

Società Immobiliare Bisentina srl

(Legale Rappresentante: Sig.ra Mafalda Fantini)

Il progettista

Dott. Arch. Luigi Scrima