

**Oggetto:** Relazione istruttoria effettuata in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 405 - 2022 denominato "Piano di recupero per l'intervento di deruralizzazione e recupero del fabbricato rurale denominato Podere Fontanelle posto in via del Guanto 6 a Prato".

### Il Tecnico istruttore

premesso che, il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20220051738 del 09-03-2022, da LO CONTE EDILE COSTRUZIONI S.R.L., per un intervento di deruralizzazione e recupero di fabbricato rurale denominato Podere Fontanelle posto in via del Guanto n. 6 a Prato - Progettisti: Nistri Paolo,

**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 Attuativo per deruralizzazione che non necessita di convenzione/atto d'obbligo in quanto l'area di pertinenza < 1 ha)

*Verifica di assoggettabilità a VAS*

si  no

*Procedura di VAS*

si  no



INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC	
<b>Piano di Indirizzo Territoriale</b> (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
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)</b>	<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*	Struttura agroambientale
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	Sistema 8 – La Piana
Es.5 - Disciplina dei suoli	Aree prevalentemente agricole – 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.6	Mobilità	-
Ambito rurale	AR.3	Emergenze Patrimonio Storico	Edificio E2 e area di tutela C2

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



<b>VIABILITA' STORICA</b> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interesse</b> viabilità storica <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interesse</b> viabilità storica
<b>RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</b> <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici
<b>RISPETTO FERROVIARIO</b> <i>DPR n. 753 - 01/07/1980</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto ferroviario
<b>RISPETTO CODICE DELLA STRADA</b> <i>D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> , sulla base della DGC 137/2015: <input checked="" 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 <b>ricade</b> 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 <b>non ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
<b>FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE</b> <i>RD n. 1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale
<b>RISPETTO POZZI</b> <i>D.lgs 152/2006 art. 94</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>assoluto</b> dei pozzi ( <b>ml 10</b> ) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi ( <b>ml 200</b> ) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle fasce di rispetto pozzi
<b>ELETTRODOTTI</b> <i>DM 29/05/2008</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interesse</b> immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
<b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b> <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 <b>interesse</b> 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 <b>non interesse</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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
<b>BATTENTI IDRAULICI</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con battente: <b>non ricade</b> <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
<b>Piano Assetto Idrogeologico</b> <i>DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
<b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b> <i>DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input checked="" type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input type="checkbox"/> P 3
<b>MAGNITUDO IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <b>non ricade</b> <input type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa



<b>REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE</b>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> 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 type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 100</b> del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 99</b> del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b> DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b> DCC n. 11/2002	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> 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 checked="" type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme <b>sulla eliminazione delle barriere architettoniche</b> <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina

## 1. Oggetto dell'intervento

Il Piano attuativo proposto interessa un complesso rurale denominato Podere Fontanelle situato nel territorio rurale in prossimità del Parco delle Cascine di Tavola. Il Podere comprende un edificio di antica datazione, già rappresentato nel Plantario "Pianta di popoli e strade dei Capitani di parte guelfa" (anno 1580-1595) al quale infatti è stato attribuito dal Piano Operativo il secondo grado di tutela E2 ai sensi dell'art. 143 delle NTA, oltre a volumi di più recente datazione addossati ad esso; anche l'area esterna di diretta pertinenza è stata classificata di medio valore C2 ai sensi dell'art. 145 delle NTA. L'immobile si presenta attualmente in evidente stato di degrado con porzioni di fabbricato crollate.

Il Piano è stato presentato ai sensi dell'art. 101 delle NTA per realizzare la deruralizzazione degli edifici aventi superficie edificata superiore a 250 mq.

Il complesso rurale è stato oggetto in precedenza dei seguenti interventi edilizi:

- intervento di ristrutturazione con la Concessione Edilizia P.G. 58886 del 14/10/1986, pratica poi archiviata e di cui non sono stati eseguiti i lavori;
- intervento di ristrutturazione con la denuncia di Inizio Attività P.G. 73115 del 28/05/2008, i cui lavori furono iniziati ma mai completati. Per i lavori eseguiti sul corpo sud, in difformità dalla DIA, è stato provveduto al ripristino mediante demolizione della copertura e applicazione di sanzione pecuniaria.

Inoltre per il complesso rurale è depositato il precedente piano di recupero n. 386, archiviato per improcedibilità in quanto non è stata prodotta la documentazione integrativa richiesta nei termini prescritti.

