


<p>Comune di Prato</p> 	<p>Proprietario:</p> <p>GIUDITTA GUARDUCCI Via di Cerreto e Solano n.13 - Prato (PO)</p>	<p>Oggetto:</p> <p>PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO DI MATRICE RURALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE.</p>	
	<p>Progettisti: (ognuno per le sue competenze)</p> <p>Dott. Arch. Francesco AZZINI ZZNFNC59A21G999V</p> <p>Geom. Cristian CUTTANO CTTCST75D14G999L</p>	<p>Ubicazione:</p> <p>Via di Cerreto e Solano snc.</p>	<p>Data:</p> <p>Maggio 2023</p>
		<p>Id. Catastale:</p> <p>Fg. 4 P.IIa 778 Sub.1-2-3 Fg. 4 P.IIa 779 Sub.1-2</p>	<p>Scala:</p>
	<p>EU 01,02,03,04</p>		<p>Elaborato:</p> <p>OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA</p>
<p>Via Renzo Gori n.15/b - 59100 Prato (PO) Tel. +39 0574/23277 geomcuttano@gmail.com - P.Iva 01871220974</p>			

OGGETTO:

Piano di Recupero di fabbricato a matrice rurale con cambio di destinazione a civile abitazione, posto in Prato (PO) in Via di Cerreto e Solano, secondo quanto disposto dall'art.101 comma 6 delle N.T.A. del vigente P.O. Comunale.

RICHIEDENTE:

Giuditta Guarducci - c.f. GRDGTT59B42D612D - residente in Prato (PO) in Via di Cerreto e Solano n.13.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Nel vigente Piano Operativo l'edificio e l'area oggetto della presente ricadono in:

- UTOE "8"
- Zona Omogenea "E"
- Tipo di intervento "E3"
- Area di tutela degli edifici di valore "C2"
- Paesaggi rurali "PR.2"
- Ambito rurale "AR.8"

Il fabbricato e l'area di intervento non risultano ricadente in area sottoposta a tutela di aisensi del Dlg. 142/2004. Al Catasto Terreni del Comune di Prato l'area oggetto di intervento di Piano di Recupero ricade nel Foglio di Mappa 4, particelle 778 e 779, mentre i fabbricati risultano censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune nel Foglio di Mappa 4, particella 778 Subalterni 1, 2, 3 e particella 779 Subalterni 1, 2 oltre resede a comune a tutti (B.C.N.C.) identificato nel Foglio di Mappa 4, particella 778 Subalterno 4.

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Descrizione dell'intervento da realizzare

Il nucleo edificato "Il Casone" risulta isolato e al di fuori del contesto urbano in area collinare della località Cerreto e Solano. Le presenze antropiche, sono costituite da vari insediamenti storici dispersi nella collina. Non c'è un vero e proprio assolvimento di un ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale con aree urbane che sono lontanissime.

Il recupero di tali immobili contribuisce a rappresentare un continuum delle aree agricole residuali lungo le infrastrutture viarie. Nel nostro caso, l'intervento è a bassa criticità, poiché si è tenuto conto in fase progettuale di non crea un corposo consumo di suolo.

Il nuovo insediamento avrà lo scopo soddisfare le necessità abitative. Le prescrizioni di cui al Titolo IV delle NTA "Promozione della qualità Territoriale" descrivono una situazione territoriale

compromessa e complessa. Trattasi, di un vecchio insediamento storico disperso nella collina. per il recupero di detti immobili rurali con cambio di destinazione a civile abitazione, non si prevede la costruzione di parcheggi pubblici in quanto questi andrebbero ad impattare sul paesaggio rurale tenuto conto della limitate unità immobiliari realizzate in fase di progetto. In considerazione di questo, di quanto detto, si è individuata all'interno dell'area di pertinenza, sufficienti posti auto.

Non ci sono opere particolari da realizzare.

2. Accertamento in ordine alla disponibilità delle aree

L'area di intervento è di proprietà della richiedente e confina con la vecchia viabilità comunale di Cerreto e Solano oltre che privata.

3. Accertamento della situazione dei pubblici servizi

In riferimento ai pubblici servizi l'area di intervento è già provvista di linea elettrica e relativa alimentazione da contatore, linea telefonica, ma sprovvista di adduzione idrica pubblica, difatti le unità esistenti venivano alimentate tramite acqua estratta da pozzo artesiano posto nella proprietà, può essere dotata di adduzione gas metano, come risulta dalla comunicazione ricevuta dell'Ente Toscana Energia, potendo alimentare le nuove utenze derivandosi dalla rete di distribuzione in media pressione in servizio lungo la Via di Cerreto e Solano (vedi tavola 19_EU05 - Enti pubblici). Con riferimento allo smaltimento dei rifiuti che verranno generati a seguito della realizzazione delle unità abitative residenziali, l'ente preposto ALIA prevede già la raccolta differenziata porta a porta.

4. Studi tecnici di prima approssimazione connessi alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare

Non si prevedono studi tecnici di prima approssimazione connessi alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare.

Prato, Maggio 2023.

I tecnici

Arch. Francesco Azzini Geom. Cristian Cuttano

Firmato da:

Azzini Francesco

codice fiscale ZZNFNC59A21G999V

num.serie: 130868110396024029107422209001834932996

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 26/01/2021 al 27/01/2024

cuttano cristian

codice fiscale CTTCST75D14G999L

num.serie: 161658039852010225585268112423264221534

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 22/02/2021 al 23/02/2026