

# **RU01- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**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.

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 aperto al pubblico con un collegamento pedonale che attraversi l'intera area, dal portale di accesso su via Pistoiese fino allo spazio pubblico realizzato su via Becherini, costituisce uno degli obiettivi di riqualificazione urbana che il piano operativo comunale si pone per l'area in esame.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria individua , nel rispetto della scheda progettuale, la zona destinata a parcheggio, che una volta realizzato sarà ceduto gratuitamente al patrimonio comunale.

Lo studio 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 ,aperto al pubblico, che a partire dal portale di accesso su via Pistoiese, attraversa l'intera corte, aperta al pubblico e si inoltra nella porzione occidentale dell'area a parcheggio terminando 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 pedonale definisce il limite occidentale dell'area attraversando un "boschetto" e diviene ciclo-pedonale (dove sono posizionati 5 spazi per la sosta delle biciclette).

L'area a parcheggio pubblico individuata negli elaborati grafici 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. Si fa presente che, come indicato dal Servizio Mobilità e Infrastrutture, nella richiesta di integrazioni documentali p.to C/4, è stata inglobata nella progettazione anche l'area ad oggi esistente sul fronte della Via Becherini al fine di migliorare la fruibilità del parcheggio pubblico e prevedere due accessi rispettivamente da Via Becherini e da Via dell'Alberaccio.

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

Caratteristiche delle finiture :

#### 1. Pavimentazioni

Particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali per le pavimentazioni dell'area a parcheggio pubblico ,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.

#### 2. 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 .

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.

### 3. Impianto di irrigazione

L'impianto di irrigazione afferente al parcheggio pubblico, verrà realizzato da ridurre la pressione sulla risorsa acqua. L'impianto di irrigazione è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato) con solo ala gocciolante interrata, soluzione che

applica l'acqua con una frequenza lenta e molto efficace, collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'installazione di una centralina con programmatore impermeabile alimentato da batteria 9V con programmi flessibili e regolazione stagionale tipo "Hunter NODE 100".

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

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.

#### 4. Impianto di illuminazione

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.

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.

#### 5. 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 aperta al pubblico) che costituiscono il progetto complessivo degli spazi aperti.

L'area a parcheggio ha una superficie di 1.640 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 posta nella scelta dei materiali per le pavimentazioni che, al fine di salvaguardare la permeabilità dei suoli, sono esclusivamente del tipo drenante o semi-permeabile: conglomerato bituminoso drenante per le aree di manovra e grigliati prefabbricati in calcestruzzo per gli stalli così come previsto nel disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria.

art. 45) Connessioni urbane

Come anticipato, la proposta progettuale recepisce il tracciato delle connessioni urbane riportato nella scheda AT4b\_01 realizzando un percorso pedonale aperto al pubblico 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.

### 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 con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria.

Il progettista

Arch. Bruno Oliva

Collaboratori al progetto

Geom. Francesco Messineo

Geom. Alessandra Colzi

Montemurlo, lì 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