

COMUNE DI PRATO

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO (PdR 358) PER LA TRASFORMAZIONE DI UN'EX AREA INDUSTRIALE POSTA IN VIA PAOLO DELL'ABBACO A PRATO

ubicazione: Via Paolo Dell'Abbaco, 9-11 Prato (PO)

data: febbraio 2024

EU 01

**opere di urbanizzazione primaria
relazione tecnico-illustrativa**

proprietà: Dinamica s.r.l. con sede a Prato, via dei Fossi 14/c – C.F. 02111440489
rappresentante legale: Sig. Bini Gabriele.

progettisti: arch. Alessandro Corradini con studio in via del Cassero, 16 - 59100 Prato (**mdu architetti**)
geom. Saverio Marseglia con studio in via dell'Alberaccio, 66/a - 59100 Prato



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Descrizione sintetica dell'intervento generale

Il presente Piano di Recupero riguarda la trasformazione di un'area posta in via Paolo dell'Abbaco n. 9-11 a Prato, di proprietà della Dinamica s.r.l..

L'area ha una notevole estensione che si sviluppa prevalentemente all'interno dell'isolato in cui è contenuta, mentre presenta l'unico fronte, affacciato appunto su via dell'Abbaco, di circa 37 m e caratterizzato dal prospetto di un edificio che ne occupa l'intera estensione. Sulla sinistra, per chi guarda il fronte, è presente un cancello che costituisce l'ingresso carrabile e pedonale.

In generale l'area è occupata da fabbricati dismessi con destinazione commerciale nella porzione prospiciente via dell'Abbaco, mentre nella porzione interna si trova un'ampia porzione libera da edifici, in larga parte pavimentata, che costituiva il piazzale di servizio alle attività. Infine nella porzione di area prospiciente i resede tergalì dei fabbricati posti su via Francesco Petrarca si trova un'area verde parzialmente piantumata.

L'intervento prevede la trasformazione urbanistica mediante la demolizione e la ricostruzione per la realizzazione di edifici residenziali con una porzione commerciale.

Tale operazione è prevista in conformità con i contenuti delle Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica del Comune di Prato che portano sostanzialmente ad una nuova potenzialità edificatoria in termini di Sul con la cessione al Comune di Prato del 40% della superficie dell'area.

Il progetto presenta quindi un ampio spazio pubblico costituito da un parcheggio pubblico nel primo tratto, poi da giardini pubblici connessi con un passaggio pedonale con piazzale Petrarca; sugli spazi pubblici si affacciano i prospetti dei nuovi edifici. In generale si ricrea il rapporto pubblico-privato tipico del centro della città dove le due dimensioni si amalgamano per determinare un uso più attivo e consapevole dello spazio collettivo. Sono presenti anche spazi privati di uso pubblico in una porzione allungata di marciapiede prospiciente i blocchi A e B sul quale si aprono anche le attività commerciali. In generale lo spazio privato di uso pubblico costituisce una fascia che gira intorno ai fabbricati costituendo di fatto una sorta di cuscinetto che media tra le esigenze di carattere privato e pubblico nell'ottica di una migliore fruizione collettiva delle percorrenze di questa porzione di città.

Il giardino pubblico sarà attrezzato con giochi per bambini e spazi di relazione; una sorta di "piazza verde" dove le funzioni coinvolgono direttamente diverse utenze che usano e presidiano lo spazio pubblico e ne garantiscono un uso consono.

Gli edifici sono articolati in due blocchi principali (blocco A e B) disposti parallelamente al parcheggio che penetra nel lotto; i due blocchi sono collegati da un porticato privato di uso pubblico e fronteggiati in parte da una loggia, anch'essa privata di uso pubblico, sulla quale si aprono i fondi commerciali. In generale i piani terra dei suddetti blocchi sono occupati da n. 3 fondi commerciali mentre nei piani superiori sono presenti un totale di 30 appartamenti; nell'insieme inoltre, presentano un'altezza di tre/quattro piani che raggiunge i sette piani nella parte terminale del blocco B ovvero in corrispondenza del centro del lotto di intervento. Le altezze sono commisurate in relazione alle altezze degli edifici della città circostante e dalla distanza da questi.

Per quanto concerne i parcheggi sono presenti n. 20 stalli posti a raso, sul piano dello spazio pubblico; tali parcheggi sono in parte conteggiati nella superficie a standard che produce l'intervento ed in parte generati dalla necessità di parcheggi di relazione connessi ai fondi commerciali. Entrambe le superfici saranno cedute al Comune per consentire una gestione coordinata dei parcheggi pubblici.

