

PROGETTISTI

DOTT. ING. ALESSANDRO CLAUDIO BIGAGLI
Via Borgo di Casale 10
cf BGGLSN74M11G999Y - p.iva 01851640977
bigaglialessandroclaudio@gmail.com

DOTT. ARCH. FABRIZIO MASSIMO BARNI
Piazza S.M. della Pietà 17
cf BRNFRZ49P12G999D - p.via 02309760979
fmbarni.arch@gmail.com

COMUNE DI PRATO

**TITOLO
DELL'INTERVENTO**

**PDR n. 413/22
VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
n. 265/11 DENOMINATO "VIA DEI TINI"
ai sensi dell'art. 112 della LR 65/14**

LOCALITA'

**Via dei Tini, 3
Loc. Iolo - PRATO (PO) 59100**

AVENTE TITOLO

**ESSE BI ESSE SRL
cf 01598530978**

OGGETTO DELLA TAVOLA

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
di cui all'art. 109 c. 1 lett. D) della LR 65/14**

Data:

Marzo 2024

Rev:

r2

Note:

RZ 01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TITOLO:

PDR 413/22
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
ai sensi dell'art. 112 della LR 65/14
AL PDR n. 265/11 DENOMINATO "VIA DEI TINI"

LOCALITA':

Via dei Tini, 3
Loc. Iolo - PRATO (PO) 59100

RICHIEDENTE:

ESSE BI ESSE SRL
cf 01598530978

PREMESSA

Il fabbricato oggetto della presente variante al PDR 265/11 (nel frattempo demolito con SCIA PG 111456/18) era rappresentato al Catasto del Comune di Prato al Foglio 79, part. 672 sub. 500 e 501.

Si tratta di un vecchio immobile ex rurale addossato alla Via dei Tini, senza particolari caratteri architettonici né finiture di pregio, che aveva perso oramai da diversi anni la sua vocazione agricola. In seguito a distruzioni dovute alla Guerra (II G.M.), l'edificio in oggetto era stato ricostruito interamente con materiali di recupero, nello stesso luogo e uguali dimensioni, in due tempi (1947 e 1949).

È volontà della proprietà di recuperare ai fini abitativi l'edificio in oggetto predisponendo gli strumenti urbanistici e costruttivi necessari a raggiungere tale fine.

Attualmente l'area oggetto del PDR 265/11 è rappresentata al Catasto del Comune di Prato al Foglio 79 part. 870, 869, 875, 873, 871.

CRONISTORIA URBANISTICA

Con istanza P.G. n. 53385 del 28-04-2011 (richiedente Bigagli Sauro) si è provveduto a **deposito** del PDR 265/2011 denominato "Via dei Tini" per demolizione e successiva ricostruzione edificio per civile abitazione in via dei Tini n.3.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 13/03/2014 si è provveduto alla **adozione** del piano attuativo e della contestuale variante al R.U. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 26/03/2015 si è provveduto alla **approvazione** definitiva del Piano di Recupero e della Variante al R.U. ai sensi dell'art. 19 L.R. 65/2014 e s.m.i. (Avviso pubblicato sul

BURT n.18 del 06/05/2015). L'atto unilaterale d'obbligo è stato sottoscritto in data 22/11/2017 e registrato a Prato il 01/12/2017 con n. registro 13578 serie 1T ed è tutt'ora valido.

Il progetto di cui al PDR 265/2011 prevedeva la demolizione dell'edificio esistente e la sua fedele ricostruzione, ovvero impiegando analoghi materiali e tecniche costruttive e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatta salva la diversa collocazione, all'interno del terreno di proprietà ma distante 5 mt. dalla pubblica via, per ragioni di interesse pubblico.

Già inizialmente si prevedeva di frazionare l'immobile in 3 unità immobiliari indipendenti, di varia dimensione e disposte una al piano terra, le altre due sviluppate su due piani.

Nell'elaborazione del progetto della sistemazione esterna è stata portata particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche tipologiche del contesto in cui il nuovo edificio viene ad essere inserito.

Nel frattempo, dato lo stato di degrado e abbandono, oltre il pessimo stato di conservazione dal punto di vista statico, l'edificio è stato oggetto di demolizione con Segnalazione Certificata di Inizio Attività per "Demolizione di edificio residenziale" con PG 111456 del 15/06/2018 (Busta: PE-1759-2018) per "Manutenzione straordinaria con interventi strutturali" (fine lavori PG 16552 del 26/01/2021).

Nel gennaio 2018 si depositava una richiesta di parere (PARU 2/2018, PG 13388 del 22/01/2018), per l'arretramento dell'edificio, dai 5 mt. dalla strada previsti nel Piano approvato, a 12 mt. In riferimento a questa istanza, la IV Commissione Consiliare Permanente si esprimeva favorevolmente.

