

RZ01- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI CUI ALL'ART.109 c.1 DELLA L.R.T. 65/2014.

Oggetto: Piano di recupero N.392 in attuazione della scheda progettuale relativa alla AT4b_01 per la riorganizzazione funzionale dell'ex Lanificio Rosati in località Borgonuovo – Ubicazione Via Pistoiese 365- 59100 Prato.

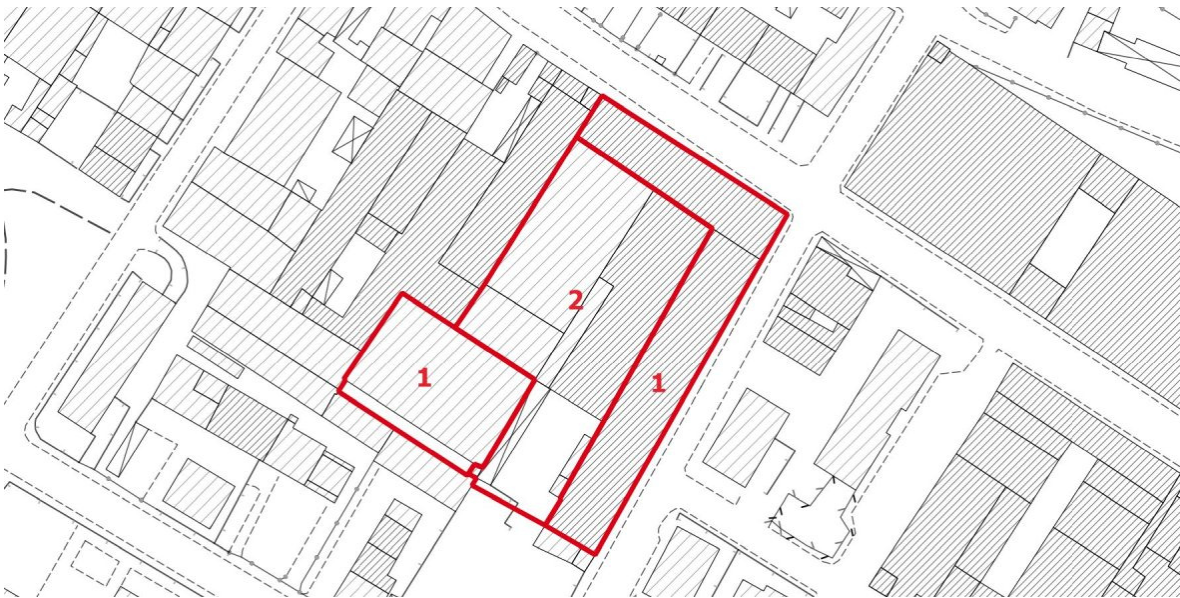
1) Descrizione dello stato attuale e del quadro conoscitivo di riferimento -

L'area di trasformazione AT4b_01, collocata entro il cosiddetto Macrolotto Zero, individua l'ex lanificio "Rosati" che rappresenta una interessante testimonianza dell'espansione industriale lungo la via Pistoiese.

Il complesso risulta in parte dismesso, in discreto stato di conservazione, di notevole interesse viste le dimensioni e l'impianto, rappresentato come complesso produttivo di valore Tipologico (art. 138 delle NTA). Gli edifici storicizzati, presenti al 1954, prospettano su via Pistoiese e via dell'Alberaccio, seguendo l'andamento degli assi viari e definendo una vasta corte interna (di seguito denominati con il numero 1). L'unità volumetrica a due piani con copertura a padiglione, su via Pistoiese, rappresenta l'edificio di accesso allo stabilimento. Un grande portale centrale definito da due quarti di colonne e pensilina aggettante, contiene l'ingresso riservato ai mezzi di carico e scarico e due ingressi pedonali permettono l'accesso alle aree riservate agli uffici. La porzione di edificio disposta perpendicolarmente alla prima, con altezza a un piano e copertura a volta, era riservata probabilmente alla produzione. Di notevole interesse risulta anche l'edificio di tre piani con copertura a volta interno alla corte, indicato sempre con il numero 1, per la sua non comune mole ed altezza. Il complesso presenta poi una serie di volumi aggiunti successivamente (identificati con il numero 2) ed una serie di coperture e superfetazioni sulla corte di cui si prevede la demolizione.

All'esteso edificio a due piani con l'ampio portale baricentrico su Via Pistoiese si unisce il basso edificio industriale lungo via dell'Alberaccio, con le tipiche finestrate degli edifici produttivi. Sul piazzale interno, decentrati rispetto al complesso, si presentano due capannoni rispettivamente a due e tre livelli. posti nella parte estrema del complesso. L'area è delimitata su tre lati del suo perimetro da infrastrutture viarie (via Pistoiese, via dell'Alberaccio, via Becherini) che rendono la sua collocazione strategica rispetto al tessuto

insediativo circostante. L'articolazione degli edifici che su di essa insistono, definisce una vasta corte interna che si sviluppa con andamento nord-sud fino a ricongiungersi con l'ampia area quadrangolare ad oggi completamente libera salvo la presenza, sul lato meridionale, di una tettoia che funge da zona di sosta per le auto. Lo spazio aperto così configurato, nel suo complesso, suggerisce naturalmente l'idea di un'area di transizione, di connessione interna al denso tessuto edilizio di cui essa fa parte.



