



All. "19"

Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano di recupero PIANI - 405 - 2022 depositato con P.G. 51738 e P.G. 51741 del 09-03-2022, denominato "Piano di recupero per un intervento di deruralizzazione e recupero del fabbricato rurale denominato Podere Fontanelle posto in via del Guanto 6 a Prato".

Il Tecnico istruttore

premesse che:

- in data 01-04-2022 si è svolta la riunione dei Servizi competenti alla valutazione del Piano in cui è stato ritenuto opportuno sospendere ogni determinazione in merito all'intervento in attesa che venissero prodotte idonee integrazioni documentali, dopo la quale in data 12-04-2022 è stata redatta la nota istruttoria preliminare dal Servizio scrivente e in data 14-04-2022 con P.G. 81181 è stata inviata richiesta di integrazioni documentali;
- in data 29-06-2022 si è svolta la seduta n. 8 della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha fornito indicazioni al progettista previa richiesta di audizione da lui formulata con P.G. 129705 del 17-06-2022;
- in data 25-07-2022 con P.G. 161314 è stata richiesta la proroga dei termini per la consegna della documentazione integrativa di 45 giorni;
- in data 29-07-2022 con P.G. 165860 è stata inviata documentazione integrativa/sostitutiva;
- in data 09-09-2022 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 19-09-2022 è stata inviata comunicazione ai richiedenti dell'avvio del procedimento;
- in data 12-10-2022 si è svolta la seduta n. 11 della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha sospeso il parere in attesa di una rivisitazione complessiva della ipotesi progettuale;
- in data 13-10-2022 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, a seguito della quale ha inviato una nuova richiesta di integrazioni documentali con P.G. 224900 del 14-10-2022;
- in data 18-11-2022 con P.G. 251402 è stata richiesta dal proponente una proroga di 30 giorni dei termini per la consegna della documentazione integrativa e successivamente in data 23-12-2022 con P.G. 277497 una ulteriore proroga di 30 giorni;
- in data 30-01-2023 con P.G. 21951 e in data 20-02-2023 con P.G. 40249 sono stati depositati ulteriori elaborati integrativi/sostitutivi richiesti;
- in data 10-03-2023 si è svolta una nuova riunione dei Servizi competenti alla valutazione del Piano che ha concluso la seduta vincolando la fattibilità dell'intervento ad alcune condizioni, pertanto in data 15-03-2023 con P.G. 58054 è stata inoltrata l'ultima richiesta di integrazioni documentali integrative e/o sostitutive;
- in data 19-05-2023 con P.G. 110486 sono stati depositati i documenti richiesti ed è stato richiesto il parere agli altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno espresso parere favorevole;
- in data 14-06-2023 si è svolta la seduta n. 7 della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole;
- in data 22-06-2023 con P.G. 137624, in data 30-06-2023 con P.G. 144515, in data 04-07-2023 con P.G. 147193 e 147518 e in data 06-07-2023 con P.G. 149290, sono stati depositati gli ultimi documenti richiesti;



ha effettuato la seguente attività istruttoria.

In relazione alla richiesta di integrazioni documentali inviata e sopra citata, per il superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Governo del Territorio e dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità, 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.

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 "Piante 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 in evidente stato di degrado con porzioni di fabbricato crollate. L'attuale consistenza comprende anche volumetrie, oggetto di sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, che pertanto, ai sensi dell'art. 63 comma 6 delle NTA del Piano Operativo, non possono concorrere alla quantificazione della Superficie edificabile e volumetria esistente per la realizzazione degli interventi ivi elencati né al raggiungimento delle superfici minime per la realizzazione di nuove unità immobiliari.

La soluzione progettuale del Piano prevede:

