



**Oggetto:** Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano di recupero PIANI - 395 - 2020.

### **Il Tecnico istruttore**

premesso che il Piano di recupero è stato depositato con P.G. n. 20200233387 del 14-12-2020, da CECCARELLI DAVIDE, per un intervento di deruralizzazione di immobile in località Galciana a Prato e che successivamente è stata presentata documentazione integrativa e sostitutiva con P.G. n. 20210029704 del 11-02-2021,

*Progettisti:* LOMBARDI DANIELE e FRATOSI FABIO,

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

### Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto



*L'approvazione del PA segue il procedimento:*

Art. 111 LR 65/2014 (conforme al PO)

#### **Convenzione/atto d'obbligo**

si [ ] (predisporre schema)

no [x] (variante al Piano Attuativo che non varia la convenzione/atto d'obbligo)

*Verifica di assoggettabilità a VAS*

*Procedura di VAS*

si [ ] no [x]

si [ ] no [x]

comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**  
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC**

<b>Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)</b>	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (art.5 Integrazioni alla disciplina generale del PIT DCRT, n. 61/2014): <input type="checkbox"/> Ambito "A"- aree in salvaguardia art. 5 c. 1 e 2 <input type="checkbox"/> Ambito "A"- aree funzionali al parco agricolo della Piana art. 5 c. 6 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)</b>	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia

**PIANO STRUTTURALE**

Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	-
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	-
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Struttura agroambientale
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 8 – La Piana
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree prevalentemente agricole – Struttura agroambientale

\* Indicare la fattispecie di invariante    \*\* Indicare se nell'area di intervento insistono elementi del Patrimonio Paesaggistico

**PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”**

UTOE	8	Zona omogenea (DM 1444/1968)	E
------	---	------------------------------	---

**PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti**

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	PdR	Standard Urbanistici	-
Paesaggi urbani (tessuto)	-	Reti e spazi aperti	-
Paesaggio rurale	PR.5	Mobilità	-
Ambito rurale	AR.1	Emergenze Patrimonio Storico	E3 e area di tutela C2

**SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO**

<b>BENI CULTURALI</b> D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI CULTURALI</b> D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI PAESAGGISTICI</b> D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>RISCHIO ARCHEOLOGICO</b> Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> aree a rischio archeologico
<b>PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> NTA, Titolo VII	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> elementi puntuali testimoniali e identitari



viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183. 7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>VIABILITA' STORICA</b> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> viabilità storica <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> viabilità storica
<b>RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</b> <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
<b>RISPETTO FERROVIARIO</b> <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto ferroviario
<b>RISPETTO CODICE DELLA STRADA</b> <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> , sulla base della DGC 137/2015: <input type="checkbox"/> All'interno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 28 del Reg. di Esecuzione del CdS, del PO e RE <input type="checkbox"/> all'esterno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 26 del Reg. di Esecuzione del CdS <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre <b>ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
<b>FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE</b> <i>RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale
<b>RISPETTO POZZI</b> <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>assoluto</b> dei pozzi ( <b>ml 10</b> ) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi ( <b>ml 200</b> ) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle fasce di rispetto pozzi
<b>ELETTRODOTTI</b> <i>DM 29/05/2008</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
<b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b> <i>D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
<b>PERICOLOSITÀ SISMICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<b>PERICOLOSITÀ IDRAULICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input checked="" type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
<b>BATTENTI IDRAULICI</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con battente: <b>non ricade</b> <input type="checkbox"/> 0,00-0,25 <input type="checkbox"/> 0,25-0,50 <input type="checkbox"/> 0,50-0,75 <input type="checkbox"/> 0,75-1,00 <input type="checkbox"/> 1,00-1,25 <input type="checkbox"/> > 1,25
<b>Piano Assetto Idrogeologico</b> <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <b>non ricade</b> <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
<b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b> <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
<b>MAGNITUDO IDRAULICA</b> <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <b>non ricade</b> <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa <b>area presidiata da sistemi arginali ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 41/18</b>



viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

<b>REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE</b>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> opere di bonifica e loro pertinenze di cui al Regolamento, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente <input type="checkbox"/> la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 100</b> del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 99</b> del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b> DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co. 1.7 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b> DCC n. 11/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input type="checkbox"/> CLASSE III <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE IV <input type="checkbox"/> CLASSE V <input type="checkbox"/> CLASSE VI <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia A <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia B <input type="checkbox"/> Aree destinate allo spettacolo <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme <b>sulla eliminazione delle barriere architettoniche</b> <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina

### **1. Oggetto dell'intervento**

Il presente Piano di Recupero è stato presentato in ottemperanza all'art. 101 delle NTA del P.O. ed è relativo ad un intervento di deruralizzazione di una porzione di ex colonica la cui superficie edificata supera i 250 mq.

