

Architetto Stefano Mordini

Aggiornamento

Architetto Stefania Nardini

Aprile '13

Integrazione

Viale V. Veneto, n.o. 9 - 59100 Prato

e-mail: stefano@studiomom.191.it

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE
POSTO NEL COMUNE DI PRATO, VIA STRADELLINO N.C. 2-4-6.

Oggetto della Tavola:

Stato

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Scala

Data: Maggio '12

Tav.

Richiedente:

NENCIARINI ALESSANDRO & C. sas
P. IVA: 01648500971

Progettisti:

Il presente elaborato assolve alle
presenzioni contenute nella nota
P.G. 36937 del 27-03-2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 GENERALITA'

Le presenti Norme Tecniche si applicano agli edifici di progetto individuati come 1 e 2, agli spazi scoperti e alle relative pertinenze ricomprese nel comparto perimetrato in blu nella tavola 2 e 6 in scala 1:200 (con estratto di mappa catastale).

Per quanto non disciplinato dalle presenti Norme valgono le Norme del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e relativi allegati, nonché le normative riguardanti le barriere architettoniche, l'adeguamento antisismico e le norme di sicurezza.

La realizzazione delle opere previste dal piano di recupero è affidata ai privati.

Il P.D.R. comprende un'unica unità di intervento, sulla quale si prevedono modalità di attuazione e destinazione d'uso come indicato nei successivi articoli.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati grafici del piano di recupero, composto dalle seguenti tavole:

tav. n° 1	Cartografia con evidenziate le infrastrutture a rete pubblica – scala 1:2000
tav. n° 2	Stato Attuale - planimetria generale con rilievo su mappa catastale con quotazione altimetrica riferita IGM e individuazione aree pubbliche e private e relative superfici - scala 1:200
tav. n° 2/a	Stato Sovrapposto - planimetria generale con sovrapposizione tra Piano di Recupero e Piano regolatore Generale - scala 1:1000
tav. n° 3	Edificio 1 - Stato Attuale piante, sezione e prospetti - scala 1:100 - 1:200
tav. n° 4	Edificio 2 - Stato Attuale piante - scala 1:100
tav. n° 5	Edificio 2 - Stato Attuale sezioni e prospetti - scala 1:100
tav. n° 6	Stato di Progetto - planimetria generale, sistemazioni esterne, pianta coperture e limite P.d.R. e di proprietà - scala 1:200
tav. n° 7	Edificio 1 - Stato di Progetto piante - scala 1:100
tav. n° 8	Edificio 1 - Stato di Progetto prospetti e sezioni - scala 1:100
tav. n° 9	Edificio 2 - Stato di Progetto piante scala 1:100
tav. n° 10	Edificio 2 - Stato di Progetto sezioni e prospetti - scala 1:100
tav. n° 11	Edificio 1 e 2 - Stato Attuale – Conteggi planivolumetrici - scala 1:200
tav. n° 12	Edificio 1 e 2 - Stato di Progetto – Conteggi planivolumetrici - scala 1:200
tav. n° 12/A	Stato di Progetto – Verifica standards - scala 1:500
tav. n° 13	Stato di Progetto – Opere di Urbanizzazione Primaria - scala 1:500
tav. n° 14	Stato Sovrapposto – Planimetria Generale - scala 1:200
tav. n° 15	Edificio 2 - Stato Sovrapposto piante - scala 1:100
tav. n° 16	Edificio 2 - Stato Sovrapposto sezioni e prospetti - scala 1:100
tav. n° 17	Edificio 1 - Stato di Progetto e Sovrapposto – piante adattabilità e visitabilità L. 13/89 - scala 1:100
tav. n° 18	Edificio 2 - Stato di Progetto e Sovrapposto – piante adattabilità e visitabilità L. 13/89 - scala 1:100
tav. n° 19	Planimetria Generale - Stato di Progetto L. 13/89 – accessibilità spazi esterni - scala 1:200

tav. n° 20 Edificio 1 – schema smaltimento liquami - scala 1:100
tav. n° 21 Edificio 2 – schema smaltimento liquami - scala 1:100

