

Comune di Prato

Piano di Recupero  
di fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione  
via Magenta - Prato

Richiedente: Mattia Lo Giudice

Progettista: Arch. Alberto Suardi

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Piano di Recupero N. 397/2021

## **INDICE**

- art. 1) Finalità
- art. 2) Elaborati 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 Magenta nel Comune di Prato e compreso nel presente Piano di recupero n. 397/2021, 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 e le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

## **ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

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

- 01\_IG01\_Inquadramento generale del Piano
- 02\_RZ01\_Relazione tecnica illustrativa
- 03\_RZ01\_02 Analisi fasi storiche
- 04\_RZ02\_Documentazione fotografica
- 05\_RZ05\_Studio di fattibilità geologica idraulica e sismica
- 06\_RZ08\_Valutazione previsionale di clima acustico
- 07\_RZ10\_Relazione Paesaggistica
- 08\_Planimetria generale\_stato attuale\_progetto\_sovrapposto
- 09\_Prospetto via Magenta\_attuale\_progetto\_sovrapposto
- 10\_EA02\_Stato attuale\_piante\_sezione\_prospetti
- 11\_EP02\_Stato di Progetto\_piante\_sezione\_prospetti
- 12\_EP02\_Stato di Progetto\_interventi strutture e particolari
- 13\_EP04a\_Stato di Progetto\_Conteggi Urbanistici
- 14\_EP04b\_Stato di Progetto\_parametri urbanistici\_verifica sup. permeabile parcheggio e ampliamento
- 15\_EP04c\_Stato di Progetto\_schema smaltimento liquami
- 16\_EP06\_Viste Render
- 17\_ES 01\_Stato sovrapposto\_piante\_sezione\_prospetti
- 18\_Norme tecniche di attuazione

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

- 02\_RZ01\_Relazione tecnica illustrativa
- 07\_RZ10\_Relazione Paesaggistica
- 08\_Planimetria generale\_stato attuale\_progetto\_sovrapposto
- 09\_Prospetto via Magenta\_attuale\_progetto\_sovrapposto
- 11\_EP02\_Stato di Progetto\_piante\_sezione\_prospetti
- 12\_EP02\_Stato di Progetto\_interventi strutture e particolari
- 13\_EP04a\_Stato di Progetto\_Conteggi Urbanistici
- 14\_EP04b\_Stato di Progetto\_parametri urbanistici\_verifica sup. permeabile parcheggio e ampliamento
- 16\_EP06\_Viste Render
- 18\_Norme tecniche di attuazione del piano

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 397 prevede la deruralizzazione di una antica casa colonica con interventi di ristrutturazione conservativa e puntuali interventi di consolidamento delle parti strutturali in avanzato stato di degrado, oltre l'ampliamento di mq 44 di Superficie Complessiva (SCom = Superficie Utile SU + 0,60 Superficie Accessoria SA), quale bonus volumetrico ai sensi dell'art. 148 delle NTA del Piano Operativo "ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado" e ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b) della L.R. 3/2017. Tale ampliamento corrisponde in termini di Superficie edificabile "SE" a mq 48. Nella riorganizzazione funzionale dell'attuale fabbricato, finalizzata all'ottenimento di due unità residenziali, sarà rispettata la sua storicità, saranno realizzati nuovi impianti tecnologici, saranno riaperte le finestre preesistenti, e saranno ricostruite le porzioni di muratura crollate, la copertura e i solai.

2. E' prevista la riconfigurazione generale degli spazi esterni, con la realizzazione di camminamenti e di un'area a parcheggio comune.

3. Gli standard dovuti ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.O. saranno interamente monetizzati nelle modalità di cui all'art. 26.

## **ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. L'attuazione avverrà con un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.

## **ART. 5 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

1. Nell'area interessata dal Piano di recupero 397, 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 nel rispetto dell'art. 6.

2. Le modifiche eventuali apportate al progetto devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

3. Devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e di piano inderogabili:

- Superficie edificabile (SE) complessiva comprensiva dell'ampliamento= mq 495,71;
- Superficie edificabile (SE) in ampliamento = mq 48;
- Superficie Utile (SU) in ampliamento= mq 26,54
- Superficie Accessoria (SA) in ampliamento = mq 29,13

4. Qualora il titolo edilizio attuativo non contenesse la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico e il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire di cui all'art. 2 comma 1 lett.b) della L.R. 3/2017, non può essere realizzato l'ampliamento previsto e ciò non costituisce variante al Piano.

5. 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.2" Commercio in medie strutture di vendita

"TR" limitatamente alle strutture alberghiere

"D.1" Direzionale in strutture complesse

"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita

6. Non è consentito il mutamento d'uso "...degli spazi accessori che prevedono il rimessaggio degli attrezzi agricoli per una superficie non inferiore ai 10 mq, non computabile come superficie minima residenziale..."(art.101 NTA P.O.).

7. E' consentito il frazionamento a condizione che comporti la realizzazione di unità abitative con una superficie edificabile "SE" non inferiore a 60 mq ciascuna e che per ogni unità abitativa sia previsto un locale rimessaggio degli attrezzi agricoli per una superficie non inferiore ai 10 mq; tale spazio accessorio non è computabile quale superficie minima residenziale sopra indicata.

