Comune di Prato

Piano di Recupero
di fabricato rurale
con cambio di destinazione d'uso
per due U.I. a civile abitazione ed una commerciale
via Bogaia - Prato

Richiedente: Ciottoli M. Yang L. NI C.

Progettisti: Ing. A.Valdambrini Geom. A. DE Cotiis

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Piano di Recupero N. 380/2019

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 Bogaia nel Comune di Prato compreso nel presente Piano di recupero n.380/19 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_RZ01_Relazione storica dell'edificio
04_RZ02_Documentazione Fotografica
05_RZ05_Relazione geologica di fattibilità.
06_RZ08_Valutazione previsionale di clima acustico
07_EA01_stato attuale - Planimetria generale
08_EA02_stato attuale, piante prospetti sezione
09_EP01 EP05_stato di progetto – Planimetria generale, verde e parcheggi
10_EP02_Stato di progetto_Piante, prospetti e sezioni
11_EP02_Stato di progetto_schema smaltimento liquami
12_EP04_Stato di progetto_Conteggi urbanistici
13_EP06_Viste render
14_ES01_Stato sovrapposto_Piante, prospetti e sezioni
15_EU01_Relazione tecnica illustrativa (inquadramento urbanizzativo)
16_EU02_Planimetria generale
17_EU02_Tratto 2-3 – foto stato attuale
18_EU02_Tratto 2-3 – Planimetria stato attuale
19_EU03_Tratto 2-3 – Planimetria stato di progetto
20_EU04_Tratto 2-3 – Planimetria stato sovrapposto
21_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 EP05_stato di progetto – Planimetria generale, verde e parcheggi
10_EP02_Stato di progetto_Piante, prospetti e sezioni
12_EP04_Stato di progetto_Conteggi urbanistici

19_EU03_Tratto 2-3 – Planimetria stato di progetto
15_EU01_Relazione tecnica illustrativa (inquadramento urbanizzativo)
21_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 380/19 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, oltre ad una unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale.
2. E' prevista la riconfigurazione degli spazi esterni, con la creazione di resedi private e la realizzazione di un'area a parcheggio comune per l'esercizio commerciale. Nella riorganizzazione funzionale dell'attuale fabbricato sarà rispettata la sua storicità, saranno realizzati nuovi impianti tecnologici e saranno riaperte finestre preesistenti. Per il fabbricato non è previsto ampliamento volumetrico.
3. Gli standard dovuti ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PO saranno interamente monetizzati ai sensi dell'art.26 delle N.T.A. del Piano Operativo.
4. La sistemazione esterna al fabbricato sarà curata e rispettosa del contesto rurale in cui si trova l'edificio.

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 380/19, nonché sugli edifici ivi insistenti, 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.
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) porzione abitativa + rurale = mq 420,19;
   - Superficie edificabile (SE) porzione commerciale = mq 413,53 (di cui mq 235,94 per somministrazione)
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" Commerciale all'ingrosso e depositi
   - "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita
   - "CD.1"Commercio in grandi strutture di vendita
   - "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 N.T.A. del P.O.).
6. 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.

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 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;

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.

4. In particolare si dovrà porre attenzione al mantenimento dei seguenti caratteri:

- Lo stemma gentilizio presente sulla facciata dell'edificio abitativo e posto sopra il portone di accesso dell'abitazione più grande dovrà restare e sarà prestata massima cura nelle rifiniture di facciate affinché rimanga perfettamente visibile;
- Le pietre che costituiscono l'aia esterna, dovranno essere mantenute;
- La scala in pietra ed il pianerottolo in cotto dovranno essere mantenuti senza apportarvi alcuna modifica materica.
- Il camino e il forno interni, dovranno essere mantenuti.
- I mandolati ripristinati non potranno essere rimossi.

5. Sono vietati interventi sistematici di demolizione e ricostruzione delle strutture portanti verticali per le quali devono essere previste opere di consolidamento generale, da cui il progetto attuativo può discostarsi per necessità tecniche di adeguamento esecutivo, senza modifiche sostanziali;

6. 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;

7. Tutte le porte e finestre del piano terra, visto il battente elevato di 1,30 m, dovranno essere dotate di sistemi di difesa locale contro l'allagamento ai sensi dell'art. 12 comma 5 della L.R. 41/2018 e dell' art. 13 comma 4 e 5 delle NTA (porte e finestre stagne o soluzioni analoghe per battenti idraulici elevati);

8. 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, Crategus 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.

Firmato da:

Valdambrini Alessandro
codice fiscale VLDLSN63L14G999X
num.serie: 439305477286325324177620037415810606 97
emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
valido dal 02/10/2020 al 03/10/2023

DE COTIIS ANTONIO
codice fiscale DCTNTN68C23G999B
num.serie: 1100894
emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA
valido dal 21/01/2022 al 21/01/2025