

# **COMUNE DI PRATO**

## **Piano Attuativo per l'Area di Trasformazione AT4c\_01 -Nuova edificazione "Ex Ambrosiana"**

Proponente : Ambrosiana s.r.l.  
via Ferrucci,41 - 59100 Prato

Progetto : arch. Alessio Cantini  
via Mazzini,31 - 59100 Prato  
tel. e fax. : 0574969332  
alessio.cantini@cantiniandpartners.com

**Elaborato RZ 01  
-RELAZIONE TECNICA-**

Prato 02-03-2021

## **Stato attuale**

Il nuovo Piano Operativo, all'interno delle NTA – Aree di Trasformazione, ha inserito, con la sigla "AT4\_01 – Nuova edificazione ex Ambrosiana", una vasta area ineditata, attualmente in disuso, di circa mq. 10.840, che in un recente passato si identificava quasi completamente con il campo di calcio della squadra locale Ambrosiana e con le zone occupate dai manufatti, ora demoliti, per spogliatoi e servizi igienici.

Nelle previsioni del Piano Operativo, i parametri sono:

- Superficie territoriale (ST) stimata mq. 10.740 (mq. 10.840 verificata con rilievo strumentale)
- Superficie fondiaria (SF) mq. 2.012
- Superficie edificabile (Se) a destinazione residenziale mq. 2.150
- Rapporto di copertura (Rc) max 35%
- Altezza max ml.16,5

Standard urbanistici:

- Verde mq. 1.830
- Parcheggi alberati mq. 1.054

Cessioni:

- 60% St

Pertanto, nel Piano Operativo, siamo in presenza di una vasta area che, oltre a prevedere il lotto fondiario, contiene zone a verde pubblico, parcheggio pubblico, e un'ampia zona sempre ineditata in cessione all'Amministrazione Comunale.

Quest'area è inserita all'interno del tessuto urbano nel quartiere del Soccorso, la cui vocazione è prettamente residenziale; nella zona si trovano inoltre servizi di interesse pubblico, come il polo scolastico di via del Purgatorio, la sede della Polizia Stradale su via Verona ed alcuni servizi commerciali per la grande distribuzione.

## Stato di progetto

Vista la configurazione del lotto, si è convenuto di predisporre il nuovo edificio perpendicolarmente alla via Verona e baricentrico rispetto ai confini est ovest per ottenere un miglior inserimento rispetto agli ampi spazi verdi e ai parcheggi pubblici.

Il Piano Attuativo propone di realizzare sul lotto fondiario un edificio residenziale multipiano di forma rettangolare con un'altezza di ml. 15,52 per n.5 piani fuori terra, composto da n.25 alloggi di varie metrature che vanno dai 64 mq ai 118 mq distribuiti su n.2 gruppi scala e ascensore.

Al piano terra è previsto un grande porticato a pilotis con i due accessi ai gruppi scala e n.4 alloggi a cui vengono abbinare zone a verde privato e zone pavimentate esclusive.

L'ingresso condominiale pedonale situato sul lato opposto della rampa carrabile e dell'accesso carrabile per i mezzi di soccorso.

I prospetti sono caratterizzati da un sistema di volumi pieni e vuoti, scanditi da setti murari rivestiti con una facciata ventilata coibentata con finitura in gres porcellanato di grande formato colore grigio e superfici grigliate frangisole in alluminio e parapetti in cristallo temperato.

La copertura a falde inclinate sarà del tipo ventilata con struttura lignea e manto in alluminio a fasce colore canna di fucile.

Per quanto riguarda la "criticità per le scale condominiali" rispetto all'art.49 del R.E. , viene realizzata una finestra a tetto di ml.2,00x3,45, in entrambi i vani scale, dotata di due aperture elettrocomandate di 1 mq. ciascuna per consentire una maggiore areazione del vano scale.

Ai piani 1°,2°,3° viene raddoppiata la luce libera tra le rampe (vedi tavola EP02c sez. B-B') fino ad avere uno spazio di ml.0,90x3,20 per consentire la diffusione della luce emessa dal lucernario.

Al piano quarto oltre all'illuminazione dal lucernario di ml.2,00x3,45, vengono previste ampie finestre (ml.0,40x3,00 complessivamente) a nastro apribili posizionate sulle murature esterne antistanti i terrazzi coperti degli alloggi.

Al piano terra il requisito aeroilluminante viene ampiamente soddisfatto dalla presenza di ampie finestrate, dotate di aperture parziali contrapposte alla vetrata degli ingressi condominiali.

Al piano interrato sono previsti n. 23 box auto più n.2 posti auto, mentre al piano terra sono individuati nella zona condominiale n.2 posti auto per invalidi oltre a diverse postazioni per cicli.

E' previsto inoltre un locale tecnico condominiale per autoclave e per il quadro di comando dell'impianto fotovoltaico, i cui pannelli saranno posizionati interamente sulla falda a sud della copertura.

Per quanto riguarda la posizione delle prese per la ricarica delle auto elettriche si opta per una predisposizione per ogni posto auto o box privato che costituisca il terminale per il montaggio di una colonnina.

Viene allegato lo schema progettuale dell'impianto di irrigazione per le aree a verde e per le piante di alto fusto, riservandosi di allegare in sede di Permesso di Costruire il progetto dettagliato, la potenza della pompa sommersa e la capacità del serbatoio.

### Relazione Legge 13/89

Nel nuovo parcheggio pubblico con accesso da via Modena sono previsti n.33 posti auto di cui n.1 posti auto per disabili mentre nel nuovo parcheggio pubblico con accesso da via del Purgatorio sono previsti n.9 posti auto di cui un posto auto per disabili.

Sono inoltre previste le colonnine per la ricarica delle auto elettriche nella misura di una colonna ogni n.10 posti auto.

Il verde a corredo dei due parcheggi è alberato in modo da raggiungere il livello di ombreggiatura richiesto dall'art.36 dal Piano Operativo (vedi dimostrazione allegata).

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 i disabili all'edificio avviene attraverso passaggi pedonali dal parcheggio pubblico e dalla viabilità pubblica fino agli ingressi condominiali con percorsi complanari e/o con pendenze non superiori del 5%.

Dagli ingressi condominiali si accede agli ascensori 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.

Tutti gli appartamenti rispettano il requisito della visitabilità.

Firmato da:

**Cantini Alessio Ugo**

codice fiscale CNTLSG49P06G999Y

num.serie: 115116483572781300610010938204821772250

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

valido dal 24/09/2018 al 24/09/2021