8. 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 e dai commi 5, 6 e 7 del presente articolo 5 e dal successivo art. 6.

## Art. 6 Prescrizioni attuative

1. Ai sensi della L.R. 3/2017, il titolo abilitativo attuativo dovrà contenere la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico e il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità dovrà altresì essere attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento. I livelli da conseguire sono quelli indicati nell'art. 2 comma 1 lett. b) della L.R. 3/2017.

2. E' vietata la rimozione o alterazione degli elementi costitutivi di valore storico testimoniale (art. 141 del P.O.) sia complementari interni, che esterni e di finitura (gronda costituita da due file di piastrelle in cotto sovrapposte, solaio costituito da travi e travetti in legno con tavolato ligneo, copertura costituita da travi e travetti in legno con piastrelle in cotto e manto di copertura in coppi ed embrici).

3. E' vietata l'installazione di persiane o altri elementi di oscuramento esterni, da considerarsi non congrui con la consolidata configurazione architettonica della matrice formativo tipologica rurale **e dovranno essere lasciati a vista le cornici e gli stipiti in pietra delle aperture esistenti, ove presenti.**

4. Sono vietati interventi sistematici di demolizione e ricostruzione delle strutture portanti verticali per le quali devono essere previste opere di consolidamento generale così come indicato nell'elaborato "EP02\_Stato di Progetto\_interventi strutture e particolari", da cui il progetto attuativo può discostarsi per necessità tecniche di adeguamento esecutivo, senza modifiche sostanziali.

5. Eventuale cappotto termico dovrà essere realizzato internamente al fabbricato; esternamente dovrà essere rispettato quanto indicato alle sezioni II "*Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio*" e IV "*Disposizioni di particolare tutela e piano del colore*" del Capo V – Titolo III – Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

6. Prescrizioni per l'intervento e per la presentazione del titolo edilizio espresse dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana (CETU):

- tutti gli intonaci dovranno essere a base di calce, tirati a mano e senza l'ausilio di regoli **e I colore della tinteggiatura dovrà essere individuato nel range dei colori neutro-terrosi (con esclusione del colore F40476);**

- gli infissi in legno dovranno essere verniciati con colori tradizionali;

- la modalità di recupero e relative tecnologie dovranno osservare quanto indicato in relazione tecnica a corredo della proposta attuativa **e per gli interventi di consolidamento delle murature dovranno essere impiegate malte fibrorinforzate a base di calce, da mettere in opera senza operare un livellamento a piombo delle murature, onde permettere na finitura sempre a base di calce;**

- la relazione di fattibilità geologica e geotecnica dovrà essere redatta ai sensi del DPGR 1R/2022 e ss.mm.ii..

7. Ai sensi dell'art. 145 delle NTA del Piano Operativo, nell'area di pertinenza tutelata C2 è vietato il frazionamento dello spazio aperto con recinzioni o separazioni fisiche permanenti. In merito alla vegetazione da posizionare in prossimità della recinzione perimetrale della pertinenza tutelata C2 e lungo il fosso esistente, si prescrive una siepe arbustiva di impianto irregolare disposta in modo tale da ricreare l'effetto delle siepi spontanee non regolarmente topiate. Per le specie da utilizzare sono indicate varietà autoctone che storicamente venivano utilizzate in questi contesti quali ad esempio *Sambucus nigra*, *Cornus mas*, *Salix viminalis* (se in prossimità del fosso esistente), *Prunus avium*, *Lauro nobilis*, *Cretegus oxyacantha*. Per quanto riguarda l'uso dei Cipressi, questi non dovranno

essere utilizzati in filare continuo ma solo come elementi isolati all'ingresso, come elemento marcatore solitamente in uso nelle case rurali.

8. E' prescritto il rispetto degli artt. 55, 56, 57 e 58 delle NTA del Piano Operativo;

**9. In sede di richiesta di autorizzazione paesaggistica si dovrà:**

- **individuare in modo specifico tutte le finiture (materiali e cromie) delle opere previste, come ad esempio infissi, marciapiedi, sistemazioni esterne, cancelli, ecc.;**
- **la documentazione dovrà essere integrata con dettagli e specifiche sul sistema di illuminazione esterna in modo da evitare l'esaltazione scenografica dell'intervento e limitare l'inquinamento luminoso in ambito non urbano;**
- **fornire adeguati particolari costruttivi (negli stati attuale, progetto,sovrapposto) relativi alle coperture al fine di valutare le effettive modifiche di tipologia e spessore, con l'indicazione preliminare di effettuare l'inserimento di coibentazione dall'interno senza che l'aumento dello spessore sia percepibile dall'esterno, sia in gronda che sul profilo laterale del tetto a capanna e che la copertura da ricostruire integralmente presenti caratteristiche coerenti con quella esistente.**

Prato, 21/03/2023

Firmato da:

**Suardi Alberto**

codice fiscale SRDLRT83A24D612C

num.serie: 91899876475709270620238827730826623774

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

valido dal 10/11/2020 al 11/11/2023