2)Obbiettivi, descrizione e fattibilità dell'intervento ,motivazioni dei contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio, coerenza interna del progetto con i contenuti del POC.

Obiettivo generale del piano operativo comunale è quello di generare una riqualificazione rispettosa degli elementi tipologici e storicizzati del complesso, creando, al contempo, una nuova centralità urbana interna al Macrolotto Zero. L'apertura di un collegamento pedonale che da via Pistoiese porti in via Becherini completerà gli obiettivi della trasformazione.

Per l'attuazione dell'intervento il piano operativo comunale pone le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento della sagoma e delle connotazioni dell'impianto storicizzato sia degli edifici posti sulle viabilità principali che formano il complesso originario che del grande fabbricato produttivo a tre piani retrostante;
- la demolizione con ricostruzione, per creare nuovi spazi aperti, degli edifici interni di origine più recente e nati per successive aggiunte. La "Se" derivante dal recupero dei fabbricati di scarso valore potrà essere edificata in uno o più nuovi fabbricati, seguendo la collocazione

e l'allineamento rappresentato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" in modo da mantenere o riproporre l'impianto a corte centrale;

- la creazione di un'area da destinare a parcheggio pubblico (al fine di soddisfare gli standard della scheda progettuale) nella porzione sud del lotto e di uno spazio di relazione con un collegamento pedonale che attraversi l'intera area, dal portale di accesso su via Pistoiese fino allo spazio pubblico realizzato su via Becherini;

- viene ammessa la realizzazione dei parcheggi pertinenziali al commercio anche ai piani interrati.

Il progetto allegato alla richiesta di piano di recupero è stato sviluppato cercando di individuare una strategia che connotasse, esteticamente e funzionalmente, gli aspetti architettonici, ma allo stesso tempo costituisse un mezzo per inserire l'intervento nel tessuto edificato circostante sfruttando la funzione di connessione urbana attribuita a tale ambito dal Piano Operativo. L'obiettivo principale del progetto, nella sua complessità, è quello di creare una nuova centralità urbana all'interno del denso tessuto edificato esistente attraverso un sistema di spazi aperti che si configurino nel rapporto tra due diverse aree comunicanti tra loro, ma chiaramente distinte; la vasta corte interna, definita dagli edifici storicizzati, che si sviluppa in direzione nord-sud e che il progetto interpreta come un grande spazio di relazione privato, ma aperto al pubblico; la zona destinata a parcheggio, posta a sud del complesso edilizio a conclusione della connessione, che verrà realizzato a scembo degli oneri di urbanizzazione e a copertura degli standards e che quindi, una volta realizzato sarà ceduto gratuitamente al patrimonio comunale.

Il progetto delle sistemazioni esterne e del verde deriva dalla scansione ritmica definita dalle partizioni interne degli edifici. Su questa matrice si innesta il percorso pedonale centrale che a partire dal portale di accesso su via Pistoiese, attraversa l'intera corte, si inoltra nella porzione occidentale dell'area a parcheggio e termina in corrispondenza di via Becherini. Lungo il suo tracciato, il percorso modifica la propria articolazione per definire diversi spazi e funzioni: nell'area privata si allarga per ospitare isole di sosta con sedute ombreggiate da alberi, in corrispondenza dei due blocchi edificati definiti dall'interruzione introdotta nell'originaria cortina edilizia lungo via dell'Alberaccio; si restringe in corrispondenza delle zone carrabili, dove svolge unicamente la funzione di percorso pedonale di attraversamento opportunamente segnalato. In corrispondenza del parcheggio pubblico il percorso diviene ciclo-pedonale e definisce il limite occidentale dell'area attraversando un "boschetto".

Nonostante la notevole estensione della corte interna, alla funzione di connessione fisica svolta dal percorso pedonale si affianca quella di connessione visiva generata dalla particolare configurazione dell'area di intervento: il grande portale posto lungo la via Pistoiese, il nuovo e ampio varco lungo via dell'Alberaccio nonché gli accessi carrabili e pedonali al parcheggio consentono infatti di stabilire relazioni visuali lungo l'intero svolgimento del percorso trasformando di fatto l'intera area d'intervento in un tessuto permeabile sia dal punto di vista fisico che visivo.



Tre episodi interrompono la linearità del percorso: una piazzetta, già esistente, nei pressi dell'ingresso su via Pistoiese la cui presenza viene valorizzata dall'introduzione di elementi di arredo e di vegetazione; un percorso carrabile, che si configura come una zona 30 (oppure interessato da traffico veicolare regolato) che taglia a metà il percorso pedonale per consentire l'accesso delle auto da via dell'Alberaccio verso i parcheggi pertinenti posti

nella porzione occidentale dell'area di intervento; un percorso ciclo-pedonale, con accesso da via dell'Alberaccio, a nord del parcheggio che si collega con quello proveniente dalla corte e lungo il quale sono posizionati 5 spazi per la sosta delle biciclette.

