

BARILI & MAZZONI ASSOCIATI

MAURIZIO BARILI - ARCHITETTO
FEDERICO MAZZONI - INGEGNERE

02_RZ 01

RELAZIONE GENERALE

Oggetto: Piano Attuativo Area di Trasformazione AT2b-10, via G. B. Vico – via Firenze.

Proprietà: PIDA S.p.A.

1.0 Stato attuale e quadro conoscitivo di riferimento del lotto edificabile

Si tratta di un lotto di forma sub-trapezoidale, situato al limitare della fascia edificata pedecollinare, sviluppatasi sotto il profilo edilizio in epoche successive, fra la ex S.P.6 Vittorio Emanuele/via Firenze e le prime pendici della Calvana, fino a quota 70 m s.l.m. circa.

Al lotto si accede tramite la via G. B. Vico, traversa a monte della via Firenze; la strada termina in proprietà privata, ha una sezione variabile fra 8.50 e 10 m circa complessivi, formata dalla carreggiata di circa m 7 medi e da due marciapiedi, costruiti per tratti in epoche differenti e con diversa misura.

Vale la pena annotare che catastalmente la strada non è rappresentata fino dalla diramazione dalla via Firenze.

Come da documenti allegati e da grafici illustrativi la zona è dotata di tutti i servizi a rete, essendo urbanizzata ormai da tempo.

Il lotto è confinante con porzioni paragonabili per dimensioni, oggetto di sviluppo edilizio anche recente, con edifici di consistenza medio-piccola, adibiti a residenza, inseriti nel più vecchio tessuto edilizio sviluppatosi negli anni, espandendosi dal fronte stradale della via Firenze verso la collina. Alla diramazione della via Vico dalla via Firenze, lato Nord, è tutt'ora presente un importante complesso di fabbricati produttivi.

Elementi di valutazione qualificanti per la comprensione del contesto sono (vedi tavola allegata):

- il sentiero pedecollinare pubblico, dotato di una piazzuola con scala d'accesso sulla testata a monte della strada;

- l'edificio produttivo in fregio alla via Firenze, oggi frazionato in diverse attività e sottoutilizzato, destinato, nelle previsioni del P.O. attualmente in vigore, ad un intervento principale di ristrutturazione per la porzione lungo strada e che per la porzione a monte ammette fino alla sostituzione edilizia;
- le infrastrutture di mobilità: la ferrovia, su rilevato in questo tratto, benché lontana dal lotto d'intervento, costituisce elemento importante del contesto insieme all'asse della via Firenze; di queste due forti direttrici si devono cogliere gli aspetti positivi dal punto di vista della dotazione infrastrutturale del territorio circostante anche dal punto di vista del servizio T.P.L., ma anche quelli negativi indotti, dal punto di vista della generazione di rumore, del traffico veicolare e delle sue conseguenze; i recenti interventi di rimodulazione della carreggiata hanno determinato la possibilità di una miglior piattaforma pedonale e di una pista ciclabile, che contribuiscono ad una maggior sicurezza e forniscono una alternativa per la mobilità a corto raggio;
- il prospetto libero della collina, a monte del lotto, che presenta la configurazione conseguente al minuzioso intervento dell'uomo nel paesaggio agricolo, caratteristico dell'area suburbana collinare di Prato, con una sistemazione tradizionale costituita da terrazzamenti sostenuti da muri in pietrame e coltivazioni principalmente ad oliveto, alternati a tratti liberi, mantenuti a prato od a bosco.

Sull'asse stradale della via Vico esistono tutti i servizi a rete, adeguati a servire l'intervento proposto.

Il lotto è in dolce declivio, privo di manufatti significativi nonché di alberature di particolare rilevanza.

