

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO

205

1/19

031016

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
ABBACO 205-2008**

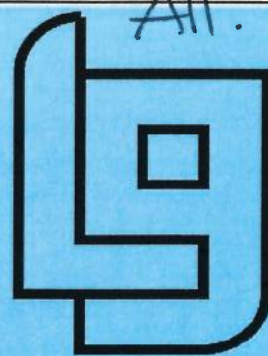
ART. 112 DELLA L.R. 65/2014

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
DI EDIFICIO RESIDENZIALE MEDIANTE
DEMOLIZIONE DI EDIFICIO NON
RESIDENZIALE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

di cui all'art. 109 c.1 lett. D) della L.R. 65/2014

Questo elaborato grafico è protetto in base alla Legge 18 Agosto 2000
"Norme di tutela dei diritti d'autore" pertanto sono vietate copie anche parziali
modifiche e cessioni a terzi senza l'autorizzazione scritta del tecnico progettista



STUDIO L.G.
PERIZIE E PROGETTI
STUDIO ASSOCIATO

Progettista:
**Dott. Ing.
MASSIMO GIOMMARONI**



Committenti:

SUSANNA QUERCI

CF: QRC SNIN 54E56 G999R

Susanna Querci

LEDA MORELLI

CF: MRL LDE 30L61 G999F

Leda Morelli

elaborato n°

RZ01

Studio LG Associato

Ing. Massimo Giommaroni

tel: 0574.639881 R.A.

fax: 0574.639770

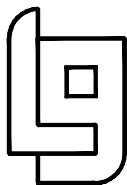
lggiom@masternet.it

Via Guittone d'Arezzo n.15

59100 - Prato

P.IVA 00280750977

C.F. 02064720481



RELAZIONE TECNICA GENERALE

Oggetto	Piano di Recupero n° 205 – ABBACO1 APPROVATO CON DELIBERA N°63 DEL 25.07.2013 VARIANTE ART.112 L.R. 65/2014 Progetto per la realizzazione di edificio residenziale mediante demolizione di edificio non residenziale, in Via delle Girandole, nel Comune di Prato.
Proprietari-Richiedente	Querci Susanna Morelli Leda

1. Premessa

La presente variante al PDR approvato, è richiesta ai sensi e ai disposti dell'art. 112 della L.R. 65/2014 , e discende dalle esigenze dei proprietari di ottenere in tempi certi il diritto ad edificare sul lotto di proprietà la volumetria assentita col PDR n° 205 già approvato.

A fronte del ricorso proposto al TAR dal confinante avverso al PDR 205 , i proprietari – richiedenti , previo i necessari approfondimenti tecnici con gli uffici , hanno valutato di procedere, per ciò che attiene agli aspetti tecnici, ad una revisione della soluzione progettuale nell'ambito dei disposti dettati dall'art.112 della L.R. 65/2014.

L'impianto della presente relazione è analogo al documento approvato e risulta modificato solo nei contenuti che sono oggetto di variante

2. L'area interessata dall'intervento

Trattasi di un complesso edilizio posto su via delle Girandole (traversa di via dell'Abbaco) e via Petrarca , costituito da edifici a destinazione produttiva costruiti nel primo dopoguerra,

progressivamente dimessi nel corso degli anni e solo per una limitata porzione , all'attualità , sono in corso attività lavorative comunque in via di dismissione definitiva .

L'attuale stato dei luoghi è caratterizzato da edifici in precario stato di manutenzione e fatiscenza realizzati con tipologia costruttiva del primo dopoguerra (struttura portante in muratura piena , copertura lignea o a volta in latero-cemento , ampie finestre di parete) e collegati alla viabilità principale in maniera precaria e ormai totalmente svincolati da qualsiasi inserimento nell'attuale contesto edilizio abitativo circostante.

I manufatti , per la loro consistenza attuale , risultano anacronistici in quanto privi di spazi scoperti, di accessi adatti ai mezzi pesanti e di spazi di parcheggio, cioè privi di quelle possibilità di movimentazione che attualmente sono essenziali per le attività produttive.

Risultano inoltre, per le loro caratteristiche costruttive, di difficilissimo adeguamento alle attuali normative sui luoghi di lavoro e creano indubbi inconvenienti di natura igienica al denso tessuto residenziale circostante.

La loro sostituzione con edifici residenziali rappresenta senza dubbio un miglioramento dal punto di vista ambientale e da quello di un uso razionale del territorio.

3. Obiettivi della variante art.112 LR 65/14

Gli obiettivi della variante al piano attuativo approvato rientrano nel campo di applicazione di quanto disposto dall'art.112 LR 65/14 in tema di varianti a piani attuativi.

