



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 effettuata alla data del 09.09.2020 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 387 - 2020.

Il Tecnico istruttore

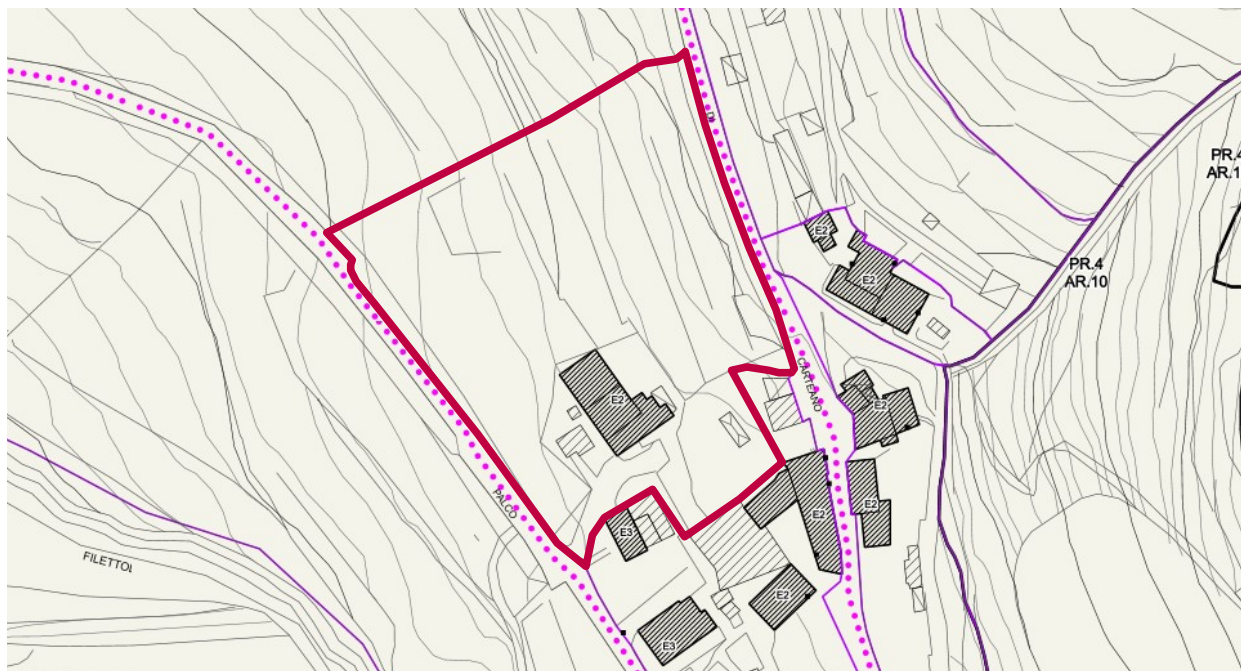
premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20200090213 del 20-05-2020, da ROSATI FRANCESCO, per un intervento di Ristrutturazione di edificio residenziale con annessi agricoli posto in Prato Via del Palco, 257 - 59100 PRATO (PO).

Progettisti: MAZZONI FEDERICO BERNARDO

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 (Piano di recupero ai sensi dell'art. 147 delle NTA)

Verifica di assoggettabilità a VAS

si no

Procedura di VAS

si no



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*	Area di rischio archeologico Patrimonio edilizio presente al 1954
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	Aree agricole di pregio - Superfici a prevalenza di olivo di impianto storico
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	Borghetti storici
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	Borgo storico - Filettole
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 2 – La Calvana e Sub-Sistema 2a – La dorsale
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree esclusivamente agricole

* 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	2a	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.4	Mobilità	-
Ambito rurale	AR.8	Emergenze Patrimonio Storico	E2 e area di tutela C1

