



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



comune di  
**PRATO**

Codice Fiscale: 84006890481

Progetto

**OFFICINA GIOVANI - PIAZZALE E RETI FOGNARIE E DI SERVIZIO -  
PIAZZA DEI MACELLI 4**

CUP

**C34E21000050005**

Titolo

**Relazione tecnico illustrativa e quadro economico**

Fase

**Progetto Fattibilità Tecnico Economica (PFTE)**

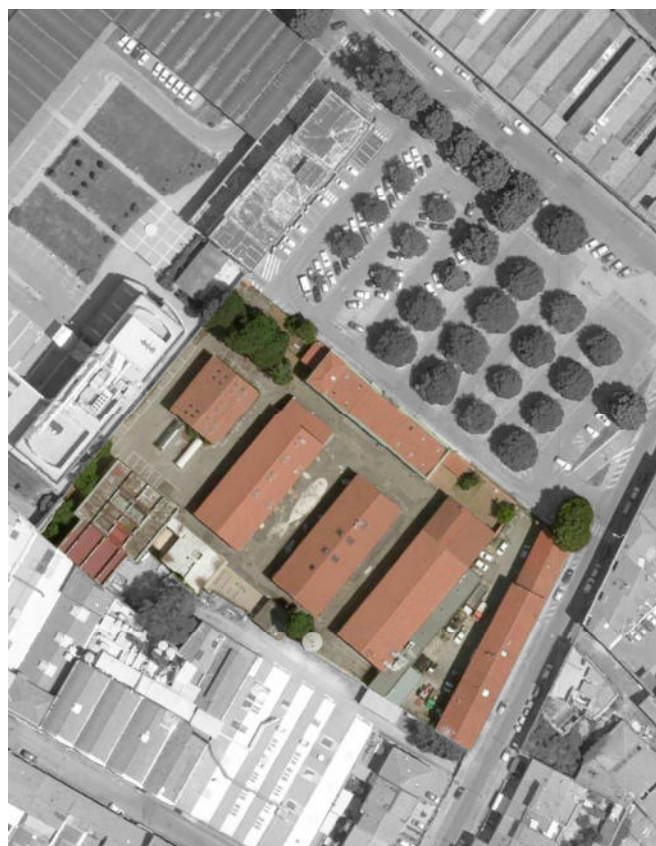
Servizio	<b>Servizio Edilizia storico monumentale ed immobili comunali, Politiche energetiche e Datore di Lavoro</b>
Dirigente del servizio	<b>Arch. Francesco Caporaso</b>
Responsabile Unico del Procedimento	<b>Arch. Antonio Silvestri</b>

Progettisti

**Arch. Antonella Cacciato - Comune di Prato**

Coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione

**Ing. Francesco Sanzo - Comune di Prato**



Elaborato: A

Scala: ---

Spazio riservato agli uffici:

PNRR - Missione 5 – Inclusione e Coesione – Componente 2 - Investimento 2.1 “Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale finanziato dall'Unione Europea - Next Generation EU - Progetto di rigenerazione urbana relativo a:  
OFFICINA GIOVANI - PIAZZALE E RETI FOGNARIE E DI SERVIZIO - PIAZZA DEI MACELLI 4

CUP: C34E21000050005

FASE: PROGETTO FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA (PFTE)

---

## RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

### ▪ PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

Il Comune di Prato ha partecipato al bando per l'Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale edito con DPCM del 21 gennaio 2021 - Missione 5 “Inclusione e Coesione”, Componente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”, Investimento 2.1 “Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale”.

Con decreto 30/12/2021 il Ministero dell'Interno ha individuato il Comune di Prato tra i soggetti attuatori per un importo complessivo finanziato pari a Euro 19.950.000,00.

A seguito del Decreto del Ministero dell'Interno - Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali, del 4 aprile 2022, il Comune di Prato ha trasmesso Atto d'Obbligo per l'accettazione, in qualità di Soggetto attuatore - rigenerazione urbana -, del finanziamento concesso a valere sul PNRR Missione 5 Componente 2 Investimento 2.1, relativo all'opera individuata dal CUP C34E21000050005, Target mq. 3.620, importo complessivo opera euro 1.000.000,00, importo contributo euro 1.000.000,00; l'Atto d'Obbligo risulta acquisito al Ministero dell'Interno al Prot. 0061761 del 22/04/2022, registrato al P.G. del Comune di Prato con il n. PG 0088825 del 27/04/2022 – fascicolo 0605-22/77.

