

STUDIO TECNICO

DOTT. ING.
PAOLO NISTRI

RICHIEDENTE: LO CONTE EDILE COSTRUZIONI SRL
Via Valentini – Prato

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO
Podere Fontanelle, Via del Guanto 5

TITOLO: Norme Tecniche Attuative

TAVOLA: NTA

SCALA:

===

Il Richiedente

Il Tecnico

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) Ulteriori disposizioni
- art. 7) Prescrizioni attuative

ART. 1 FINALITA'

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le norme del Piano Operativo per l'intervento di recupero dei fabbricati ubicati in via del Guanto, Comune di Prato, nell'area perimetrata dal Piano di Recupero n. 405, redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i., ai sensi della LR 65/2014 e della L.R. 3/2017 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 vigenti, 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:

- IG01_Inquadramento generale
- RZ01_Relazione tecnica
- RZ02_Relazione fotografica
- RZ05_Indagine geologica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- EA01_Planimetria generale_stato attuale
- EA02.A_Pianta copertura, prospetti_stato attuale
- EA02.B_Piante, sezioni_stato attuale
- EP01_Planimetria generale_stato di progetto
- EP02.A_Pianta copertura, prospetti e particolari_stato di progetto
- EP02.B_Piante, sezioni_stato di progetto
- EP02.C_Nuova costruzione_Pianta, prospetti e sezioni_stato di progetto
- EP04_Conteggi urbanistici_stato attuale e di progetto

- EP04.A_Calcoli Se e Superficie utile_estado attuale e di progetto
- EP06_Render
- ES01.A_Piante, prospetti_estado sovrapposto
- ES01.B_Piante, sezioni_estado sovrapposto
- Norme Tecniche di Attuazione.

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

- RZ 01_Relazione tecnica
- EP01_Planimetria generale_estado di progetto
- EP02.A_Pianta copertura, prospetti e particolari_estado di progetto
- EP02.B_Piante, sezioni_estado di progetto
- EP02.C_Nuova costruzione_Pianta, prospetti e sezioni_estado di progetto
- EP04_Conteggi urbanistici_estado attuale e di progetto
- EP04.A_Calcoli Se e Superficie utile_estado attuale e di progetto
- 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 un fabbricato di tipologia rurale costituito da un'unica unità immobiliare di cui viene prevista la deruralizzazione e il recupero mediante opere di ristrutturazione edilizia conservativa, con il frazionamento in due unità immobiliari residenziali e demolizione di un volume al piano primo e sua parziale ricostruzione al piano terra. Viene realizzata inoltre una terza unità immobiliare residenziale in un nuovo volume di un solo piano fuori terra, edificato nell'area di pertinenza del fabbricato principale, di Superficie edificabile pari a mq 60,06 e Superficie utile pari a mq 49,32, quest'ultima costituita dalla somma di 43,78 mq, quale bonus volumetrico ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. c) della L.R. 3/2017, e di 5,54 mq ricollocata dal fabbricato principale, quale porzione residua del volume demolito.

2. E' prevista la riconfigurazione generale degli spazi esterni, con la realizzazione di una piscina e di due aree a parcheggio.

3. Gli standard dovuti ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.O. saranno interamente monetizzati ai sensi dell'art. 26 delle NTA del Piano Operativo.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

ART. 5 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

1. Per l'attuazione del piano dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici di progetto:

- Superficie Utile (SU) in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017= mq 43,78;
- Superficie edificabile (Se) complessiva comprensiva dell'ampliamento= mq 596,58 (di cui mq 542,70 da edificio esistente e mq 53,88 in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017);
- Volume complessivo = mc 1771,20 (di cui mc 1590,71 da edificio esistente e mc 180,49 in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017).

2. Nell'area interessata dal presente Piano di Recupero, nonché sugli edifici ivi insistenti, sono ammessi, senza che ciò costituisca variante allo stesso PdR, gli interventi di cui agli artt. 143 e 145 delle NTA del PO vigente. Inoltre costituiscono prescrizioni gli elaborati elencati all'art. 2 comma 2, fatto salvo quanto indicato ai successivi commi e all'art. 6 e nel rispetto dell'art. 7.

3. Le modifiche eventuali apportate al progetto devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici massimi inderogabili:

- Superficie Utile (SU) in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017 = mq 43,78;
- Superficie edificabile (Se) complessiva comprensiva dell'ampliamento= mq 552,54 da edificio esistente + Superficie edificabile in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017;
- Volume complessivo = mc 1590,71 da edificio esistente + volume in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017.

4. Qualora in sede di permesso di costruire non sia dimostrato, con idonea documentazione progettuale, il raggiungimento dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza da conseguire, di cui all'art. 2 comma 1 lett. c) della L.R. 3/2017, non potrà essere realizzato l'ampliamento previsto e ciò non costituirà variante al Piano. In tal caso i parametri urbanistici massimi inderogabili sono quelli (Se, Volume) del complesso rurale esistente, di cui al punto precedente, al netto delle quantità (Se, SU, Volume) in ampliamento derivanti dall'applicazione della LR 3/2017.

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.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.

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 del Piano Operativo).

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. 143 e 145 delle NTA del Piano Operativo e dai commi 5, 6 e 7 del presente articolo 5 e dal successivo art. 7.

ART. 6 ULTERIORI DISPOSIZIONI

1. Il presente articolo si applica nel caso in cui, in sede di permesso di costruire, non risulti applicabile quanto previsto all'art. 2 comma 1 lett. c) della L.R. 3/2017 .

