



Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI - 407 – 2022, depositato con P.G. n. 78822 del 12-04-2022 e denominato “Piano di recupero per la deruralizzazione di complesso immobiliare sito in via di Cerreto e Solano”.

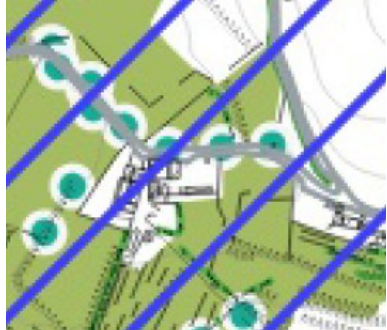
Il Tecnico istruttore





premessato che,


- in data 20-04-2022 con P.G. n. 84317 è stata inviata comunicazione ai richiedenti dell'avvio del procedimento;
- in data 20-04-2022 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 29-04-2022 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;
- con P.G. n. 271809 del 16-12-2022, questo Servizio ha richiesto integrazioni documentali al fine di risolvere le criticità emerse nella fase istruttoria;
- in data 16-01-2023 con P.G. 10907 è stata richiesta la proroga dei termini per la consegna della documentazione integrativa di 90 giorni, richiesta accolta con comunicazione P.G. 20353 del 26-01-2023;
- in data 17-04-2023 con P.G. 84412 è stata richiesta la proroga dei termini per la consegna della documentazione integrativa di ulteriori 60 giorni, richiesta accolta con comunicazione P.G. 86866 del 19-04-2023;
- in data 06-06-2023 con P.G. 123211, 123222, 123281, 123298, 123306, 123330, 123354 è pervenuta documentazione integrativa/sostitutiva;
- in data 19-06-2023 con P.G. 133986 e 133987, in data 21-06-2023 con P.G. 123389, in data 11-07-2023 con P.G. 153326, in data 19-09-2023 con P.G. 205190, in data 22-02-2024 con P.G. 41536, in data 23-02-2024 con P.G. 42857 e in data 03-04-2024 con P.G. 74255 e 73876 è pervenuta ulteriore documentazione integrativa/sostitutiva che assolve alle richieste degli uffici comunali;

ha effettuato la seguente attività istruttoria.

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	Collina e versanti dolci sulle unità liguri
ST-PATR-II-IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale	 Area Naturale Protetta d'interesse Locale del Monteferrato

ST-INV-II-IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi	 Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
ST-PATR-III Elementi patrimoniali della struttura insediativa	 Aree 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	-----
ST-VI-1 Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico	Il paesaggio rurale del monte Le coste
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	-----
ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale	Viabilità storica
ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica	G3 - elevata
ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale	S1 - bassa
ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione	-----
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 – Formazione litoidi: media

ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati	 Area sottoposta a vincolo idrogeologico e- RD 3271/1923; Area ANPIL – Ex LR 49/1995: Area Naturale Protetta d'interesse Locale del Monteferrato
ST-CS-1 Classificazione delle strade	-----
Strategie	
STR-1 Unità Territoriali Organiche Elementari	Utoe7 – monteferrato – Figline – Vila Fiorita - Galceti
STR-2 La città della prossimità	-----
STR-3 Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile	-----
STR-4 Individuazione delle strategie generali	-----

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

2. Descrizione dell'intervento

L'edificio oggetto d'intervento risulta già presente alla fine del Sedicesimo secolo nelle rappresentazioni delle carte dei Capitani di Parte, poi nei Cabrei settecenteschi del popolo di S. Michele a Cerreto ed in maniera ancor più chiara e inequivocabile nel Catasto Leopoldino del 1823.