SCHEDELLA 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 checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input checked="" 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 type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
VIABILITA' STORICA <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa viabilità storica
RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
RISPETTO FERROVIARIO <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	<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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario
RISPETTO CODICE DELLA STRADA <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>	<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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE <i>RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale
RISPETTO POZZI <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	<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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle fasce di rispetto pozzi
ELETTRODOTTI <i>DM 29/05/2008</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA <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 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento non interessa immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input type="checkbox"/> G 2 <input checked="" type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
PERICOLOSITA' SISMICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8</i>	<input checked="" 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
PERICOLOSITA' IDRAULICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input checked="" type="checkbox"/> I 1 <input type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input type="checkbox"/> I 4
BATTENTI IDRAULICI <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con battente: (l'area in cui ricade l'intervento non risulta classificata) <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
Piano Assetto Idrogeologico <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input checked="" type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
Piano di Gestione Rischio Alluvioni <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: (l'area in cui ricade l'intervento non risulta classificata) <input type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
MAGNITUDO IDRAULICA <i>PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: (l'area in cui ricade l'intervento non risulta classificata) <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa

REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE	<input type="checkbox"/> L'intervento interessa 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 non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento ricade all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE II <input 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento non è sottoposto a tale disciplina

1. Oggetto e descrizione dell'intervento

Il Piano attuativo proposto riguarda un fabbricato di tipologia rurale con le sue pertinenze, deruralizzato e a destinazione attuale residenziale, secondo quanto riportato nella relazione tecnica, situato nel borgo di Filettole.



L'insediamento di Filettole risale a tempi molto remoti, come testimoniano alcuni ritrovamenti di frammenti ceramici dell'età del Bronzo e la presenza di un presidio militare bizantino e poi longobardo nella zona. L'edificio è stato infatti classificato dal Piano Operativo di rilevante valore insieme all'edilizia aggregata circostante per la sua matrice storica, attribuendogli il secondo grado di tutela E2 ai sensi dell'art. 143 NTA; anche l'area prossima di diretta pertinenza è stata individuata di alto valore C1 ai sensi dell'art. 145 delle NTA. Il fabbricato annesso posto a sud-ovest, pur non essendo stato incluso come il principale fra gli immobili di rilevante valore sembra coevo al principale in quanto risulta presente anche nel Catasto Leopoldino, del quale si riporta l'estratto presente anche nel Report dell'edificio 2_36 dell'elaborato 02.05 del Piano Operativo.

Nella proposta progettuale presentata il fabbricato principale mantiene un'unica unità immobiliare, l'annesso a sud-ovest rimane a destinazione rimessa.

L'intervento più rilevante previsto è la demolizione del manufatto più piccolo a valle visibile dalla via del Palco e dell'avancorpo del servizio igienico al piano terreno sul lato a monte.

I due volumi, nella proposta di progetto vengono ricollocati in un piccolo ampliamento tergale, formalmente distinto dal corpo originario, mediante l'inserimento di pareti vetrate a confine con la attuale parete esterna posteriore, sfruttando per il collegamento interno una apertura esistente, oggi tamponata con materiali precari, che viene modificata.

Dal punto di vista strutturale è previsto il mantenimento e consolidamento dei solai presenti mentre su una parte della ex-stalla, verrà demolita una porzione di solaio in profilati d'acciaio e tavelloni e ricostruita con orditura in legno, per ottenere un disimpegno alla quota del piano terreno.



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

L'intervento sulle coperture sia del fabbricato principale che degli annessi consiste nello smontaggio e rimontaggio del manto attuale con la sostituzione di elementi in laterizio incongrui o non integri con altri analoghi di recupero, e anche l'eventuale sostituzione di alcuni travetti in legno della orditura secondaria; oltre a ciò è previsto di inserire uno strato coibente e uno strato impermeabilizzante e la sostituzione di gronde e pluviali attuali con altri in lamiera di rame. Le sporgenze di gronda verranno mantenute nelle proporzioni attuali, sorrette da mezzane in aggetto. I nuovi comignoli saranno realizzati in muratura con sommità in cotto.

