



comune di
PRATO

Codice Fiscale: 84006890481

Bando

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione - PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE

Progetto

Recupero e trasformazione di fabbricato esistente da destinarsi a Residenze Sociali, Terzo Settore e Commerciale - Via Siena

Titolo

Relazione tecnica illustrativa e Quadro Economico generale

Fase

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

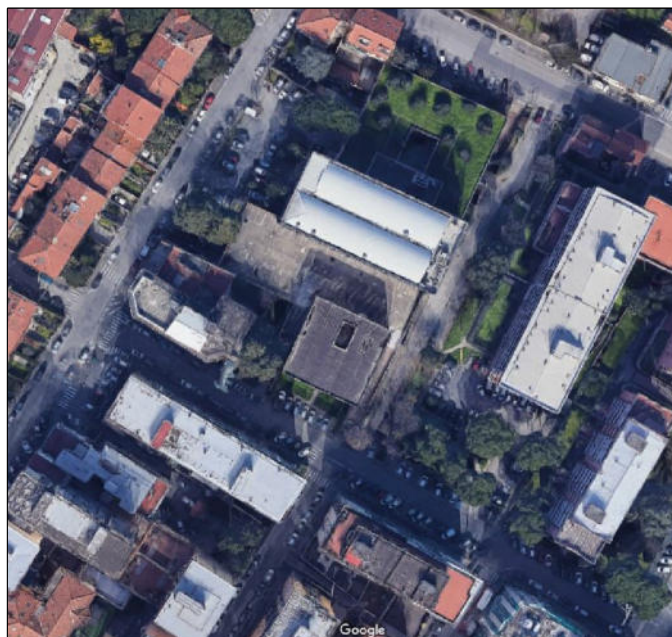
Servizio	Lavori Pubblici e Mobilità
Dirigente del servizio	Ing. Maria Teresa Carosella
Responsabile Unico del Procedimento	Arch. Francesco Procopio

Progettista

Arch. Antonio Silvestri - Comune di Prato

Elab.: A

Spazio riservato agli uffici:



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione - PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

RECUPERO E TRASFORMAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE DA DESTINARSI A RESIDENZE SOCIALI, ASSOCIAZIONISMO E COMMERCIALE - VIA SIENA

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

▪ **STATO DEI LUOGHI**

In Via Siena è situata una palazzina che fino a qualche tempo fa era occupata da uffici dell'istituto bancario Monte dei Paschi di Siena (MPS); è un corpo fabbrica costituito da tre piani fuori terra oltre ad un ampio piano interrato ad uso autorimessa.

Fa parte del complesso edilizio anche un ampio volume ad un solo piano terra con accesso dalla via Roma dove il piano copertura costituisce un ulteriore parcheggio al quale si accede per mezzo di due rampe che lambiscono i due fronti laterali della palazzina.

Il fabbricato è rivestito con un sistema in alluminio anodizzato nel quale sono integrate le finestrate dei var piani.

Attualmente l'edificio risulta disabitato.

Analisi preliminare:

- il **Luogo**: il complesso è ubicato in Via Siena a Prato ed è inserito in un sistema locale dove prevale la residenza e il piccolo commercio di vicinato.
- il **Complesso Edilizio**: costituito da un fabbricato multipiano.
- Il fabbricato presenta un **rivestimento delle facciate** fortemente caratterizzante.



ortofoto

▪ SUPERFICIE

Il lotto sviluppa complessivamente una superficie pari a circa mq 2000,00 di cui circa mq 900 nella palazzina con accesso principale dalla via Siena 13 e circa mq 1100 nella piastra commerciale che si affaccia sulla galleria con accesso dalla via Roma.

▪ IL PROGETTO

- *Considerazioni architettoniche*

Le scelte architettoniche che hanno guidato il progetto di fattibilità sono:

1. recupero e conservazione di tutte le preesistenze ove possibile e compatibilmente alle aspettative attese
2. realizzazione di spazi e funzioni che costituiscano un vero e proprio centro a carattere urbano a scala di quartiere

Il progetto prevede quindi la collocazione del sistema delle residenze ai piani superiori della palazzina principale, adatta per tipologia e dimensione, mentre colloca al pian terreno della stessa spazi destinati a terzo settore e associazioni; nella piastra con accesso dalla galleria, al piano terreno, sono confermati spazi ad uso commerciale.

- *Le residenze*

Come detto la palazzina principale ospita le residenze sociali sia al piano primo sia al piano secondo.

Per ottimizzare gli spazi, cercando di ricavare ulteriori spazi abitabili è previsto un ampliamento al piano primo ricavato dall'aggetto superiore del fabbricato e il piano parcheggio di copertura della zona commerciale; il manufatto non interferirà con la struttura formale esistente, garantendo un inserimento "naturale" dei nuovi spazi abitativi.

