



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

Oggetto: Relazione istruttoria in riferimento al Piano di Recupero PIANI - 406 - 2022 denominato "Piano di recupero per la deruralizzazione con cambio di destinazione a residenziale di un fabbricato agricolo (costituito da un'unica unità abitativa) e delle relative pertinenze, in via Traversa delle Calvane n. 16/2".

Il Tecnico istruttore

premesso che il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 74613 del 06-04-2022, da Pretolani Paola, per un intervento di recupero e deruralizzazione di fabbricato agricolo senza interventi, posto in via Traversa delle Calvane n. 16/2, il cui progettista è l'arch. Pagliai Alessandro, 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] (non necessaria in quanto deruralizzazione con area di pertinenza < 1 ha, in assenza di opere urbanizzative)

Verifica di assoggettabilità a VAS

Procedura di VAS

si [] no [X]

si [] no [X]



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

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC

Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)	<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
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)	<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*	Patrimonio edilizio presente al 1954
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	-
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Complessi paesaggistici e Struttura agroambientale
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 8 - La Piana
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree esclusivamente agricole e Struttura agroambientale

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)	-	Standard Urbanistici	-
Paesaggi urbani (tessuto)	-	Reti e spazi aperti	-
Paesaggio rurale	PR.7	Mobilità	-
Ambito rurale	AR.5	Emergenze Patrimonio Storico	-

SCHEMA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO

BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI CULTURALI D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
RISCHIO ARCHEOLOGICO Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa aree a rischio archeologico
PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NTA, Titolo VII	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento interessa elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento interessa alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento interessa aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
VIABILITA' STORICA Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica



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

RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015	<input type="checkbox"/> Il piano ricade 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 type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO DPR n. 753 - 01/07/1980	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade 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 type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade, 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 ricade 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 type="checkbox"/> L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI D.lgs 152/2006 art. 94	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto assoluto dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento ricade nella fascia di rispetto relativo dei pozzi (ml 200) <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI DM 29/05/2008	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa 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 type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITÀ SISMICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input type="checkbox"/> S 2 <input checked="" type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
PERICOLOSITÀ IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade 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
BATTENTI IDRAULICI PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente: NON RICADE piccola porzione <input checked="" 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
Piano Assetto Idrogeologico DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input type="checkbox"/> P 1 piccola porzione <input checked="" type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input type="checkbox"/> moderata piccola porzione <input checked="" type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa
VINCOLO IDROGEOLOGICO RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 100 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' art. 99 del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
PERMEABILITÀ DEI SUOLI DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto alle norme relative alla permeabilità dei suoli
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DCC n. 11/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE III <input 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
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input type="checkbox"/> L'intervento è sottoposto alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche <input type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto a tale disciplina



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

1. Oggetto dell'intervento

Oggetto del piano di recupero è un fabbricato rurale insieme alle sue pertinenze situato in via Traversa per le Calvane, area agricola classificata dal Piano Operativo in Paesaggio rurale PR.7 e Ambito rurale AR.5.

Il piano di recupero è stato presentato ai sensi dell'art. 101 delle NTA del piano Operativo in quanto prevede la deruralizzazione di immobili con Superficie edificata Se superiore a 250 mq.

L'edificio principale si sviluppa su tre piani fuori terra ed 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. Tutti gli edifici risultano legittimati dal condono edilizio, presentato ai sensi L. 47/85, n. ord. 2840 rilasciato in data 21/01/2000.

Non sono previsti interventi sui fabbricati e quindi la trasformazione è limitata alla deruralizzazione senza opere.

Si rileva che il lotto di pertinenza confina ad est con il tratto intubato della Gora Bandita, appartenente al reticollo idrografico di cui alla LR 79/2012 aggiornato con DCR 81/2021, catastalmente censito come Acque e pertanto classificato come corso d'acqua pubblico. Tale circostanza comporta che parte del lotto di pertinenza e in particolare gli annessi individuati nei grafici con i numeri 2, 3, 4, 8 e 9 ricadano nella fascia di rispetto di 10 metri dal piede esterno dell'argine. Come si evince dall'istruttoria redatta dalla U.O.C. Tutela dell'ambiente in data 21/04/2022, per qualsiasi successiva modifica da apportare a tali annessi dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 3 comma 3 della LR 41/2018 e dovrà essere richiesta apposita autorizzazione alla Regione Toscana ufficio del Genio Civile. In particolare tale articolo prevede che *"gli interventi edilizi siano finalizzati esclusivamente alla conservazione e manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino parti dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche"*. Si ritiene necessario che le NTA del piano contengano specifiche indicazioni e prescrizioni in proposito.