Nello specifico non sono state modificate le superfici lorde e i volumi dell'edificio , non esiste modifica del perimetro del PDR e non ci sono decrementi delle superfici a standard rispetto a quanto previsto dal PDR approvato

Le modifiche oggetto della presente variante al PDR approvato consistono :

- diversa disposizione planimetrica del fabbricato ad uso residenziale in progetto che risulta ruotato di 180° e traslato rigidamente , in ragione della nuova disposizione degli accessi carrabili e pedonali posti su via delle Girandole.

- Riduzione della porzione di area oggetto di esproprio da parte della A.C., posta su via Petrarca , corrispondente alla sola superficie di collegamento al percorso pedonale che collega via Petrarca con l'area a verde pubblico su via delle Girandole (percorso inalterato rispetto alla soluzione approvata).

La nuova ipotesi , completa degli elaborati necessari per la procedura di esproprio allegati alla presente istanza, risulta non vincolante ai fini del rilascio del Permesso a costruire e successiva abitabilità, che sarà rilasciabile nelle more della procedura che sarà in onere alla A.C.

- La nuova disposizione planimetrica del fabbricato prevede un diverso distributivo delle unità immobiliari di piano (inalterate nel numero complessivo e a piano) con la nuova soluzione progettuale che va ad assolvere sia la specifica richiesta dalla A.C. con la nota PG. 132322 del 05.08.2016 sia il rispetto delle distanze dai confini delle pareti finestrate e non del costruendo fabbricato.
- La cessione , quali standard , dei posti auto su via delle Girandole che nel PDR approvato erano di uso privato.
- Una maggiore superficie del piano seminterrato che non incide ai fini della determinazione della SUL uniformato all'altezza di 2.40 ml sotto trave come da RE , in ragione della diversa disposizione dell'accesso.

La soluzione proposta recepisce in maniera organica il completamento futuro dell'intervento di previsione urbanistica esteso a tutta l'area limitrofa di proprietà di altri soggetti privati .

4. Criteri dell'intervento

L'intervento di demolizione e ricostruzione è stato definito come un intervento esclusivamente residenziale.

Il progetto proposto, sostanzialmente in linea con le previsioni di PRG.

Il progetto prevede la realizzazione di aree a standard destinate a:

aree a verde e percorsi pedonali la cui quantità soddisfa in parte la dotazione richiesta per il nuovo insediamento residenziale e pertanto si rende necessaria la monetizzazione della differenza non prevista nel progetto come disposto dall'Art.32 del RU.

L'intervento prevede la costruzione di un edificio residenziale sull'area di risulta del fabbricato industriale utilizzato negli anni e di proprietà dei richiedenti , con accesso principale su via delle Girandole , da cui si accede sia alle pertinenze private del condominio siano esse pedonabili e carrabili , sia alla aree pubbliche e ai percorsi di collegamento con le limitrofe aree già urbanizzate o in previsione di esserlo .

La tipologia residenziale è del tipo ad appartamenti di vario taglio, comunque di superficie contenuta, articolati su unico corpo scala con ascensore e sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a piano attico (piano quarto) dove ubicate le ultime due unità abitative.

Al piano interrato sono localizzati garages e locali tecnici di servizio accessibili mediante rampa carrabile condominiale oltre che al suddetto vano scale con ascensore.

Nelle pertinenze condominiali di proprietà è stato posto un locale tecnico per l'impiantistica condominiale .

La scelta tipologica risponde alle esigenze attualmente presenti, alla evoluzione della composizione dei gruppi familiari nonché anche ad una possibile flessibilità delle unità ove se ne riscontrasse l'esigenza .

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione i criteri seguiti derivano sia dalle indicazioni fornite dagli strumenti del piano, segnatamente dalla Guida agli interventi sulle strade, che dai contatti avuti sia con i competenti Uffici Comunali ,sia con gli uffici tecnici degli Enti erogatori (Publiacqua – Consiag - Enel –Telecom - Asmiu).

Le fognature si collegheranno alla fognatura di Via delle Girandole senza difficoltà essendo esse ad una quota idonea all'innesto del nuovo impianto.

5. Modalità attuative e norme tecniche di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato in fase unica, tramite una unica richiesta di Permesso di Costruire collegata all'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione per come previste e disciplinate.

In sede di stipula di convenzione dovranno essere regolamentati gli impegni fidejussori degli operatori.

In coerenza con gli obiettivi del piano attuativo, le soluzioni progettuali del piano hanno un carattere esplicativo e non definitivo.

