



STUDIO L.G.
PERIZIE E PROGETTI
STUDIO ASSOCIATO

Progettisti:

**Dott. Ing.
Massimo Giommaroni**

**Dott. Arch.
Diletta Provvedi**

Committenti:

Cocchi Claudia
CF: CCC CLD 63E59 G999B

Cocchi Sandra
CF: CCC SDR 59D50 G9990

Cocchi Vanna
CF: CCC VNN 60T41 G999A

PIANO DI RECUPERO

**Progetto di ristrutturazione urbanistica
per la riutilizzazione di edifici artigianali
mediante demolizione e ricostruzione di
edifici da adibire a residenza e
produttivo, da realizzare in Via delle
Badie, Loc. Grignano**

allegato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Anno: 2009 Numero Protocollo: 946

\\server2012\progetti\archivio\2009\946-cocchi slsters\04-piano di recupero\114-integrazione ottobre 2017\grafici\tavola 00 - mascherine.dwg

*Questo elaborato grafico è protetto in base alla Legge 18 Agosto 2000.
"Norme di tutela dei diritti d'autore" pertanto sono vietate copie anche parziali
modifiche e cessioni a terzi senza l'autorizzazione scritta del tecnico progettista*

Studio LG Associato

tel: 0574.639881 R.A.

fax: 0574.639770

Via Guittone d'Arezzo n.15

59100 - Prato

P.IVA 00280750977

C.F. 02064720481

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero N. 279/11 denominato “Via delle Badie”

INDICE

- art. 1) Finalità
- art. 2) Valore normativo del Piano 279/2011
- art. 3) Contenuto del Piano
- art. 4) Modalità di attuazione
- art. 5) Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- art. 6) Aree di uso Pubblico
- art. 7) Prescrizioni

ART. 1 FINALITA'

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l'edificazione delle aree comprese nel presente Piano di Recupero 279/2011 “Via delle Badie” posto nel Comune di Prato, redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i. e ai sensi della LR 65/2014, nonché ai sensi delle “Norme Tecniche di Attuazione” del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.

Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Regolamento Urbanistico vigente e le norme dei Regolamenti Comunali Edilizio e di Igiene, norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza.

Il Piano prevede un'unica Unità Minima d'Intervento, sulla quale si prevedono modalità di attuazione e destinazione d'uso come indicato nei successivi articoli.

ART. 2 VALORE NORMATIVO Piano di Recupero 279/2011

Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati del Piano, composto dai seguenti elaborati:

- 01 - Elaborato - Relazione tecnica descrittiva;
- 02 - Valutazione previsionale clima acustico;
- 03 - Indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- 04 - Tav. 01- Rilievo degli edifici - Inquadramento generale del piano;
- 05 - Tav. 02 - Rilievo degli edifici - Stato di rilievo dei fabbricati;
- 06 - Tav. 03 - Rilievo degli edifici - Documentazione fotografica;
- 07 - Tav. 04 - Stato di progetto - Planimetria generale;
- 08 - Tav. 05 - Stato di progetto - Fabbricato Residenziale;
- 09 - Tav. 06 - Stato di progetto - Fabbricato Produttivo
- 10 - Tav. 07 - Stato di progetto - Barriere architettoniche residenziale;
- 11 - Tav. 08 - Stato di progetto - Barriere architettoniche Produttivo;
- 12 - Tav. 09 - Conteggio standard urbanistici;
- 13 - Norme Tecniche di Attuazione

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

- 07 - Tav. 04 - Stato di progetto - Planimetria generale
- 12 - Tav. 09 - Conteggio standard urbanistici;
- 13 - Norme Tecniche di Attuazione

Hanno valore documentale ed esplicativo i restanti elaborati allegati al Piano.

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano attuativo prevede la totale demolizione dei fabbricati esistenti fino alla completa liberazione dell'area, con la successiva realizzazione di un edificio residenziale costituito da n.16 unità abitative e di un edificio produttivo costituito di n. 4 unità, il tutto con accesso attraverso una nuova viabilità pubblica di progetto in diramazione da Via delle Badie.

L'edificio residenziale è articolato su due corpi scala con ascensore, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto abitabile e piano interrato, in cui sono localizzati garage, cantine e locali tecnici di servizio accessibili mediante rampa carrabile condominiale oltre che al suddetto vano scale con ascensore.

Il Piano prevede inoltre il collocamento di n. 6 posti auto privati pertinenziali ad unità abitative esistenti site in via delle Badie al civico n. 36 (di cui alle PE 2472/2004 e PE 3104/2005) negli stalli siti lungo la nuova viabilità privata frontistante il fabbricato residenziale.

Viene inoltre realizzata una nuova viabilità pubblica di accesso al lotto, un parcheggio pubblico di mq 1.077,59 (compresi marciapiedi e verde di corredo) e un verde attrezzato privato di uso pubblico di 267,97 mq.