### ▪ STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto d'intervento fa parte del più ampio complesso Officina Giovani, centro culturale della realtà pratese.

La riqualificazione dell'intero complesso ha inizio nell'anno 2005 e da allora si sono susseguiti nel tempo i vari lotti funzionali di ristrutturazione che di volta in volta hanno interessato i vari corpi fabbrica che compongono l'intero complesso edificatorio.

Nel corso degli anni sono nati e si sono sviluppati spazi teatro, centro musica e concertistico, spazi di divulgazione, luogo di scambio culturale e studio, luogo di eventi culturali a servizio della città con particolare attenzione al mondo giovanile, spazi espositivi e fiere.

Il progetto interviene, ad integrazione di quanto già presente nel complesso, per i corpi fabbrica denominati “Blocco ex Consiag”, “Ex Stalle” ed “Ex Celle frigo”; posti all'interno del lotto del centro culturale Officina Giovani e unitamente agli altri edifici già funzionalizzati, costituirà l'elemento di connessione e distribuzione oltre a divenire esso stesso spazio di attività culturali e di spettacolo all'aperto.

Il progetto di seguito descritto è relativo quindi all'intervento di riqualificazione del piazzale e delle reti fognarie e di servizio di tutto il Complesso Culturale di Officina Giovani.

## ▪ CARATTERISTICHE E ANALISI DELL'AREA

Il piazzale costituisce l'elemento di connessione e di cerniera dell'intero centro culturale. Qui si svolgono in maniera continuativa una serie di iniziative ed eventi all'aperto durante tutto l'anno: feste, mercatini e fiere, concerti e installazioni artistiche animano le aree esterne del Complesso da farne diventare un "micro quartiere" in festa. La conformazione quasi a scala "urbanistica" del complesso, è infatti caratterizzata dalla presenza di una serie di piccoli capannoni interconnessi da vialetti in asfalto che in alcuni punti si aprono qualificandosi in piccole piazze, in altri si allungano come slarghi prospettici sulle "quinte industriali" del territorio: è il caso del corridoio esterno della Sala Eventi, che dal nuovo ingresso su Piazza Macelli offre la vista del vecchio serbatoio in c.a. (Foto 1), contraltare di quello della ex Fabbrica Lucchesi (Foto 2 e 3);



Foto 1: il corridoio tra la Sala Eventi ed il capannone attiguo visto dall'ingresso su piazza Macelli



Foto 2 Vista d'insieme dell'area - i due serbatoi



Foto 3: vista dal corridoio centrale della Sala Eventi verso il serbatoio della Ex Fabbrica Lucchesi.

Così come lo spazio del corridoio centrale tra i capannoni Ex Tripperia ed Ex Macelleria (oggi sale per aule didattiche e sale laboratorio teatro danza) che ogni estate accoglie il teatro per gli spettacoli all'aperto, dove il palcoscenico si staglia sul fondale di una vecchia ciminiera in mattoni, uno dei simboli della storia laniera di Prato.



Foto 4: il corridoio centrale.



Foto 5: evento nel corridoio centrale.

Da sempre luogo di sperimentazione, oltre che di cultura, nelle precedenti estati Officina Giovani ha avviato un progetto di sperimentazione di forestazione dove gli spazi esterni sono stati rivitalizzati da una giungla di piante in vaso, arredi vintage, sperimentazioni vivaistiche ed artistiche. Le piante, oltre ad allietare e rinfrescare i fruitori, venivano utilizzate per la preparazione dei cocktail del bar e del ristorante allestiti per l'occasione. La risposta della città, nonostante i limiti delle restrizioni dovute alla pandemia Covi-19, è stata entusiasmante.



Foto 6: Officina Jungle: l'ingresso.



Foto 7: serate ad Officina Jungle

Infine, l'analisi del Complesso Culturale di "Officina Giovani" porta inevitabilmente alla sua genesi architettonica, frutto dalla ristrutturazione degli Ex Macelli Pubblici, della cui memoria si trova traccia all'interno dei fabbricati nelle strutture aeree per la movimentazione degli animali.

Allo stesso modo le pavimentazioni esterne sono tracce di questa memoria: esiste infatti un reticolo fognario che circonda ogni capannone e che raccoglieva le acque di lavaggio delle carcasse per convogliarle in unica grande fossa settica (ancora esistente sotto la pavimentazione del palco centrale). Ad oggi il reticolo risulta ricoperto dai vari strati di asfalto che si sono susseguiti negli anni ma se ne rileva il segno dai numerosissimi tombini che costellano il piazzale (circa 120 di dimensioni varie).



