

COMUNE DI PRATO

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE NUOVE ATTIVITA' ALBERGHIERE MEDIANTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA Tu a Tr IN UN IMMOBILE POSTO IN VIA DEL MOLINUZZO N°83-93

Proprietà : EDILGEST s.r.l.
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato

Progetto : arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato
info@cantiniandpartners.com

- **RELAZIONE**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **DICHIARAZIONI**

15 -11-2013

COMUNE DI PRATO

Oggetto : Piano attuativo per la realizzazione di due nuove attività alberghiere mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo n°83-93

Proprietà : EDILGEST s.r.l.
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato

Progetto : arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato
info@cantiniandpartners.com

RELAZIONE

Stato attuale

L'immobile è ubicato nella lottizzazione Macrolotto 1 ed è stato realizzato, dopo varie vicissitudini, alla fine del 2001; nell'attuale regolamento urbanistico è inserito nel sistema P2 (sistema della produzione), sub sistema tu, intervento ammissibile ri.

Fa parte di uno dei due centri direzionali-commerciali (l'altro è l'immobile Tecnuno in Via Toscana) a servizio del comparto industriale : infatti sono presenti uffici direzionali, banche, ristoranti, R.T.A. , negozi, tutte attività servite da ampia viabilità e da adeguati parcheggi sia pubblici che privati.

Il pregio di questo centro è che, al di là di una sua particolarità architettonica, si trova ai margini delle strutture produttive vere e proprie e si proietta verso il Parco delle Cascine di Tavola ed il Golf Club Le Pavoniere.

La sua posizione è di fatto al centro della piana Firenze- Prato- Pistoia e baricentrica rispetto ai caselli autostradali di Prato Est e Prato Ovest.

Esiste una discreta domanda alberghiera dovuta all'espansione del settore del pronto-moda, che ha fatto del macrolotto il centro più importante dell'Europa.

La clientela è molto articolata e va dal negoziante al rappresentante tessile, al tecnico dei macchinari industriali, al golfista che disputa gare nel week end , alle squadre di calcio in trasferta : un bacino di utenza vasto che potrebbe ulteriormente ampliarsi ed aprirsi alle comitive turistiche che cercano prezzi convenienti e servizi adeguati con ampio parcheggio per i bus.

Da queste considerazioni, dalla convinzione che questa è una "struttura giusta nel posto giusto", un servizio alle attività del settore del pronta-moda a quello tessile e del Campo di Golf (una delle più belle realtà della Toscana e non solo)

nasce l'esigenza di richiedere la realizzazione di due nuovi alberghi di piccola dimensione, trasformando 460 mq di uffici posti al piano primo di via del Molinuzzo 83 e 460 mq di uffici posti al piano primo di via del Molinuzzo n°93.

Iter delle pratiche

In data 11/02/2011 è stato presentato un Parere di massima (PARU -1-2011, P.G. 19592), che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione urbanistica in data 04/08/2011; l'intervento era stato configurato come ampliamento a servizio della struttura alberghiera esistente, denominata "Residence Golf Hotel".

Il 22/11/2011, con P.G. 134649, è stato depositato il Piano Attuativo n. 278, denominato "Residence Golf Hotel". Il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica (riunitasi il 02/10/2012) ha posto, tra le altre, la condizione che il richiedente e il gestore debbano coincidere nella stessa ragione sociale.

Il piano è stato ripresentato ed il 10/06/2013 la C.U. ha espresso parere contrario con riserva di valutare una nuova proposta relativa ad una nuova struttura ricettiva, indicazione che la Edilgest srl, ha raccolto nel presente Piano di recupero, presentando la richiesta di due nuove strutture alberghiere, autonome e indipendenti.

Progetto

La superficie complessiva delle due nuove strutture ricettive è di circa 920 mq. oltre ad una corte interna di 450 mq. ed occupa interamente il primo piano dell'edificio a terziario di proprietà della Edilgest srl.

In sostanza si tratta di realizzare due alberghi di n°10 camere con bagno, ciascuno con una sala reception con soggiorno e un bar di 75 mq.

Gli accessi avvengono direttamente da via del Molinuzzo n°83 e n°93 e dai due gruppi scala-ascensore esistenti.

Per quanto riguarda la rispondenza dell'art. 32 , in merito alla dotazione di parcheggi, il cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr rientra comunque all'interno delle attività terziarie ed è quindi già stato verificato nell'ambito della destinazione attuale.