Il confine a valle è marcato da un muretto in c.a. sormontato da una rete metallica; il confine Ovest è costituito da un muro di pietrame, a bordo del fosso di sgrondo esistente; il confine a monte è più o meno coincidente con il bordo del sentiero pedecollinare; dal lato strada la proprietà è in parte non recintata ed utilizzata come corredo alla via; all'interno del confine della proprietà, a proseguimento del muro di cinta del lotto a valle, esiste una recinzione precaria in pali e rete dotata di

cancello carraio. Sul lato Nord Ovest è presente un fosso di sgrondo, proveniente da monte tramite un ponticello sul sentiero pedecollinare, denominato Fosso de' Malsani, che immediatamente a valle del lotto è in gran parte tombato e scompare infine sotto strada sulla via Firenze.

Recentemente il fosso è stato ricompreso nel reticolo idrografico delle acque pubbliche, determinando così la fascia di rispetto di 10 m dal bordo dell'opera idraulica, entro la quale non si possono eseguire opere; tale fascia è riportata sugli elaborati di progetto allegati.

2.0 Stato attuale e quadro conoscitivo di riferimento del lotto da adibirsi a parcheggio.

Si tratta di un appezzamento di terreno libero, di forma pressoché trapezoidale, prospiciente la rotatoria di svincolo della via Filippo Mazzei sulla via Firenze, in loc. La Querce.

L'accesso avviene attualmente tramite un cancello dal parcheggio pubblico sulla via Filippo Mazzei; l'intero lotto è recintato in pali e rete.

Intorno all'area libera si trovano fabbricati per civile abitazione e fondi commerciali ed un parcheggio pubblico in parte utilizzato dalla locale sede della Pubblica Assistenza.

Elementi di valutazione per la comprensione del contesto sono:

- l'asse della via Firenze, con un rilevantissimo carico di traffico;
- il tessuto commerciale circostante comprendente numerosi esercizi di vicinato ed una media struttura commerciale, oltre ad un impianto di distribuzione carburanti;
- la Chiesa;
- il parcheggio esistente;
- la sede della Pubblica Assistenza con gli ambulatori, e le sue esigenze di stazionamento dei veicoli;
- l'ampio resede frontistante, attualmente libero e destinato all'esproprio, con funzione prevista Servizi Culturali, dello Spettacolo e Ricreativi.

3.0 Obiettivi, descrizioni e fattibilità dell'intervento.

Obiettivo del Piano Attuativo è la realizzazione della previsione contenuta nel Piano Operativo e particolareggiata nella Scheda Norma per l'Area di Trasformazione AT2b-10, che prevede la nuova edificazione di residenza sul lotto di via G.B. Vico e la cessione dell'area di via Firenze, da destinarsi a parcheggio pubblico. Si propone la costruzione sul lotto di via Vico di cinque piccoli corpi di fabbrica bifamiliari, con piano interrato ospitante cantine, taverne e posti auto in garage od autorimessa comune, da costruirsi sulla porzione di lotto non interessata dall'area di rispetto del Fosso de' Malsani.

Gli edifici saranno realizzati con l'applicazione dei criteri di sostenibilità enunciati dalle linee guida regionali.

I corpi di fabbrica sono sostanzialmente identici, anche se orientati in vario modo, con struttura in c.a. gettato in opera, tamponamenti in laterizio di adeguate caratteristiche termodinamiche, i piani fuori terra saranno due più mansarda; all'interrato di h max 2.40 m, saranno ricavati locali accessori per le unità del piano terreno, oltre ai garage ed all'autorimessa condominiale e locali tecnici.

Le unità sono servite da vani scala ed ascensore comuni; le unità a piano terra sono dotate ciascuna di un resede privato.

L'accesso al piano sottosuolo avviene tramite un passo carraio prospiciente la rampa d'ingresso del garage dotato di cancello automatizzato, l'accesso a quota strada da un passo pedonale a monte, sulle pertinenze comuni; tale passo è utilizzabile da veicoli, per dimensioni e configurazione anche da mezzi di soccorso e per eventuali esigenze tecniche.

