

Piano Attuativo n. 401 - 2021

Piano di recupero per intervento di ristrutturazione e deruralizzazione, con demolizione e ricostruzione degli annessi agricoli, del Podere San Vincenzo alla Rugea, posto a Prato in via della Rugea 18 e 20.

Norme Tecniche di Attuazione

INDICE

art. 1) Finalità

art. 2) Elaborati del Piano di Recupero

art. 3) Contenuto del Piano di Recupero

art. 4) Modalità di attuazione

art. 5) Interventi ammessi e destinazioni d'uso

art. 6) Prescrizioni attuative

ART. 1 – FINALITA'

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le norme del Piano Operativo del Comune di Prato per il recupero dei fabbricati denominati "Podere San Vincenzo alla Rugea", ubicati a Prato in via della Rugea 18 e 20, oggetto del presente Piano Attuativo n. 401 - 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. 147 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo vigente 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 di Intervento, sulla quale valgono le modalità di attuazione 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:

- IG01_estratti e dati urbanistici
- RZ01_relazione illustrativa
- RZ01_relazione illustrativa sugli interventi
- RZ02_foto dell'edificio principale
- RZ02_foto degli interni dell'edificio principale
- RZ02_foto degli edifici annessi
- RZ02_foto dei particolari esterni dell'edificio principale e dell'annesso antico
- RZ02_foto dell'accesso e dei fossi sulla strada
- RZ02_abaco delle aperture originali
- RZ02_abaco delle pavimentazioni esterne
- Valutazione del clima acustico
- Relazione di fattibilità geologica
- EA02_Rilievo degli edifici piante
- EA02_Rilievo prospetti e sezioni
- EP01_Planimetria generale di progetto
- EP02_Progetto piante quote altimetriche accessi, configurazione viaria e smaltimento liquami
- EP02_Progetto prospetti e sezioni
- EP03_Pericolosità idraulica
- EP04_Conteggi urbanistici Se Volume Parcheggi e Standard

- EP04_Conteggi urbanistici Superficie coperta
- EP05_Progetto della sistemazione del verde e delle essenze arboree
- EP06_Simulazioni 3D
- ES01_Planimetria generale e sezioni territoriali
- ES01_Sovrapposto prospetti e sezioni
- ES01_Sovrapposto piante

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati

- RZ01_relazione illustrativa
- RZ01_relazione illustrativa sugli interventi
- EP01_Planimetria generale di progetto
- EP02_Progetto piante quote altimetriche accessi, configurazione viaria e smaltimento liquami
- EP02_Progetto prospetti e sezioni
- EP03_Pericolosità idraulica
- EP04_Conteggi urbanistici Se Volume Parcheggi e Standard
- EP04_Conteggi urbanistici Superficie coperta
- EP05_Progetto della sistemazione del verde e delle essenze arboree
- 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 DI RECUPERO

1. Il Piano di recupero prevede:

- la deruralizzazione di tutti i fabbricati ai sensi dell'art. 101 comma 5 delle NTA del Piano Operativo, di Superficie edificata complessiva di 1504,07 mq con il cambio di destinazione alla funzione residenziale;
- la demolizione di alcuni annessi privi di valore storico testimoniale di Se complessiva 309,31 mq e ricostruzione non fedele di Se complessiva pari a 308,38 in un nuovo corpo di fabbrica posto a nord dell'edificio principale e nel piccolo edificio ad est contenente alcuni spazi accessori per rimessaggio degli attrezzi agricoli, attuando la riconfigurazione edilizia dei volumi secondari prevista dall'art. 147 delle NTA, finalizzata a valorizzare l'edificio principale;
- il recupero funzionale dell'intero complesso con realizzazione complessiva di n. 7 unità immobiliari residenziali, di cui n. 4 nella villa padronale, n. 1 nel fienile ad est della villa, tramite interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa, e n. 2 nel nuovo edificio, tramite il recupero della Se demolita;
- la riconfigurazione generale degli spazi esterni insieme alla realizzazione di parcheggi privati per un totale di n. 22 posti auto oltre al viale di accesso ed alla cabina elettrica.

2. 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 delle stesse norme.

ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione avverrà con 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 presente Piano di Recupero, nonché sugli edifici ivi esistenti, sono ammessi, senza che ciò costituisca variante allo stesso PdR, gli interventi di cui agli artt. 143 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 eventuali modifiche apportate al progetto devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici e di piano inderogabili:
 - Superficie edificabile complessiva: 1.504,07 mq di cui 1.195,69 mq oggetto di Ristrutturazione edilizia conservativa e 308,38 mq oggetto di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione non fedele
 - Volume complessivo: 5.435,83 mc di cui 4.334,37 mc oggetto di Ristrutturazione edilizia conservativa e 1.101,46 mc oggetto di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione non fedele
 - Altezza massima: pari all'esistente
3. 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
 - "CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita
 - "TR" limitatamente alle strutture alberghiere
 - "D.1" Direzionale in strutture complesse.
4. 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 delle NTA del Piano Operativo).
5. 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.
6. 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 3, 4 e 5 del presente articolo 5 e dal successivo articolo 6.