Nel luglio 2021 si depositava un'altra richiesta di parere (PARU, richiedente: Esse Bi Esse Srl). Con detta proposta, fermo restando la ricostruzione dell'edificio con lo stesso ingombro planivolumetrico e le stesse caratteristiche compositive Deliberate dal Consiglio, si chiedeva:

- la conferma della valutazione positiva in merito allo spostamento/arretramento rispetto alla strada nella misura indicata nel parere della Commissione Urbanistica del 06/11/2018;

- la valutazione circa la possibilità di inserimento dei seguenti elementi:

a) si ritiene che, in considerazione dell'arretramento come già proposto e positivamente valutato, sia possibile la realizzazione degli ingressi principali alle unità immobiliari, sul fronte di via dei Tini;

b) la realizzazione di una superficie completamente interrata, di modeste dimensioni, da destinare a cantina;

c) la realizzazione di una tettoia in corrispondenza della parete laterale sinistra, per chi guarda l'edificio dalla strada, di dimensioni inferiori a ml. 2,00 senza costituzione di nuova "Se";

d) modifiche distributive interne, che sostanzialmente non alterano la conformazione delle due unità immobiliari più grandi, al fine di realizzare le stesse della medesima superficie.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO IN VARIANTE

Con la presente istanza di Variante del PDR 265/2011 si confermano le richieste rispetto alle quali la Commissione si è già espressa favorevolmente, ovvero la ricostruzione del fabbricato a 12 mt. dal fronte strada e le modifiche distributive interne e la realizzazione dei due ingressi principali. Non si prevedono invece le altre modifiche di cui alle lettere b) e c) del paragrafo precedente, ovvero la realizzazione della cantina e della tettoia. Il numero delle unità immobiliari resta invariato.

Resta confermato il progetto delle opere di urbanizzazione di cui al PDR 265/11.

La pericolosità idraulica nel PO è I.4 (molto elevata), l'intervento è soggetto pertanto alle norme della LR 41/2018. Nella tavola Af.10 del PO, da una media ponderata effettuata sull'area su cui insisterà il nuovo fabbricato, risulta che il battente basso è pari a 25 cm. Con il "franco" di 30 cm si conta che l'edificio dovrà essere rialzato di almeno 55 cm. Realizzando un vespaio areato di 50 cm si ottiene un'altezza finale del piano terra di 78 cm. La quota del piano terreno verrà raccordata con quella dell'area circostante mediante la realizzazione di una lieve pendenza artificiale con terra di riporto.

Gli effetti di tale intervento, ovvero realizzazione di un rilevato, ai sensi dell'art. 19 delle NTA del PO e dell'art. 69 del REC, sono assimilabili a quelli di un ampliamento. La superficie totale occupata da questo nuovo rilevato è inferiore al 500 mq.

Ai sensi dell'art. 12 comma 3 della LR 41/18, il nuovo volume non crea aggravio per le altre aree, come dichiarato dal tecnico incaricato Geol. Giancarlo Beggato.

Per quanto riguarda gli ulteriori elaborati obbligatori richiesti nella scheda elaborati, si chiede di far riferimento alle pratiche precedentemente presentate, non essendo intervenute, rispetto a questi, modificazioni di alcun tipo.

Verranno dunque allegate alla presente istanza gli elaborati riferiti alla serie IG, RZ, EA, EP, ES mentre per gli elaborati della serie EU (opere di urbanizzazione) si rimanda direttamente ai grafici depositati con precedente istanza poiché le opere suddette non subiscono alcuna modifica.

Poiché il PDR approvato di cui la presente costituisce richiesta di variante riporta una nomenclatura delle tavole diversa da quella da predisporre per i nuovi PDR, per ciascun elaborato, laddove necessario, si riporta una nota con riferimento all'elaborato precedente.

Si segnala che nei grafici allegati alla presente sono state aggiornate le definizioni e i calcoli dei parametri urbanistici dell'edificio da realizzare, in riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. 65/2014 e il regolamento di attuazione 24 luglio 2018, n.39/R; in particolare il volume dell'edificio da realizzare (mc. 1.715,45) risulta maggiore rispetto a quanto indicato nel PdR 265/11 (mc. 1.673,76) in virtù della nuova metodologia di calcolo pur rimanendo invariato l'involucro del fabbricato.

Prato, 20/03/2024

Ing. Alessandro Claudio Bigagli

Firmato da:

BARNI FABRIZIO MASSIMO

codice fiscale BRNFRZ49P12G999D

num.serie: 1504479

emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

valido dal 31/05/2022 al 31/05/2025

ALESSANDRO CLAUDIO BIGAGLI

codice fiscale BGGLSN74M11G999Y

num.serie: 8570472991662529803

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 11/01/2022 al 11/01/2025