



**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

**Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI 395-2020 depositato con P.G. n. 233387 del 14-12-2020 per un intervento di deruralizzazione di casa colonica in località Galciana a Prato.**

**Il Tecnico istruttore**

**premesso che,**

- in data 14-01-2021 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;
- in data 11-02-2021 con P.G. 29704 è stata volontariamente depositata documentazione integrativa;
- in data 29-04-2021 questo Servizio ha redatto la nota istruttoria in cui ha descritto e analizzato l'intervento proposto e ha espresso le criticità da risolvere per il proseguimento dell'iter di adozione del Piano;
- nella seduta n. 8 del 5 maggio 2021 il Piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole;
- in data 11-05-2021 con P.G. 95500 è stata inviata richiesta di integrazioni documentali a fronte della quale è stata depositata la documentazione integrativa e/o sostitutiva richiesta nelle date 17-06-2021 con P.G. 123359, 22-06-2021 con P.G. 126816, 28-07-2021 con P.G. 156755, 03-08-2021 con P.G. 160673, 31-08-2021 con P.G. 173801;
- relativamente alle integrazioni pervenute sono stati richiesti i pareri agli altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno espresso parere favorevole;

**ha effettuato la seguente attività istruttoria.**

In relazione alla richiesta di integrazioni documentali inviata e sopra citata, per il superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Governo del Territorio e dal Servizio Mobilità, complessivamente si ritiene che sia stato correttamente ottemperato a quanto richiesto e che ai fini della definizione finale dell'intervento non siano necessarie ulteriori modifiche ed integrazioni.

Si precisa che con l'integrazione prodotta in data 22-06-2021 con P.G. 126816, è stato proposto il reperimento degli standard urbanistici mediante la cessione di una porzione di 232,66 mq dell'area agricola di pertinenza dell'edificio, situata al margine sud-est del lotto e confinante con la pista ciclabile comunale; in merito a tale proposta il Servizio scrivente ha ritenuto che tale area non fosse idonea ad assolvere la funzione auspicata principalmente in quanto ha destinazione agricola e ricade, nel vigente Piano Operativo, nell'ambito AR.1 del Paesaggio Rurale PR.5 del territorio rurale e non è quindi già destinata a standard urbanistico ai sensi del DM 1444/1968 e dell'art. 24 delle NTA del Piano Operativo. Pertanto gli standard urbanistici dovranno essere interamente monetizzati come consentito all'art. 26 delle NTA.

La soluzione progettuale del Piano prevede in sintesi:

- la deruralizzazione e il recupero funzionale del complesso immobiliare per adibirlo ad abitazione unifamiliare, con Superficie edificata di 296,26 mq, motivo per cui è stato presentato il Piano attuativo ai sensi dell'art. 101 c. 6 delle NTA del PO;
- il mantenimento dell'assetto esistente dell'area esterna con la sistemazione del fronte strada per la creazione dei parcheggi auto;
- il reperimento degli standard urbanistici dovuti di 209,12 mq mediante l'intera monetizzazione.

**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

**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	-	abitativa
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	-	3.826,82 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	163,83 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			112,60 mq	163,83 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.

Le NTA del Piano dovranno contenere le seguenti indicazioni espresse dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana:

- il terminale di evacuazione fumi in copertura sia realizzato con tipologia tradizionale come previsto dalla disciplina di tutela prescritta dal Regolamento Edilizio;

Inoltre all'interno delle NTA del Piano dovranno essere riportate le seguenti prescrizioni indicate dal Nucleo di valutazione per gli edifici di pregio del Servizio scrivente:



- è 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);
- è 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;
- la realizzazione di un cappotto termico sulle facciate deve interessare l'intero complesso immobiliare in modo completo e omogeneo;
- 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;
- nell'area di pertinenza C2 deve essere conservata la vegetazione arborea e arbustiva;
- è vietato il frazionamento dello spazio aperto con recinzioni o separazioni fisiche permanenti.

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

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

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 il parere finale sull'intervento ed eventualmente sulla destinazione dell'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, pari a mq 209,12 mq.

Prato, 14-10-2021

Il Funzionario Tecnico  
*arch. Chiara Bottai*

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