I progetti edilizi definitivi, da attuare mediante lo strumento di PDC dovranno comunque confermare rispetto al piano attuativo :

- la destinazione residenziale;
- il principio insediativo;
- il progetto delle opere di urbanizzazione;
- i rapporti col tessuto edilizio circostante;
- quanto descritto in convenzione

La presente variante , elaborata ai sensi dell'art 112 della L.R. 65/14 , è redatta verificando la coerenza con le prescrizioni di sistemi e sub-sistemi, più particolarmente per quanto riguarda il sistema (R) il sub-sistema (R5) come già analizzato in sede di approvazione del PDR 205.

6. Nota

Si precisa che in accordo con la A.C. alcuni elaborati facenti parte del Piano Attuativo Approvato con la D.C.C. 63/2013 che prevedeva l'attuazione con SCIA non si rendono più necessari e non saranno presentati con la presente Variante ai sensi dell'art.112 L.R. 65/2014 ma saranno allegati in sede di Permesso di Costruire.

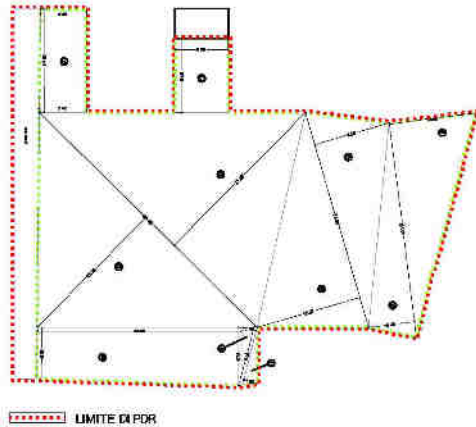
7.Schema riepilogativo:

SCHEMA RIEPILOGATIVO

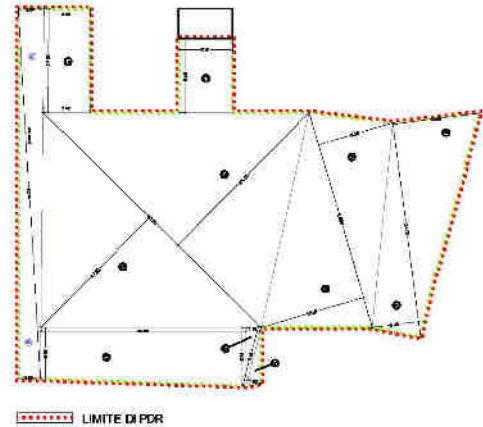
ABBACO 205-2008 APPROVATO

VARIANTE ART.112 L.R. 65/2014

PROFILO DEL PIANO ATTUATIVO



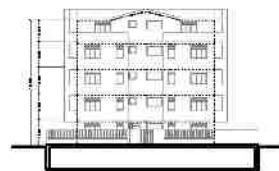
=



ALTEZZA EDIFICI



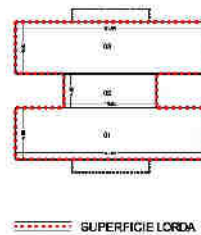
=



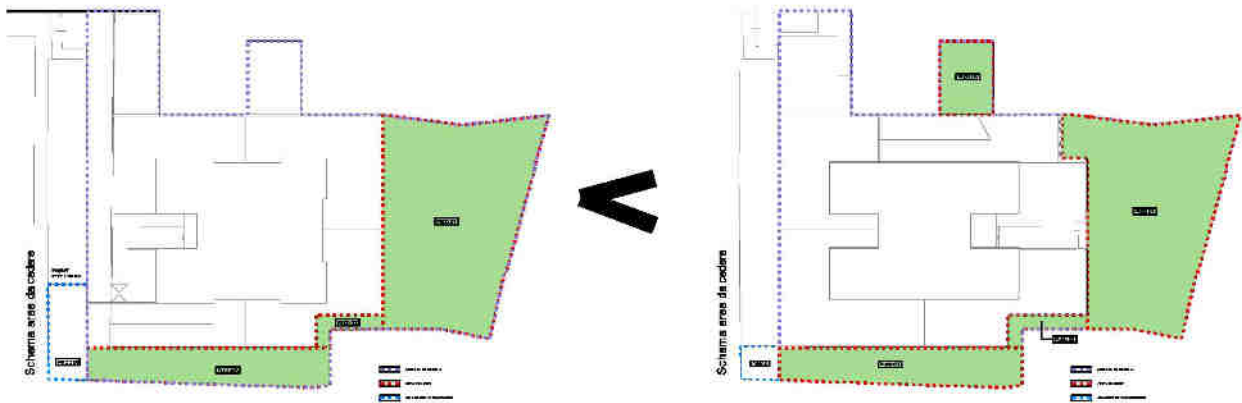
SUPERFICI LORDE



≠



AREE A STANDARD



Il progettista

Ing. Massimo Giommaroni