L'area a parcheggio invece, collocata in corrispondenza della testata meridionale della corte, ospita al suo interno 4 spazi riservati alla sosta delle moto e 23 posti auto, di cui 1 dotato di colonnina di ricarica per le auto elettriche e 1 riservato ai disabili posto nei pressi dell'ingresso alla corte. L'intera superficie risulta opportunamente e diffusamente ombreggiata grazie alla presenza di idonee alberature in modo da ridurre l'effetto dell'isola di calore.

Tutti i percorsi e le aree pedonali risultano privi di dislivelli e quindi completamente accessibili alle persone con impedita o ridotta capacità motoria.

L'intero complesso edilizio inoltre risulta percorribile da eventuali mezzi di soccorso poiché ciascun ambito, sia esso destinato al parcheggio o alla sosta, presenta un'ampiezza minima pari a 3,50 m.

1. Pavimentazioni

Per quanto riguarda le pavimentazioni, poiché la misura più efficace di gestione delle acque consiste nella rinuncia a impermeabilizzare le superfici nelle aree edificate consentendo alle acque meteoriche di infiltrarsi sul posto, tutte le pavimentazioni degli spazi aperti interni all'area d'intervento saranno esclusivamente di tipo drenante o semi-permeabile.

E' previsto l'impiego di quattro diverse tipologie in stretta relazione alla funzione che esse devono assolvere:

AREA PRIVATA

- percorso pedonale centrale: autobloccanti in cemento, tipo KM+ di Favaro, posati a secco – pavimentazione semi-permeabile;
- area pedonale interna alla corte: conglomerato cementizio drenante pigmentato nell'impasto posato su massicciata;
- aree carrabili: conglomerato bituminoso drenante.

PARCHEGGIO PUBBLICO

- percorsi ciclo-pedonali: autobloccanti in cemento, tipo KM+ di Favaro, posati a secco – pavimentazione semi-permeabile;
- aree di manovra del parcheggio: conglomerato bituminoso drenante;

- stalli: pavimentazione in masselli prefabbricati in Cls.

2. Arredo urbano

L'impiego di elementi di arredo urbano è previsto esclusivamente all'interno della corte interna privata. Lungo il tracciato del percorso pedonale e in corrispondenza della piazzetta è infatti presente un sistema di sedute lineari modulari in conglomerato. Queste, collocate sia sul lato antistante gli edifici che sul lato interno del percorso stesso, presentano una disposizione a "L" e "C" in modo da incentivare la socializzazione. Per favorire invece una migliore fruizione delle stesse, in particolare da parte delle persone anziane, è previsto l'inserimento di moduli con piani di seduta e schienali in legno. Il sistema di sedute è, in questo ambito, strettamente connesso con quello del verde: il suo disegno infatti deriva dalla forma delle aiuole che ospitano massivi di piccoli arbusti tappezzanti oppure aree inerbite nelle quali sono collocati alberi caducifolia in modo da poter garantire ombreggiamento durante il periodo estivo e soleggiamento durante quello invernale.

3. Vegetazione

La componente vegetale rappresenta la parte integrante del progetto degli spazi esterni. Essa è costituita da alberi, superfici inerbite, siepi e bordure miste, scelti con l'obiettivo di perseguire la qualità estetica e funzionale dello spazio urbano ottimizzando però i costi della realizzazione e della futura manutenzione.

La selezione delle diverse specie infatti, oltre a rispettare quanto previsto dal Regolamento del verde pubblico e privato del Comune di Prato, segue in generale i criteri di "compatibilità botanica" (autoctonia, allergenicità, coerenza con il contesto, capacità di mitigazione ambientale) e in particolare è previsto:

- impiego di specie autoctone o naturalizzate caratterizzate da ridotte esigenze idriche, elevata resistenza agli stress ambientali e alle fitopatologie e bassa intensità di manutenzione;
- assenza di problematiche di diffusione incontrollata di specie alloctone invasive o di problematiche per la salute umana (specie allergeniche);
- utilizzo di specie arboree selezionate specificatamente per il tipo di impiego previsto in funzione dell'adattabilità alle condizioni e caratteristiche pedoclimatiche, all'efficace resistenza a fitopatologie, alla resistenza alle condizioni di stress urbano e all'isola di calore, all'assenza di caratteri specifici indesiderati come essenze e frutti velenosi, frutti pesanti, maleodoranti e

fortemente imbrattanti, spine, elevata capacità pollonifera o forte tendenza a sviluppare radici superficiali;

- impiego di siepi, massivi e bordure miste in modo da enfatizzare la variabilità biologica e strutturale del nuovo paesaggio urbano a vantaggio di biodiversità e resilienza su scala locale.

Tutte le alberature risultano posizionate secondo quanto previsto dalle disposizioni contenute nelle NTA del Piano Operativo nonché da quelle del Regolamento del verde pubblico e privato (vedasi paragrafo 5).