Sul lato del Fosso de' Malsani, nell'area di rispetto, le opere si limiteranno, come da regolamento, alla pulizia dell'argine ed alla profilatura superficiale del suolo per assicurare la stabilità e la praticabilità, senza alcuna opera fissa, né impianto vegetale.

Un aspetto rilevante sarà la rispondenza ai criteri di sostenibilità degli edifici, sia sotto il profilo energetico, sia sotto il profilo ambientale, in modo da ottenere il massimo degli incentivi in termini di superficie edificabile.

I relativi punteggi verranno dimostrati in sede di progetto edilizio, anche se alcuni elementi sono già riconoscibili e contenuti nel progetto rappresentato.

4.0 Motivazione di contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socioeconomici rilevanti per l'uso del territorio.

La modestia dell'intervento in realtà non permette di fare considerazioni complessive significative sotto il profilo paesaggistico e socioeconomico alla scala cittadina.

Dal punto di vista paesaggistico è preminente la rilevanza dell'intervento su via Vico, ancorché scarsamente influente sul complesso della situazione dei luoghi come si attesta nell'allegata Relazione Paesaggistica.

L'intervento infatti non è percepibile da valle dai punti di vista principali, dati dalla ferrovia e dalla SP6, essendo la veduta ostruita da altri corpi di fabbrica di ben altra entità e anche dalla paratia antirumore per quanto riguarda la ferrovia; da monte l'intervento è percepibile dal sentiero pedecollinare prospiciente il confine del lotto, ma il progetto preserva i due punti di vista attualmente esistenti, quello dal ponticello sul Fosso de' Malsani, verso Ovest/Nord-Ovest, che rimane libero nella percezione e nello stato attuale, e la piazzola di sbarco delle scalette che dalla via Vico raggiungono il sentiero pedecollinare, verso Sud/Sud-Est; in tutto il tratto intermedio fra questi due punti, ossia per gran parte del fronte a monte del lotto, la vista verso valle è già ostruita dai corpi di fabbrica di recente costruzione sul lotto limitrofo e più in distanza dalla importante cesura della barriera antirumore della ferrovia. Tuttavia fra i corpi di fabbrica viene mantenuto un varco corrispondente al canale di vista intermedio previsto nel Piano Operativo, anche se puramente teorico, come si evince facilmente dagli inserimenti fotografici allegati. Le indicazioni compresenti nella scheda dall'Area di Trasformazione sono quindi in ogni caso osservate dal progetto, il cui impatto dal punto di vista paesaggistico è da ritenersi estremamente limitato per le ragioni sopra esposte.

Dal punto di vista socioeconomico è prevalente l'effetto della cessione del suolo per la realizzazione del parcheggio sulla via Firenze, che garantisce una dotazione più adeguata di posti auto/moto e bici in una zona di forte pressione, prospiciente una delle viabilità più utilizzate del comprensorio; in questo nodo si addensano funzioni commerciali ed attrattori che richiedono una dotazione di parcheggi certamente maggiore di quella attualmente disponibile, come riportato nel quadro conoscitivo.

La previsione di trasformazione contempera l'intervento privato residenziale, di limitate dimensioni, con l'esigenza pubblica di disporre dei suoli per il parcheggio.

Per completezza occorre annotare il miglioramento sul piano della sicurezza costituito dalla realizzazione della nuova testata della strada, dal lato a monte, caratterizzata dalla istituzione della zona 30, con diversa pavimentazione, in corrispondenza dell'accesso al sentiero pedecollinare.

5.0 Coerenza interna.

5.1 Elaborato 04.1 – NTA Aree di Trasformazione – Disciplina Urbanistica

Il progetto delle due aree è sviluppato in perfetta coerenza con l'elaborato sotto il profilo del dimensionamento e dei parametri urbanistici; nonché sotto il profilo dell'utilizzo e delle cessioni, contemplando anzi una ulteriore superficie in cessione sulla via Vico, costituita dal nuovo bordo strada.