Per i parcheggi privati ex l.122, le nuove strutture alberghiere hanno una dotazione di n°.30 posti auto (15 per ciascuna) riservati al piano interrato e possono contare sulla grande dotazione di parcheggi pubblici e condominiali esterni posti in fregio alla via del Molinuzzo e alla via Traversa il Crocifisso.

Dal punto di vista dello smaltimento liquami, il progetto prevede la realizzazione di n. 3 nuove fosse biologiche tricamerale con capienza 3 mc. ciascuna, per un totale di 9.000 litri (la normativa vigente impone un minimo di 200 litri ogni 2 posti letto, sono richiesti $200 \text{ litri} \times n.40 \text{ posti letto} = 4.000 \text{ litri}$).

Per la verifica dell'area permeabile, la superficie di area verde resta invariata.

In base all'analisi effettuata sui requisiti acustici passivi (vedi relazione allegata) le murature interne (sia quelle tra camere e corridoi, che quelle interne tra le

camere) saranno realizzate in cartongesso multistrato con interposto pannello isolante.

Normativa sulle barriere architettoniche: è previsto un percorso accessibile di collegamento dalla viabilità pubblica fino all'accesso dell'edificio e dal parcheggio interrato fino all'ingresso delle due strutture alberghiere.

Sono previste due camere accessibili⁹, così come richiesto dall'art.5.3 del D.M. 14/06/89 n.236 per le strutture ricettive.

Dal momento che la superficie utile netta di ogni unità immobiliare è maggiore di 250 mq., è previsto un servizio igienico accessibile per ciascuna unità alberghiera.

Normative antincendio

Dal punto di vista della prevenzione incendi il DM 08/04/94 specifica che le strutture turistico alberghiere con meno di 25 posti letto non ricadono sotto il controllo dei VVF. Tali strutture devono fare riferimento unicamente ai requisiti tecnici e di sicurezza contenuti nel titolo terzo (III) paragrafo 22.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