allegati

- Relazione Storica
- Relazione Tecnica
- Relazione di confronto con le metodologie d'intervento
- Relazione L. 13/89
- Relazione Opere d'Urbanizzazione
- Relazione sulla Valutazione Integrata degli Effetti
- Dichiarazioni
- Documentazione fotografica con individuazione dei punti di ripresa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Edificio 1 – Calcolo Superfici e Verifica rapporti Aero/Illuminanti
- Edificio 2 – Calcolo Superfici e Verifica rapporti Aero/Illuminanti
- Relazione Fattibilità Geologica
- Indagini preliminari di compatibilità ambientale dell'area ai sensi del Art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCT 90/05
- Estratto IRTEF - scala 1:2000
- Atto notorio sostitutivo con atto di provenienza, attestante la proprietà
- Richiesta N.O. Enti fornitori
- Parere di Massima classificazione fosso

ART. 2 CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il P.d.R. di iniziativa privata, pone norme e vincoli per il recupero del complesso edilizio e degli spazi circostanti, specifica il contenuto regolando l'uso dell'area interessata dall'intervento, con la finalità di recuperare, risanare e conservare gli organismi edilizi ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che consentono la destinazione d'uso a servizi per l'edificio 1 e residenziale per l'edificio 2. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, la ristrutturazione, l'inserimento di particolari caratteristiche atte a rendere funzionale l'organismo stesso, l'inserimento e il rinnovo di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la ristrutturazione con aumento di superficie utile all'interno dell'organismo edilizio. Per le sistemazioni degli spazi di pertinenza degli edifici e delle aree circostanti, gli interventi comprendono lievi movimenti di terra nel rispetto geo-morfologico dell'ambiente, la realizzazione d'opere d'urbanizzazione quali parcheggi, sistemazioni a verde e realizzazione di strade e illuminazione.

ART. 3 VALORE NORMATIVO DEL P.di.R.

Ha valore vincolante per il recupero degli organismi edilizi quanto descritto nella tavola 13.
Sono elementi prescrittivi per gli edifici del presente P.d.R.:

- i materiali quali intonaci, coloriture, infissi, malte, gronde e docce aventi rilevanza caratterizzante nel contesto architettonico in cui sorgono i fabbricati;
- le categorie e i criteri di intervento previsti per ogni edificio.

Le soluzioni progettuali proposte nelle tavole dello stato di progetto sono da considerarsi indicative e potranno subire modifiche all'atto della presentazione dei titoli abilitativi all'esecuzione dell'intervento.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano di recupero sarà attuato in un'unica unità di intervento corrispondente al P.d.R. stesso di cui alle tavole 6. L'attuazione verrà attuata con permesso di costruire sensi dell'art. 78 della L.R. 1/05.

ART. 5 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONE D'USO

Nel complesso la destinazione di zona di PRG prevede servizi sociali e ricreativi. La proposta del piano attuativo, pur rimanendo all'interno della categoria di servizi, prevede la destinazione di residenza sociale convenzionata con una percentuale del 50% del totale e la restante superficie a destinazione di residenza privata.

Viene consentita la sostituzione edilizia dell'edificio produttivo con destinazione attuale industriale-artigianale, per inserimento di destinazioni previste alle nuove funzioni urbane di PRG, con l'incremento del 20% della SLP. Si ammette l'inserimento del 50% di residenza sociale su entrambe i fabbricati.

Per l'**edificio 1** ricompreso nell'ambito del piano di recupero sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia
 - completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma, aumento fino al 10% della Slp, per la realizzazione di edilizia convenzionata per l'affitto per prevista nella misura di Slp pari al 50% di quella totale di progetto.
 - modifiche distributive interne anche con la variazione del numero delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti.
 - la riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi, con aumento della Sa, nell'ambito dell'involucro edilizio esistente, con modifiche agli elementi strutturali;
- b) addizioni funzionali
 - incrementi volumetrici per gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga ai parametri urbanistici del R.U.
- c) interventi pertinenziali
 - parcheggi pertinenziali realizzati all'aperto senza strutture o elementi di copertura;
 - volumi tecnici interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio per l'alloggiamento degli impianti tecnologici pertinenziali all'edificio stesso.
 - la realizzazione di parcheggi pertinenziali sotto l'edificio anche fuori dalla sagoma.

