



Oggetto: Relazione istruttoria finale effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 403 - 2021 depositato con P.G. n. 245931 del 24-11-2021, da MANCINI VALERIO, per la deruralizzazione di un complesso immobiliare rurale finalizzata alla realizzazione di due unità immobiliari residenziali, in via Mozza per le Risaie n. 3 in località Iolo (Prato),
Progettisti: PETRACCHI LEONARDO LIVIO, LUCA RAZZAI

Il Tecnico istruttore

premesse che,

- in data 07/02/2022 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;
- in data 13/04/2022 con P.G. 80171 è stata inviata richiesta di integrazioni documentali a fronte della quale in data 08-06-2022 con P.G. 122571 è stata depositata parte della documentazione integrativa e/o sostitutiva richiesta;
- in data 13-06-2022 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;
- in data 27-06-2022 con P.G. n. 137077 è stata depositata ulteriore documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- nella seduta n. 08 del 29/06/2022 il Piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole;
- in data 14/07/2022 con P.G. n. 151507 è stata infine depositata ulteriore documentazione integrativa e/o sostitutiva;

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

- la documentazione integrativa e/o sostitutiva prodotta risolve le criticità evidenziate dagli altri Servizi e dallo scrivente Servizio nella precedente istruttoria del 07/02/2022;
- sono state verificate le osservazioni effettuate nell'istruttoria del 10/03/2022 dal Nucleo di Valutazione relativo agli interventi su edifici di valore storico testimoniale, in merito agli interventi in progetto sul fabbricato; le criticità rilevate sono state risolte anche in considerazione dell'espressione USL sul progetto per la richiesta deroga alle superfici aeroilluminanti (pratica n. 22042 del 30/05/2022);
- si prende atto delle verifiche intervenute rispetto la distanza dal vicino elettrodotto con comunicazione di TERNA che garantisce il rispetto normativo della distanza minima dell'immobile dalla linea di alta tensione (P.g.n.122571 del 08/06/22);
- si è provveduto ad effettuare il deposito presso il Genio Civile in data 30/06/2022 al P.g.n.140388;
- a seguito di quanto osservato dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità vengono precisate le seguenti prescrizioni che saranno comunicate al Promotore a seguito dell'adozione del piano:
 - a. Ai sensi del D.P.R. n. 495/92 e succ. modifiche, il cancello carrabile dovrà essere dotato di meccanismo automatico di apertura con telecomando a distanza sulla base dell'art. 46 del relativo Reg. di Esecuzione.
 - b. Andranno eseguite le eventuali opere integrative che verranno richieste dai rispettivi Enti erogatori, per la funzionalità del fabbricato in oggetto.
 - c. Tutti gli spazi e le strutture utili all'alloggiamento dei contatori afferenti le Società dei Servizi a rete dovranno trovare spazio nelle recinzioni del lotto o in proprietà privata, senza alcun tipo di occupazione degli spazi pubblici.
 - d. Tutti gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi (da realizzarsi in aree già aperte al pubblico transito) andranno chieste ai rispettivi Enti erogatori, cui compete la realizzazione degli allacciamenti ed il conseguente ripristino delle pavimentazioni bituminose.

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 in quanto avente superficie superiore a 250 mq.

L'edificio esistente è composto da n. 3 unità immobiliari per una Superficie edificata di mq 403,32 e nel Piano Operativo risulta classificata come edificio di valore storico testimoniale nel 3° grado di tutela (E3) disciplinato dall'art.144 del delle NTA 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 68,54 (quale risultato della somma tra la chiusura di un porticato esistente per mq 49,18 ed un aumento per 19,36 mq contigui), inquadrato tra gli interventi ammessi dall'art. 144 c. 3 lett. "j" (che avrebbe permesso sino ad un aumento di mq. 77,16). Tali interventi sono finalizzati all'ottenimento di due unità residenziali con Superficie edificabile con "Se" complessiva di mq 422,68 (u.i.1+u.i.2=137,74+284,94=422,68).

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. Dal cancello di progetto diparte un percorso carrabile che conduce alla sosta laddove era collocata la vecchia concimaia e dove è ora prevista la realizzazione di un pergolato dalla funzione ombreggiante. Lo spazio della ex aia viene pavimentato senza suddivisione.

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. 156 (calcolo già comprensivo della riduzione al 50% in quanto trattasi di recupero conservativo (RIC) anche con incremento urbanistico di cui all'art. 25 c. 4 delle N.T.A. allegate al P.O. approvate con DCC n. 6/22 del 20/01/2022).

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.1, CD.2, TR, D.1	residenziale
Superficie territoriale St (mq)	2235 mq	-	2235mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	-	-
Volume (mc)	1189,48	-	1314,10 mc
Superficie coperta Sc (mq)	226,31	-	245,67
Rapporto copertura Rc (%)		-	-
Superficie permeabile Sp (mq)	> 25%	25%	> 25%
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	385,78 mq	-	422,68 mq
Altezza massima H max (ml)	-	-	-
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	156	-



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

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI			dovuto	realizzato
Volume virtuale (su h=3,00) (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 1268	parcheggi privati (sosta stanziiale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	126	140
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			126	140

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 156,00.

Prato, 14-07-2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Stefano Tonelli

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