

Oggetto: **Relazione illustrativa** di cui all'art. 109, comma 1 lettera D – L.R. 65/2014

Committente **Paola Pretolani**  
Ubicazione via Traversa delle Calvane

UTOE **8**  
Disciplina dei suoli **rurale**  
Zona omogenea **E**  
Paesaggi rurali **PR. 7**  
Ambiti rurali **AR.5**

#### **Descrizione dello stato attuale e obiettivi dell'intervento**

Il presente progetto viene predisposto per la deruralizzazione di fabbricato già utilizzato per civile abitazione e non più in uso all'azienda agricola di cui la proprietaria era la conduttrice.

La signora Paola Pretolani, già coltivatrice diretta, ormai in pensione da oltre un decennio, ha la necessità di avviare questo procedimento, ma non desidera effettuare nessuna opera di trasformazione, ristrutturazione, adeguamento, del fabbricato attuale.

Una volta autorizzato il procedimento di deruralizzazione, lo stato dei luoghi resterà invariato rispetto alla situazione attuale, che risulta essere così composta:

piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala, oltre vari vani accessori posti all'esterno dell'abitazione destinati rispettivamente a centrale termica, bagno, ripostiglio;

piano primo: tre vani utilizzati a camera, bagno e disimpegno;

piano secondo: due vani, di cui uno di immediato accesso con lo sbarco delle scale, utilizzato come soffitta di altezza minima cm . 3.06, ed uno sottotetto con altezza media di cm. 0.78

Nelle pertinenze dell'abitazione sono presenti vari annessi (tutti quanti condonati).

Anche per questi, contestualmente al progetto generale, viene richiesta la deruralizzazione: allo stato attuale le destinazioni d'uso sono di deposito, stalla, locale rimessaggio attrezzature agricole. Nello stato di progetto il loro utilizzo resta invariato a deposito / ripostiglio e non sono previste opere che ne possano modificare o alterare la sagoma, consistenza, volumetria.

#### **Descrizione dell'assetto proprietario, eventuali espropri o aree vincolate**

L'assetto proprietario del fabbricato in esame è frutto di atto notarile redatto dal Notaio Gennaro Galdo in data 8 ottobre 1998 (repertorio 68534, raccolta n. 8509 - Registrato a Prato il 23 ottobre 1998, al n. 2684 mod. 1/V – trascritto a Prato il 15 ottobre 1998 al n. 5835), tra la sig.ra Guarducci Fosca Giovanna

ed i sigg. Riccardo Pretolani - figlio, Giusti Lorella, Mechelli Antonietta, Paola Pretolani – figlia nel quale vengono attribuite nuove proprietà, nude proprietà ed usufrutti di un più ampio complesso immobiliare. In particolare, dall'atto si desume che in quella data, la signora Paola Pretolani (figlia della sig.ra Guarducci) comprò la nuda proprietà dell'area oggetto della presente richiesta, restando il bene in usufrutto alla madre, signora Guarducci Fosca Giovanna, che vendeva.

Alla morte della sig.ra Guarducci Fosca Giovanna l'usufrutto si è riunito alla Nuda Proprietà in data 9 gennaio 2015.

### **Descrizione stato attuale dell'urbanizzazione dell'area**

Come precedentemente indicato, il presente piano di recupero si rende necessario perché non esistono più le condizioni di ruralità del fabbricato, ma non sono subentrate le condizioni o necessità per apportare modifiche allo stato attuale, pertanto ci troviamo di fronte ad un piano nel quale non devono essere autorizzati interventi edificatori di alcuna natura. L'area è già asservita dai pubblici servizi quali acqua, luce, gas, fognature, pertanto non si rendono necessarie opere di urbanizzazione primaria dell'area.

Il fabbricato dispone di allaccio all'acquedotto comunale, alla rete di illuminazione pubblica, al servizio di smaltimento dei reflui, alla rete del gas, anche se il fabbricato non utilizza la rete pubblica per questo servizio ma dispone di depositi di GPL per il riscaldamento. La rete è comunque presente lungo la via Traversa delle Calvane, ed il fabbricato confinante, con il quale l'edificio condivide l'accesso dalla pubblica via, dispone di contatore ed allaccio.

Per quanto riguarda la rispondenza del progetto alle NTA del Piano Operativo, si dichiara che

- **art. 55:** l'area è dotata di spazi destinati o destinabili alla sosta dei veicoli ed esiste corrispondenza tra quanto previsto dalla norma e quanto potrà essere progettato e realizzato in interventi futuri;
- **art. 101:** l'intervento di deruralizzazione, non comporta la formazione di nuove unità abitative rispetto a quella esistente, e la destinazione d'uso attuale è sempre residenza agricola. Viene comunque mantenuto uno spazio destinato a rimessaggio attrezzi agricoli (cfr. tav. EP 04);
- **art. 102:** il fabbricato dispone di un'area di pertinenza permeabile pari a mq. 1 310.00. Per eventuali approfondimenti si rimanda alla tavola di progetto EP 04 conteggi urbanistici;
- **art. 153:** il fabbricato risponde a quanto espresso dal presente articolo;
- **art. 154:** la destinazione residenziale è ammessa dall'articolo 154;
- **art. 156:** la destinazione residenziale è ammessa dall'articolo 156;

Si ricorda che lo stato dei luoghi resterà invariato nella forma, consistenza, volumi, colorazioni e quant'altro si potrebbe ipotizzare modificabile, dal momento che non sono previste opere.

Si evidenzia che sul fabbricato non grava alcun tipo di vincolo Paesaggistico in quanto la zona è esclusa dalla perimetrazione.

Si evidenzia che dal momento che non sono previste opere ed il Piano di Recupero viene presentato esclusivamente per la deruralizzazione del fabbricato, l'intervento non è soggetto al procedimento di VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Tutto questo per quanto dovuto

Prato, 25 luglio 2022

Architetto Alessandro Pagliai



Firmato da:

**PAGLIAI ALESSANDRO**

codice fiscale PGLLSN63S19G999C

num.serie: 267355

emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

valido dal 25/03/2021 al 25/03/2024