COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione e commerciale di fabbricato posto in Prato, via di Bogaia snc

Proprietari:

CIOTTOLI MARCO
Via Guarducci n.c. 23 - Prato
c.f. CTT MRC 66E31 G999U

YANG LIANG
Via Palagetta n.c. 64 - Prato
c.f. YNG LNG 86T02 Z126T

NI CHAOLE
Via Giovanni Miniati n.c. 46 - Prato
c.f. NIX CHL 72E26 Z210E

Il Progettista

Ing. Alessandro Valdambrini
Via Senio n° 80 - 59100 Prato
c.f. VLD LSN 63L14 G999X

Il Progettista

Geom. Antonio DE COTIIS
Via Bologna n° 194 - 59100 Prato
c.f. DCT NTN 68C23 G999B

OGGETTO :

Relazione tecnico illustrativa

SCALA

TAVOLA

EU 01

EU - Relazione tecnico illustrativa

Ing. Alessandro Valdambrini
Via Senio 80
59100 Prato

Geom. Antonio De Cotiis
Via Bologna 194
59100 Prato

Riferim. : PIANO DI RECUPERO per deruralizzazione, di edifici agricoli, a civile abitazione e commerciale con piccolo ampliamento di fabbricato posto in Prato,Via di Bogaia snc

Richiedenti: **CIOTTOLI MARCO – NI CHAOLE – YANG LIANG**

Oggetto: RELAZIONE TECNICA Urbanizzazione

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Quanto oggetto della presente richiesta, ricade in PR.5 e AR.5 sul vigente piano operativo, e l'edificio frontale e quello laterale sono classificati in E3 con un valore medio di tutela "C2".
L'immobile, nella sua conformazione attuale, risale a data antecedente il 1942 e successivamente per la sola porzione frontale (sub. 2 e sub. 3) è stato oggetto di CILA 123141 del 28/06/2019 pratica n. 1804 per opere di manutenzione straordinaria.

Al catasto urbano tali immobili, avendo perso il requisito di ruralità, sono stati accatastati all'urbano come prevede la legge vigente è identificati nel foglio 102 particella 135 subalterni 2 e 3 le due porzioni abitative e subalterni 1, 4, 5 e 6 le parti accessorie ad uso magazzini e depositi.
L'accesso a tale unità immobiliare avviene direttamente da via di Bogaia.

Nello specifico l'edificio è detto "Podere di Bogaia" nella campagna di Bonistallo tra le località di Tavola e Castelnuovo al confine con il Comune di Poggio a Caiano e risulta essere già presente nel catasto Leopoldino (si allega documentazione fotografica) promulgato nel 1765 (per i manufatti principali) e comunque nel suo stato complessivo risulta essere già esistente in data antecedente al 1942 (si allega 1° foto aerea redatta nel 1954 e recuperata dall'archivio storico comunale da dove si evince la sagomatura attuale) e di conseguenza ante 1 settembre 1967.

Oltre alle funzioni abitative e relativi accessori non risultano collegate funzioni di servizio alla produzione agricola, infatti già nel 2009 l'immobile risulta classificato al catasto come civile abitazione (cat. A/3 cl. 1 e C/2 di cl. 1) e non più come fabbricato rurale.
Ma tale deruralizzazione e solo di tipo fiscale e non ha fatto seguito una deruralizzazione urbanistica.
Pertanto con la presente richiesta si intende deruralizzare l'immobile anche sotto il profilo urbanistico.

Nel dettaglio l'abitazione piccola non subirà interventi se non la sola deruralizzazione, mentre l'abitazione più grande sarà oggetto anche di interventi finalizzati alla realizzazione di alcuni bagni, così da averne uno per ogni camera (oltre quello principale già presente).
La parte accessoria invece subirà oltre che alla deruralizzazione, anche la trasformazione da accessori a superficie commerciale (al fine di adibire il tutto a ristorante).

Esternamente si intende realizzare prospiciente alla via di Bogaia una recinzione in pali di legno semplicemente infissi a suolo con rete a maglia sciolta. Verranno realizzati due cancelli carrabili ed

uno pedonale. Il tutto verrà posizionato come stabilisce l'art. 46 del Reg. di Esecuzione del Codice della Strada.

Verrà aumentata l'area esterna pavimentata, tutto intorno all'edificio, così da dare maggiore protezione allo stesso. Il tutto sarà pavimentato in pietra come la porzione già esistente (quest'ultima sarà rimessa solo in quota in quanto nel tempo alcune parti si sono leggermente affossate), andando a recuperare la pavimentazione in pietra presente nel corpo laterale al piano terra (vedi foto). In ogni caso la porzione esterna a verde rimanente è largamente sufficiente.

Le due porzioni a parcheggio (sia stanziale che di relazione), a cui si arriva dai due cancelli carrabili, verranno invece pavimentate con betonelle e rimarranno pertanto come superficie permeabile.

Questa soluzione, inoltre, consentirà di porre protezione alla carreggiata stradale esistente non portando in questa, tramite i veicoli, terreno proveniente dal lotto.
La superficie che verrà destinata a parcheggio è di circa mq. 417,86 (vedi tavola EP 01).

Nelle tavole delle urbanizzazioni sono inoltre indicati i punti di interscambio fra i veicoli già esistenti e ritenuti sufficienti al fine dell'attività che verrà svolta nel commerciale in progetto.

Per quanto concerne i pubblici servizi, si evidenzia che i fabbricati esistenti sono già dotati di utenza telefonica e di quella elettrica, mentre è carente di quella del gas, idrica e di quella fognaria, che si fermano tutte al gruppo di fabbricati prima del nostro, e si rimanda alle attestazioni degli enti erogatori, ovvero alla tav. EU 05. A tal proposito si precisa che degli enti erogatori hanno risposto solo l'ENEL per l'energia elettrica, Toscana Energia per il gas, ma non ancora Publiacqua per fognatura e acqua e Telecom per la telefonia, e per i quali si provvederà ad integrare la pratica appena anche questi avranno fatto recapitare la loro risposta.

Prato, lì 22/05/2021

I progettisti

(Ing. Alessandro Valdambrini) (Geom. Antonio De Cotiis)

Firmato da:

Valdambrini Alessandro
codice fiscale VLDLSN63L14G999X
num.serie: 439305477286325324177620037415810606 97
emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
valido dal 02/10/2020 al 03/10/2023

DE COTIIS ANTONIO
codice fiscale DCTNTN68C23G999B
num.serie: 1100894
emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA
valido dal 21/01/2022 al 21/01/2025