Le prescrizioni paesaggistiche della Scheda Norma sono seguite con precisione:

- si sono limitati gli scavi ed i riporti individuando una quota d'imposta corretta, evitando movimenti di terra rilevanti in adiacenza al Fosso de' Malsani all'interno dell'area di rispetto, lo scavo sul lato del limite di rispetto verrà mantenuto verticale, se occorre con la realizzazione di una paratia di micropali per non invadere neanche temporaneamente l'area vincolata;
- quanto alla visibilità dal sentiero pedecollinare, come descritto nel dettaglio in precedenza, si salvaguardano integralmente gli attuali coni di vista verso valle ove non già ostruiti dalle costruzioni esistenti; tuttavia nel complesso si mantiene anche il varco centrale, come prescritto;

- si avrà cura che eventuali elementi di arredo pertinenziale non costituiscano ostacolo alla percezione complessiva del paesaggio;
- l'illuminazione del complesso sarà studiata per il minimo impatto visivo, pur assicurando la buona visibilità e la sicurezza nelle pertinenze degli edifici; ugualmente gli impianti verranno studiati prevedendo soluzioni integrate che non aggiungano elementi incompatibili con i caratteri architettonici degli edifici, bene compatibili con la natura e dimensione dell'esistente;
- non sarà modificato l'andamento planimetrico della viabilità.

5.2 Obbiettivi di qualità e prescrizioni

La coerenza del progetto con gli obiettivi del PIT/PPR, è da constatarsi facendo riferimento alla tabella riassuntiva contenuta nell'elaborato 05; "Conformazione al PIT/PPR".

3-a7 Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica:

- non è previsto alcun intervento sul sentiero pedecollinare;
- sarà migliorato l'accesso dalla via Vico, risistemando la sede stradale attuale con una nuova pavimentazione in asfalto architettonico per le parti pubbliche e la costituzione di una zona 30 alla testata della strada;
- saranno realizzati accessi diretti dalle pertinenze private e condominiali per renderlo usufruibile facilmente dai residenti e rendere il fosso accessibile per le manutenzioni ordinarie.

3-a8 Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario:

- non si interviene sulla zona agricola circostante, situata a monte del sentiero pedecollinare, l'intervento è a margine dell'area urbanizzata;
- si utilizzeranno soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica ed il contesto circostante;
- le recinzioni garantiranno l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna, mantenendo nel progetto edilizio gli opportuni varchi e discontinuità sui fronti principali.

4-a1 Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche

Si veda il dettaglio delle NTA dell'Area di Trasformazione.

4 a2 Mantenere le visuali panoramiche, godibili dalla rete ferroviaria e dalla viabilità verso le pendici collinari,: l'intervento sulla via Vico non è percepibile né dalla ferrovia né dalla viabilità principale a valle, essendo celato alla vista da edifici e manufatti frontistanti, come si evince dalla documentazione grafica e fotografica allegata.

5.3 Coerenza con gli obiettivi di qualità e prescrizioni di cui al Titolo IV delle NTA

L'argomento riguarda in particolare l'assetto del parcheggio su via Firenze.

Il parcheggio è stato conformato interamente alle prescrizioni degli artt. 35 e36 delle NTA del P.O..

L'intervento di sistemazione dell'area pubblica di via G.B. Vico, con la zona 30 e la nuova pavimentazione è da ritenersi in ogni caso coerente con gli obiettivi di qualità generali.

6.0 Rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato 13.4 "Rapporto Ambientale Dossier Prescrittivo"

Le condizioni indicate nel paragrafo riguardante l'Area di Trasformazione AT2b-10 contengono alcuni indirizzi generali assunti direttamente a livello di Piano Operativo e alcuni indirizzi specifici applicabili direttamente alla progettazione; si fa riferimento nel seguito alla scheda sinottica presente nell'elaborato 13.4, per queste sole parti.

