



All. "27"

Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI - 401 – 2021, depositato con P.G. 144053 del 14-07-2021 e denominato "Piano di recupero per la deruralizzazione del Podere San Vincenzo alla Rugea con interventi di ristrutturazione e di riconfigurazione edilizia dei volumi secondari, in via della Rugea 18 e 20".

Il Tecnico istruttore

premesse che,

- in data 23-07-2021 con P.G. 152549 è stata inviata comunicazione ai richiedenti dell'avvio del procedimento;
- in data 26-07-2021 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 12-11-2021 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 richiesta di integrazioni documentali con P.G. 16595 del 24-01-2022;
- in data 02-03-2022 con P.G. 46434 è stata richiesta la proroga dei termini per la consegna della documentazione integrativa di 60 giorni, richiesta accolta con comunicazione P.G. 48653 del 04-03-2022;
- in data 03-06-2022 con P.G. 118897 è pervenuta documentazione integrativa/sostitutiva;
- in data 25-07-2022 è stato nuovamente 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 17-05-2023 con P.G. 108628 questo Servizio ha inviato una richiesta di integrazioni documentali;
- in data 06-09-2023 con P.G. 195219 è stata richiesta dal proponente una ulteriore proroga di 90 giorni dei termini per la consegna della documentazione integrativa accolta da questo Ufficio con P.G. 211845 del 26-09-2023;
- in data 16-10-2023 con P.G. 228710 ed in data 15-11-2023 con P.G. 250955 sono stati depositati i documenti richiesti;
- in data 13-12-2023 si è svolta la seduta n. 11 della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che, alla presenza del tecnico in audizione, ha sospeso il proprio parere con la seguente motivazione "*Sentito il tecnico in audizione, sono state concordate leggere modifiche alla soluzione progettuale, a cui dovranno fare seguito le integrazioni*";
- in data 19-01-2024 con P.G. 15323 è stata inviata ai proponenti la comunicazione del suddetto parere della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana insieme alla richiesta di ulteriori integrazioni documentali;
- in data 23-02-2024 con P.G. 42736 e in data 07-03-2024 con P.G. 53398, sono stati depositati gli ultimi documenti richiesti;

ha effettuato la seguente attività istruttoria.

In relazione alle richieste di integrazioni documentali inviate e sopra citate, per il superamento delle criticità evidenziate dalla *Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU)*, da questo Servizio, dal *Servizio Sviluppo economico, Sueap e Tutela dell'ambiente* e dal *Servizio Mobilità e Infrastrutture*, 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.



1. Verifica dell'inquadramento nel Piano Strutturale adottato con DCC n. 48 del 27/07/2023

PIANO STRUTTURALE adottato con DCC n. 48 del 27/07/2023	
Statuto del territorio	
ST-PATR-I Elementi patrimoniali della struttura territoriale idro-geomorfologica	---
ST-INV-I Struttura territoriale idro-geomorfologica	Bacini di esondazione
ST-PATR-II-IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale	---
ST-INV-II-IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi	Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
ST-PATR-III Elementi patrimoniali della struttura insediativa	Area di tutela degli edifici storico-testimoniali Edificato storico-testimoniale
ST-INV-III-1 Struttura fondativa del sistema insediativo	Edificato storicizzato Sedime edificato presente nelle mappe del Catasto Generale Toscano (Catasto leopoldino)
ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città	Edificato storicizzato
ST-INV-III-3 Morfotipi del centri storico	---
ST-PATR-III-CS Patrimonio territoriale del centro storico	---
ST-PAE-1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali	Il paesaggio delle Gore
ST-VI-1 Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico	---
ST-VI-2-CS Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico - Centro storico	---
ST-DISC-1 Disciplina del territorio	Territorio rurale
ST-PP-1 Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana	Caposaldo del sistema agricolo di pianura
ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale	Piste ciclabili: rete principale di progetto
ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica	G.1 - bassa
ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale	S.2* - media*
ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione	P2
ST-AF-4 Carta dei battenti idraulici per TR 200 anni	---
ST-AF-5 Carta dei ristagni per TR 200 anni	---
ST-AF-6 Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali	---
ST-AF-7 Carta delle problematiche idrogeologiche	Vulnerabilità delle acque sotterranee, terreni sciolti: bassa
ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati	---
ST-CS-1 Classificazione delle strade	F- Strade locali
Strategie	
STR-1 Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo
STR-2 La città della prossimità	---
STR-3 Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile	Elementi di contesto: Viabilità carrabile
STR-4 Individuazione delle strategie generali	Parco della Piana

Il progetto è coerente con la disciplina di tutela degli elementi statuari e strategici del Piano Strutturale adottato.