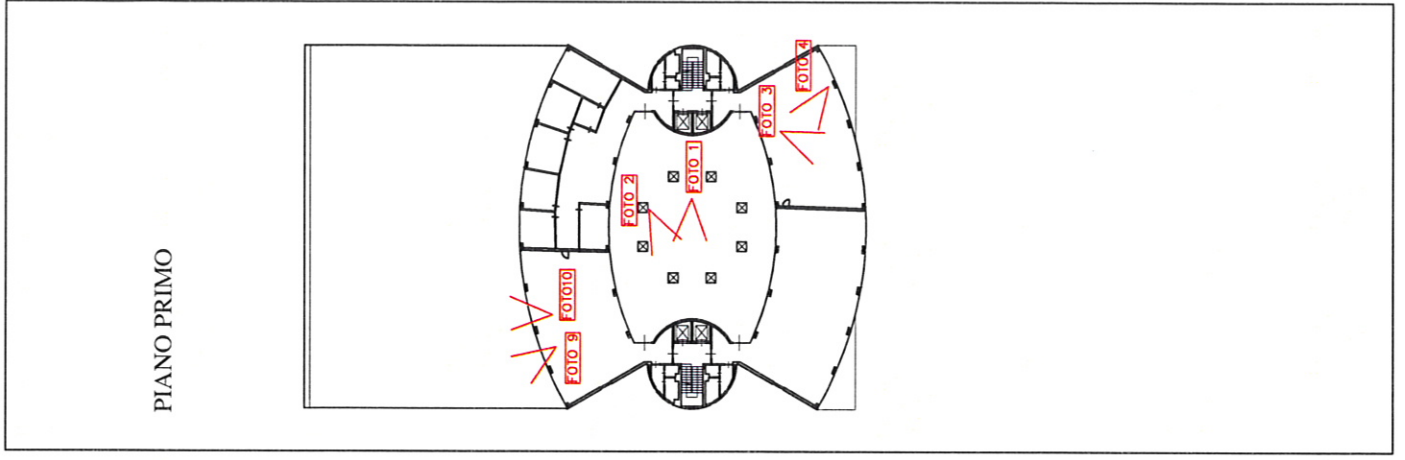
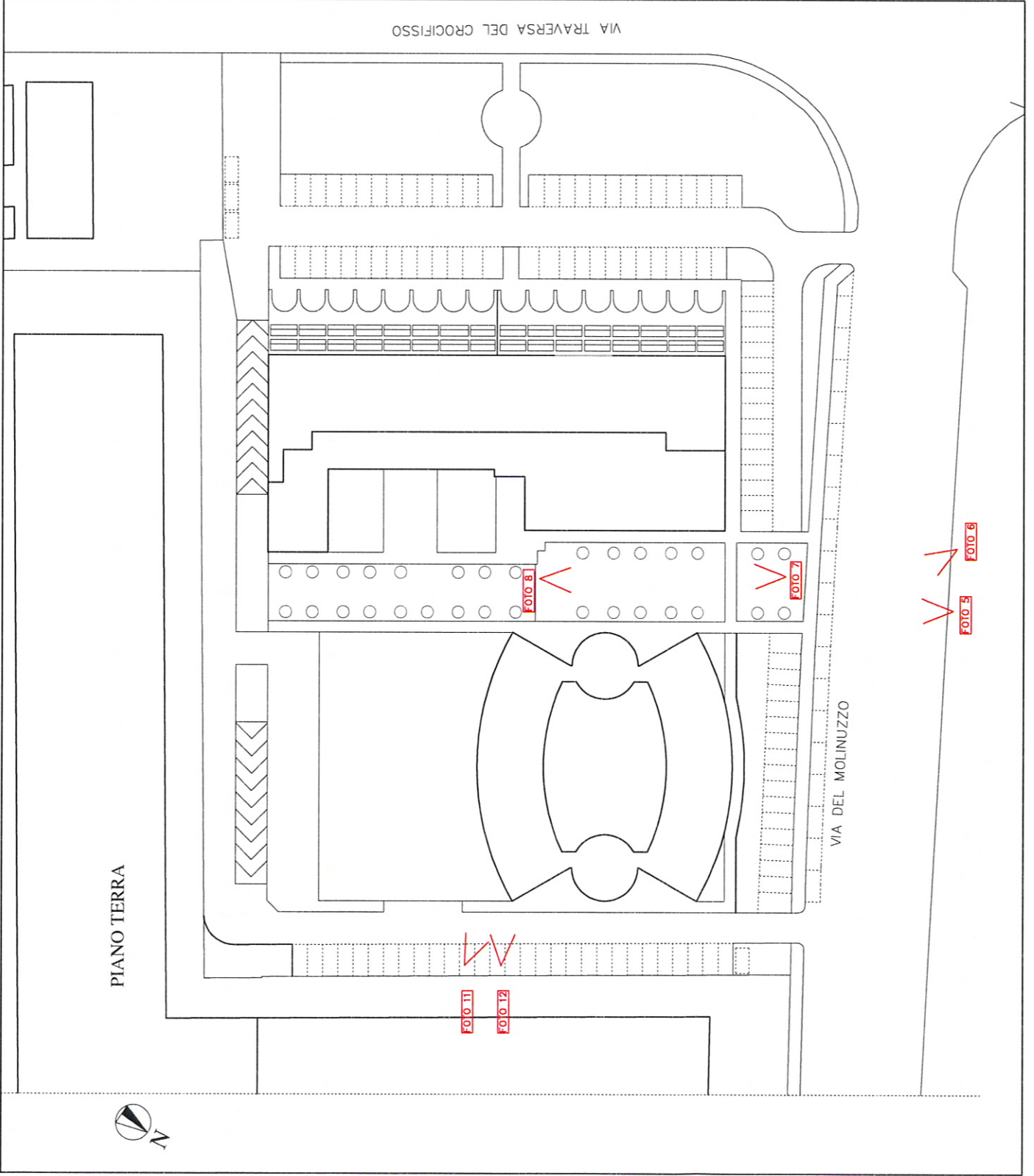