AREA PRIVATA

All'interno della corte è prevista la messa a dimora di *Acer campestre*, *Fraxinus ornus* (alberi di II grandezza) e *Prunus serrulata* 'Kanzan' (albero di III grandezza).

Il percorso pedonale che attraversa la corte è arricchito inoltre, lungo il suo tracciato in corrispondenza dei lati interni dove sono collocate le aree di sosta, da massivi di piccoli arbusti (altezza media circa 60 cm) quali *Abelia x grandiflora* 'Compacta', *Pittosporum tobira* 'Nanum' e *Lonicera nitida* 'Maigrun'.

La presenza del tappeto erboso è invece limitata alle superfici a verde più ampie, dove l'eventuale calpestamento risulta maggiormente distribuito, ed è costituito da un miscuglio di graminacee, a prevalenza di macroterme, scelto tra quelli più resistenti alle malattie parassitarie, al calpestio e dotato di grande capacità rigeneratrice, buona rusticità e ridotta esigenza dal punto di vista dell'apporto idrico.

PARCHEGGIO PUBBLICO

All'interno del parcheggio pubblico è prevista la messa a dimora *Fraxinus ornus* (albero di II grandezza), *Morus plataniifolia* 'Fruitless' e *Prunus serrulata* 'Kanzan' (alberi di III grandezza). Gli alberi di gelso, in considerazione della velocità di crescita e della chioma espansa e densa, sono impiegati per ombreggiare gli spazi di sosta delle auto e dei motocicli.

Il frassino e il ciliegio da fiore invece, posti lungo il percorso ciclo-pedonale a ovest del parcheggio, sono utilizzati per conferire unitarietà visiva all'intervento poiché le stesse specie sono utilizzate anche all'interno della corte privata.

Lo stesso percorso ciclo-pedonale nonché l'ingresso al parcheggio da via dell'Alberaccio sono arricchiti da bordure miste di erbacee perenni e graminacee (altezza circa 60-80 cm) quali *Gaura lindheimeri* 'The Bride', *Perovskia x atriplicifolia* 'Little Spire' e

Stipa tenuissima, piante di grande impatto ornamentale che arricchiscono il percorso con un'abbondante e continuativa fioritura durante tutto il periodo estivo. Le stesse piante sono caratterizzate da un'elevata resistenza alla siccità: Gaura lindheimeri e Perovskia x atriplicifolia codice aridità 4 (4 mesi di resistenza al secco), Stipa tenuissima codice aridità 5 (5 mesi di resistenza al secco).

Anche nell'area a parcheggio la presenza del tappeto erboso è limitata alle superfici a verde più ampie ed è costituito da un miscuglio di graminacee, a prevalenza di macroterme, scelto tra quelli più resistenti alle malattie parassitarie, al calpestio e dotato di grande capacità rigeneratrice, buona rusticità e ridotta esigenza dal punto di vista dell'apporto idrico.

4. Impianto di irrigazione

L'impianto di irrigazione afferente alle due diverse parti che compongono gli spazi aperti di pertinenza del complesso edilizio ovvero il verde privato di uso pubblico e il parcheggio pubblico, verrà realizzato in modo completamente indipendente l'uno dall'altro.

In generale, il progetto prevede la realizzazione di un impianto di irrigazione efficace, efficiente e studiato per ridurre la pressione sulla risorsa acqua.

L'approvvigionamento idrico avverrà in modo diverso nelle due aree che fanno parte dell'intervento:

- parcheggio pubblico: è previsto l'allaccio all'acquedotto pubblico;
- area privata: l'approvvigionamento idrico per la corte privata avverrà mediante l'allaccio all'acquedotto pubblico e la realizzazione di cisterne, opportunamente dimensionate, per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle estese coperture degli edifici del complesso. Tale soluzione, pur considerando i cambiamenti climatici in corso con stagioni sempre meno piovose, può consentire un discreto risparmio della risorsa acqua, una volta avvenuto l'attecchimento delle piante, grazie all'impiego di specie vegetali caratterizzate da ridotte esigenze idriche.

AREA PRIVATA

Si prevede l'impiego di un impianto del tipo a pioggia, con irrigatori statici, in corrispondenza delle superfici a prato, mentre del tipo ad ala gocciolante per i massivi di arbusti tappezzanti. Per le alberature è invece previsto l'impiego di un'irrigazione localizzata del tipo ad ala gocciolante interrata, soluzione che applica l'acqua con una frequenza lenta e molto efficace.

Considerate le specie scelte e messe a dimora, si prevede, una volta completato

l'attecchimento, la sospensione dell'irrigazione per gli alberi e una riduzione della frequenza dei turni irrigui per i massivi di arbusti e la riattivazione a regime soltanto in caso di periodi siccitosi particolarmente prolungati.

PARCHEGGIO PUBBLICO

Per tutti i tappeti erbosi non è prevista la realizzazione di un impianto di irrigazione.