Al piano interrato, con accesso tramite una rampa posta su via dell'Abbaco, sono presenti n. 33 stalli conteggiati come parcheggi pertinenziali delle residenze.

Dati generali

- Dati catastali ed assetto proprietario

Il lotto di intervento è costituito, dal punto di vista catastale, dalle seguenti particelle:

- a - NCEU di Prato, Foglio 61, patricella 494 sub 1 (porzione commerciale P. terra)
- b - NCEU di Prato, Foglio 61, patricella 494 sub 2 (porzione residenziale P. primo)
- c - NCEU di Prato, Foglio 61, porzione di patricella 79 (aree scoperte di pertinenza)

I beni di cui alle sopraccitate particelle catastali sono di proprietà della Società Dinamica s.r.l. che presenta il presente Piano di Recupero.

- Dati urbanistici

Il Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area nel sistema R5 "La residenza nelle aree della mixité" e prevede la possibilità di ristrutturare gli edifici esistenti o di demolire gli edifici e ricostruirne uno nuovo con allineamento su via dell'Abbaco (ri/dr), con i seguenti parametri urbanistici: Hmax 7.5; If 3.9; Rc 55%. La funzione prevista è quella commerciale contrassegnata dalla sigla Tc. Sul resto dell'area è prevista la realizzazione di un parcheggio contrassegnato dalla sigla Pp ed una piazza pubblica in parte lastricata ed in parte verde contrassegnata dalla sigla Pz.

- Dotazione di reti e servizi

L'area oggetto di intervento non presenta interferenze con le reti dei servizi esistenti.

Risulta presente in facciata su via Paolo dell'Abbaco un vano a nicchia nel quale si trova un quadro di ripartizione delle tre utenze attualmente in essere; per tali elementi è stata chiesta la soppressione nell'ottica della nuova urbanizzazione.

In generale, considerato lo stato di inattività pluriennale degli edifici e delle aree di pertinenza, si deve considerare la sostanziale assenza di servizi.

Per la riconfigurazione completa dell'area sono in previsione nuovi tratti fognari per la raccolta delle acque piovane e delle acque di scarico delle utenze, di un sistema di illuminazione degli spazi pubblici, di un sistema di allacciamento del gas e delle linee telefoniche.

Per quanto riguarda invece l'allacciamento alla rete elettrica si rende necessaria la realizzazione di una nuova cabina. Vista l'oggettiva difficoltà a porre tale cabina all'interno del lotto in oggetto per mancanza di luoghi adatti a tale scopo, è in corso uno studio in accordo con l'Ufficio Strade, l'Ufficio Patrimonio e l'ufficio Edilizia del Comune di Prato per il posizionamento della cabina al di fuori del lotto di intervento in corrispondenza di Piazza dei Macelli. La realizzazione di questa sarà comunque un onere di chi realizzerà le opere relative al presente Piano di recupero, con l'obbligo di farla nell'area indicata dal Comune e secondo le caratteristiche tipologico-dimensionali indicate dall'ufficio territoriale competente dell'ENEL.

Si specifica che le reti ed i servizi attualmente sono presenti su via Paolo dell'Abbaco e parzialmente anche su piazzale Petrarca al quale l'area in oggetto è collegata tramite un percorso pedonale pubblico previsto da un Piano di Recupero in corso di approvazione.

Per i nullaosta dei fornitori dei servizi sono in atto le richieste le cui risposte saranno oggetto di futura integrazione del piano in richiesta.

Descrizione del progetto di urbanizzazione primaria

- Lo spazio pubblico e le opere di urbanizzazione primaria

Lo spazio pubblico viene ceduto all'amministrazione per effetto sia della perequazione (40% della superficie del lotto) che delle superfici a standard generate dall'intervento; si consideri poi che ci sarà una porzione di marciapiede, privato di uso pubblico, che costeggia l'intero tratto del nuovo

parcheggio. In generale lo spazio privato di uso pubblico costituisce una fascia che gira intorno ai fabbricati costituendo di fatto una sorta di cuscinetto che media tra le esigenze di carattere privato e pubblico nell'ottica di una migliore fruizione collettiva delle percorrenze di questa porzione di città. Tali aree saranno pavimentate in asfalto colorato con colorazione calda (colorazione da concordare con gli uffici comunali preposti) e con ricorsi in pietra e cemento prefabbricato.

