



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

Nuovo fabbricato da destinarsi a Residenze Sociali, Terzo Settore e Coworking prospiciente il nuovo Parco Urbano - Via Roma

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 QUALITA' DELL'ABITARE

**NUOVO FABBRICATO DA DESTINARSI A RESIDENZE SOCIALI, E COWORKING
PROSPICIENTE IL NUOVO PARCO URBANO - VIA ROMA**

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

▪ STATO DEI LUOGHI

In data aprile 2015 l'area occupata dalla falegnameria Puggelli fu interessata da un vasto incendio che ha compromesso irrimediabilmente l'attività costringendo la stessa ad un trasferimento in altro sito.

Da allora l'area è rimasta cristallizzata a quel tragico momento e non vi sono stati interventi di recupero se non quelli relativi ad una prima bonifica e l'assestamento di quanto era stato risparmiato dall'incendio.

Analisi preliminare:

- il **Luogo**: il complesso è ubicato in Via Roma a Prato ed è prospiciente al futuro parco urbano che nascerà in luogo dell'interramento della declassata; si accede al lotto sia dalla via Roma sia dalla via Marengo.
- il **Complesso Edilizio**: era costituito da più fabbricati artigianali che si sono sommati nel corso degli anni per successivi interventi.
- lo **Stato di Conservazione**: come detto l'intero edificato del lotto è stato coinvolto nell'incendio e da quanto è stato possibile verificare attraverso l'uso dei moderni servizi internet geografici e la visualizzazione dell'area geografica, nessuna parte strutturale ne è stata risparmiata.



ortofoto

▪ SUPERFICIE

Il lotto sviluppa complessivamente una superficie pari a circa mq 3'000,00.

▪ ELEMENTI DI CRITICITÀ

L'intervento di recupero dovrà prevedere la bonifica di quanto resta dell'incendio e il conferimento a discarica speciale; inoltre dovranno essere realizzate opere di contenimento strutturale per quelle parti di edifici che non sono interessati dall'intervento ma che erano adiacenti alle precedenti strutture.

▪ ELEMENTI CONNOTATIVI

Il lotto è situato sul fronte parco ed è accessibile sia dalla via Roma sia dalla via Marengo; questo permette la compenetrazione del futuro parco urbano nell'area di intervento grazie anche all'interramento della declassata, andando così a costituire una ulteriore area urbana adatta alla realizzazione di nuove funzioni sociali e del settore terziario e delle residenze di housing sociale, senza soluzione di continuità con il parco sul fronte principale oltre a garantire l'accesso carrabile da due diverse strade comunali.

▪ IL PROGETTO

- *Considerazioni architettoniche*

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

1. demolizione di tutte le preesistenze
2. realizzazione di spazi e funzioni che costituiscano un vero e proprio centro a carattere urbano a scala di quartiere
3. inserimento naturale nel contesto edilizio esistente

Il progetto quindi ha subito una naturale evoluzione collocando il complesso edilizio sul fronte via Marengo sviluppando lo stesso parallelamente al fronte parco; questa soluzione permette di collocare tutta la parte pubblica nel fabbricato più basso con accesso dalla via Marengo mentre colloca il sistema delle residenze nella porzione di fabbricato più centrale all'area e direttamente inserita nel sistema verde urbano, lasciando un'ampia area di parcheggio nella parte tergale del lotto.

- *Il corpo edilizio*

Costituito da due corpi fabbrica: il primo con accesso da via Marengo, di due piani fuori terra, destinato a funzioni pubbliche a scala di quartiere, che potrà ospitare spazi destinati ad un centro anziani, spazi uffici e terzo settore e spazi coworking; il secondo, costituito da cinque piani fuori terra, destinato a housing sociale. Entrambi dotati di pilotis, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, consentono una ancor più ampia interazione del costruito rispetto allo spazio urbano circostante, oltre a rappresentare un ulteriore luogo di scambio di relazioni sociali.

Entrando più nello specifico possiamo dire che nel primo corpo di fabbrica che si sviluppa su due piani, vengono ipotizzati un centro anziani e alcuni uffici e/o spazi destinati al terzo settore al piano terra, mentre al primo piano, raggiungibile con vano scala interno ed ascensore, sono stati pensati spazi destinati a coworking ed ad altri uffici. Il prospetto di questo edificio affacciato su via Marengo viene messo in risalto da delle grandi aperture vetrate.

Il secondo edificio invece, quello destinato a residenze di housing sociale, ospita al piano terra un ampio pilotis, che consente di mettere in collegamento l'immobile con la parte del parcheggio retrostante e il parco urbano. Le residenze sono di tre tagli principali, (63,00 mq – 67,00 mq – 70,00 mq) ed ognuna è composta da soggiorno-cucina o cucinotto separato, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno; ogni appartamento è inoltre provvisto di una loggia. Si può dire inoltre che proprio le logge, con la loro diversa profondità e disposizione, sono il tema caratterizzante del prospetto che si affaccia sul nuovo parco urbano.