Analogamente a quanto previsto per l'area privata invece, sarà predisposto un impianto del tipo ad ala gocciolante per le bordure di erbacee perenni e graminacee e impiegata un'irrigazione localizzata per le alberature del tipo ad ala gocciolante interrata, soluzione che applica l'acqua con una frequenza lenta e molto efficace.

Considerate le specie scelte e messe a dimora, si prevede, una volta completato l'attecchimento, la sospensione dell'irrigazione per gli alberi e una riduzione della frequenza dei turni irrigui per le bordure e la riattivazione a regime soltanto in caso di periodi siccitosi particolarmente prolungati.

5. Impianto di illuminazione

Anche l'impianto di illuminazione afferenti alle due diverse parti che compongono gli spazi aperti di pertinenza del complesso edilizio, analogamente a quanto previsto per quello di irrigazione, verrà realizzato completamente indipendente l'uno dall'altro.

L'impianto di illuminazione, che in fase di presentazione del titolo edilizio verrà opportunamente progettato sulla base di uno studio illuminotecnico, è costituito da corpi illuminanti del tipo cut-off, con fonte illuminante a risparmio energetico (LED) e funzionali a prevenire atti di vandalismo.

AREA PRIVATA

- in corrispondenza delle aree a parcheggio e negli spazi aperti interni alla corte posti esternamente al percorso centrale è previsto l'impiego di pali a testa palo modello TonwTune di Philips di altezza pari a 5 m;
- lungo per percorso pedonale centrale invece l'illuminazione sarà realizzata semplicemente attraverso l'impiego di strip-LED integrati alla base delle sedute lineari che costituiscono le isole di sosta;
- in corrispondenza dell'incrocio tra viabilità carrabile e pedonale verranno impiegati faretti da incasso a terra, tipo Passum UP di Goccia, per segnalare l'interferenza e quindi migliorare la fruizione dell'area in termini di sicurezza. La stessa tipologia di illuminazione è prevista per l'ingresso posto su via Pistoiese.

PARCHEGGIO PUBBLICO

- in corrispondenza delle aree di sosta e di manovra delle auto si prevede l'impiego di pali a frusta con testa modello UnitStrett Gen 2 di Philips di altezza 8 m;
- lungo il percorso ciclopedonale invece l'impianto di illuminazione sarà costituito da pali a testa palo modello TonwTune di Philips di altezza pari a 5 m.

6. Coerenza con le disposizioni del Piano Operativo e del Regolamento del verde

7.1 Disciplina urbanistica – Aree di Trasformazione

La proposta progettuale degli spazi esterni attua quanto previsto dalla scheda dell'Area di Trasformazione AT4b_01 (ex Ianificio Rosati via Pistoiese) recepisce lo schema direttore per quanto riguarda la localizzazione dell'area a parcheggio, la realizzazione di uno spazio di relazione in corrispondenza della corte interna agli edifici e la realizzazione di un collegamento pedonale che, attraversando tutta l'area oggetto di intervento, mette in connessione la via Pistoiese con la via Becherini.

7.2 Disciplina urbanistica – Norme tecniche di attuazione

La proposta progettuale recepisce e sviluppa adeguatamente i contenuti dei seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo:

art. 35) Parcheggi pubblici: generalità (APp) e art. 36) Parcheggi pubblici: tipologie

Viene assunta come ottimale per ogni stallo la dimensione di 5,00 x 2,50 m e soddisfatta la dotazione minima per:

- n. 1 posto auto per disabili (minimo 1 posto ogni 50 o frazione di 50);
- n. 4 spazi di sosta riservati ai motocicli (minimo 1 posto ogni 7 posti auto);
- n. 5 spazi di sosta riservati alle biciclette (minimo 1 posto ogni 5 posti auto).

E' inoltre previsto un posto auto dotato di colonnina a consumo per la ricarica elettrica. La viabilità interna al parcheggio presenta un'ampiezza minima di 5 ml (6 metri in corrispondenza delle aree di manovra poste tra le diverse file di posti auto) e gli accessi veicolari risultano distinti da quelli pedonali.

Il progetto interpreta l'area a parcheggio non come uno spazio residuale e defilato, ma come parte integrante della sistemazione degli spazi esterni: la presenza del percorso pedonale di attraversamento dell'area, il verde, le pavimentazioni e il sistema di

illuminazione vengono utilizzati come strumenti fondamentali per legare e far dialogare le due parti (parcheggio pubblico e corte privata) che costituiscono il progetto complessivo degli spazi aperti.

L'area a parcheggio ha una superficie di 1.655 mq e presenta una superficie a verde pari a 577 mq ovvero pari al 35 % del totale (sup. minima a verde \geq 35 % della superficie totale). Particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali per le pavimentazioni in particolare si prevede una pavimentazione normalizzata in asfalto di tipologia tradizionale, mentre per i parcheggi la pavimentazione sarà conforme al disciplinare tecnico per le opere di urbanizzazione primaria del Comune di Prato, nello specifico masselli autobloccanti adottando elementi prefabbricati di tipologia tale da non creare problemi di fruizione ai pedoni o di trasporto in corsia di materiale sciolto.