- Realizzazione di una nuova rete di drenaggio acque meteoriche:
nel progetto è prevista la realizzazione di una rete di smaltimento per i reflui domestici e le acque meteoriche dotato di vasca di laminazione opportunamente dimensionata, per il lotto di nuova costruzione, con allacciamento sulla fognatura esistente sulla via Vico; ugualmente dovrà essere realizzata una nuova rete di smaltimento come prescritta per l'area a parcheggio sulla via Firenze.

- Raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili:
si prevede l'accumulo e l'utilizzo delle acque meteoriche delle coperture per uno irriguo, nel lotto di nuova costruzione, come da Tavole di progetto specifiche.
- Tecnologie riduzione consumi idrici
Nella progettazione, dovendo tener conto dei massimi criteri di sostenibilità, si prevedranno tutti i provvedimenti tecnologici per la limitazione dei consumi.
- Piantumazione
Si rimanda alla fase di progetto edilizio la progettazione del verde privato con la specifica delle specie.
- Utilizzo biciclette
Si prevede l'installazione nelle pertinenze condominiali di opportune rastrelliere per residenti e visitatori, dimensionate come da linee guida regionali per la sostenibilità; altrettanto si prevede nel lotto da sistemare a parcheggio.
- Installazione colonnine di ricarica:
è prevista l'installazione di stalli dotato di colonnino di ricarica sia nelle pertinenze degli edifici residenziali per ciascun posto auto, sia nel parcheggio di via Firenze.
- Minimizzare le polveri in fase di cantiere:
il criterio sarà oggetto di specifiche prescrizioni nel PSC ex D.L. 81/2008 in fase di costruzione.
- Soluzioni climatizzazione, produzione ACS con emissioni nulle
Si prevedono in fase di progetto impiantistico soluzioni che adottano pompe di calore e la quota richiesta di pannelli solari termici ad integrazione ove necessari.
- Ombreggiare i parcheggi:
i parcheggi delle civili abitazioni sono collocati interamente all'interno al piano interrato; per il parcheggio su via Firenze nel progetto della sistemazione dovranno essere osservate le prescrizioni in merito previste nel Titolo IV delle NTA del P.O.

- Miglioramento della prestazione energetica degli edifici:
i fabbricati verranno realizzati con modalità tali da collocarli in classe A4.
- Fonti rinnovabili
Si veda quanto sopra.
- Clima acustico:
effettuata la valutazione prescritta che si allega, si effettuerà specifica progettazione atta a superare i limiti minimi di legge; a fine costruzione sarà effettuato il collaudo come da normativa.
- Rifiuti
Si prevede apposita piazzola condominiale per la raccolta differenziata integrale.
- Materiali permeabili nei resedi
Nelle pertinenze degli edifici come dimostrato nell'apposita tavola allegata si supera la quota prescritta del 25% di suolo permeabile, il parcheggio sarà dotato di ampie aiuole, ma deve essere pavimentato in modo impermeabile trovandosi nell'area di rispetto dei 200 m da un pozzo per uso umano.
- Progettazione verde privata:
Si veda il punto precedente d).
- Reticolo idraulico principale:
L'intervento salvaguarda integralmente il Fosso de' Malsani, mantenendosi interamente all'esterno della fascia di rispetto e prevedendo solo la ripulitura e manutenzione ordinaria degli argini e della zona adiacente; verrà altresì assicurata l'accessibilità da parte degli enti di tutela.