Il disegno dello spazio pubblico viene considerato in modo organico e totale, in considerazione della valenza che assume nel definire una parte di città e per il fatto che risulta funzionale anche alla fruizione delle parti private. Oltre alle opere per la realizzazione delle aree a standard (per la quale si richiede la monetizzazione in una misura inferiore al 50%) si realizzeranno anche le sistemazioni comprese nell'area del 40% di lotto da cedere all'Amministrazione Comunale.

Il primo tratto di spazio pubblico è costituito dal parcheggio con n. 20 posti. Questo è pavimentato in asfalto nella strada di accesso e asfalto colorato (colorazione da concordare con gli uffici comunali preposti) negli stalli che sono posti a racchetta sul solo lato destro e nel marciapiede che costeggia gli edifici.

Il secondo tratto di spazio pubblico è costituito da un giardino posto in corrispondenza del fondo della prospettiva urbana. Un percorso pedonale, con sviluppo ortogonale al primo tratto di strada, conduce verso piazzale Petrarca, passando attraverso i giardini pubblici. Sono poi previste due piazzole pavimentate ed attrezzate con panchine per la sosta e un'area di gioco per i bambini, quest'ultima pavimentata con apposito materiale morbido.

La presenza dei giardini pubblici e del percorso pedonale garantisce una continuità fisica e visiva con i giardini pubblici previsti dal vicino piano di recupero in corrispondenza della Corte delle Girandole. Tale ambito urbano sarà all'insegna della continuità del verde con diverse tipologie e modalità d'uso, dai giardini al verde privato limitrofo che contribuisce a costituire una sorta di polmone ecologico inserito all'interno dell'isolato urbano.

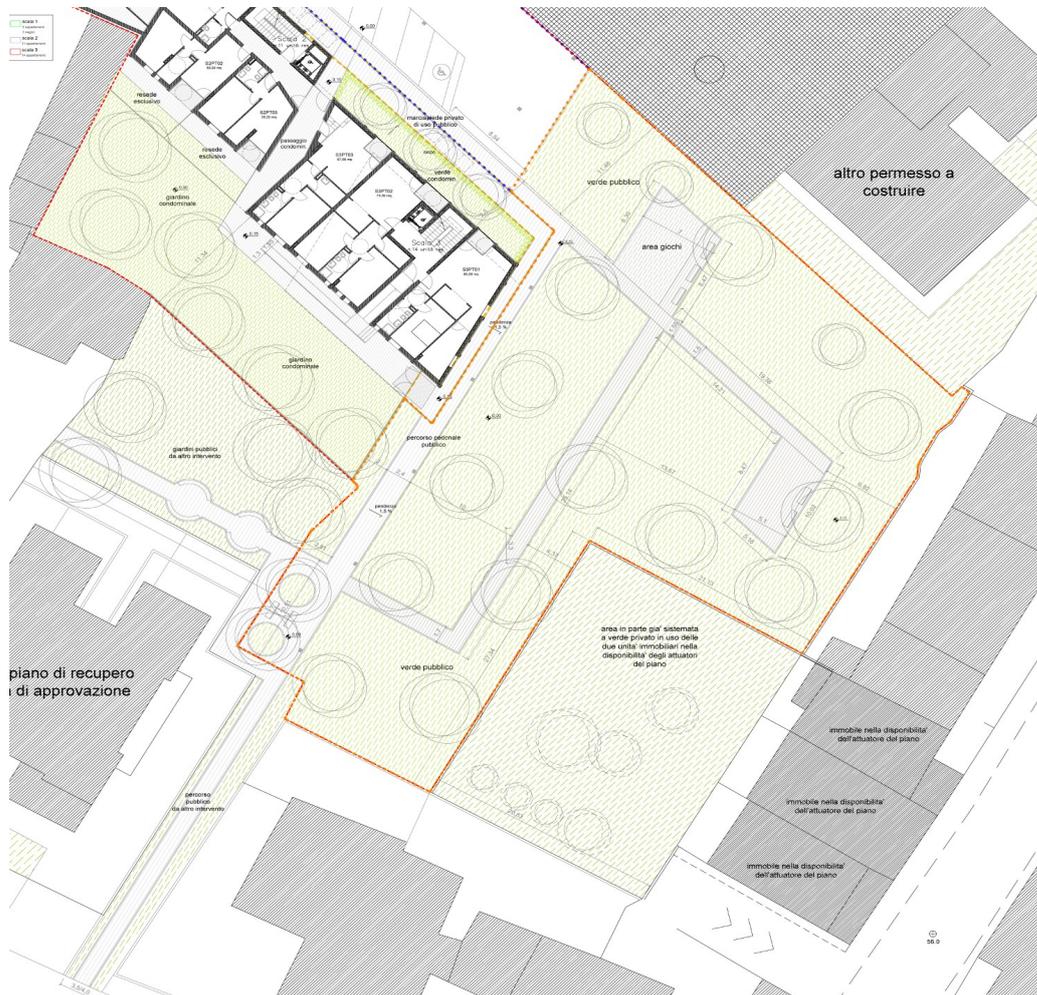
La pavimentazione sarà in asfalto colorato (colorazione da concordare con gli uffici comunali preposti) con la presenza di ricorsi in pietra e cls che disegnano il suolo e danno qualità alla sistemazione. In generale le acque piovane saranno raccolte in apposite caditoie in ghisa carrabile poste con cadenza regolare ai bordi della strada e dei percorsi pedonali principali. Nei percorsi inseriti nel verde le acque verranno rimandate nei giardini latitanti dove appositi drenaggi favoriranno l'assorbimento nel terreno.