Nella relazione tecnica riguardo all'intervento sui prospetti esterni si asserisce di riaprire finestre già esistenti e tamponate in epoche varie; dalla documentazione fotografica allegata si evince che sul prospetto nord-est era presente al piano terra un'apertura oggi tamponata, con arco in mattoni sovrastante, forse originaria apertura d'accesso al locale tergaie, che nel progetto viene riaperta e dotata di infisso per il nuovo ingresso. Viene anche modificata l'apertura adiacente per il collegamento con il corpo di nuova edificazione come sopra già citato. In relazione invece alle altre nuove aperture che si vogliono realizzare non vengono fornite prove sulla preesistenza: in particolare la finestra del prospetto sud-ovest, la porta su quello nord-ovest, la finestra su quello sud-est. Oltre a questo, si vengono a tamponare le grandi aperture a sud-est, nell'annesso adibito a rimessa e si crea un nuovo accesso con apertura a sud-ovest.

Sui prospetti del fabbricato principale più alto è previsto di effettuare la pulitura del paramento murario mantenendone l'aspetto attuale privo di intonaco anche se sono presenti ancora grandi porzioni intonacate soprattutto sul lato nord est; mentre sarà ripristinata l'intonacatura sul corpo a sud est e sui volumi più piccoli a est. Il nuovo volume sarà interamente intonaco. L'intonaco sarà a base di calce di gesso e messo in opera senza guide e regoli tinteggiato con vernici silossaniche in colore Alberese Calcinato nella cartella del piano del colore dell'edilizia storica di Prato.

Nel progetto sono previsti infissi in ferro di color grigio medio opaco in sostituzione di quelli presenti tradizionali in legno, ed anche la sostituzione delle inferriate con altre di uguale disegno.

Per quanto riguarda le opere interne, pur rimanendo un'unica unità immobiliare residenziale, il sistema dei collegamenti verticali viene modificato inserendo nel fienile una scala in legno di collegamento dal seminterrato al nuovo soppalco e al doppio volume, modificando la scala principale esistente sia nella forma che nello sviluppo dei rapporti alzata-pedata recuperandone però gli elementi lapidei, introducendo un'altra scala nella cantina attuale e modificando anche quella che porta al tinello. Oltre a ciò, al piano seminterrato nell'ex fienile e nell'ex stalla viene alterato l'assetto distributivo creando una parete con camino davanti all'apertura ad arco della ex stalla e demolendo la parete di separazione attuale fra i due vani.

In relazione agli elementi di finitura, i pavimenti e rivestimenti vengono interamente demoliti eccetto che una piccola porzione di elementi in cotto recuperabili; infatti al piano terra sarà posta in opera la pavimentazione in cotto e al piano primo il legno di quercia anticata.

E' previsto anche il rifacimento degli intonaci a base di calce.

Gli infissi interni come quelli esterni saranno sostituiti.

Anche gli impianti tecnologici saranno interamente rinnovati, introducendo nuovi impianti termoidraulici, elettrici ed elettronici, nonché un nuovo impianto di smaltimento reflui domestici che sarà composto da fossa biologica e unità ad ossidazione totale, in modo da poter smaltire i reflui in qualsiasi corpo recettore superficiale.

Nell'area esterna si prevede di mantenere l'assetto agricolo ad oliveto sulla parte nord-ovest e di intervenire intorno all'abitazione con le seguenti opere: rimozione della vegetazione spontanea, modifica dell'area di ingresso con l'installazione di cancelli carrabile automatizzato e pedonale, creazione del percorso carrabile di accesso alla nuova rimessa e un'adiacente percorso pedonale, costruzione di un tratto di muro d'unghia in pietrame a nord in prosecuzione di quello esistente con mostra a secco, analogo al muro di controripa esistente e la realizzazione di altri muretti d'unghia adiacenti ai marciapiedi. Inoltre tutto intorno all'edificio si regolarizzano le quote attuali, non precisate sui grafici, sostituendo al terreno in pendenza attuale percorsi in piano.