Nel dettaglio lo schema smaltimento delle acque piovane del parcheggio pubblico sarà definito ai fini della presentazione del Pdc, individuando i condotti nel rispetto delle normative di legge, in accordo con i servizi competenti.

art. 45) Connessioni urbane

Come anticipato, la proposta progettuale recepisce il tracciato delle connessioni urbane riportato nella scheda AT4b_01 realizzando un percorso pedonale che attraversa da nord a sud l'area di intervento e mette in comunicazione via Pistoiese con via Becherini. Il percorso, distinto dagli spazi aperti adiacenti grazie all'impiego di una diversa tipologia di pavimentazione, si configura come un elemento di connessione fisica e visiva, uno strumento ordinatore del progetto in grado di conferire unitarietà al progetto attraverso il suo tracciato e al tempo stesso di arricchirlo mediante la presenza di isole di sosta in corrispondenza della corte.

Al fine di garantire una fruizione ottimale, dal punto di vista logistico, del nuovo insediamento è prevista inoltre la realizzazione in un secondo collegamento, di tipo veicolare, tra la via dell'Alberaccio e i parcheggi pertinenziali posti nella porzione occidentale dell'area di intervento. Tale percorso taglia, in direzione est-ovest, il tracciato del collegamento pedonale, ma configurandosi la corte in quel punto come una zona 30 ed essendo lo stesso adeguatamente segnalato, l'interferenza tra i due percorsi risulta limitata.

7.3 Regolamento del verde pubblico e privato

La proposta progettuale prevede la messa a dimora di alberi di II grandezza (Acer campestre e Fraxinus ornus) e di III grandezza (Morus platanifolia 'Fruitless' e Prunus

serrulata 'Kanzan') recependo i contenuti dei seguenti articoli del Regolamento del verde pubblico e privato:

art. 4) Aree di pertinenza delle alberature e distanze minime da confini, utenze aeree, sotterranee e dalle linee ferroviarie

Il progetto, per le alberature previste, rispetta i seguenti requisiti:

alberi di II grandezza

- distanza dai confini 4 m;
- area di pertinenza 6 m, con un minimo di 1 m dal tronco;

alberi di III grandezza

- distanza dai confini 3 m;
- area di pertinenza 4 m, con un minimo di 0,60 m dal tronco.

art. 5) Nuovi impianti e sostituzioni

La scelta delle specie arboree, arbustive e perenni segue le indicazioni di cui all'allegato C del Regolamento del verde. Per quanto attiene invece la loro messa a dimora, il progetto soddisfa i requisiti richiesti per i nuovi impianti; in particolare:

alberi di II grandezza

- dimensione all'impianto circ. 18-20 cm;
- distanza d'impianto 6-8 m;

alberi di III grandezza

- dimensione all'impianto circ. 16-18 cm;
- distanza d'impianto 6-8 m;

arbusti a sviluppo contenuto per gruppi

- dimensione all'impianto h. 30-40 cm (vaso 3 lt)

erbacee perenni e graminacee

- dimensione all'impianto vaso 2 lt

In sintesi la soluzione progettuale avanzata risolve compiutamente le previsioni urbanistiche del piano operativo e quindi raggiunge gli obiettivi della scheda progettuale dell'area di trasformazione AT4b_01, sia per quanto attiene alle sistemazioni esterne che per quanto riguarda gli interventi sugli edifici, per i quali, in particolare, si prevede la demolizione di tutte le superfetazioni e comunque dei volumi aggiunti successivamente e delle coperture sulla corte, che non presentano caratteristiche tali da essere definite

storicizzate o che comunque rappresentino una memoria testimoniale. Il progetto tende a valorizzare i singoli edifici in relazione al loro valore testimoniale introducendo le funzioni previste dalla scheda progettuale. Il fabbricato di tre piani con copertura a volta interno alla corte, ben si presta ad essere recuperato per funzioni residenziali, ai piani primo e secondo, e a funzioni commerciali (negozi di vicinato) e parcheggi a servizio dell'intero complesso, al piano terra. Le scelte progettuali operate vanno nella direzione di mantenere e salvaguardare l'aspetto esteriore dell'involucro edilizio sia per quanto attiene alla geometria delle facciate che delle aperture esistenti. Anche i solai, il vano scale e il vano ascensore vengono mantenuti nel rispetto dell'organismo edilizio mentre all'interno viene creato uno spazio condominiale (cortile) che assolve alle funzioni distributive nonché a ricreare idonei affacci interni. Gli interventi sugli edifici lungo la via Pistoiese e lungo la Via dell'Alberaccio sono stati progettati nel più ampio rispetto delle loro caratteristiche architettoniche tenendo conto del fatto che rappresentano una importante memoria testimoniale, infatti vengono mantenute le geometrie della facciate lungo le due viabilità operando una minima demolizione sull'edificio posto lungo Via dell'Alberaccio così da creare l'accesso carrabile al complesso e quella permeabilità visiva di cui abbiamo parlato nelle pagine precedenti.

