



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 - 387 - 2020 depositato con P.G. 20200090213 del 20-05-2020 per un intervento di Ristrutturazione con parziale deruralizzazione di casa colonica, con demolizione e ricostruzione di annessi agricoli, posta a Prato in Via del Palco n. 257.

Il Tecnico istruttore

premesse che:

- in data 11-06-2020 con P.G. 102192 è stata inviata richiesta di integrazioni documentali a fronte della quale in data 16-06-2020 con P.G. 105525 è stata depositata la documentazione integrativa e/o sostitutiva richiesta;
- in data 13-07-2020 con P.G. 123107 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 10-09-2020 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 10-09-2020 con P.G. n. 161909 è stata inviata la conseguente richiesta di integrazioni documentali e successivamente in data 06-10-2020 con P.G. 182287 è stata depositata la documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- nella seduta n. 17 del 11 novembre 2020 il Piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole;
- valutato che la documentazione prodotta non ottemperasse adeguatamente a quanto richiesto, in data 05-02-2021 con P.G. n. 25915 è stata inviata ulteriore richiesta di integrazioni e in data 05-03-2021 con P.G. 48165 è avvenuto il conseguente deposito di documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- in data 14-04-2021 con P.G. 75370 è stata inoltrata un'altra richiesta di integrazioni (in quanto la documentazione pervenuta non risultava ancora sufficiente) a fronte della quale in data 26-04-2021 con P.G. 83698 e in data 26-05-2021 con P.G. 106466 e P.G. 107083 è stata depositata ulteriore documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- in data 10-06-2021 con P.G. 117310, non essendo stato ottemperato completamente alla precedente richiesta, è stata inoltrata l'ultima richiesta di integrazioni e in data 21-06-2021 con P.G. 125799 e P.G. 125802 sono state prodotte le ultime integrazioni documentali integrative e/o sostitutive;

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 Lavori Pubblici e Mobilità e Servizio Governo del Territorio, 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.

La soluzione progettuale oggetto del piano 387 prevede in sintesi:

- la parziale deruralizzazione del complesso colonico che attualmente ha in parte una destinazione residenziale e in parte rurale; la Superficie edificata complessiva dei fabbricati è di 460,07 mq.
- il recupero del fabbricato principale, mediante opere di ristrutturazione edilizia conservativa con il mantenimento di una unica unità immobiliare (le NTA del PdR consentono comunque il frazionamento fino a tre unità immobiliari);
- la riconfigurazione urbanistico-edilizia dei volumi secondari presenti mediante un intervento di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 147 delle NTA del Piano Operativo; infatti l'intervento più rilevante previsto è la demolizione del fabbricato più piccolo a valle, visibile dalla via del Palco, e dell'avancorpo del servizio igienico al piano terra sul lato a monte. I due volumi



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

demoliti vengono ricollocati in un piccolo ampliamento tergale, formalmente distinto dal fabbricato originario mediante l'inserimento di pareti vetrate a confine con l'attuale parete esterna posteriore;

- il recupero l'annesso esistente a sud-ovest con mantenimento della destinazione a rimessa.

Il PdR 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. 324,76.

Table 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	Funzioni escluse: I, CI, CD.1, CD.2, CD.5, D.1	residenziale
Superficie territoriale St (mq)	6270 mq	-	6270 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	-	-
Volume (mc)	-	-	1368,5 mc
Superficie coperta Sc (mq)	-	-	-
Rapporto copertura Rc (%)	-	-	-
Superficie permeabile Sp (mq)	> 25%	25% Sf	> 25%
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	460,07 mq	460,07 mq	460,07 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 795,30	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	79,53 mq	155,70 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			79,53 mq	155,70 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	324,76 mq	0 mq
TOTALE				
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		324,76 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.



In fase di presentazione del titolo edilizio, dovrà essere comunque ottemperato a quanto indicato dal Servizio Governo del Territorio (già comunicato con P.G. 75370 del 14-04-2021) e dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità (già comunicato con P.G. 25915 del 05-02-2021) come di seguito riportato:

1. In merito al rispetto dei requisiti igienico-sanitari del progetto, si rilevano i seguenti aspetti: ai locali abitativi ricavati al piano seminterrato e terra, ovvero ai locali abitativi in genere, dovranno essere previsti gli intercapedini e 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.
2. In fase di presentazione del titolo abilitativo, dovrà essere depositato, tramite l'apposita piattaforma dedicata 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.
3. 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 stesso D. Min. (corretto rapporto tra alzata e pedata; larghezza; ecc.).
4. In fase di presentazione del titolo abilitativo, dovrà essere prodotto l'elaborato grafico E10 dell'allegato 1 del Regolamento Edilizio, necessario ai fini della determinazione del contributo di costruzione, con riportato in particolare la Superficie utile (SU) e la Superficie accessoria (SA), rispettivamente come da art. 12 e 13, Capo II del Regolamento Edilizio, ed il calcolo del volume oggetto di mutamento della destinazione d'uso agricola, calcolato come da "nota 1" dell'allegato 2 del Regolamento Edilizio, così come modificato con D.C.C. n. 78 del 24/10/2019, fatte salve le valutazioni e verifiche di competenza dell'U.O. PG12 Piani Attuativi del Servizio PG Urbanistica e Protezione Civile in merito alla deruralizzazione, come da articoli 101, 102 e 103 delle N.T.A. del Piano Operativo.
5. Tutte le acque meteoriche provenienti dai percorsi interni (e dalla griglia progettata all'ingresso carrabile) dovranno essere convogliate nella rete di smaltimento interna. Eventuali nuovi allacciamenti in sede pubblica andranno chiesti ai rispettivi Enti Erogatori.

In fine, dopo il rilascio del Permesso di Costruire, in sede di esecuzione dei lavori ed in particolare di quelli di scavo, dovrà essere rispettato quanto indicato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e



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

Paesaggio di Firenze Prato e Pistoia nel parere del 12/11/2020 prot. 210915, già comunicato al Promotore con PG 25915 del 05/02/2021.

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.

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.

Prato, 01-07-2021

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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