2. Descrizione dell'intervento

Il Piano di Recupero interessa un antico complesso immobiliare, denominato Podere della Rugea a San Vincenzo, costituito dalla villa padronale, l'attigua colonica e vari manufatti ad uso agricolo in parte crollati. E' rappresentato nel Plantario "Piante di popoli e strade dei Capitani di parte guelfa" (anno 1580-1595) ed il Piano Operativo classifica infatti la villa e un annesso storico come edifici di categoria **E2**, assoggettati alla *Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E2" con 2° grado di tutela*, e l'area di pertinenza dell'edificio come *Area di tutela degli edifici di valore storico testimoniale di "alto valore C1"*.

Il complesso immobiliare risulta ancora parzialmente abitato con alcune porzioni dell'antica colonica dismesse da tempo, mentre altri volumi accessori ubicati nel lotto si presentano in evidente stato di degrado con parti di fabbricato crollate.



La villa principale conserva nel prospetto ad est l'importante facciata con loggiato, formato da tre arcate a tutto sesto sostenute da due colonne in pietra serena mentre all'interno della loggia è presente un bel portale con cornice lapidea sovrastato dallo stemma di famiglia e due finestre ingocciate.

Il Piano di Recupero prevede in sintesi:

- la deruralizzazione di tutti i fabbricati ai sensi dell'art. 101 comma 5 delle NTA del Piano Operativo, di Superficie edificata complessiva di 1504,07 mq con il cambio di destinazione alla funzione residenziale, al fine di realizzare 7 unità immobiliari residenziali come di seguito indicato;
- la demolizione di alcuni annessi privi di valore storico testimoniale, di Se complessiva 309,31 mq, e ricostruzione non fedele di Se complessiva pari a 308,38 in un nuovo corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, posto a nord dell'edificio principale e contenente 2 unità immobiliari residenziali, e nel piccolo edificio ad est, contenente alcuni spazi accessori per rimessaggio degli attrezzi agricoli, attuando così la riconfigurazione edilizia dei volumi secondari prevista dall'art. 147 delle NTA del Piano Operativo, finalizzata a valorizzare l'edificio principale;
- la ristrutturazione edilizia conservativa della villa padronale, al fine di realizzare 4 unità immobiliari residenziali, e del fienile ad est della villa, al fine di realizzare 1 unità immobiliare residenziale;
- la riconfigurazione generale degli spazi esterni insieme alla realizzazione di parcheggi privati per un totale di n. 22 posti auto oltre al viale di accesso ed alla cabina elettrica.

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 640 mq.

In relazione all'impianto di smaltimento liquami dei fabbricati, si precisa che è stato previsto un impianto di fitodepurazione e pertanto, in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione allo scarico fuori fognatura al Servizio Sviluppo economico, Sueap e Tutela dell'Ambiente, U.O. Prevenzione inquinamento ambientale. Inoltre, prima dell'inizio dei lavori edili, contestualmente alla dichiarazione di "Inizio Lavori" prevista dalla normativa vigente, dovranno essere ottemperate le seguenti condizioni (che si inseriscono nelle NTA del Piano) espresse dal *Servizio Mobilità e Infrastrutture - U.O. Urbanizzazioni Private*:

- dovranno essere depositate presso l'Amministrazione Comunale, una serie di fotografie (datate e firmate dal D.L) che identifichino lo stato dei luoghi lungo la Via della Rugea. Andrà preso in opportuna considerazione il tratto utile al transito di cantiere da e per il lotto ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Ciò al fine di indicare lo stato dei luoghi ad inizio lavori e verificarne poi lo stato finale al termine del cantiere.

- In analogia a quanto sopra richiesto, contestualmente alla fine dei lavori edilizi andranno prodotte le foto, con riferimento a quelle di cui sopra, datate e controfirmate dal D.L.. Il Servizio del Comune preposto alla manutenzione della rete viaria potrà poi verificare, anche mediante sopralluoghi, gli interventi utili al ripristino dei tratti viari.

3. Tabelle 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.2, TR, D.1	Residenziale
Superficie territoriale St (mq)	-	-	-
Superficie fondiaria Sf (mq)	8.560,54 mq	-	8.560,54 mq
Volume (mc)			5.435,83 mc
Superficie coperta Sc (mq)	911,12 mq	-	910,37 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	-	-
Superficie permeabile Sp (mq)	> 25%	> 25%	7.198,51 mq > 25%
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	1.525,98 mq	-	1504,07 mq



AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
urbanistica@comune.prato.it
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Altezza massima H max (ml)	-	-	-
Standard (mq)	-	639,99 mq	monetizzati 639,99 mq

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc 5.435,83	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	543,58 mq	850,07 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			543,58 mq	850,07 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante*	639,99 mq	0 mq
TOTALE				
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		639,99 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.

4. 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.

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 639,99 e successivamente per il parere finale sull'intervento.

Prato, 12-03-2024

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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

Firmato da:

SONIA LEONE

codice fiscale LNESNO66P68G999C

num.serie: 359917654652477200

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 05/10/2022 al 05/10/2025

CHIARA BOTTAI

codice fiscale BTTCHR73C61G999B

num.serie: 2317756664934146935

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 01/04/2022 al 01/04/2025