Per quanto attiene invece alle funzioni insediate, compatibilmente con le indicazioni della scheda progettuale, abbiamo previsto l'introduzione della residenza (sino al 20% della SE di progetto), la funzione commerciale (per una aliquota di gran lunga inferiore al massimo previsto del 40% della SE di progetto- non alimentare) e la funzione direzionale - servizi (art.152 comm.1.6 delle NTA del POC) che assorbe la maggior parte della superficie edificata di progetto, all'interno della quale si inseriscono :

-le attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari (definite "D2");

-le attività servizi privati di interesse pubblico (definite "D4").

Le suddette funzioni sono state collocate nell'edificio prospiciente Via Pistoiese, in quello sulla via dell'Alberaccio e nei volumi di successiva edificazione identificati dal n.2 nella planimetria inserita in calce al primo capitolo della presente.

La proposta di piano avanzata genera quindi una riqualificazione rispettosa degli elementi tipologici e storicizzati del complesso immobiliare creando nel contempo una nuova centralità urbana interna al Macrolotto Zero che con l'apertura del collegamento pedonale tra via Pistoiese e via Becherini completerà gli obiettivi della trasformazione. Elementi di forte e positivo impatto in un quartiere come quello del Marcolotto O che si trova in prossimità del centro storico cittadino caratterizzato da una importante presenza di cittadini

di origine cinese e di attività commerciali, dove vi è una particolare necessità di spazi pubblici necessari a contribuire allo sviluppo di processi di integrazione e rigenerazione urbana e sociale.

La creazione di uno spazio centrale dedicato all'incontro è quantomai necessario per lo sviluppo della convivenza civile e per la creazione di reti sociali. La trasformazione del luogo che verrà attuata realizzando l'intervento proposto, darà slancio al processo di riqualificazione urbana alla tessitura di relazioni sociali contribuendo a contrastare i fenomeni di degrado e il senso di insicurezza che solo con iniziative come questa, dirette a presidiare e rivitalizzare il territorio, si potranno generare risultati positivi ed incoraggianti.

3)Rispetto delle prescrizioni di cui all'elaborato 13.4 "rapporto ambientale".

RISORSA ACQUA

Il progetto prevede che al momento della stesura del progetto esecutivo per la richiesta dei titoli edilizi:

- venga dimensionata una rete di drenaggio delle acque meteoriche;
- venga valutata la fattibilità tecnica per la realizzazione di reti idriche duali fra usi potabili e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, l'utilizzo delle migliori tecnologie/apparecchiature per la riduzione dei consumi idrici e l'eventuale possibilità di collegamento all'acquedotto industriale;
- venga valutato il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e verificato l'impatto sul sistema fognario e depurativo.

RISORSA ARIA

Il progetto dell'area verde prevede la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine oltre a favorire l'utilizzo di biciclette ed implementare la rete delle piste ciclabili dimensionando i percorsi in modo idonea. Si prevede l'installazione di colonnina elettrica di ricarica.

In fase di cantiere verranno adottati gli accorgimenti atti a minimizzare l'emissione di polveri. Nella progettazione degli impianti di riscaldamento verranno esclusi quelli alimentati a biomasse e i generatori di calore aventi la certificazione con qualità inferiore a 4 stelle (DM 186/2017),prediligendo impianti di produzione ACS che comportino emissioni in atmosfera nulle (ad es. pompe di calore e impianti solari termici).

CLIMA E SALUTE UMANA

Lo spazio pubblico di previsione (parcheggio e boschetto) come è meglio descritti in precedenza sono stati progettati cercando di ombreggiarli quanto più possibile.

Nello spazio aperto al pubblico sono stati ricavati spazi di refrigerio ombreggiati.

ENERGIA

Nella progettazione esecutiva finalizzata alla richiesta dei titoli edilizi verranno messi in campo interventi volti al miglioramento della prestazione energetica dei fabbricati che prevedano la riduzione di consumi di energia primaria non rinnovabile e l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia nel rispetto degli obblighi imposti dal D.Lgs 28/2011.

CLIMA ACUSTICO

Nell'ambito della progettazione esecutiva per la richiesta dei titoli edilizi verranno effettuate le misurazioni acustiche prevedendo, se del caso, la messa in atto di interventi di risanamento acustico direttamente sul ricettore (ad es. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore, barriere vegetali).

RIFIUTI

Verrà favorita la raccolta dei rifiuti differenziata e nell'ambito della richiesta dei titoli edilizi, una volta individuate tutte le funzioni che saranno insediate nel complesso potranno essere valutate le quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente. Verranno altresì individuati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta dei rifiuti prodotti.