I cancelli e la ringhiera saranno realizzati in ferro, con disegno semplice e di colore grigio medio opaco, le pavimentazioni dell'aia a monte e del vialetto circostante l'edificio saranno in pietra lavorata, mentre il resede frontale fra il fabbricato e gli annessi sarà pavimentato in cotto di recupero; i percorsi carrabili saranno trattati con conglomerato stabilizzato in matrice di legante trasparente, di colore naturale chiaro



(pavimento architettonico) che il tecnico definisce di tipo permeabile; i muretti d'unghia in pietra sono rivestiti con copertina in cotto di recupero.

L'illuminazione esterna sarà progettata in modo da evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

L'intervento non prevede la realizzazione e cessione di aree a standard a fronte di quanto dovuto ai sensi dell'art. 25 NTA di 330 mq. Gli standard dovuti e non reperiti dovranno essere monetizzati nelle modalità indicate dall'art. 26 delle NTA.

Il piano di recupero oggetto della presente istruttoria viene proposto ai sensi dell'art. 147 delle NTA per attuare la riconfigurazione urbanistico-edilizia dei volumi secondari presenti mediante un intervento di demolizione e ricostruzione.

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	Residenziale	-	Residenziale
Superficie territoriale St (mq)	6270 mq	-	6270 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	-	-
Volume (mc)	Non specificato	-	1400,97 mc
Superficie coperta Sc (mq)	275,81 mq	-	276,71 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	-	-
Superficie permeabile Sp (mq)	Non specificato	25% Sf	Non specificato
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	456,5 mq	-	467,5 mq
Altezza massima H max (ml)	-	-	-
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	-	-

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	Non indicato	Non indicato
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			Non indicato	Non indicato



VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	330 mq	0 mq
TOTALE			330 mq	0 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		330 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

Pareri esterni

- CDS
- ASL per NIP
- ASL nulla osta
- Parere preventivo Soprintendenza
- Autorità di Bacino
- Provincia TUAP
- Provincia (viabilità di competenza)
- Consorzio Bisenzio Ombrone
- Vigili del Fuoco (richiesta al progettista)
- Altro

NON SI RITENGONO NECESSARI PARERI E NULLA OSTA IL PA NECESSITA SOLO DEL PARERE DELLA CUAP

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

Pur configurandosi l'intervento in generale coerente con la disciplina sugli edifici di valore storico testimoniale con secondo grado di tutela, si esprime qualche dubbio sugli interventi di frazionamento dei grandi spazi a piano terra dell'ex fienile e ex stalla così come del disimpegno al piano primo (dove si realizza la nuova scala in sostituzione di quella esistente) in quanto alterano pesantemente gli spazi e conseguentemente determinano la perdita dei caratteri tipologici caratteristici dell'antica casa colonica.

In relazione agli aspetti urbanistici il progetto presentato risulta carente della seguente documentazione:



1. dichiarazione con le modalità del DPR. 445/2000 sulla conformità urbanistica dell'edificio sia in relazione alla deruralizzazione che in riferimento agli interventi di realizzazione dell'avancorpo della rimessa a sud-est;
2. indicazione dell'esatto perimetro dell'area di intervento su tutti gli estratti e elaborati grafici IG.01;
3. norme tecniche di attuazione;
4. idonea documentazione (fotografica/testimoniale/saggi murari) sulla preesistenza delle aperture sui prospetti che si intendono riaprire, come indicato alla lett.h, co. 3, dell'art. 143 delle NTA;
5. individuazione grafica dei parcheggi privati dovuti ai sensi della L. 122/89 e dell'art. 55 delle NTA;
6. ulteriori elaborati relativi ai conteggi urbanistici, con dimostrazione grafica e schemi in scala adeguata in riferimento al calcolo della Se, completi di tabella di verifica dei parcheggi privati dovuti ai sensi della L. 122/89 e tabella di verifica degli standard ai sensi degli artt. 25 e 26;
7. ai fini della verifica del rischio archeologico (art. 150 bis del P.O.) è necessario precisare quote e dimensionamenti nella sezione territoriale dell'elaborato EP01 e sviluppare una ulteriore sezione longitudinale territoriale quotata. Dovranno essere messe in relazione le sezioni del progetto con lo stato attuale del terreno indicando la profondità dello scavo.
8. Relativamente alle sistemazioni esterne, dovrà essere prodotta una documentazione integrativa di dettaglio che meglio espliciti gli interventi da realizzare (rimessa, recinzioni, muretti, pavimentazioni etc) e riporti le quote del terreno anche con restituzione in rendering.