L'area è classificata dal Piano Operativo all'interno del Territorio Rurale come Paesaggio Rurale PR.5 “*paesaggio delle acque*” e ricompresa nell'Ambito Rurale AR.1 “*Aree agricole periurbane di margine*”. L'edificio è classificato *di carattere storico-testimoniale* con terzo grado di tutela E3, mentre l'area esterna di pertinenza come “*area di tutela degli edifici di valore storico-testimoniale- medio valore C2*”.

Il complesso immobiliare si distingue in due u.i. indipendenti, una parte è già stata deruralizzata e parzialmente ampliata, mentre la porzione in oggetto deve essere deruralizzata e ristrutturata per realizzare una unità immobiliare abitativa; dalla documentazione fotografica in allegato si osserva che la colonica è stata oggetto in passato di vari interventi edilizi inadeguati con solai e tetto ricostruiti in laterocemento.

La soluzione progettuale presentata prevede una riorganizzazione degli spazi al piano terra per realizzare locali adibiti a cucina, soggiorno-pranzo e servizi, oltre a locale per rimessaggio attrezzi agricoli (art. 101 comma 4 del P.O.); il piano primo è interessato dalla realizzazione di camere e bagni; sono inoltre previsti nuovi impianti tecnologici, un impianto fotovoltaico sulla copertura (da valutarsi nelle more delle norme del Regolamento Edilizio), interventi di isolamento termico delle facciate e un impianto di smaltimento reflui domestici da realizzarsi con sistema di fitodepurazione sul resede tergale.

In relazione ai prospetti si prevede la riapertura di alcune finestre preesistenti ed il mantenimento degli elementi costitutivi originari ancora presenti.

Nel resede (classificato in C2) sono previsti due nuovi accessi pedonale e carrabile, un marciapiede di contorno all'edificio, inoltre nella porzione tergale è prevista una pavimentazione in lastricato di pietra appoggiato sul terreno.

Si rileva che non è stata effettuata la verifica del reperimento degli standard dovuti, ai sensi dell'art. 25 delle NTA, che ammontano a 209,12 mq (Se 296,26/34\*24= 209,12 mq) e che potranno essere interamente monetizzati ai sensi dell'art. 26 delle NTA e con le modalità ivi contenute; inoltre non è stata presentata la documentazione relativa alle indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR 5R del 30/01/2020 art. 3 lett. c.



## 2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>STATO ATTUALE</b>	<b>PIANO OPERATIVO</b>	<b>PIANO ATTUATIVO</b>
Destinazione d'uso	rurale	rurale	abitativo
Superficie territoriale St (mq)	4.161,00 mq	-	4.161,00 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	4.161,00 mq	-	4.161,00 mq
Volume (mc)	1.126,00 mc	-	1.126,00 mc
Superficie coperta Sc (mq)	183,60 mq	-	183,60 mq
Rapporto copertura Rc (%)	4,3%	-	4,3%
Superficie permeabile Sp (mq)	3.837,89 mq	-	3.755,34 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	296,26 mq	-	296,26 mq
Altezza massima H max (ml)	7.00 m	-	7.00 m
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	-	-

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>			
		<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	1.126,00 mc	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	112,60 mq 143,55 mq
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			112,60 mq 143,55 mq

<b>VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)</b>			
		<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
Residenziale	Se (mq) 296,26	24 mq/abitante*	209,12 mq 0 mq
<b>TOTALE</b>			209,12 mq 0 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		209,12 mq 0 mq

\*Ai fini del calcolo degli standard dovuti, gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.

## 3. Richiesta pareri

### Pareri interni

- riunione dei Servizi interni
- Istanze Edilizie
- Urbanizzazione primaria
- Pianificazione spazio pubblico
- Verde pubblico
- Mobilità
- Ambiente
- Patrimonio



- Sviluppo economico
- Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico
- ALIA
- Espropri
- CETU

#### **4. Verifiche da effettuare, aspetti da correggere per la definizione conclusiva dell'intervento**

Il Servizio Urbanistica e Protezione Civile rileva quanto segue:

- non è stato effettuato il calcolo delle dotazioni minime dovute per gli standard urbanistici, ai sensi dell'art. 25 delle NTA, che ammontano a 209,12 mq (Se 296,26/34\*24= 209,12 mq) e che potranno essere interamente monetizzati ai sensi dell'art. 26 delle NTA;
- ai sensi del DPGR 5R del 30/01/2020 art. 3 lett. c., per i piani attuativi deve essere verificata la pericolosità del territorio e la fattibilità degli interventi e pertanto deve essere prodotta la relativa "Indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica".