L'intervento proposto in questo Piano di Recupero prevede in sintesi la deruralizzazione, il recupero dei fabbricati e il frazionamento in tre unità immobiliari residenziali mediante il consolidamento di alcune strutture quali pareti e solai, il rifacimento della copertura, la realizzazione di una struttura di fondazione e l'inserimento di nuovi collegamenti verticali oltre a modifiche distributive interne; sono previsti inoltre da progetto tre distinti accessi con tre aree adibite a parcheggio.

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

## 2. Prime criticità emerse

La documentazione presentata non consente di effettuare una idonea valutazione della proposta progettuale e pertanto nella riunione dei Servizi competenti, svoltasi in data 01-04-2022, è stato ritenuto opportuno sospendere ogni determinazione in merito all'intervento, in attesa che siano prodotti gli



elaborati mancanti e che siano corrette tutte le incongruenze presenti nei grafici. Pertanto, l'avvio del procedimento sarà comunicato una volta integrati gli elaborati depositati.

La proposta progettuale, anche in ragione dello stato di fatiscenza ed obsolescenza dell'edificio, con alcune parti dirute, non evidenzia le modalità di intervento e le relative tecniche costruttive atte a dimostrarne la rispondenza con la specifica disciplina di tutela riferita sia all'edificio che all'area di pertinenza, prescritta sia dagli articoli 143 e 145 delle NTA del Piano Operativo che dall'art. 120 e seguenti della parte seconda del vigente Regolamento Edilizio, finalizzata alla salvaguardia e recupero dei valori storico testimoniali del patrimonio edilizio sottoposto a tutela dallo strumento urbanistico.

Inoltre, al fine di perseguire un progetto di recupero dell'immobile, che eviti la sistematica sostituzione ed il rifacimento delle strutture, sarà necessario documentare nel dettaglio gli interventi di recupero previsti, distinguendo le parti sulle quali si procederà con interventi di consolidamento dei materiali esistenti dalle porzioni sulle quali saranno necessari interventi di sostituzione o di ricostruzione. In entrambi i casi sarà richiesta la documentazione dei tipi di degrado e la descrizione puntuale ed esaustiva degli interventi.

Da una prima valutazione della documentazione presentata in riferimento alla SCHEDA ELABORATI allegata alla richiesta di piano attuativo, si rileva che non è stato presentato l'elaborato delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) e che i seguenti elaborati non sono stati redatti in conformità a quanto indicato nella stessa scheda:

- **IG 01:** non è stato rappresentato il perimetro dell'area di intervento in scala adeguata, non è presente l'estratto del Piano Operativo elaborato 09 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" con inserimento dello schema di progetto, nè l'ortofoto con inserimento dello schema di progetto, né e l'estratto di mappa catastale rappresentante il progetto, nè l'estratto di CTR rappresentante il progetto;
- **RZ 02:** non ci sono sufficienti fotografie degli edifici e non è presente l'indicazione dei coni visuali di ripresa;
- **RZ 03:** in riferimento alla legittimità urbanistica non è stata prodotta idonea dimostrazione ai sensi e nelle modalità del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001;
- **RZ 08:** non è presente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi del DPR 445/2000 dal legale rappresentante relativa al rispetto dei limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale, con riportati gli espliciti riferimenti della documentazione presentata (nominativo tecnico e data di redazione) corredata da documento d'identità in corso di validità;
- **EA 01 ed EP 01:** le planimetrie non sono state quotate e non sono presenti le sezioni territoriali esplicative dell'area di intervento con rappresentazione schematica dell'intorno;
- **EA 02 ed EA 02b:** sono presenti molte incongruenze di mancata corrispondenza fra quanto indicato nelle planimetrie e quanto rappresentato nei prospetti e nelle sezioni; mancano due prospetti e la pianta della copertura;
- **EP 02:** sono presenti molte incongruenze di mancata corrispondenza fra quanto indicato nelle planimetrie e quanto rappresentato nei prospetti e nelle sezioni; mancano due prospetti e la pianta della copertura;
- **EP 04:** non è stato indicato il calcolo degli standard dovuti ai sensi dell'art. 25 delle NTA del Piano Operativo, da monetizzare;
- **EU 01 ed EU 02:** mancano gli elaborati.
- **EU 05:** mancano le attestazioni degli Enti erogatori dei pubblici servizi.

Prato, 12-04-2022

Il Funzionario Tecnico  
*arch. Chiara Bottai*

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