ART. 6 - PRESCRIZIONI ATTUATIVE

1. In riferimento alla sistemazione dello spazio esterno e delle specie arboree, ai sensi dell'art. 145 delle NTA del Piano Operativo, nell'area di pertinenza tutelata C1 è vietato il frazionamento dello spazio aperto con recinzioni o separazioni fisiche permanenti; inoltre dovrà essere rispettato quanto indicato nell'elaborato *EP 05_Progetto della sistemazione del verde e delle essenze arboree* e tutte le disposizioni per la qualità in ambito rurale indicate al capo IV delle NTA del Piano Operativo; le siepi arbustive miste da porre lungo i confini dovranno avere carattere campestre, con impianto ed andamento spontaneo, escludendo forme geometriche e regolarmente topiate.
2. La pavimentazione del viale di accesso dalla pubblica via, per i primi 10 m, deve essere tale da non trasportare detriti o fango in carreggiata ai sensi dell'art. 55 co. 5 delle NTA del Piano Operativo.
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 a disegno semplice.
4. I percorsi pedonali di accesso alle abitazioni potranno essere realizzati in terra battuta o con pavimentazioni in elementi lapidei direttamente affogati nel terreno oppure in "asfalto natura", mentre i marciapiedi attorno alla villa principale dovranno essere realizzati con pavimentazioni in pietra naturale.
5. In riferimento alle soluzioni tecniche proposte per il complesso colonico al fine 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 se necessari, soprattutto per le porzioni di antica origine. Si ritiene compatibile il ripristino delle porzioni di coperture rimaneggiate mediante la sostituzione dei tavelloni presenti con pianelle di recupero e l'inserimento di nuovi travetti 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.

- In relazione alle pareti murarie, in particolare per l'annesso a est (fienile), devono essere evitate demolizioni e sostituzioni andanti, ricorrendo a tali modalità di intervento solo per porzioni limitate adottando la tecnica del cuci/scuci e utilizzando almeno il 50% di materiali recuperati o del tipo "fatti a mano".
 - Per quanto riguarda i solai esistenti, si ritiene compatibile il consolidamento delle travi esistenti, qualora risultassero non sufficientemente dimensionate, mediante l'accostamento di travi simili in legno o nuove travi in metallo e l'eventuale nuova soletta armata da realizzare con inghisaggio alle murature perimetrali; se necessario potranno essere effettuate sostituzioni puntuali delle travi ammalorate con altre di stessa tipologia, forma e materiale.
 - Siano mantenuti gli elementi complementari interni, esterni e di finitura oltre agli elementi architettonici-tipologici minori di matrice rurale definiti all'art. 141 delle NTA del Piano Operativo. In particolare, a titolo esemplificativo, nella villa principale le controsoffittature interne e sul fronte nord i marcadavanzali e le buche della piccionaia, insieme a tutti gli elementi presenti nella facciata principale quali le finestre inginocchiate con le inferriate, il cristogramma rappresentato, le colonne con i capitelli della loggia, le finestre a forma circolare, le cornici; nel fienile il mandolato sul fronte nord.
6. Prima dell'inizio dei lavori edili, contestualmente alla dichiarazione di "Inizio Lavori" prevista dalla normativa vigente, dovranno essere depositate presso l'Amministrazione Comunale, una serie di fotografie (datate e firmate dal D.L.) che identifichino lo stato dei luoghi lungo la Via della Rugea. Andrà preso in opportuna considerazione il tratto utile al transito di cantiere da e per il lotto ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Ciò al fine di indicare lo stato dei luoghi ad inizio lavori e verificarne poi lo stato finale al termine del cantiere.
7. In analogia a quanto sopra, contestualmente alla fine dei lavori edilizi dovranno essere prodotte le fotografie, con riferimento a quelle di cui sopra, datate e controfirmate dal D.L.. Il Servizio del Comune preposto alla manutenzione della rete viaria potrà poi verificare, anche mediante sopralluoghi, gli interventi utili al ripristino dei tratti viari.

Prato, 16 marzo 2024

Il tecnico

Arch. Pietro Panerai



Firmato da:

PIETRO PANERAI

codice fiscale PNRPTR81P25G999J

num.serie: 23248248

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 29/09/2021 al 29/10/2024