- la deruralizzazione, ai sensi dell'art. 101 delle NTA del Piano Operativo, del fabbricato colonico di Superficie edificata complessiva di 552,54 mq con il cambio di destinazione alla funzione residenziale;
- il recupero dell'edificio, mediante opere di ristrutturazione edilizia conservativa con il frazionamento in due unità immobiliari e demolizione di un volume al piano primo nella porzione a nord-est del fabbricato principale e sua parziale ricostruzione al piano terra. In particolare, il volume previsto in demolizione risulta di recente edificazione e privo di valore storico, tipologico o testimoniale, pertanto viene attuata la riconfigurazione edilizia dei volumi secondari, ai sensi dell'art. 147 delle NTA del Piano Operativo, finalizzata a valorizzare l'edificio principale tutelato dal piano Operativo con il grado di tutela E2 ai sensi dell'art. 143 delle NTA dello stesso P.O.;
- l'applicazione della L.R. 3/2017 che nel caso di interventi volti al recupero, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre categorie funzionali, di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado, ammette gli interventi di addizione volumetriche specificati all'art. 2 co. 1 della stessa legge regionale. Nello specifico il piano di recupero in oggetto prevede che l'intervento proposto di addizione volumetrica ai sensi della L.R. 3/2017, sia realizzato non in aderenza al fabbricato di valore storico testimoniale ma all'interno della perimetrazione che il Piano Operativo individua quale "Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale", al fine di garantire la valorizzazione del complesso rurale e assicurare una maggiore *"coerenza con i caratteri tipologici, formali e costruttivi che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza"*, come richiesto al comma 3 dell'art. 2 della stessa legge regionale. Infatti, in considerazione del fatto che l'edificio è caratterizzato da un corpo principale di valore storico-testimoniale di antichissima origine e da numerosi volumi addossati realizzati in epoche successive, la realizzazione di un ulteriore volume addossato di una consistenza abbastanza significativa (43,78 mq di SU), comprometterebbe ulteriormente la lettura dei caratteri e delle consistenze originarie.
In sintesi, l'applicazione della L.R. 3/2017 consente la realizzazione, nell'area di pertinenza del fabbricato principale, di una terza unità immobiliare residenziale in un nuovo fabbricato di 60,06 mq di Superficie edificabile, costituito da:



- 43,78 mq di Superficie Utile, corrispondente a mq 53,88 di Superficie edificabile, quale bonus volumetrico ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. c) della L.R. 3/2017,
- 6,18 mq di Superficie Edificabile ricollocata dal fabbricato principale, quale porzione residua del volume demolito al piano primo nella porzione a nord-est di tale fabbricato,

- la riconfigurazione generale degli spazi esterni, con la realizzazione di una piscina e due aree a parcheggio comune.

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 stesse NTA e non reperita che risulta di 232 mq.

Tablette 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 | Funzioni escluse: I.1, I.3, Cl.2. CD.1. CD.2. D.1 | residenziale |
| Superficie territoriale St (mq) | - | - | - |
| Superficie fondiaria Sf (mq) | 5417,80 mq | - | 5417,80 mq |
| Volume <u>edificio esistente</u> (mc) | 1590,71 mq | - | 1570,00 mc |
| Volume <u>nuovo edificio</u> (mc) | - | - | 201,20 mc |
| Volume <u>totale</u> (mc) | 1590,71 mc | - | 1771,20 mc |
| Superficie coperta Sc (mq) | - | - | - |
| Rapporto copertura Rc (%) | - | - | - |
| Superficie permeabile Sp (mq) | > 25% | > 25% | > 25% |
| Superficie edificata/edificabile Se <u>edificio esistente</u> (mq) | 552,54 mq | - | 536,52 mq |
| Superficie edificata/edificabile Se <u>nuovo edificio</u> (mq) | - | - | 60,06 mq |
| Superficie edificata/edificabile Se <u>totale</u> (mq) | 552,54 mq | - | 596,58 mq |
| Superficie utile in ampliamento | - | ≤ 25% SU legittima edificio esistente | 43,78 mq |
| Altezza massima H max (ml) | - | - | - |
| Standard (mq) | 0 mq | 232 mq | monetizzati 232 mq |

| VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI | | | | |
|--|------------|---|---------------|-------------------|
| | | | dovuto | realizzato |
| Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE) | mc 1789,74 | parcheeggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE) | 178,97 mq | 307,50 mq |
| TOTALE PARCHEGGI PRIVATI | | | 178,97 mq | 307,50 mq |

| VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO) | | | | |
|---|---------|-----------------|---------------|-------------------|
| | | | dovuto | realizzato |
| Residenziale | Se (mq) | 24 mq/abitante* | 232 mq | 0 mq |



| | | | | |
|---------------------------------------|----|--|--------|------|
| TOTALE | | | | |
| Standard da monetizzare (art. 26 NTA) | mq | | 232 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, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni attuative (inserite nelle NTA del presente piano di recupero), espresse dal Servizio scrivente ad eccezione dell'ultima espressa dal Servizio Mobilità e Infrastrutture - U.O Urbanizzazioni Private:

1. Ai sensi della L.R. 3/2017, il titolo abilitativo attuativo dovrà contenere la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico e il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità dovrà altresì essere attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento. I livelli da conseguire sono quelli indicati nell'art. 2 comma 1 lett. c) della L.R. 3/2017 oppure, nel caso di cui al precedente art. 6, sono quelli indicati nell'art. 2 comma 1 lett. a) oppure lett. b) della L.R. 3/2017.

