



Oggetto: Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 397 - 2021 - *Piano di recupero per la deruralizzazione di un immobile in località Narnali* - *Ubicazione:* via Magenta
istanza depositata con P.G. n. 4623 del 11/01/2021.

Il Tecnico istruttore

premesse che,

- in data 28/01/2021 con P.G. n. 19597 è stata inviata richiesta di integrazioni documentali, dopo una richiesta di proroga dei termini di consegna, nuovi elaborati sono stati forniti a modifica del progetto iniziale con P.G. n. 123097 del 17/06/2021;
- In data 11/08/2021 sono stati richiesti i contributi dei Servizi interessati;
- nuove integrazioni sono state fornite con P.G. n. 228008 del 02/11/2021;
- in data 04/11/2021 questo Servizio ha redatto la nota istruttoria in cui ha descritto e valutato l'intervento proposto alla luce di integrazioni a completamento della proposta e evidenziando criticità da risolvere per il proseguimento dell'iter di adozione del Piano;
- nuove integrazioni sono state fornite con P.G. n. 4428 del 11/01/2022 ;
- in data 23/03/2022 al P.G. n. 63356 sono state richieste altre modifiche ed integrazioni;
- nuove integrazioni sono state fornite con P.G. n. 88141 del 26/04/2022;
- in data 10/05/2022 è stato richiesto il parere agli altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno evidenziato alcune criticità da risolvere tramite idonee integrazioni;
- nella seduta n. 06 del 18/05/2022 il Piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU) che ha sospeso l'espressione del proprio parere con richiesta di modifiche progettuali;
- in data 08/06/2022 con P.G. n. 122526 sono state richieste altre modifiche ed integrazioni;
- è stata depositata ulteriore documentazione integrativa e/o sostitutiva in data 08/07/2022 al P.G. n. 147300 e in data 22/08/2022 al P.G. n. 179288 ;
- nella seduta n. 10 del 14/09/2022 il Piano è stato nuovamente esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole con prescrizioni di carattere esecutivo da inserire nelle NTA del Piano;

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

La documentazione integrativa e/o sostitutiva finale prodotta risolve le criticità evidenziate dagli altri Servizi e dallo scrivente Servizio espresse nella note informative raccolte con la richiesta di integrazioni del 08/06/2022 al P.G. n. 122526.

In sintesi l'oggetto del Piano è il seguente:

Si tratta di un Piano di Recupero proposto da soggetto che non riveste la qualifica di imprenditore agricolo professionale. Esso è stato presentato ai sensi dell'art. 101 comma 6 delle NTA del Piano Operativo, per la deruralizzazione di una antica casa colonica, abbandonata e in stato avanzato di degrado, in quanto avente superficie superiore a 250 mq. L'edificio esistente è composto da n. 2 unità immobiliari per una Superficie edificata di mq 447,71 e nel Piano Operativo risulta classificata come edificio di valore storico testimoniale nel 3° grado di tutela (E3) disciplinato dall'art.144 delle N.T.A. del P.O., inoltre parte del lotto è ricompreso all'interno di area di tutela C2 disciplinata con l'art. 145.

Gli interventi proposti riguardano il recupero e la conservazione dell'immobile nel suo complesso con puntuali interventi di consolidamento delle parti strutturali in avanzato stato di degrado, oltre l'ampliamento volumetrico e di Superficie edificabile "Se" di mq 48, quale bonus volumetrico ai sensi dell'art. 148 delle NTA del Piano Operativo "ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado". Tali interventi sono finalizzati all'ottenimento di due unità residenziali con Superficie edificabile con "Se" complessiva di mq 495,71.



Non vengono effettuate particolari modifiche alla distribuzione interna attuale salvo l'eliminazione del vano scala esistente a fronte di due nuovi elementi di distribuzione verticale che servono i due rispettivi alloggi e che verranno realizzati in legno. E' prevista la sostituzione dei solai interni che non rispondono più alle necessarie prestazioni statiche oltre al rifacimento della copertura con inserimento di isolamento termico. Per quanto riguarda le murature esterne e interne, si intende procedere con la sostituzione delle parti ammalorate con l'uso di intonaco armato oltre a reti, connettori e accessori performanti in fibra di vetro per impedire i cinematismi di collasso.

Gli interventi sulla pertinenza esterna prevedono un muro di recinzione fronte strada interrotto da un ingresso carrabile ed un ingresso pedonale posizionati più a sud rispetto all'attuale accesso all'area. A questo proposito, l'immobile rientra per il Piano Operativo tra quelli trasformabili di cui all'art. 26 c.3 e 5 del Regolamento di esecuzione del Codice della strada, per il quale non è richiesto un arretramento della recinzione. La sistemazione esterna, che prevede la realizzazione di pavimentazione in ghiaia per il parcheggio e in pietra per i camminamenti esterni contigui al fabbricato, viene realizzata senza porre elementi verticali a barriera, quali recinzioni o siepi.

Il Piano prevede la monetizzazione, ai sensi dell'art. 26 delle NTA del Piano Operativo, della superficie a standard dovuta ai sensi dell'art. 25 delle NTA e non reperita che risulta di mq 216 di cui mq 168 per la parte oggetto di ristrutturazione edilizia conservativa (RIC) (quantità già comprensivo della riduzione al 50% di cui all'art. 25 c. 4 delle N.T.A. allegate al P.O.) e mq 48 per la parte in ampliamento.

1. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	Rurale	Funzioni escluse: I.1,I.3, CI.2, CD.2, TR, D.1	Residenziale
Superficie territoriale St (mq)	3800mq	-	3800mq
Superficie (fondiaria) Sf (mq)	1682,47	-	1682,47
Volume (mc)	1329,93	-	1450,49
Superficie coperta Sc (mq)	230,80		278,79
Rapporto copertura Rc (%)	-	-	-
Superficie permeabile Sp (mq)	> 25%	25%	1208 > 420,62 (25% Sf)
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	447,71	-	495,71
Altezza massima H max (ml)	7,20	-	7,20
Standard da monetizzare	-	216	216

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (su h=3,00) (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 836,37	parcheeggi privati (sosta stanziale)	83,6	362,88
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			83,6	362,88

comune di
PRATO



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. Ufficio di Piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione Urbanistica

Questo Servizio esprime parere favorevole al Piano di Recupero in oggetto proposto in conformità al Piano Operativo vigente, ai sensi dell'art. 101 comma 6 della NTA dello stesso PO.

A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria ed in quella precedente, la richiesta in oggetto sarà inviata alla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per la destinazione dell'importo della monetizzazione degli standard non reperiti di mq 216,00.

Prato, 14-10-2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Stefano Tonelli

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi
arch. Sonia Leone