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)	1181,39 mc	-	1181,39 mc
Superficie coperta Sc (mq)	268,28 mq	-	268,28 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	407,89 mq	-	407,89 mq



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 (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	<i>mc</i> 1181,39	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	118,14 mq	Non individuati
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			118,14 mq	Non individuati

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)

			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	indicati 288 mq dovuti 144 mq	0 mq
TOTALE			144 mq	0 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		144 mq	0 mq

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*

Ai fini dell'adozione del piano di recupero in oggetto, dovrà essere richiesta idonea documentazione integrativa e/o sostitutiva che ottemperi a quanto di seguito indicato dal Servizio scrivente e dagli altri Servizi competenti:

Per il Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione Civile:

- le planimetrie generali (stato attuale e di progetto) dovranno essere opportunamente quotate (sia planimetricamente che altimetricamente) e dovranno rappresentare la sistemazione esterna oltre a riportare l'indicazione dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade; in particolare, per quanto riguarda la sistemazione esterna, dovranno essere indicate le recinzioni, le pavimentazioni (permeabili e non), le aree a verde con le eventuali piantumazioni esistenti;
- dovrà essere corretta la sezione CC raffigurata negli elaborati EA02 e EP02, ES01, in quanto non rappresenta la finestra esistente al piano soffitta;
- l'elaborato EP04 dovrà essere corretto secondo le seguenti indicazioni:
 - dovrà essere completo di dimostrazione grafica/analitica e schemi in scala adeguata di tutti i Conteggi urbanistici;



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

- il calcolo degli standard dovrà essere corretto applicando la riduzione del 50% ai sensi del comma 4 dell'art. 25 delle NTA del Piano Operativo;
4. l'elaborato NTA dovrà essere redatto come da schema predisposto;
 5. negli elaborati grafici EP02 e ES01 dovrà essere indicato il locale destinato a rimessaggio attrezzi agricoli ai sensi dell'art. 101 comma 4 delle NTA del Piano Operativo; inoltre nell'elaborato EP02 dovrà essere corretta la destinazione dell'annesso con funzione attuale di stalla;
 6. l'elaborato RZ01 – Relazione illustrativa – dovrà essere corretto in quanto è necessaria la verifica della coerenza del progetto con il Piano Operativo, infatti, a prescindere dalla realizzazione di opere o meno, occorre dimostrare il rispetto degli artt. 55, 101, 102, 153, 154 e 156 delle NTA del Piano Operativo;
 7. l'elaborato RZ10 – Relazione paesaggistica - si annulla d'ufficio in quanto l'intervento non ricade nel vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Per il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità U.O. Urbanizzazioni Private:

1. la pavimentazione interna al lotto, in corrispondenza dell'accesso carrabile esistente, andrà opportunamente indicata, quotata e sistemata nel rispetto del contenuto dell'art. 176, Sezione III, Capo VI, Titolo III, Parte II del Regolamento Edilizio e dell'art. 55 comma 5 delle NTA del Piano Operativo (per 10 m dalla sede stradale, la tipologia della pavimentazione non deve trasportare detriti o fango in carreggiata); ciò in quanto dalle foto prodotte una parte dell'area retrostante al cancello appare sterrata;
2. andranno prodotte le attestazioni degli Enti erogatori dei pubblici servizi circa l'esistenza e l'idoneità delle reti per il progetto in esame. In alternativa, trattandosi di una deruralizzazione per edifici di fatto già utilizzati, potrà essere presentata idonea dichiarazione del progettista, con chiaro riferimento sia all'esistenza che alla idoneità delle strutture di adduzione idrica – fognaria – del gas-metano, telefonica ed elettrica.

Inoltre, come indicato nella istruttoria datata 20/04/2022 della UO Preistruttoria Edilizia e sostenibilità, ai fini della futura presentazione del titolo abilitativo:

- i conteggi urbanistici ed edili di progetto dovranno essere effettuati conformi al punto E7 dell'allegato 1 del Regolamento Edilizio;
- dovranno essere prodotte le verifiche dei requisiti igienico-sanitari di progetto e, considerando che trattasi di deruralizzazione di immobile senza opere, per i locali che mutano la classificazione, come da art. 38, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio, se necessario dovrà essere richiesto il parere dell'Azienda USL Toscana Centro, come previsto dall'art. 141 comma 5 lettera b) della L.R. 10/11/2014 n. 65;
- in merito alla regolarità urbanistica e precedenti edili, l'immobile e le relative pertinenze dovranno risultare conformi ai pregressi titoli abilitativi e sanatorie.

Prato, 03-05-2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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