FOTO 1



FOTO 2 - 3



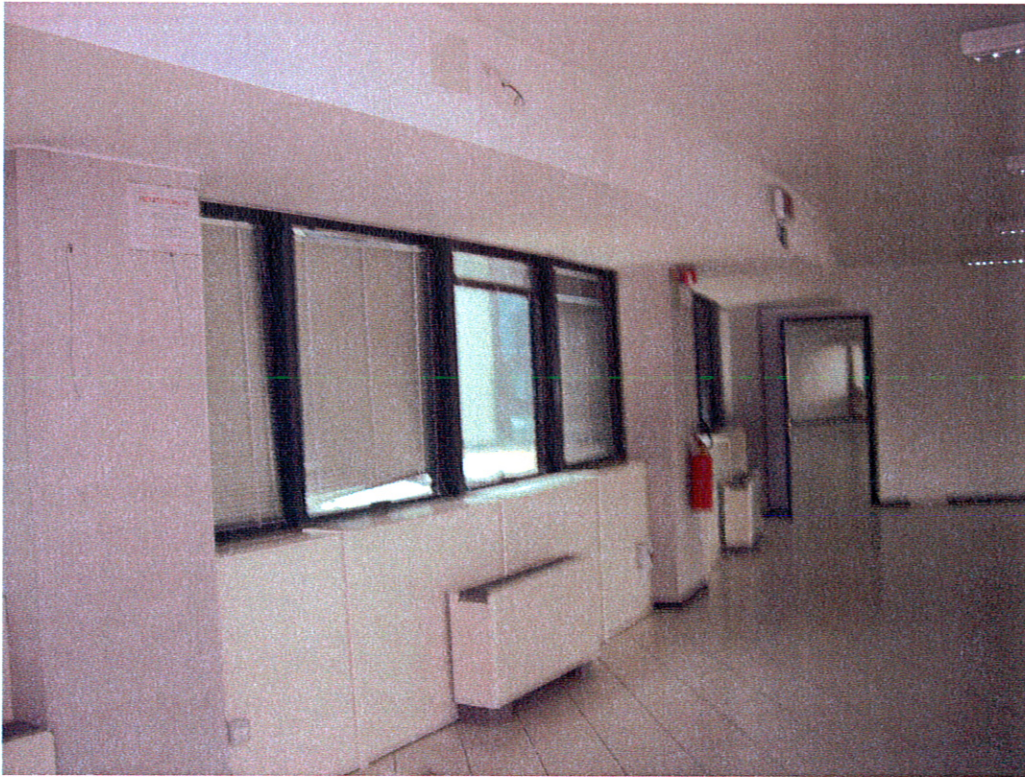


FOTO 4 - 5





FOTO 6 - 7





FOTO 8 - 9





FOTO 10 - 11



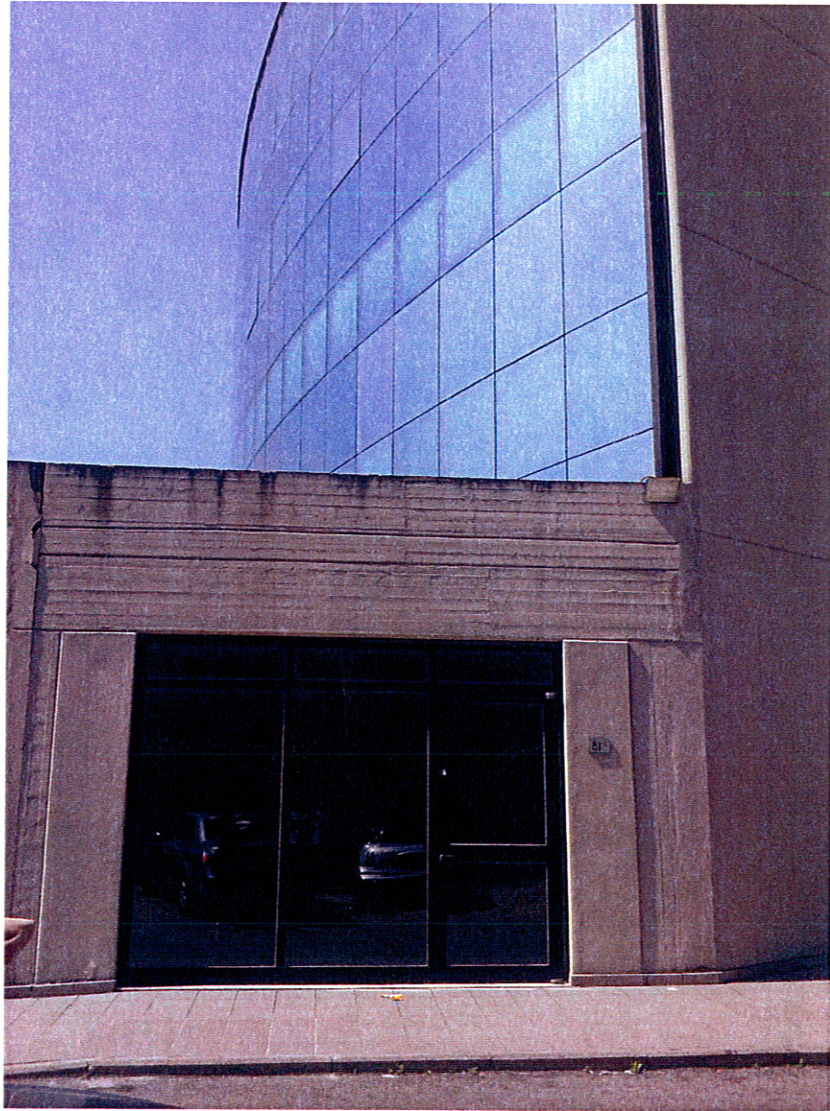


FOTO 12

DICHIARAZIONI

COMUNE DI PRATO

Oggetto : Piano attuativo per la realizzazione di due nuove attività alberghiere mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo n°83-93