Il sistema di smaltimento delle acque piovane e delle acque di scarico sarà convogliato, secondo la configurazione indicata nella tavola specifica, verso una nuova fognatura prevista sull'asse centrale della nuova strada; tale fognatura si allaccerà a quella esistente su via dell'Abbaco.

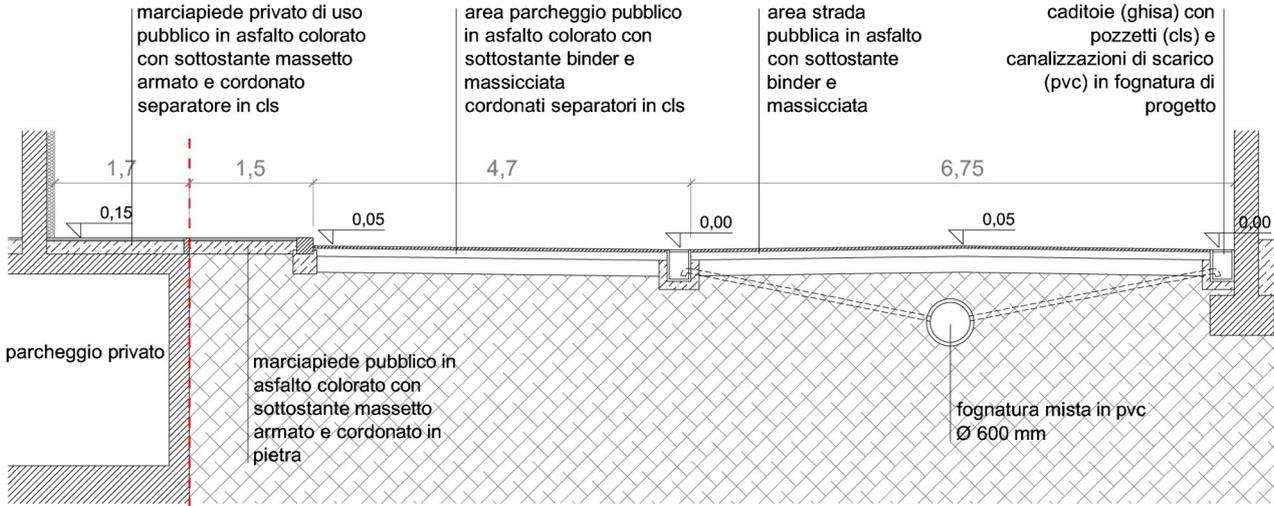
Si specifica che il bilancio delle aree permeabili è positivo per lo stato di progetto rispetto a quello esistente per cui non si rendono necessarie opere di compensazione per lo smaltimento dei volumi di acque piovane in aggiunta.

L'intero spazio pubblico sarà poi dotato di un impianto di illuminazione costituito da "filari" di lampioni (h 5 m) dotati di luci LED; In corrispondenza del parcheggio sono previsti lampioni di tipo stradale con altezza di 10 m.

Infine si specifica che nel giardino pubblico saranno messe a dimora alberature di varia specie per la definizione di spazi di ombra e di colore. Nello specifico sono previsti n. 18 alberi di progetto con varietà *tilia* e *fraxinus excelsior* e comunque ogni altra specie indicata dalla Pubblica Amministrazione nella fase di presentazione della documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo.



sezione tipo della strada con parcheggi a raso



Firmato da:

corradini alessandro

codice fiscale CRRLSN64A17D612Y

num.serie: 106468427563159358442309902003305929014

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

valido dal 13/03/2023 al 13/03/2026