- L'area esterna e i parcheggi

Come detto l'intervento prevede una compenetrazione del nuovo parco urbano, e di fatto l'area a verde costituisce una cerniera di collegamento fra il nuovo complesso edilizio e l'area circostante (attuale e futura). Per enfatizzare questa connessione vengono pensati dei nuovi percorsi pedonali che vanno a riprendere quelli già pensati per il nuovo parco urbano.

Per evitare di intaccare, sporcare la superficie a verde e possibili contaminazioni non desiderate, il nuovo parcheggio a raso è inserito nella parte tergale ed a questo si accede direttamente dalla via Roma, dove sono presenti 18 stalli destinati alle residenze e ai servizi del terzo settore e 2 posti auto riservati alle persone disabili, per un totale di 20 posti auto. Al fine di ombreggiare i parcheggi sono state create delle aree verdi, opportunamente posizionate, dove saranno inseriti degli alberi a grande chioma che permetteranno così un'adeguata ombreggiatura.

▪ **CENNI URBANISTICI**

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

Piano Strutturale:

- secondo la tavola 4 del Piano Strutturale vigente (Sistemi e Subsystemi territoriali) l'area appartiene al Sistema 4c (Sistema 4 la città centrale: Subsystema 4c: "Via Roma-Soccorso");
- secondo la tavola 5 del Piano Strutturale vigente (Disciplina dei suoli) l'area è classificata come Area Urbana.
- secondo la tavola Af.7 - Carta della pericolosità geomorfologica (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità geomorfologica media (G2)
- secondo la tavola Af.8- Carta della pericolosità sismica locale (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità sismica media (S2),
- secondo la 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 "Tessuto urbano a funzione mista: TSM.3 - Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione" e disciplinato all'art. 71 delle Nta del Piano Operativo.

L'area non ricade in nessuna area di rispetto o sottoposta a vincoli sovraordinati.



estratto PO

▪ SUPERFICIE E VOLUMI

Complessivamente le superfici previste dall'intervento sono così riassunte:

- Superficie coperta

terzo settore	mq 288
residenze	mq 197
totale	mq 485

- Volume

terzo settore	mc 2016
residenze	mc 3211
totale	mc 5227

- Area di parcheggio: 900 mq

stalli per terzo settore e residenze	18
stalli per disabili	2
totale	20

- Area verde e camminamenti esterni mq 1100

- Superficie dei locali del terzo settore

Centro anziani	mq 52
Uffici/terzo settore	mq 64
Coworking	mq 112

- Superficie delle residenze

Alloggio 01 = S.u.a.	70 mq _ 3 persone
Alloggio 02 = S.u.a.	63 mq _ 3 persone
Alloggio 03 = S.u.a.	63 mq _ 3 persone

Alloggio 04 = S.u.a. 67 mq _ 3 persone

Alloggio 05 = S.u.a. 67 mq _ 3 persone

Alloggio 06 = S.u.a. 63 mq _ 3 persone

Alloggio 07 = S.u.a. 67 mq _ 3 persone

Alloggio 08 = S.u.a. 67 mq _ 3 persone

Superficie utile abitabile delle residenze mq 527

Ogni unità abitativa comprende inoltre uno spazio loggia esterno che non è stato conteggiato ai fini del calcolo della superficie utile abitabile.

▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di intervento è identificato al NCEU del Comune di Prato al foglio di mappa n. 74 ed è rappresentata dalle particelle catastali n. :

Per il catasto fabbricati

- p.lla 68 sub 7, 8,9,10,11, 503,504,505
- p.lla 69
- p.lla 406 sub 1 e 2
- p.lla 1227
- p.lla 1580

Per il catasto terreni

- p.lla 71
- p.lla 1065
- p.lla 1069
- p.lla 1073



Estratto di mappa catastale

▪ **QUADRO ECONOMICO GENERALE**

Di seguito il quadro economico generale dei costi di intervento del solo edificio a piastra destinato a Terzo Settore e coworking.

Edificio a piastra - Terzo settore e coworking	
edificio	€ 700 000,00
parcheggio	€ 180 000,00
sistemazioni esterne	€ 160 000,00
bonifica dell'area	€ 300 000,00
TOTALE	€ 1 340 000,00
iva	€ 134 000,00
spese tecniche	€ 140 000,00
imprevisti	€ 60 000,00
allacciamenti	€ 20 000,00
esproprio	€ 1 116 000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 2 810 000,00

_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