2. Dovranno essere mantenuti gli spazi verdi a prato e le alberature esistenti che, in alternativa e motivatamente, potranno essere sostituite. Per i parcheggi dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi per l'ombreggiamento dei veicoli da scegliersi in sede di titolo edilizio. Lungo la recinzione di confine è consentita la messa a dimora di vegetazione arborea/arbustiva disposta in forma di siepe mista secondo un carattere campestre, con impianto ed andamento spontaneo, escludendo forme geometriche e regolarmente topiate.

3. La recinzione perimetrale dell'intero lotto dovrà essere realizzata mediante la posa in opera di rete metallica a maglia sciolta su pali e cancelli in ferro con disegno semplice.

4. Le specie arboree ed arbustive da utilizzare, anche per quanto riguarda il punto che precede, dovranno riferirsi a specie autoctone e tipiche del paesaggio rurale circostante (ad esempio *Morus nigra*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Quercus ilex*, *Acer campestre*, *Sambuco nigra*, *Viburnum tinus*, *Laurus nobilis*, *Biancospino*, ecc.) e secondo le disposizioni per la qualità in ambito rurale di cui al capo IV delle NTA del PO. E' vietato l'uso di specie esotiche ed invasive (ad esempio *Ailanto altissimo*, *Robinia pseudacacia*, *Photinia glabra*, *Acero giapponese*, *Quercus americano*, ecc.) data anche la vicinanza al parco storico delle Cascine di Tavola ed in particolare al Bosco delle Pavoniere. Tali specie vietate, se presenti attualmente, dovranno possibilmente essere sostituite.

5. Gli eventuali percorsi pedonali interni alle aree a verde potranno essere realizzati in terra battuta o con pavimentazioni in elementi lapidei direttamente appoggiati sul terreno oppure in "asfalto natura".

6. In merito alle soluzioni tecniche proposte per il fabbricato colonico ai fine della rispondenza del progetto all'art. 143 delle NTA del Piano Operativo, si prescrive che:

- in merito alle coperture sia prioritario il recupero delle porzioni ancora integre operando sostituzioni e consolidamenti puntuali, soprattutto per le porzioni di antica origine. Si ritiene compatibile il rifacimento delle coperture crollate adottando la tecnologia costruttiva originaria (struttura in legno a travi e travetti con sovrastante scempiato in laterizio), inserendo gli opportuni isolanti termici ed avendo cura di recuperare il manto di copertura in laterizio esistente, che verrà integrato nelle parti mancanti o non più riutilizzabili utilizzando materiali recuperati o del tipo "fatti a mano";
- in merito alle pareti murarie, in particolare per il nucleo della casa colonica di antica origine debbano essere evitate demolizioni e sostituzioni andanti, ricorrendo a tali modalità di intervento solo per porzioni limitate adottando la tecnica del cuci/scuci e utilizzando materiali analoghi;
- per quanto riguarda i solai esistenti, si prescrive che per i solai con struttura lignea e scempiato in laterizio vengano attuati interventi di consolidamento evitando sostituzioni o demolizioni andanti, mentre



per le porzioni crollate si ritengono ammissibili interventi di sostituzione con soluzioni compatibili con la gerarchia statica dell'edificio e che conservino le caratteristiche materiche originariamente presenti utilizzando per gli elementi in laterizio materiali recuperati o del tipo "fatti a mano".

7. Al termine dei lavori andrà provveduto al ripristino del tratto pubblico della Via del Guanto eventualmente danneggiato durante l'esecuzione dell'intervento edilizio. Al titolo edilizio che abiliterà l'intervento dovranno essere allegare le foto, opportunamente datate, inerenti il tratto pubblico della Via del Guanto, ai fini di un eventuale riscontro al termine dei lavori edili e del relativo traffico di cantiere.

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, ai sensi dell'art. 101 comma 6 della NTA dello stesso PO, oltre che in applicazione della Legge Regionale 3/2017.

A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria, la richiesta in oggetto sarà inviata alla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per la destinazione dell'importo della monetizzazione degli standard non reperiti di mq 232,00 e successivamente per il parere finale sull'intervento.

Prato, 06-07-2023

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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