

Comune di Prato

Piano di Recupero di fabbricato rurale
con cambio di destinazione a civile abitazione

via Mozza delle Risaie,3 - Prato

Richiedente: sig. Valerio Mancini

Progettisti: Arch. Leonardo Livio Petracchi, Arch. Luca Razzai

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Piano di Recupero N. 403/2021

INDICE

- art. 1) Finalità
- art. 2) Valore normativo del Piano di Recupero
- art. 3) Contenuto del Piano
- art. 4) Modalità di attuazione
- art. 5) Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- Art. 6) Prescrizioni attuative

ART. 1 FINALITA'

1. Le presenti NTA integrano le norme del Piano Operativo per l'intervento di recupero e deruralizzazione del fabbricato ubicato in via Mozza delle Risaie nel Comune di Prato compreso nel presente Piano di recupero n. 403/2021 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 dell'art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo e le norme del Regolamento Edilizio, le norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza oltre le normative specifiche di livello regionale e nazionale.

3. Il Piano prevede una sola Unità Minima d'Intervento, sulla quale valgono le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

ART. 2 VALORE NORMATIVO DEL PIANO DI RECUPERO

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del Piano:

- 01_IG01_inquadramento generale
- 02_RZ01_relazione illustrativa
- 03_RZ02_documentazione fotografica
- 04_RZ05_relazione geologica di fattibilità.
- 05_RZ08_valutazione previsionale di clima acustico
- 06_EA01_stato attuale - planimetria generale
- 07_EA02.1_stato attuale, piante e sezioni
- 08_EA02.2_stato attuale, prospetti
- 09_EP01_stato di progetto – planimetria generale
- 10_EP02.1_stato di progetto_piante e sezioni
- 11_EP02.2_stato di progetto_prospetti
- 12_EP03_stato di progetto_aree permeabili – schema smaltimento reflui
- 13_EP04_stato attuale/progetto - conteggi urbanistici

14_EP05_progetto – aree a parcheggio
15_EP06_progetto - fotoinserimento
16_EP07_stato di progetto – particolari costruttivi
17_ES01_stato sovrapposto_planimetria generale
18_ES02.1_stato sovrapposto_piante e sezioni
19_ES02.2_stato sovrapposto_prospetti
20_EU01_stato sovrapposto_planimetria generale
21_EU02_stato sovrapposto_piante e sezioni
22_EU03_stato sovrapposto_prospetti
23_NTA _Norme Tecniche di Attuazione

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati, fatto salvo quanto indicato all'art. 5:

02_RZ01_relazione illustrativa
09_EP01_stato di progetto – planimetria generale
10_EP02.1_stato di progetto_piante e sezioni
11_EP02.2_stato di progetto_prospetti
12_EP03_stato di progetto_aree permeabili – schema smaltimento reflui
13_EP04_stato attuale/progetto - conteggi urbanistici
14_EP05_progetto – aree a parcheggio
15_EP06_progetto – fotoinserimento
16_EP07_stato di progetto – particolari costruttivi
23_NTA _Norme Tecniche di Attuazione

3. Hanno valore documentale ed esplicativo gli elaborati di cui al comma 1 non elencati al comma 2.

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

1. Il Piano di recupero riguarda la ristrutturazione di un fabbricato di tipologia rurale con relativa area di pertinenza e prevede la sua deruralizzazione e il recupero funzionale, igienico sanitario dell'edificio, attraverso la realizzazione di due abitazioni con due locali ad uso deposito anche accedendo alla addizione volumetrica prevista dall'art. 144 co. 3 lett.j delle N.T.A. al P.O.

2. E' prevista la riconfigurazione degli spazi esterni, con la creazione di resedi private e la realizzazione di un'area a parcheggio comune. Nella riorganizzazione funzionale dell'attuale fabbricato sarà rispettata la sua storicità, saranno realizzati nuovi impianti tecnologici e saranno riaperte finestre preesistenti.

3. Gli standard dovuti ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PO saranno interamente monetizzati.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione avverrà tramite SCIA alternativa al Permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 comma 2 della LR 65/2014.
2. Qualora nella fase attuativa il progetto presenti modifiche rispetto al Piano approvato, l'attuazione dovrà avvenire con Permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, con le limitazioni di cui al successivo art. 5.

ART. 5 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

1. Nell'area interessata dal Piano di recupero, sono ammessi, senza che ciò costituisca variante allo stesso PdR, gli interventi di cui agli artt. 144 e 145 delle NTA del Piano Operativo vigente. Inoltre costituiscono prescrizioni gli elaborati elencati all'art. 2 comma 2, fatto salvo quanto indicato ai successivi commi e all'art. 6.
2. Le modifiche eventuali apportate al progetto devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente.
3. Per quanto riguarda l'addizione volumetrica ai sensi dell'art. 144 co. 3 lett j delle NTA del Piano Operativo dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e di piano inderogabili:
 - Superficie edificabile SE = mq 422,68 di cui mq 68,54 di SE in ampliamento
4. Non è consentito l'insediamento delle seguenti funzioni:
 - "I.1" Produzione industriale e artigianale
 - "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
 - "CI.2" Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci
 - "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
 - "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita
 - "TR" Limitatamente alle strutture alberghiere
 - "D.1" Direzionale in strutture complesse.
5. Non è consentito il mutamento d'uso "...degli spazi accessori che prevedono il rimessaggio degli attrezzi agricoli per una superficie non inferiore ai 10mq , non computabile come superficie minima residenziale..."(art.101 NTA P.O.).
6. Non è consentita la realizzazione di unità abitative inferiore a 60 mq.
7. In seguito all'attuazione del Piano di recupero, gli immobili e la loro pertinenza esterna rimarranno disciplinati rispettivamente dagli artt. 144 e 145 delle NTA del Piano Operativo.

Art. 6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE

1. E' vietata la rimozione o alterazione degli elementi costitutivi di valore storico testimoniale (art. 141 del P.O.) ed in particolare si dovrà porre attenzione al mantenimento dei seguenti caratteri:

- il tipo di orditura della copertura non dovrà essere modificato e dovranno essere prioritariamente conservati sia le travi che i correnti originari. Eventuali sostituzioni o integrazioni, se necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, dovranno essere effettuate utilizzando elementi di uguale fattura e tipologia. I materiali smontati e ancora in buone condizioni funzionali (coppi e tegoli, piastrelle di cotto etc.) dovranno essere recuperati e riutilizzati con la stessa funzione originaria. Andrà rispettato il disegno originale e le proporzioni dimensionali sia delle parti aggettanti in gronda che delle parti aggettanti dei prospetti laterali.
- I mandolati presenti non potranno essere rimossi o dovranno essere ripristinati nella posizione originaria con elementi di uguale dimensione e materiale.
- la tinteggiatura esterna deve essere eseguita sull'intero complesso immobiliare evitando tinteggiature parziali, e dovrà essere applicato quanto stabilito dalla Sezione IV – Disposizioni di particolare tutela e piano del colore del Regolamento Edilizio Comunale.

2. La pertinenza esterna, classificata come area di pertinenza dell'edificio di valore storico testimoniale di medio valore C2, è soggetta alle disposizioni dell'art.145 del Piano Operativo e pertanto non potrà essere frazionata con elementi che abbiano rilevanza urbanistica edilizia e le alberature di impianto originario presenti lungo il fossato (cipresso sul ciglio del fosso e noce) dovranno essere mantenute.

Firmato da:

petracchi leonardo livio

codice fiscale PTRLRD52C05G999M

num.serie: 35817753009119783790577695236043800201

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

valido dal 13/09/2021 al 13/09/2024