Si richiede inoltre di valutare una possibile soluzione progettuale alternativa che non pregiudichi l'originaria impostazione spaziale dei locali ex stalla ex fienile e disimpegno al p.1° (foto 22 e 25) che ad oggi ancora conservano tipologia e caratteristiche architettoniche originarie.

Le ulteriori note istruttorie emesse da altri Servizi comunali coinvolti nel procedimento evidenziano le seguenti criticità:

A) Servizio Lavori Pubblici e Mobilità - U.O. Urbanizzazioni Private

1. In considerazione della pendenza naturale presente nel lotto, al fine di evitare dilavamenti o l'apporto di materiali incoerenti verso la viabilità pubblica, andrà previsto il posizionamento di una griglia per l'intercettazione idraulica, al limite tra la proprietà privata (base della rampa di ingresso) e la viabilità pubblica. Ciò andrà rappresentato sui grafici, inserendo anche l'indicazione del naturale recapito di tali acque.
2. La pavimentazione carrabile dei primi 10 metri (dal confine con Via del Palco) andrà realizzata con lo stesso materiale indicato per le altre zone interne (stabilizzato in matrice di legante trasparente, di colore naturale e di tipo permeabile – pavimento architettonico). Non saranno ammissibili materiali di tipo sciolto (terra, ghiaia, erba ecc.).
3. Andrà chiarito se vi siano accessi carrabili dalla Via di Carteano attualmente esistenti e/o di progetto, in quanto non ben individuati sui grafici.

B) Servizio Governo del Territorio

1. In merito agli interventi di modifica che hanno portato all'aggiunta, in epoca imprecisata ma recente, di volumi in avancorpo, così come indicato in relazione tecnica, dovrà essere chiarita l'epoca di realizzazione, poiché se trattasi di opere realizzate in data successiva al 31/10/1942, ovvero alla data di entrata in vigore della Legge 17/08/1942 n. 1150, questi sarebbero stati assoggettati alla richiesta di Licenza Edilizia per gli effetti dell'art. 31 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e pertanto dovranno essere forniti i riferimenti del titolo abilitativo ai fini della dimostrazione della legittimità urbanistica e precedenti edilizi.
2. Non appaiono definiti con precisione gli spazi per la sosta stanziale, ovvero i parcheggi privati come da art. 50, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio, ovvero gli stalli dei posti auto esterni con i relativi spazi di manovra, così come per il locale "rimessa", dove non viene specificato se trattasi di "rimessa auto" come da punto B6 dell'art. 38, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio.