2. In sede di permesso di costruire potrà essere attuato l'intervento di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) oppure b) della L.R. 3/2017, raggiungendo i relativi livelli di risparmio energetico e di sicurezza e incrementando rispettivamente del 15% oppure del 20% la SU legittima del fabbricato rurale esistente, senza che ciò costituisca variante al Piano,.

3. Detto intervento potrà essere attuato a condizione che l'addizione volumetrica venga realizzata in aderenza al fabbricato principale, sul lato nord-est oppure nord-ovest e al piano terra, in coerenza con i caratteri tipologici, formali e costruttivi che qualificano l'edificio principale e gli spazi di pertinenza. Nel corso dell'istruttoria propedeutica al rilascio del Pdc, è acquisito il contributo del Nucleo di valutazione per gli edifici di pregio del Servizio Urbanistica oltre al parere degli altri Uffici competenti.

4. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici massimi inderogabili:

- Superficie Utile (SU) in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017= mq 26 (comma 1 lett. a) oppure mq 35 (comma 1 lett. b) ;

- Superficie edificabile (Se) complessiva comprensiva dell'ampliamento= mq 552,54 da edificio esistente + Superficie edificabile in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017;
- Volume complessivo= mc 1590,71 da edificio esistente + volume in ampliamento derivante dall'applicazione della LR 3/2017.

ART. 7 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. c) della L.R. 3/2017 oppure, nel caso di cui al precedente art. 6, sono quelli indicati nell'art. 2 comma 1 lett. a) oppure lett. b) della L.R. 3/2017.

2. Dovranno essere mantenuti gli spazi verdi a prato e le alberature esistenti che, in alternativa e motivatamente, potranno essere sostituite. Per i parcheggi dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi per l'ombreggiamento dei veicoli da scegliersi in sede di titolo edilizio. Lungo la recinzione di confine è consentita la messa a dimora di vegetazione arborea/arbustiva disposta in forma di siepe mista secondo un carattere campestre, con impianto ed andamento spontaneo, escludendo forme geometriche e regolarmente topiate.

3. La recinzione perimetrale dell'intero lotto dovrà essere realizzata mediante la posa in opera di rete metallica a maglia sciolta su pali e cancelli in ferro con disegno semplice.

4. Le specie arboree ed arbustive da utilizzare, anche per quanto riguarda il punto che precede, dovranno riferirsi a specie autoctone e tipiche del paesaggio rurale circostante (ad esempio *Morus nigra*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Quercus ilex*, *Acer campestre*, *Sambuco nigra*, *Viburnum tinus*, *Laurus nobilis*, *Biancospino*, ecc.) e secondo le disposizioni per la qualità in ambito rurale di cui al capo IV delle NTA del PO. E' vietato l'uso di specie esotiche ed invasive (ad esempio *Ailanto altissimo*, *Robinia pseudacacia*, *Photinia glabra*, *Acer giapponese*, *Quercus americano*, ecc.) data anche la vicinanza al parco storico delle Cascine di Tavola ed in particolare al Bosco delle Pavoniere. Tali specie vietate, se presenti attualmente, dovranno possibilmente essere sostituite.

5. Gli eventuali percorsi pedonali interni alle aree a verde potranno essere realizzati in terra battuta o con pavimentazioni in elementi lapidei direttamente appoggiati sul terreno oppure in "asfalto natura".

6. In merito alle soluzioni tecniche proposte per il fabbricato colonico ai fini della rispondenza del progetto all'art. 143 delle NTA del Piano Operativo, si prescrive che:

- in merito alle coperture sia prioritario il recupero delle porzioni ancora integre operando sostituzioni e consolidamenti puntuali, soprattutto per le porzioni di antica origine. Si ritiene compatibile il rifacimento delle coperture crollate adottando la tecnologia costruttiva originaria (struttura in legno a travi e travetti con sovrastante scempiato in laterizio), inserendo gli opportuni isolanti termici ed avendo cura di recuperare il manto di copertura in laterizio esistente, che verrà integrato nelle parti mancanti o non più riutilizzabili utilizzando materiali recuperati o del tipo "fatti a mano";
- in merito alle pareti murarie, in particolare per il nucleo della casa colonica di antica origine debbano essere evitate demolizioni e sostituzioni andanti, ricorrendo a tali modalità di intervento solo per porzioni limitate adottando la tecnica del cuci/scuci e utilizzando materiali analoghi;
- per quanto riguarda i solai esistenti, si prescrive che per i solai con struttura lignea e scempiato in laterizio vengano attuati interventi di consolidamento evitando sostituzioni o demolizioni andanti, mentre per le porzioni crollate si ritengono ammissibili interventi di sostituzione con soluzioni compatibili con la gerarchia statica dell'edificio e che conservino le caratteristiche materiche originariamente presenti utilizzando per gli elementi in laterizio materiali recuperati o del tipo "fatti a mano".

7. Al termine dei lavori andrà provveduto al ripristino del tratto pubblico della Via del Guanto eventualmente danneggiato durante l'esecuzione dell'intervento edilizio. Al titolo edilizio che abiliterà l'intervento dovranno essere allegate le foto, opportunamente datate, inerenti il tratto pubblico della Via del Guanto, ai fini di un eventuale riscontro al termine dei lavori edili e del relativo traffico di cantiere.

Firmato da:

Nistri Paolo

codice fiscale NSTPLA61A26G999G

num.serie: 7784274541759598657985295925100965969

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

valido dal 17/06/2023 al 17/06/2026