SUOLO E RISORSE NATURALI

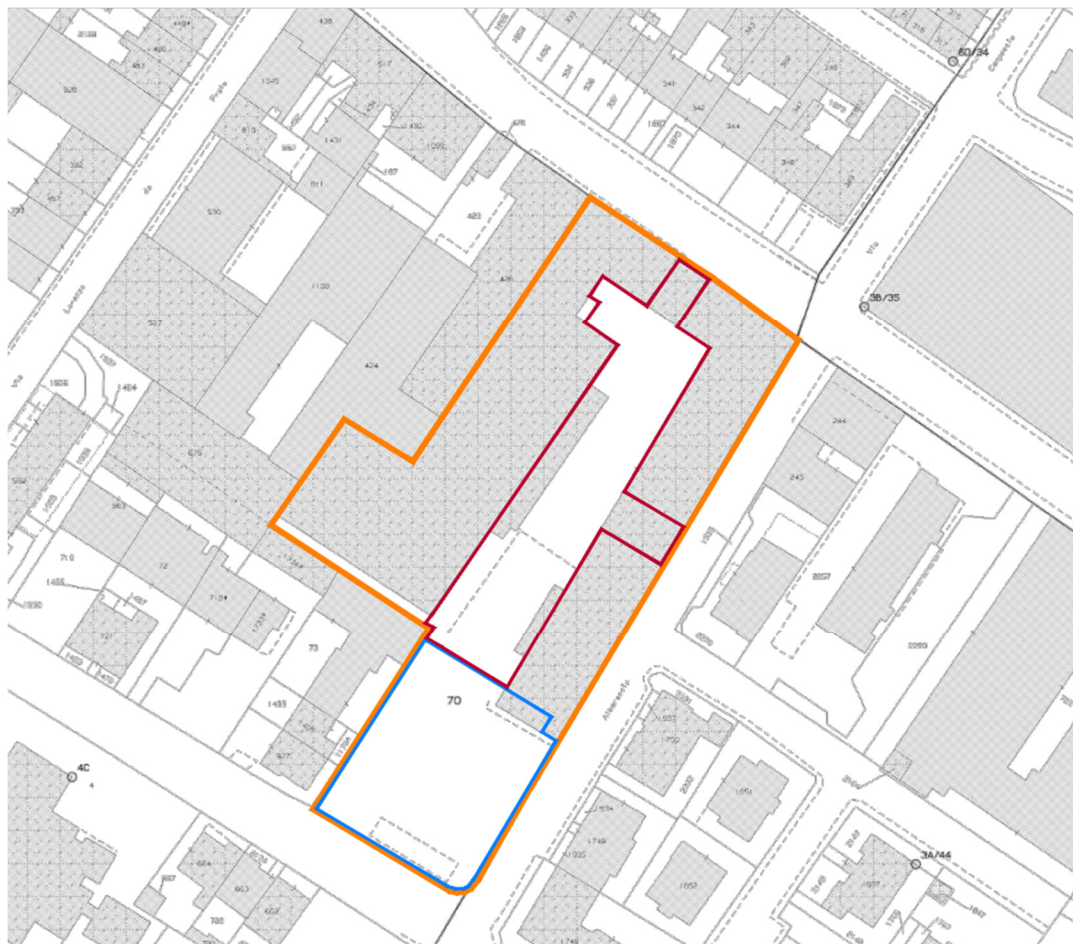
Nella progettazione degli spazi scoperti e dei parcheggi è stato favorito l'uso di materiali permeabili, così come nella progettazione del verde privato è stato favorito l'impianto di individui coerenti con il contesto.

4) Descrizione dell'assetto proprietario e delle opere di urbanizzazione primaria.

Come già precisato in precedenza al fine di soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici previsto dalla scheda progettuale per attuare l'intervento, è stata prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico collocata in corrispondenza della testata meridionale della corte che ospiterà al suo interno 4 spazi riservati alla sosta delle moto e 23 posti auto, di cui 1 dotato di colonnina di ricarica per le auto elettriche e 1 riservato ai disabili posto nei pressi dell'ingresso alla corte oltre a un percorso ciclo-pedonale, a nord del parcheggio che si collega con quello proveniente dalla corte e lungo il quale sono

posizionati 5 spazi per la sosta delle biciclette ed un boschetto a coronamento del percorso pedonale. L'area occupata dalle suddette opere di urbanizzazione primaria è nella disponibilità del soggetto attuatore ha una superficie di mq. 1665,18 ed è rappresentata al NCT del Comune di Prato in foglio di mappa 43 da porzione del mappale 70, mentre al NCEU è rappresentata in foglio di mappa 43 da porzione del mappale 70 sub. 9 e 10. (Il tutto perimetrato in colore celeste nella planimetria sotto inserita).

La corte interna asservita all'uso pubblico negli orari di apertura delle attività che vi verranno insediate, ha una superficie di circa mq. 2050 ed è rappresentata al NCT del Comune di Prato in foglio di mappa 43 da porzione del mappale 70, mentre al NCEU è rappresentata in foglio di mappa 43 da porzione del mappale 70 sub. 3, 9 e 10. (Il tutto perimetrato in colore rosso nella planimetria sotto inserita).



Il progettista

Arch. Bruno Oliva

Collaboratori al progetto

Geom. Francesco Messineo

Geom. Alessandra Colzi

Montemurlo, li 15 febbraio 2024

Firmato da:

Oliva Bruno

codice fiscale LVOBRN60E04L383U

num.serie: 7217746416240693051053069566141384427

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

valido dal 23/12/2022 al 23/12/2025