7.0 Assetto proprietario

La superficie di intervento è così suddivisa:

- a) Lotto per la nuova edificazione residenziale sulla via G.B. Vico:
- proprietà PI.DA. SpA, richiedente

- marginalmente interessata un'area stradale di proprietà del Comune di Prato

b) Lotto da cedere per la realizzazione di un parcheggio in via Firenze:

- **FRA.RI.ES. srl**, con sede in PRATO, via BOLOGNA 16, CF: 03307560486, rappresentata da Salvadori Rita, CF: SLVRTI60B49G999N, nato a Prato il 09/02/1960, residente a Prato in via Via Firenze 74, quale legale rappresentante e proprietaria della particella n.222 di mq 810 e di un terzo della particella n.1614 di mq 712;
- **Pinelli Marcello** - CF: PNL MCL 58P29 I684F, nato a Sesto fiorentino (Fi) il 29.9.1958, residente a Sesto Fiorentino (Fi) in via Strozzi n. 9 proprietario della particella 1261 di mq 420;
- **Catarzi Rachele** – CF: CTR RHL 78C69 G999J, nata a Prato il 29/03/1978, residente a Prato in via E.Caruso 6 proprietaria di 3/36 della particella n.1614 di mq 712;
- **Catarzi Sara** – CF: CTR SRA 72H57 G999R, nata a Prato il 17/06/1972, residente a Prato in via A.Gaddi n.7 proprietaria di 3/36 della particella n.1614 di mq 712;
- **Salvadori Ester** – CF: SLV STR 64P67 D612V, nata a Firenze il 27/09/1964, residente a Prato in via A.Fanfani n.80 in proprio e quale erede accettante con beneficio di inventario di Salvadori Giuseppe, proprietaria di 1/9 della particella n.1614 di mq 712;
- **Salvadori Francesco** – CF: SLV FNC 72L22 G999R, nato a Prato il 22/07/1972, residente a Prato in via Firenze n.74 in proprio e quale erede accettante con beneficio di inventario di Salvadori Giuseppe, proprietario di 1/9 della particella n.1614 di mq 712;
- **Salvadori Luca** – CF: SLV LCU 96M07 A859U, nato a Biella il 07/08/1996 , residente a Occhieppo Inferiore (BI) in via Martiri della Libertà quale erede

accettante con beneficio di inventario di Salvadori Giuseppe, proprietario di 1/18 della particella n.1614 di mq 712;

- **Salvadori Rita** – CF: SLV RTI 60B49 G999N, nata a Prato il 09/02/1960, residente a Prato in via Firenze 74 in proprio e quale erede accettante con beneficio di inventario di Salvadori Giuseppe, proprietaria di 1/9 della particella n.1614 di mq 712;
- **Tradii Maria Enrica** – CF: TDR MNR 40M56 B406D, nata a Calenzano (FI) il 16/08/1940 residente a Prato in via Firenze 74 quale erede accettante con beneficio di inventario di Salvadori Giuseppe, proprietaria di 2/18 della particella n.1614 di mq 712.

Attualmente è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita con cui P.I.DA. SpA si impegna ad acquisire il terreno di via Firenze ed a cederlo gratuitamente al Comune di Prato. (Si veda atto allegato).

8.0 Opere di Urbanizzazione Primaria

a) Via G.B. Vico

Si realizzerà la nuova pavimentazione della zona di testata della via G.B. Vico sul fronte dell'intervento, e sul fronte del manufatto esistente con la scala di accesso al sentiero pedecollinare; si provvederà alla ripavimentazione della porzione di viabilità frontistante al lotto, da mantenere sull'attuale profilo altimetrico.

Sarà istituita su questa porzione una zona 30, contraddistinta dalla nuova pavimentazione oltre che all'opportuna segnaletica; l'intera superficie, pubblica e privata, sarà priva di ostacoli, dislivelli o bordi rilevati.

Saranno realizzati gli allacciamenti ai servizi a rete ed alla fognatura comunale.

b) Via Firenze

Si prevede come da scheda Norma AT2b-10 la cessione dell'intera area a parcheggio.

Firmato da:

Mazzoni Federico

codice fiscale MZZFRC55E20G999M

num.serie: 22026995650412960774303633816456176991

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

valido dal 21/04/2020 al 22/04/2023