Foto 8: immagine di repertorio con le aree esterne inerbite per il pascolo

## ▪ IL PROGETTO

L'area oggetto di intervento è caratterizzata dunque da una pavimentazione in asfalto, di remota realizzazione, che nel tempo ha subito numerosi interventi di integrazione dei sottoservizi, riparazioni, senza tralasciare l'usura oggettivamente manifesta.

Il progetto ne prevede la sua completa riqualificazione, che passando dalla sistemazione delle pavimentazioni e dei sottoservizi, si pone l'obiettivo di rispondere ai temi di Forestazione Urbana che sta portando avanti l'AC, dall'abbattimento delle isole di calore, alla mitigazione dello smog e delle polveri sottili, al riutilizzo delle acque piovane, tutte azioni demandate all'utilizzo di superfici permeabili e alla presenza di piante, alberi e aree verdi. Tale obiettivo verrà raggiunto mettendo in campo le seguenti strategie:

### 1 – utilizzo delle NBS:

La pavimentazione in asfalto sarà completamente rimossa e si realizzerà una superficie totalmente permeabile mediante utilizzo di nuove pavimentazioni drenanti in parte inerbite, e presenza di alberature e piante rampicanti. Sfruttando il reticolo dei vecchi condotti fognari, questi saranno in parte utilizzati come trincee d'infiltrazione (canali di scolo riempiti con materiale inerte) e ricoperti di piante, ed in parte utilizzati come canali d'acqua utili per il loro contributo al raffreddamento dell'area. Tutto il reticolo coinvolgerà le acque di pioggia verso una cisterna di raccolta e accumulo dell'acqua che sarà posizionata al posto della vecchia fossa biologica. Per quanto riguarda le tipologie di pavimentazioni, questa saranno del tipo carrabile e realizzata tramite alternanza di calcestruzzi ecologici drenante, masselli autobloccanti in cls pieno e inerbiti.

## 2 - Sistemi di Forestazione Urbana:

Nelle fasce verdi attorno ai capannoni verranno messe a dimora dei rampicanti che mediante piccole strutture in ferro creeranno un atrio verde d'ingresso: piante, rampicanti e l'uso di diverse colorazioni e tipologie di pavimentazione denunceranno e caratterizzeranno i diversi spazi di Officina. Dove possibile, compatibilmente con l'uso polifunzionale degli spazi, saranno realizzate delle aree a giardino con piante e sedute (sul modello sperimentato con Officina Jungle).

## 3 – Criteri di sostenibilità

L'intervento aderisce alle tematiche di sostenibilità grazie alla demineralizzazione del suolo (oltre 3.000 mq di superficie bituminosa e quindi impermeabile verrà resa permeabile), al recupero delle acque piovane dai tetti dei capannoni che saranno utilizzate per l'irrigazione, alla presenza dell'acqua e del verde per il loro contributo al raffrescamento dell'aria e alla depurazione degli agenti inquinanti, al recupero dei materiali di scavo per la realizzazione dei sottofondi delle pavimentazioni, all'utilizzo di materiali ecologici ed riciclabili. Il progetto risponderà ai requisiti CAM di cui al D.M. 11 gennaio 2017.

Maggio 2022

IL PROGETTISTA

Arch. Antonella Cacciato

▪ QUADRO ECONOMICO

Di seguito una tabella riassuntiva dei costi:

Lavori	€	800.000,00
Sicurezza	€	20.000,00
Importo a base d'asta	€	<u>820.000,00</u>
Somme a disposizione A.C.		
- IVA 10 %	€	82.000,00
- Spese tecniche per la progettazione esecutiva	€	40.000,00
- Altre spese tecniche	€	20.000,00
- Incentivo per funzioni tecniche (art. 113 D.Lgs 50/2016) art.3 lett. i) Regol. Incentivi funzioni tecniche D.G.C. n. 304/2021 - 80%	€	13.120,00
- Imprevisti e arrotondamento	€	<u>24.880,00</u>
Totale somme a disposizione A.C.	€	180.000,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO DI PROGETTO</b>	<b>€</b>	<b><u>1.000.000,00</u></b>

Maggio 2022

IL PROGETTISTA

Arch. Antonella Cacciato



Firmato da:

**ANTONIO SILVESTRI**

codice fiscale SLVNTN66R11A783F

num.serie: 7475547254708270111

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 21/01/2022 al 21/01/2025

**ANTONELLA CACCIATO**

codice fiscale CCCNNL72H53E532Z

num.serie: 7703665782586876454

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 11/06/2021 al 11/06/2024