Proprietà : EDILGEST s.r.l.
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato

Progetto : arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato
info@cantiniandpartners.com

AUTOCERTIFICAZIONE

I sottoscritti arch. Costanza Tassi e arch. Vittoria Cantini, con studio in Prato, Via del Molinuzzo 109/A, in qualità di Progettisti, dichiarano che la conformità urbanistica relativa al progetto in oggetto, è data dalle seguenti pratiche edilizie:

1. CONC. ED. P.G. 7541 del 12-02-86 (B.114/86)
2. CONC. ED. n.35552 del 02/08/94 (B. 451/94), n. 45059 del 04/08/95) (B. 509/95) e variante art.15 (B. 106/97).
3. Variante in corso d'opera P.G. 35552 del 02-08-1994 (B.451/94)
4. DIA P.G.32788 del 29/05/2002 (B.1527/02)
5. Variante alla DIA P.G.38431 del 20/06/02 (B.1774/02)
6. Dichiarazione agibilità P.G. 47069 del 24/07/02
7. DIA P.G. 61395 del 07/10/02 (B.3006/02)
8. Variante alla DIA P.G.75335 del 05/12/02 (B.3331/02)

9. Variante alla DIA P.G.18545 del 24/03/03 (B.663/03)
10. Dichiarazione agibilità P.G. 26740 del 28/04/03
11. DIA P.G.56275 del 09/09/04 (B.2103/04)
12. DIA P.G.77722 del 05/12/05 (B.3447/05)
13. DIA P.G.3447/05 del 05/12/05

15/11/2013

arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini

COMUNE DI PRATO

Oggetto : Piano attuativo per la realizzazione di due nuove attività alberghiere mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo n°83-93

Proprietà : EDILGEST s.r.l.
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato

Progetto : arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato
info@cantiniandpartners.com

I sottoscritti arch. Costanza Tassi e arch. Vittoria Cantini, con studio in Prato,
Via del Molinuzzo 109/A, nella sua qualità di progettisti ,

DICHIARANO

che nella zona riguardante il progetto in oggetto sono presenti ed idonei i
seguenti pubblici servizi:

- Publiacqua
- Asm
- Telefonia
- Enel
- Estraenergia

15/11/2013

arch .Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini

COMUNE DI PRATO

Oggetto : Piano attuativo per la realizzazione di due nuove attività alberghiere mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo n°83-93

Proprietà : EDILGEST s.r.l.
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato

Progetto : arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato
info@cantiniandpartners.com

NORMATIVA ELETTRODOTTI

I sottoscritti arch. Costanza Tassi e arch. Vittoria Cantini, con studio in Prato,
Via del Molinuzzo 109/A, in qualità di Progettisti,

dichiarano che

il progetto in oggetto rispetta la normativa del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive integrazioni e modificazioni in materia di elettrodotti.

15/11/2013

arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini

COMUNE DI PRATO

Oggetto : Piano attuativo per la realizzazione di due nuove attività alberghiere mediante cambio di destinazione d'uso da Tu a Tr in un immobile posto in via del Molinuzzo n°83-93

Proprietà : EDILGEST s.r.l.
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato

Progetto : arch. Costanza Tassi
arch. Vittoria Cantini
via del Molinuzzo, 109/a
59100 Prato
info@cantiniandpartners.com

AUTOCERTIFICAZIONE

I sottoscritti arch. Costanza Tassi e arch. Vittoria Cantini, con studio in Prato, Via del Molinuzzo 109/A, in qualità di Progettisti,

dichiarano che

il progetto in oggetto verifica :

- La presenza di pozzi pubblici e privati controllati dall'Asl , in merito al rispetto della distanza da pozzi pubblici (assoluta inedificabilità ,ml.10-D.Lgs. 152/99)
- La connessione con la disciplina del Piano strutturale e Regolamento urbanistico relativamente alla riduzione dell'impermeabilizzazione.

15/11/2013

arch. Costanza Tassi

arch. Vittoria Cantini