



Oggetto: *Relazione istruttoria finale in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 380 - 2019 per un intervento di deruralizzazione di immobile con cambio destinazione d'uso a residenziale e commerciale, in Via di Bogaia.*

Il Tecnico istruttore

premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20190231544 del 03-12-2019, da NI CHAOLE CIOTTOLI MARCO, YANG LIANG, per un intervento deruralizzazione di immobile con cambio di destinazione d'uso a residenziale e commerciale, in Via di Bogaia snc - 59100 PRATO (PO),

Progettisti: VALDAMBRINI ALESSANDRO, DE COTIIS ANTONIO;

considerata l'istruttoria tecnica precedente del 20/07/2020;

a seguito delle richieste di integrazioni inoltrate con P.G. n. 130719 in data 22/07/2020, P.G. n. 62959 in data 25/03/2021, P.G. n. 185432 in data 15/09/2021, P.G. n. 24175 in data 03/02/2022 e del P.G. n. 269141 in data 14/12/2022;

e fornite integrazioni con P.G.n. 242255 in data 22/12/2020, P.G.n. 82414 in data 23/04/2021, P.G.n. 106444 in data 26/05/2021, P.G.n. 23950 in data 03/02/2022, P.G.n. 5749 in data 10/01/2023, P.G.n. 36018 in data 15/02/2023 e P.G.n. 82028 in data 14/04/2023;

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Considerato che con la suddetta documentazione integrativa sono state risolte le criticità segnalate dallo scrivente Servizio e dagli altri Servizi comunali interessati. Ritenuto che, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere ottemperate le condizioni poste dai Servizi comunali competenti, elencate in calce alla presente istruttoria finale, si espone quanto segue.

1. Descrizione dell'intervento

L'intervento proposto con il presente Piano Attuativo n. 380/2019 consiste nella deruralizzazione di un fabbricato colonico, tramite interventi di ristrutturazione conservativa, finalizzati alla realizzazione di due unità residenziali ed una commerciale.

Il Piano Attuativo viene presentato ai sensi dell'art. 101 comma 6 delle NTA del Piano Operativo in quanto il fabbricato ha superficie edificata superiore a 250 mq.

I due appartamenti residenziali hanno una superficie edificata complessiva di mq 420,19 (comprensiva di due locali da mantenere a deposito di attrezzi agricoli come stabilito dall'art. 101 c. 4 delle NTA del P.O.). L'esercizio commerciale misura mq 413,53 di cui mq 235,94 destinati alla somministrazione di cibi e bevande. L'immobile dispone di due accessi carrabili distinti per l'esercizio commerciale di somministrazione di cibi e bevande e per la destinazione residenziale. Sono previsti stalli auto interni in numero di tredici per il primo e cinque per la seconda. All'interno della fascia di vincolo paesaggistico, di

cui all'art. 142 c. 1, lettera C, Parte Terza, Titolo I del D.Lgs. 42/2004, ricade esclusivamente una parte dell'area a verde di proprietà dove non sono previste trasformazioni di rilevanza edilizia.

Il contesto rurale fa sì che le reti dei pubblici servizi (gas, fognatura e rete idrica) siano da estendere come indicato nei pareri della soc. Toscana Energia e di Publiacqua (acquisito con P.G. n. 36018 del 15/02/2023).

I parametri urbanistici di stato attuale/progetto sono riassunti nel seguente prospetto:

PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	rurale	residenziale/comm.le
Superficie St (mq) (lotto di proprietà)	4017,49	4017,49
Superficie Sf (mq)(interno alla recinzione)	3922,68	3922,68
Volume (mc)	3314,62	3314,62
Superficie coperta Sc (mq)	471,44	471,44
Superficie permeabile Sp (mq) (esterna a verde)	3125,46	2650,44
Superficie edificata Se (mq)	833,72 (rurale)	420+413 (res+comm)
Superficie di vendita mq	0	235
Superficie esterna pavimentata (mq)	326,15	477,75
Altezza massima H max (ml)	6,70 – 8,00	6,70 – 8,00
Standard (mq) (ridotti al 50% ai sensi dell'art. 25 c.4)	627,84/2 =	313,92 da monetizzare

2. Prescrizioni per l'intervento

Le NTA del Piano debbono contenere le seguenti indicazioni espresse nei pareri dei Servizi Comunali coinvolti:

- E' vietata la rimozione o alterazione degli elementi costitutivi di valore storico testimoniale (art. 141 del P.O.) sia complementari interni, che esterni e di finitura;
- E' vietata l'installazione di persiane o altri elementi di oscuramento esterni, da considerarsi non congrui con la consolidata configurazione architettonica della matrice formativo tipologica rurale.
- In particolare si dovrà porre attenzione al mantenimento dei seguenti caratteri:
 - Lo stemma gentilizio presente sulla facciata dell'edificio abitativo e posto sopra il portone di accesso dell'abitazione più grande dovrà restare e sarà prestata massima cura nelle rifiniture di facciate affinché rimanga perfettamente visibile;
 - Le pietre che costituiscono l'aia esterna, dovranno essere mantenute;
 - La scala in pietra ed il pianerottolo in cotto dovranno essere mantenuti senza apportarvi alcuna modifica materica.
 - Il camino e il forno interni, dovranno essere mantenuti.
 - I mandolati ripristinati non potranno essere rimossi.
- Sono vietati interventi sistematici di demolizione e ricostruzione delle strutture portanti verticali per le quali devono essere previste opere di consolidamento generale, da cui il progetto attuativo può discostarsi per necessità tecniche di adeguamento esecutivo, senza modifiche sostanziali;
- Eventuale cappotto termico dovrà essere realizzato internamente al fabbricato; esternamente dovrà essere rispettato quanto indicato alle sezioni II "Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio" e IV "Disposizioni di particolare tutela e piano del colore" del Capo V – Titolo III – Parte Seconda del Regolamento Edilizio;



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. 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

- Tutte le porte e finestre del piano terra, visto il battente elevato di 1,30 m, dovranno essere dotate di sistemi di difesa locale contro l'allagamento ai sensi dell'art. 12 comma 5 della L.R. 41/2018 e dell' art. 13 comma 4 e 5 delle NTA (porte e finestre stagne o soluzioni analoghe per battenti idraulici elevati);
- Ai sensi dell'art. 145 delle NTA del Piano Operativo, nell'area di pertinenza tutelata C2 è vietato il frazionamento dello spazio aperto con recinzioni o separazioni fisiche permanenti. In merito alla vegetazione da posizionare in prossimità della recinzione perimetrale della pertinenza tutelata C2 e lungo il fosso esistente, si prescrive una siepe arbustiva di impianto irregolare disposta in modo tale da ricreare l'effetto delle siepi spontanee non regolarmente topiate. Per le specie da utilizzare sono indicate varietà autoctone che storicamente venivano utilizzate in questi contesti quali ad esempio Sambucus nigra, Cornus mas, Salix viminalis (se in prossimità del fosso esistente), Prunus avium, Lauro nobilis, Cretegus oxyacantha. Per quanto riguarda l'inserimento di eventuali cipressi, questi non dovranno essere utilizzati in filare continuo ma solo come elementi isolati all'ingresso, come elemento marcatore solitamente in uso nelle case rurali.

Questo Servizio esprime favorevole al Piano di recupero in oggetto, proposto in conformità al Piano Operativo vigente.

Prato, 27/04/2023

L'istruttore tecnico

Arch. Stefano Tonelli

La responsabile U.O. Piani attuativi

Arch. Sonia Leone