Inoltre dall'istruttoria del Nucleo di Valutazione del Servizio Urbanistica del 10.1.2021 si riporta il seguente parere:

*"Visto lo stato dell'arte dell'immobile e la soluzione progettuale presentata, si ritiene che l'intervento non comprometta la lettura del carattere originario e risulti conforme agli obiettivi che disciplinano l'intervento per gli edifici nel 3° grado di tutela E3, ciò premesso l'intervento deve essere adeguato alla condizione sottoelencata:*

*Relativamente alle sistemazioni esterne deve essere riconfigurata la soluzione progettuale proposta per gli accessi carrabili e pedonali, che risulta troppo frammentata e con caratteri urbani non coerenti al territorio rurale e alla tradizione."*

Il Nucleo di Valutazione inoltre precisa una serie di prescrizioni inerenti la tutela dei caratteri storici dell'edificio e la qualità degli interventi sul territorio rurale che dovranno essere puntualmente riportate nelle N.T.A. e nello specifico le seguenti:

- 1) *E' vietata la rimozione o alterazione degli elementi costitutivi di valore storico-testimoniale (art. 141 del P.O.) sia complementari interni (forno), che esterni e di finitura (aperture ad arco, buche rondinaie).*
- 2) *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.*
- 3) *La realizzazione di un cappotto termico sulle facciate deve interessare l'intero complesso immobiliare in modo completo e omogeneo*
- 4) *La tinteggiatura esterna deve essere eseguita sull'intero complesso immobiliare evitando tinteggiature parziali. Le soluzioni cromatiche devono essere adeguate alla matrice rurale e alle invarianti cromatiche che caratterizzano tale tipologia, a titolo di esempio dalla cartella cromatica del Piano del Colore: il giallo bruno o l'ocra rossa del casale. Si ritiene adeguata una differenziazione cromatica che distingua i corpi di fabbrica in addossato aggiunti in epoca recente e che non sono classificati E3.*
- 5) *Nell'area di pertinenza C2 deve essere conservata la vegetazione arborea e arbustiva.*
- 6) *E' vietato il frazionamento dello spazio aperto con recinzioni o separazioni fisiche permanenti.*

In proposito al sopraindicato punto 3 si prende atto della nota di approfondimento 1/2020 emessa dal Servizio Governo del Territorio, U. O. Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive, secondo la quale per gli edifici classificati E3 è prescritto il mantenimento degli intonaci e delle finiture originali e pertanto il cappotto termico non è ammissibile.

Il Servizio Governo del Territorio, U.O. Unità Tecnica per l'Ambiente, nell'istruttoria del 18.1.2021, relativamente all'Impatto acustico, richiede la presentazione della valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8, comma 3, lett. e della L. n. 447/1995 e dell'Allegato B della D.G.R.T. n. 857/2013; a tale documentazione dovranno essere allegate le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà rese dal legale rappresentante e dal tecnico competente in acustica ai sensi dell'art. 8, comma 5 della L. n. 447/1995 e dell'Allegato B della D.G.R. n. 857/2013 relativa al rispetto dei limiti stabiliti dal documento



di classificazione acustica del territorio comunale, con riportati gli esplicativi riferimenti della documentazione presentata (nominativo tecnico e data di redazione).

Il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità, U. O. Urbanizzazioni Private, nell'istruttoria del 23.02.2021, rileva le seguenti criticità:

*"In considerazione del contesto appare preferibile, a giudizio di questo Ufficio, il mantenimento dei cancelli già esistenti nella posizione attuale, procedendo ad una serie di interventi migliorativi, quali la dotazione di apertura automatica (tramite dispositivo a distanza) e l'eventuale separazione degli accessi pedonali da quelli carrabili.*

*In alternativa, se risulterà necessario in base ad esigenze edilizio-urbanistiche, lo spostamento di uno dei passi carrabili (come nell'ipotesi progettuale in oggetto), dovrà essere proceduto ad un rilievo di maggior dettaglio della viabilità pubblica ed in base a questo dovrà essere dimostrato il rispetto delle norme del Codice della Strada, in relazione ai "coni di visibilità" per gli accessi posti in curva. Il posizionamento del cancello carrabile dovrà risultare arretrato, per la formazione di un idoneo "vestibolo", di m. 4,50 di profondità minima rispetto al confine stradale.*