Per l'**edificio 2** e i suoi spazi di pertinenza, ricompresi nell'ambito del piano di recupero sono ammessi i seguenti interventi:

a) risanamento conservativo

- gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali del fabbricato;
- la sostituzione di solai realizzati con tecnologie improprie con altri in legno con tecnologie costruttive adeguate nel rispetto di quelle presenti all'interno del fabbricato;
- consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente, inserimento di elementi accessori (scale interne secondarie, soppalchi, ecc.);
- modifiche distributive interne alle unità immobiliari, anche con alterazione del loro numero ed eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte e finestre esterne tamponate, con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente;
- modifiche delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture per l'adeguamento igienico dei locali secondo le esigenze richieste dall'uso in atto;
- installazione di servizi e impianti tecnici, centralizzati e autonomi, che non costituiscano aumenti di volume e che comportino eventualmente solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale;
- al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico;
- conservazione degli elementi strutturali caratterizzanti il manufatto preesistente, con particolare riferimento alle tipologie delle coperture;
- il recupero dell'originario rapporto tra pieni e vuoti nella scansione compositiva dei prospetti;
- risanamento igienico-sanitario del fabbricato, attraverso l'inserimento uno scannafosso sulle murature esterne, di un vespaio aerato sul calpestio di tutto il piano terra;
- è ammessa la demolizione dei volumi secondari privi di valore storico-architettonico. Si intendono volumi secondari quelli facenti parte di un medesimo organismo edilizio che svolgono funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale e non abbiano caratteristiche proprie da poter essere autonomamente utilizzati;
- gli interventi sul fabbricato dovranno essere conformi alla "Guida agli interventi sugli edifici" del RU comunale, ed in particolare nel recupero dei materiali e delle tecnologie originarie descritte nella guida stessa. In ogni caso dovrà essere garantita un'azione di tutela e rispetto d'uso per il mantenimento in situ in presenza di elementi documentari quali stemmi, lapidi ed iscrizioni, ecc. o manufatti di valore testimoniale per l'arte (dipinti murali, fregi decorativi pittorici o scultorei, ecc.) e/o le strutture per la devozione popolare (tabernacoli, maestà, etc.) anche in conformità alle leggi vigenti in materia di tutela;
- sono ammessi lievi modellamenti della linea di terra esterna agli edifici mirati o conseguenti a nuovi adeguamenti delle quote esterne e per permettere il risanamento delle murature e il recupero dell'originario piano di calpestio esterno.

Gli edifici oggetto del presente P.d.R. sono quelli già specificati negli elaborati grafici allegati di rilievo. Per poter recuperare l'intero organismo edilizio, secondo quanto stabilito dall'Art. 2 delle presenti N.T.A. occorrerà intervenire secondo i dettami della presente normativa.

ART. 6 SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate in conformità di quanto previsto nella "Guida agli interventi sugli spazi verdi" e nella "Guida agli interventi sulle strade" del RU comunale.

Gli interventi sugli spazi aperti privati, pubblici e di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, con relativo spazio pertinenziale e fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, costruzione di cabina ENEL di trasformazione MT/bt;
- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità delle scarpate e la regimazione delle acque superficiali;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, nel rispetto delle presenze vegetazionali tipiche del luogo;
- piantumazioni di elementi arborei ed arbustivi, quali siepi e barriere vegetali, delle specie presenti nella zona, con installazione di opportuni impianti di irrigazione;
- messa a dimora di prato con miscuglio di sementi aventi carattere perenne;
- le nuove pavimentazioni esterne saranno realizzate in pietra locale a lastre regolari;
- il recupero delle pavimentazioni esistenti avverrà mediante l'impiego di adeguati sistemi di realizzazione di sottofondo e di successiva posa in opera;
- la viabilità dovrà essere realizzata ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine pavimentate e marciapiedi e/o bande polivalenti, con intersezioni di incroci a raso;
- le aree di servizio e sosta dei veicoli saranno realizzate in aree e fasce laterali, esterne alla carreggiata, a lato della stessa, parallele e inclinate ma chiaramente distinte dalla corsia di circolazione.
- Viene prevista un'area di isola ecologica per la raccolta dei rifiuti del nuovo complesso.

Prato, li 09 aprile 2013

I TECNICI

Dott. Arch. Stefania Nardini

Dott. Arch. Stefano Mordini