



Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI - 406 - 2022 denominato Piano di recupero per la deruralizzazione con cambio di destinazione a residenziale di fabbricato agricolo (costituito da un'unica unità abitativa) e dei relativi annessi pertinenziali.

Il Tecnico istruttore

premesse che:

- in data 27-04-2022 è stata convocata la Riunione dei Servizi svoltasi nel giorno 29-04-2022 per la valutazione congiunta del Piano con i Servizi interessati dopo la quale sono state prodotte le specifiche Note istruttorie dei Servizi coinvolti che hanno evidenziato alcune criticità da risolvere;
- in data 03-05-2022 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 03-06-2022 con P.G. n. 118968 è stata inviata la conseguente richiesta di integrazioni documentali e successivamente con P.G. 136354 del 27-06-2022 e con P.G. 164366 e 164478 del 28/07/2022 è stata depositata la relativa documentazione integrativa e/o sostitutiva;

ha effettuato la seguente attività istruttoria.

Relativamente alle richieste di integrazioni documentali inviate e sopra citate, per il superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Governo del Territorio, dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità e dal Servizio Sviluppo economico Sueap e Tutela dell'ambiente, sostanzialmente si ritiene che sia stato correttamente ottemperato; il Piano risulta coerente e conforme al Piano Operativo.

1. Descrizione dell'intervento

Il piano di recupero è stato presentato ai sensi dell'art. 101 delle NTA del piano Operativo in quanto prevede la deruralizzazione di un fabbricato rurale insieme alle sue pertinenze con Superficie edificata Se superiore a 250 mq.

L'edificio principale, di tre piani fuori terra, è già utilizzato come abitazione, mentre i vari volumi secondari annessi (individuati nei grafici con i numeri da 1 a 9), tutti ad un solo piano fuori terra, sono adibiti a depositi, stalla, locale rimessa attrezzi e ripostigli; tali annessi rimarranno adibiti a depositi e ripostigli anche una volta deruralizzati.

Non sono previsti interventi sui fabbricati e quindi la trasformazione è limitata alla deruralizzazione senza opere; sarà soltanto sistemata l'area in corrispondenza dell'accesso carrabile nel rispetto dell'art. 176, Sezione III, Capo VI, Titolo III, Prate II del Regolamento Edilizio e dell'art. 55 comma 5 delle NTA del Piano Operativo.

L'attuazione potrà avvenire tramite SCIA, alternativa al Permesso di costruire, ai sensi dell'art. 134 comma 2 della LR 65/2014, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 23 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001.

L'intervento non prevede la realizzazione e cessione di aree a standard a fronte di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 25 NTA per il cambio di destinazione, quantità che ammonta a 144 mq totali già ridotta del 50% come indicato al comma 4 dello stesso articolo; questi standard dovuti e non reperiti dovranno essere monetizzati nelle modalità indicate dall'art. 26 delle NTA.

2. 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	-	Residenziale
Superficie territoriale St (mq)	1800,00 mq	-	1800,00 mq
Volume (mc)	1182,27 mc	-	1182,27 mc
Superficie coperta Sc (mq)	268,28 mq	-	268,28 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	407,89 mq	-	407,89 mq

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 1182,27	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	118,23 mq	155,00 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			118,23 mq	155,00 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	144 mq	0 mq
TOTALE			144 mq	0 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		144 mq	0 mq

3. 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 sulla destinazione dell'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, pari a 144 mq.

Prato, 28-07-2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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