Inoltre in sede di presentazione del Permesso di Costruire dovrà essere tenuto conto di quanto di seguito indicato dal Servizio Governo del Territorio:

a. dovranno essere forniti i dati per la determinazione del contributo di costruzione e quanto altro necessario relativo al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici come da allegato 2 del Regolamento Edilizio e art. 83 della L. R. 65/2014 “interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola”, ovvero, per la determinazione del contributo di costruzione per l'intervento qualificato come ristrutturazione edilizia conservativa e relativo aumento di superfici utili, come da allegato 2 del Regolamento Edilizio.

b. Dovrà essere prodotto un elaborato grafico con riportati gli elementi per la determinazione del contributo di costruzione come da punto E10 dell'allegato 1 del regolamento Edilizio, con indicato, fra i vari aspetti, il volume edificabile calcolato utilizzando l'altezza virtuale come da “nota 1” dell'allegato 2 del Regolamento Edilizio, oltre alla superficie utile ed accessoria, rispettivamente come da articoli 12 e 13 del Capo II di Regolamento Edilizio.

c. In merito al rispetto dei requisiti igienico-sanitari del progetto, si rilevano i seguenti aspetti: nei locali abitativi ricavati al piano seminterrato e terra, ovvero nei locali abitativi in genere, dovranno essere previste le intercapedini e i vespai con le soluzioni da adottarsi per il patrimonio edilizio esistente, come da art. 179, Sezione III, Capo VI del Regolamento Edilizio (vedi anche particolare grafico), da rappresentare graficamente; in merito ai locali abitativi di categoria A (art. 38, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio) ricavati al piano seminterrato, dovrà essere ottenuto il parere in deroga dell'Azienda USL Toscana Centro come previsto dall'art. 141 comma 5 punto “b” della L.R. 10/11/2014 n. 65, così come indicato dall'art. 39, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio e nel rispetto della stessa norma; in merito al soppalco previsto al piano seminterrato e terra, dovrà essere dimostrato il rispetto dell'art. 40, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio; in tutti i locali dovrà essere riportato l'utilizzo, come da art. 38, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio; per tutti i locali dovrà essere dimostrato il rispetto delle altezze e superfici, rispettivamente come da articoli 38.1.1 e 38.1.2, Sezione I, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio; per tutti i locali dovrà essere prodotta la verifica circa il rispetto dei requisiti minimi di aero-illuminazione naturale diretta, come da articoli 64 e 64.1, Sezione IV, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio; dovrà essere previsto l'impianto relativo alla depurazione e smaltimento delle acque reflue domestiche, con l'allacciamento alla pubblica fognatura previa la presentazione con il titolo abilitativo dell'autorizzazione dell'ente gestore, come da Sezione II, Capo IV del Regolamento Edilizio (articoli 106, 107, 108, 109 e 110). Se ne ricorrono i presupposti, in caso di necessità di deroghe per gli aspetti sopra indicati e per quanto altro non menzionato relativo alla disciplina igienico-sanitaria, dovrà essere ottenuto il parere dell'Azienda USL Toscana Centro come previsto dall'art. 141 comma 5 punto “b” della L.R. 10/11/2014 n. 65, così come già richiesto per i locali del piano seminterrato.

d. Dovrà essere depositato, tramite l'apposita piattaforma dedicata e pagando i relativi e pagando i relativi diritti di segreteria, il progetto sul contenimento del consumo di energia negli edifici (ex Legge n. 10/1991), così come da Sezione V e VI, Capo I, Titolo III del Regolamento Edilizio. Tale progetto risulta finalizzato anche alla verifica di aspetti ricompresi nella disciplina igienico-sanitaria.

e. In merito alla conformità con la normativa sulle barriere architettoniche (D. Min. LL. PP. 14/06/1989 n. 236 - D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - Parte II - Capo III – Regolamento di Attuazione in materia di barriere architettoniche D.P.G.R. 29/07/2009 n. 41/R - Sezione I, Capo VI del Regolamento Edilizio vigente), l'intervento risulta soggetto alla dimostrazione del rispetto dell'adattabilità come da art. 2 lettera “I” del D. Min. LL. PP. 14/06/1989 n. 236. In particolare, per le nuove scale si raccomanda la verifica circa il rispetto dell'art. 8.1.10 dello steso D. Min. (corretto rapporto tra alzata e pedata; larghezza; ecc.).

Prato, 10.09.2020

Il Funzionario Tecnico
arch. Bottai Chiara

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