

**COMUNE DI PRATO**

**VARIANTE A PIANO DI RECUPERO**

**n. 206 "Il Menichino"**

Committenti

Roberto CAVERNI  
Emanuela CAVERNI  
Paola Lucia GALLI  
Silvia CAVERNI  
Donatella CAVERNI  
Paola CAVERNI

Allegato RZ 01

***Relazione Tecnica***

Luglio 2016

I Tecnici

## RELAZIONE TECNICA

Il Piano Attuativo n. 206 denominato "Il Menichino" è stato adottato con DCC n°53 del 17.06.2010, approvato con DCC n° 113 del 16.12.2010 efficace dal 09.02.2011, per la trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'area compresa tra via Baldinucci e via Niccoli, che il P.R.G. inseriva nel sub-sistema L2 con intervento ammissibile "dr" (demolizione con ricostruzione) e parametri urbanistici specificati.

Tale piano prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica distinti, con una piazza centrale che separava il fabbricato a destinazione turistico/ricettiva (residence) di cinque piani da quello residenziale di quattro piani e dalle aree a standard (verde e parcheggi pubblici).

Successivamente alla data dell'adozione del piano è stata approvata con DCC n° 19 del 21.03.2013 una variante al Piano Strutturale, in vigore dal 24.04.2013: l'area interessata dal piano ricade ora in una vasta porzione di città-centrale che individua la funzione prevalente della residenza con impianto urbanistico unitario – sistema 4 la città' centrale , sub sistema 4c.

Sulla base di queste nuove definizioni è stata presentata all'Amministrazione una richiesta di Parere Urbanistico (PARU) per il cambio di destinazione della volumetria turistico/ricettivo in residenziale compatibile con la previsione del Piano Strutturale, in merito al quale la Commissione Consiliare Permanente n.4 – Urbanistica Ambiente e Protezione Civile - nella seduta del **24.03.2014** ha espresso **parere favorevole** *"....a condizione che vengano risolte le criticità emergenti in relazione alla quantità di posti auto ad uso pubblico ed alla modalità di fruizione degli stessi progettati su via Niccoli"*.

La condizione espressa dalla Commissione nasce dall'esigenza di superare le criticità richiamate derivanti dalla presenza di un percorso ciclabile che l'Amministrazione Comunale ha realizzato (dopo l'adozione del piano attuativo) lungo la via Niccoli, parallelamente al lotto d'intervento.

La variante proposta al Piano approvato non prevede nessuna variazione di volumetrie, superfici, sagome, prospetti per nessuna delle due palazzine, ma il cambio di destinazione d'uso di una da turistico/ricettiva a residenza con riduzione delle unità da 22 a 16, mentre per l'altra già destinata a residenze nel piano approvato non è prevista nessuna variazione delle

unità, che rimangono 16; come già detto, nessuna modifica dei parametri urbanistici e di prospetto.

La riduzione del numero di unità immobiliari da 38 a 32 è una precisa scelta progettuale per evitare eccessivi frazionamenti anche oltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'art.30 comma 4bis del RU.

In considerazione del fatto che entrambi i fabbricati sono a destinazione residenziale, e del ridotto numero di unità immobiliari passate da 38 a 32 il piano a variante prevede ora la formazione di un solo piano interrato, anziché due come nel piano attuativo approvato, che garantisce comunque il requisito di un posto auto per ogni unità immobiliare raggiungibili da un unico varco d'accesso/uscita, a differenza del precedente progetto in cui gli ingressi erano indipendenti, sulla base della diversa destinazione dei due fabbricati.

Per quanto riguarda gli standard, le verifiche prodotte riportate nella documentazione progettuale dimostrano come questi siano sufficienti a coprire le richieste scaturite dal cambiamento di destinazione, pertanto non si sono resi necessari ulteriori reperimenti.

Per quanto riguarda gli spazi esterni, per superare le criticità rilevate dalla Commissione Urbanistica riportate come condizione nella risposta favorevole al Parere Urbanistico richiesto, è stata elaborata una nuova soluzione progettuale con parcheggio a lisca di pesce su via Niccoli e pista ciclabile deviata sul lotto.

Le aree da cedere all'Amministrazione sono nel complesso pari a 2.231,74 mq e di questi 2122,83 mq computati ai fini degli standard urbanistici; dei 2122,83 mq, 553,31 mq sono le aree a verde, 1569,52 sono le aree a parcheggio/viabilità pubblica e le restanti 108,91 mq sono aree esterne al Piano che vengono comunque cedute.

Le aree private di uso pubblico la cui gestione verrà convenzionata, sono pari a 507,78 mq.

I Tecnici