*Il Progettista riporta poi sulla relazione tecnica allegata che "l'edificio è dotato di tutti gli allacciamenti quali acqua, gas e elettricità", ma si ritiene che tale dichiarazione sia generica e dovrà essere prodotta, da parte dei Progettisti, specifica Dichiarazione attestante l'esistenza e l'idoneità delle reti dei pubblici servizi (rete idrica, telefonica e gas-metano) atte a servire il fabbricato oggetto di ristrutturazione.*

*Non risultano necessarie ulteriori precisazioni da parte di questo Servizio che quindi può esprimere parere favorevole all'iter del Piano Attuativo in oggetto qualora venga accettata la richiesta di non spostamento dell'accesso carrabile. Qualora invece, come sopra evidenziato, si renda obbligatorio lo spostamento dello stesso, il Servizio Urbanistica dovrà chiedere al progettista la produzione del rilievo e la verifica del rispetto degli artt. del Reg.to di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada inerente le misure sui "coni di visibilità"; a tal fine si veda la parte sottolineata del capoverso sopra indicato.*

Il Servizio Governo del Territorio, U. O. Coordinamento validazione interventi edilizi e rapporti con il catasto, nell'istruttoria del 23.04.2021, esprime il seguente parere:

*Posto che una più approfondita verifica degli aspetti di competenza potrà essere effettuata solo sulla base di una più puntuale documentazione tecnico grafica di dettaglio, si segnalano le seguenti criticità con la disciplina regolamentare che potrebbero incidere sulla rispondenza dell'intervento edilizio con le specifiche prescrizioni di tutela prescritte dal PO, si rileva quanto segue:*

- *Relativamente alle opere di efficientamento energetico, con particolare riguardo alla posa in opera del cappotto per le facciate interessate, si segnala che lo stesso rientra tra gli interventi non ammessi di cui al comma 4 dell'art. 144 delle NTA del P.O., che non consentono la rimozione e o l'alterazione degli elementi complementari di finitura, oltre che con le prescrizioni indicate all'art. 145 parte seconda del regolamento edilizio "Disposizioni di particolare tutela e piano del colore".*
- *In relazione all'aumento di carico urbanistico e all'intervento generale sull'edificio, la proposta non affronta, da quanto documentato, la necessità di dotazione di standard pubblici, così come prescritto dall' art. 25 del P.O. peraltro integralmente monetizzabili ai sensi dell'art. 26 delle stesse NTA, nel merito e per le relative valutazioni non risulta prodotta la necessaria documentazione ivi indicata all' comma 2 del citato art. 26;*
- *la collocazione del calpestio dell'abitazione non è coerente con quanto prescritto dall' art. 179 parte seconda del vigente regolamento edilizio che ne impone la sopraelevazione a + cm 30 rispetto al marciapiede a protezione dell'edificio, salvo il ricorso alla misura alternativa ammessa per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, peraltro non evidenziata in progetto, tramite la realizzazione di idoneo scannafosso di rigiro.*

*Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall' art. 4 parte Seconda del vigente regolamento edilizio, si ritiene che la proposta debba essere sottoposta al parere della Cetu, la quale dovrà esprimersi, sia in merito alla coerenza dell'intervento di recupero con la specifica disciplina di tutela attribuita dal P.O. e rec, relativamente all'edificato esistente, anche in relazione alle criticità sopra evidenziate per le opere di efficientamento energetico, valutando, altresì, gli eventuali ulteriori contributi del servizio Urbanistica e o*



*Nucleo di Valutazione dello stesso, che quanto attinente le sistemazioni esterne previste sull'area meritevole di tutela.*

**5. Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della CETU**

In merito alla proposta in oggetto, l'Ufficio scrivente ritiene che l'intervento sia attuabile con le puntuale prescrizioni indicate al paragrafo precedente, da riportare nelle NTA del piano, ed a condizione che siano risolte le criticità espresse dal Servizio Urbanistica e Protezione Civile e dagli altri Servizi competenti.

Si rimette la presente proposta alla CETU, ai sensi dell'art. 4 parte Seconda del Regolamento Edilizio, in riferimento alla disciplina di tutela del Piano Operativo, affinché esprima il proprio parere in merito all'intervento di recupero del fabbricato e di sistemazione dell'area esterna, oltre che sulle opere previste di efficientamento energetico.

Prato, 29-04-2021

Il Funzionario Tecnico  
*arch. Chiara Bottai*

VISTO:  
Il Responsabile U.O. Piani Attuativi  
*arch. Sonia Leone*