Il collegamento verticale ai piani risulta già garantito da scale condominiali e un ascensore adiacente lo stesso vano scale; quest'ultimo dovrà essere modificato per consentirne l'uso da parte di persone ridotta o impedita capacità motoria.

Relativamente alle finestre che dovranno dare aria e luce ai locali abitabili, queste saranno coincidenti con quanto già presente oltre a integrare le nuove finestre necessarie avendo cura di salvaguardare l'aspetto formale e tipologico del rivestimento esterno. Per poter dare aria e luce naturale ad ogni vano abitabile delle unità immobiliari sarà sfruttato anche l'ampio pozzo di luce presente al piano secondo.

- *Terzo settore / Associazioni / Spazi commerciali*

Gli spazi destinati a terzo settore, associazioni e attività a funzione pubblica sono stati previsti al piano terreno rialzato del fabbricato principale; questo permette un uso più libero degli spazi non dovendo necessariamente soddisfare tutte le necessità di una unità residenziale; a questo proposito laddove non è possibile ricavare spazi con permanenza di persone sono stati previsti depositi che possono alternativamente risultare utili sia agli uffici sia ai negozi adiacenti.

Per superare il dislivello dal piano strada al piano terreno rialzato sarà necessario realizzare un ulteriore piccolo miniascensore esterno con accesso al ballatoio della scalinata esistente.

Il grande volume al quale si accede dalla galleria lato via Roma è destinato ad uso commerciale nel locale che affaccia direttamente sulla via Roma mentre gli altri locali ospitano spazi da dedicare a terzo settore e coworking; motivo di tale scelta è la naturale vocazione originaria nel primo caso e la predisposizione degli altri locali a ospitare attività aggreganti garantendo uno spazio di relazione trasversale anche all'esterno di essi.

- *Piano copertura spazi commerciali*

La grande superficie che copre lo spazio commerciale, fino ad oggi utilizzata come parcheggio, potrà essere ulteriormente utilizzata come area polivalente dove si potranno organizzare eventi di interesse di quartiere (mercati a tema, eventi sociali, conferenze, ecc) oltre a permettere la realizzazione di un giardino pensile riproponendo così un tema già presente nel complesso edilizio originario (la copertura del blocco a Nord); l'accesso all'area è garantito dalle due rampe esistenti che fiancheggiano la palazzina principale ed hanno accesso entrambe dalla via Siena e da due scale, una con accesso dalla galleria commerciale coperta e l'altra con accesso dalla strada privata laterale.

-

Piano interrato

Al piano interrato sono presenti box garage, magazzini e vani tecnici; al piano si accede per mezzo di due rampe poste sulla strada interna e una terza rampa che immette direttamente sulla Via Roma. Inoltre è accessibile anche per mezzo di due vani scala contrapposti e un ascensore. Le zone comuni di distribuzione sono ampie e garantiscono una buona accessibilità ai locali.

Il progetto non prevede modifiche di detti spazi, essendo già adeguatamente divisi tra loro e separati in due zone. L'intervento dovrà comunque prevedere l'adeguamento degli impianti e alle norme antincendio.

- Barriere architettoniche

Accessibilità Il progetto prevede che tutti gli spazi condominiali e gli spazi destinati a Terzo settore e Associazioni siano completamente accessibili, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; è garantito quindi il raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari, commerciali e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. Per il raggiungimento dell'area eventi è prevista l'installazione di una piattaforma che seguirà il profilo inclinato di una delle due rampe.

Adattabilità Nelle singole unità residenziali sarà possibile modificare nel tempo lo spazio costruito con interventi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. I singoli vani di ciascuna unità consentono l'adeguamento degli accessi, l'uso agevole e in autonomia dello spazio e nei locali servizi la collocazione dei sanitari idonei.

▪ **SUPERFICI**

Complessivamente le superfici previste dall'intervento sono così riassunte:

- Terzo settore mq 1.050
- Commerciale mq 300
- Residenze mq 813
- Area eventi mq 1.115
- Box auto mq 375
- Magazzini mq 215

Nello specifico le unità residenziali sono in totale n. 11; i box auto e i magazzini, entrambi al piano interrato, sono rispettivamente n. 23 e 5.

▪ **CENNI URBANISTICI**

Negli strumenti urbanistici comunali tale area risulta attualmente classificata come di seguito illustrato.