Trattasi di modesto complesso immobiliare con destinazione rurale, in stato di degrado e parziale fatiscenza, ricompreso nella UTOE 1 ambito rurale AR.8 "aree agricole di versante", classificato nel terzo grado di tutela E3 dal P.O. di cui all'art. 144 delle NTA e composto da un edificio principale, un loggiato adiacente e un annesso (deposito – ex pollaio) ubicato nell'area di pertinenza. La sua pertinenza è ricompresa all'interno di un'area di tutela, classificata C2 dal P.O. e disciplinata dall'art. 145 delle NTA. Lo stato di conservazione ammalorato delle strutture orizzontali e verticali richiede un intervento di consolidamento. La consistenza attuale del complesso edilizio risulta di mq 457,28 di Superficie edificata, mq 319 di superficie coperta e mc 1372 di volume per una altezza massima di ml 6,32. La Superficie fondiaria è di mq di mq 1228.

Il Piano di Recupero prevede in sintesi la deruralizzazione dei fabbricati ai sensi dell'art. 101 delle NTA del Piano Operativo, con il cambio di destinazione alla funzione residenziale, al fine di realizzare 2 unità immobiliari residenziali, tramite gli interventi di seguito indicati:

- la ristrutturazione edilizia conservativa del corpo principale dell'edificio, attualmente con solai di copertura in parte crollati, e della tettoia adiacente;
- l'addizione volumetrica, ai sensi dell'art. 144 comma 3 lett. j) delle NTA del Piano Operativo, tramite la chiusura parziale della tettoia di cui al precedente punto, per una quantità di Superficie edificabile di mq 28,06, non superiore al 10% del volume dell'edificio, ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 in quanto ricadente nel vincolo cimiteriale (cimitero di Cerreto); in sede di permesso a costruire dovrà essere richiesto e ottenuto specifico parere ASL;
- la demolizione di un annesso privo di valore storico testimoniale, di Se complessiva 53,21 mq (35,07+18,14) mq, e ricostruzione non fedele di Se complessiva pari a 52,70 mq (26,35+26,35) in un nuovo corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, posto a est dell'edificio principale e contenente spazi accessori (uno per ciascuna unità immobiliare residenziale) 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 riconfigurazione generale degli spazi esterni con realizzazione di percorsi pavimentati e di un'area a parcheggio privato.

Il PdR prevede la monetizzazione degli standard, ai sensi dell'art. 26 delle NTA del Piano Operativo, per una superficie dovuta, ai sensi dell'art. 25 delle stesse NTA, e non reperita pari a mq 193,68 (considerando la riduzione del 50%, ai sensi del comma 4 dell'art. 25, per gli edifici oggetto di ristrutturazione conservativa ad esclusione pertanto delle porzioni del complesso edilizio oggetto di demolizione e ricostruzione non fedele e di addizione volumetrica).

3. Tablelle 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, CI.2, CD.1, CD.2, TR, D.1	Residenziale
Superficie territoriale St (mq)	-	-	-
Superficie fondiaria Sf (mq)	1228	1228	1228
Volume edificabile (mc)	1372	Max 1372	1361
Superficie coperta Sc (mq)	319	Max 319	319
Rapporto copertura Rc (%)	26	Max 26	26
Superficie permeabile Sp (mq)	906	> 25% Sf	833
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	457	Max 457 + ampl. art. 144 c. 3 lett. j) NTA del PO	468
Altezza massima H max (ml)	6,35	6,35	6,35
Standard (mq)	-----	194 mq	monetizzati 194 mq

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI				
			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc 1444	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	144	228
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI				

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)				
			dovuto	realizzato
Residenziale (intervento di RIC - riduzione 50% ai sensi art. 25 c. 4 NTA del PO)	Se (mq) 387,22	24 mq/abitante*	273,34MqX0,50= 136,67 mq	0 mq
Residenziale (interventi di RNF e AV - art. 25 c. 2 NTA del PO)	Se (mq) 80,76	24 mq/abitante*	57,01 mq	0 mq
TOTALE				
Standard da monetizzare (ai sensi art. 26 NTA del PO)	mq	136,67+57,01	193,68 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 194.

Prato, 03-04-2024

Il Funzionario Tecnico
arch. Stefano Tonelli

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

Stefano Tonelli

codice fiscale TNLSFN64H14G491P

num.serie: 5339395898813712063

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 19/10/2022 al 19/10/2025