Le aree in cessione all'Amministrazione Comunale corrispondono a 1.750,12 mq.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione i criteri seguiranno sia le indicazioni fornite dagli strumenti del piano, segnatamente dalla Guida agli interventi sulle strade, sia le impostazioni concordate con i competenti Uffici Comunali e con gli uffici tecnici degli Enti erogatori (Publiacqua – Consiag - Enel –Telecom - Alia).

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano attuativo sarà attuato con un unico intervento. L'attuazione avverrà con un Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo.

L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'abitabilità e l'agibilità.

ART. 5 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano di Recupero riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.

Le modifiche apportate al progetto devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici di piano inderogabili:

Edificio residenziale

Superficie coperta 384,00 mq

Altezza massima 11,35 mt

SLP mq 1.369,66

Volume mc 4.717,95

Edificio produttivo

Superficie coperta 768,05 mq

Altezza massima 6,40 mt

SLP mq 985,35

Volume mc 4.032,08

Inoltre, fermo restando quanto sopra detto:

Interventi ammessi che non costituiscono variante al PdR

- diversa distribuzione interna sia degli alloggi che degli edifici produttivi;
- modifiche prospettiche dovute ad esigenze costruttive e tecnologiche senza alterazione del disegno complessivo da concordare con i competenti uffici Comunali;

- variazioni nell'assetto distributivo del parcheggio pubblico da concordare con i competenti Uffici Comunali;
- variazione delle dimensioni della cabina elettrica Enel rispetto a quelle previste dal piano, con eventuale riduzione degli standard previsti in cessione, senza alcuna monetizzazione;
- variazioni degli spazi riservati all'alloggiamento dei contenitori della raccolta differenziata che comunque dovrà rimanere su suolo di proprietà privata;

Interventi non ammessi

- modifiche sostanziali degli edifici per tipologia, carattere e impaginato architettonico, riduzioni della superficie a verde e semipermeabile delle pertinenza a favore della superficie pavimentata ove non ritrovate nel rispetto dei quantitativi previsti dal RU, difformità nel trattamento di forme, rapporti tra pieni e vuoti, difformità materica e di coloritura degli edifici con destinazione omogenea;
- diverso trattamento delle aree carrabili e delle superfici a verde che dovrà presentare le medesime finiture materiche e vegetazionali, compresa la composizione dei tappeti erbosi, sia per le aree pubbliche che private;
- realizzazione di soppalcature negli edifici produttivi;
- aumento delle unità immobiliari residenziali e produttive;
- cambio di destinazione d'uso.

Art. 6 AREE DI USO PUBBLICO

Le opere di urbanizzazione previste nella UMI sono propedeutiche a qualsiasi intervento privato per come dettagliato nelle tavole del presente piano attuativo.

Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati, nell'ambito dell'iter del permesso a costruire, dai competenti Servizi Comunali, preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto edilizio specifico.

Opere stradali e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni risultanti nella tavola 04 del Piano adeguandone le soluzioni costruttive e funzionali in accordo con i competenti Servizi Comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR;

- tali aree dovranno essere complete di strade, marciapiedi, parcheggi per veicoli a quattro e due ruote, segnaletica orizzontale e verticale, sottoservizi, illuminazione e quanto altro necessario.

Opere a verde e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nelle tavole del Piano nel rispetto delle superfici assentite dal PDR;

- tali aree dovranno essere complete di: tappeti erbosi, alberature, vialetti pedonali pavimentati, canaletti per lo scolo dell'acqua, impianto di illuminazione e irrigazione, oltre ad un opportuno corredo funzionale di sedute e attrezzature per come concordate con i competenti Servizi Comunali in ambito di permesso a costruire;
- per quanto riguarda le specie consentite si rimanda al "Regolamento del Verde Pubblico e Privato" del Comune di Prato approvato con D.C.C. 123/05 e s.m.i., non è comunque ammessa la piantumazione di "Tilia sp" a ridosso delle aree di sosta veicolare.

Art. 7 PRESCRIZIONI

1. Dovrà essere realizzata idonea segnaletica orizzontale per consentire l'accesso e l'uscita in sicurezza dal parcheggio pubblico;
2. Dovrà essere realizzato il marciapiede su Via delle Badie, lato opposto a dove sarà realizzato l'intervento, dal civico n.13 al civico n.25 mantenendo ove possibile gli stalli della sosta esistenti.
3. Gli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 dovranno essere realizzati seguendo le indicazioni dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale e non potranno essere scomputati dagli oneri in quanto ritenuti indispensabili per la realizzazione del Piano di Recupero.
4. Tutte le superfici carrabili (strade e parcheggi) dovranno essere realizzate con materiali non filtranti nell'area di rispetto dei pozzi.