Piano Strutturale:

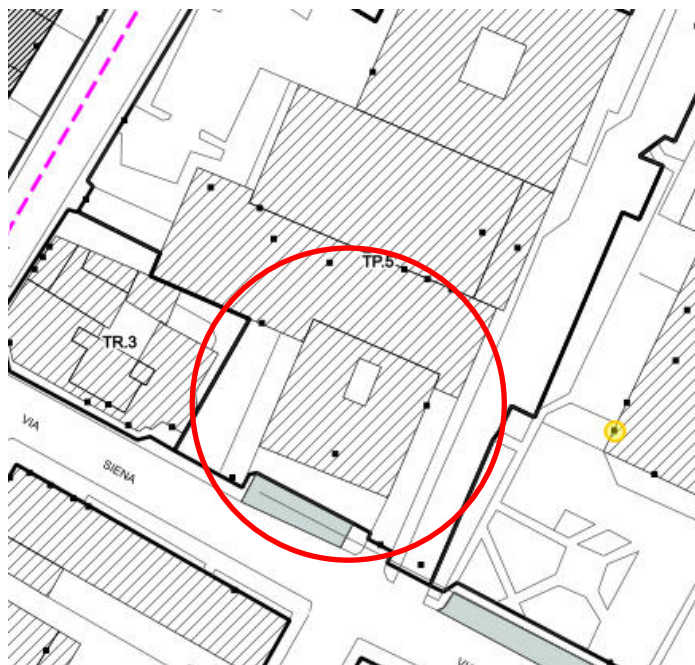
- tavola 4 del Piano Strutturale vigente (Sistemi e Subsistemi territoriali) l'area appartiene al Sistema 4c (Sistema 4 la città centrale: Subsistema 4c: "Via Roma-Soccorso");
- tavola 5 del Piano Strutturale vigente (Disciplina dei suoli) l'area è classificata come Area Urbana.
- tavola Af.7 - Carta della pericolosità geomorfologica (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità geomorfologica media (G2)
- tavola Af.8- Carta della pericolosità sismica locale (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità sismica media (S2),
- tavola Af.9 - Carta della pericolosità idraulica (DPGR n.53/R/11) l'area risulta in pericolosità idraulica media (P.I.2), da alluvione bassa (P1)

Piano Operativo:

- l'area ricade in zona B secondo il DM. 1444/68 intendendo per zona B come le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;

- nella “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” è attualmente classificata come “TP.5 Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico-ricettivo”.

L'area ricade in gran parte all'interno del DPA dell'elettrodotto a medi tensione di 132 kv, n. 457 Prato S.Paolo-Prato Autostrada.



estratto piano operativo

▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato oggetto di intervento è identificato al NCEU del Comune di Prato al foglio di mappa n. 75 ed è rappresentata dalla particella catastale n. 3.

Di seguito i subalterni interessati:

- da sub. 3 a sub. 34
- sub. 38, sub. 39, sub. 40, sub. 41, sub. 42 e sub. 43
- sub. 45, sub. 46 e sub. 47
- sub. 504, sub. 505, sub. 509 e sub. 510.

Altri subalterni che costituiscono aree a parcheggio, risultano connessi al complesso immobiliare in parte condominiale; questi sono:

- subalterno 511
- subalterni 506 (bretella che collega V. Siena con V. Zarini) e 507 (piazzale su V. Roma).

▪ **QUADRO ECONOMICO GENERALE**

Di seguito il quadro economico generale dei costi di intervento

Piano terra		
terzo settore	€	180 000,00
commerciale / terzo settore	€	400 000,00
servizi	€	50 000,00
condominiale	€	25 000,00
Piano primo		
residenziale - trasformazione	€	200 000,00
residenziale - ampliamento	€	350 000,00
condominiale	€	30 000,00
area eventi/giardino pensile	€	350 000,00
Piano secondo		
condominiale	€	50 000,00
residenziale	€	360 000,00
Piano copertura		
	€	140 000,00
Piano interrato		
box auto/ magazzini/aree comuni	€	300 000,00
sistemazioni esterne	€	150 000,00
TOTALE	€	<u>2 585 000,00</u>
Iva	€	258 500,00
spese tecniche	€	250 000,00
imprevisti	€	121 500,00
allacciamenti	€	60 000,00
espropri	€	2 725 000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€	<u>€ 6 000 000,00</u>

_febbraio 2021

IL TECNICO
arch. Antonio SILVESTRI

Firmato da:

PROCOPIO FRANCESCO

codice fiscale PRCFNC56D04C352C

num.serie: 27025858896936561017950412342182549009

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 04/04/2018 al 04/04/2021

SILVESTRI ANTONIO

codice fiscale SLVNTN66R11A783F

num.serie: 98878566211395959599105999162718575394

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 31/01/2019 al 31/01/2022