

Comune di Prato

Piano di Recupero 413/2022

**in variante, ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014, al Piano di recupero n.
265/11**

**per demolizione e successiva fedele ricostruzione di edificio per civile
abitazione ubicato in via dei Tini**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Richiedente:

ESSE BI ESSE S.R.L.

Progettisti:

Ing. ALESSANDRO CLAUDIO BIGAGLI

Arch. FABRIZIO MASSIMO BARNI

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 ricostruzione del fabbricato ubicato in via Tini nel Comune di Prato compreso nel presente Piano di recupero n. 413/2022, 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, quale modifica del piano approvato n. 265/2011.

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.

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_illustrativa
- 03_RZ02_documentazione_fotografica
- 04_RZ05_relazione_geologica
- 05_RZ08_relazione_previsionale_del_clima_acustico
- 06_EA01_stato_approvato_con_piano_265/2011_planimetria_generale
- 07_EP01_stato_di_progetto_planimetria_generale
- 08_EP02_stato_di_progetto_piante_prospetti_sezioni

- 09_EP04_stato_di_progetto_parametri_urbanistici
- 10_EP04bis_stato_di_progetto_conteggi_urbanistici
- 11_EP06_stato_di_progetto_rendering
- 12_EU03_schema_smaltimento_liquami
- 13_ES01_stato_sovrapposto_planimetrie_e_sezione_schematica_esplicativa
- 14_ES02_stato_sovrapposto_piante_e_prospetti_sezioni
- 15_norme_tecniche_di_attuazione

Sono tuttora validi gli elaborati del Piano n. 265/2011 di seguito indicati:

- Relazione tecnica (*all. 1 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. A Insetto Fotografico con punti di ripresa (*all. 2 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 1 Planimetria- Stato attuale (*all. 3 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 5 Stato attuale- Piante (*all. 7 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 6 Stato attuale – Prospetti e Sezione (*all. 8 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 12 Opere di Urbanizzazione in diretta esecuzione- Planimetria e sezioni - attuale (*all. 16 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 13 Opere di Urbanizzazione in diretta esecuzione- planimetria e sezioni Progetto (*all. 17 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 13 A Opere di urbanizzazione in diretta esecuzione, computo metrico estimativo (*all. 18 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 13 bis Collegamento pista ciclabile- planimetria e sezione- stato di progetto (*all. 19 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 14 Opere di urbanizzazione in diretta esecuzione planimetria e sezioni – sovrapposto (*all. 20 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 15 Opere di urbanizzazione in diretta esecuzione – schemi computo oneri (*all. 21 alla DCC n. 20/2014*)
- Dichiarazioni su Enti erogatori (*all. 23 alla DCC n. 20/2014*)
- Nulla osta ASL per interventi in deroga al Regolamento Edilizio (*all. 24 alla DCC n. 20/2014*)
- Nulla osta Publiacqua (*all. 25 alla DCC n. 20/2014*)
- Estratti regolamento urbanistico e planimetria catastale (*all. 26 alla DCC n. 20/2014*)
- Allegato A: planimetria catastale con evidenziate le aree da cedere per allargamento sede stradale (*all. 27 alla DCC n. 20/2014*)
- Schema atto d'obbligo (*all. 28 alla DCC n. 17/2015*)
-

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

5:

- RZ01_relazione_illustrativa

- EP01_stato_di_progetto_planimetria_generale
- EP02_stato_di_progetto_piante_prospetti_sezioni
- EP04_stato_di_progetto_parametri_urbanistici
- EP04bis_stato_di_progetto_conteggi_urbanistici
- EU03_schema_smaltimento_liquami
- norme tecniche di attuazione
- Tav. 12 Opere di Urbanizzazione in diretta esecuzione- Planimetria e sezioni - attuale (*all. 16 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 13 Opere di Urbanizzazione in diretta esecuzione- planimetria e sezioni Progetto (*all. 17 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 13 A Opere di urbanizzazione in diretta esecuzione, computo metrico estimativo (*all. 18 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 13 bis Collegamento pista ciclabile- planimetria e sezione- stato di progetto (*all. 19 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 14 Opere di urbanizzazione in diretta esecuzione planimetria e sezioni – sovrapposto (*all. 20 alla DCC n. 20/2014*)
- Tav. 15 Opere di urbanizzazione in diretta esecuzione – schemi computo oneri (*all. 21 alla DCC n. 20/2014*)

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 413/2022 riguarda un vecchio fabbricato con tipologia rurale, compresa la relativa area di pertinenza, e prevede la sua demolizione, già avvenuta per motivi di pubblica sicurezza, e fedele ricostruzione ad una distanza dal fronte strada di ml 12, per la realizzazione di tre abitazioni.
- 2.
3. E' prevista la riconfigurazione generale degli spazi esterni, con la creazione di due aree a parcheggio nella resede privata.
- 4.
- 5.

ART. 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione avverrà con Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014 e prevede la realizzazione di due unità minime di intervento:

- U.M.I. 1 per le opere di urbanizzazione in diretta esecuzione da parte del

promotore e da cedere al comune di Prato, disciplinate dagli elaborati Tav. 12, Tav. 13, Tav. 13A, Tav. 13Bis, Tav. 14, Tav. 15 e contenute tra gli obblighi dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 22/11/2017 e registrato al n. 13578/1T del 01/12/2017;

- U.M.I. 2 per la realizzazione dell'edificio residenziale e le sue pertinenze, sulla quale valgono le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici e le prescrizioni di cui ai successivi articoli.
-

2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.

3. L'effettiva utilizzazione dell'edificazione destinata a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione e convalida di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano e dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto. Pertanto fino a tale momento per tale edificio non potrà essere certificata l'agibilità.

ART. 5) INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

1. Per l'attuazione del piano devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici massimi inderogabili:

- Superficie edificabile (SE) abitativa mq 493;
- Volume edificabile 1716 mc;
- Superficie coperta mq 273;
- Altezza ml 7,05.
-

2. Costituiscono prescrizioni gli elaborati elencati all'art. 2 comma 2, fatto salvo quanto indicato ai successivi commi e all'art. 6 delle presenti NTA.

3. Le modifiche eventuali apportate al progetto devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente ed essere coerenti con le prescrizioni di cui al successivo art. 6.

4. E' consentito il frazionamento a condizione che comporti la realizzazione di unità abitative con una superficie edificabile "SE" non inferiore a 60 mq ciascuna.

5. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi,

individuati dall'articolo 135 della L.R. 65 del 10 novembre 2014:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR n. 5/2010 s.m.i.

6. In seguito all'attuazione del Piano non è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso verso le 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

"D.1" Direzionale in strutture complesse

"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita

Art. 6) PRESCRIZIONI ATTUATIVE

- 1. Non sono ammesse trasformazioni tipologiche, modifiche planivolumetriche o alterazioni della composizione architettonica dei prospetti che comportino la perdita dei caratteri architettonici dell'edificio originario di matrice rurale. E' prescritto che:
 - Le strutture di copertura siano realizzate con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in coppi e tegoli di recupero o del tipo fatti a mano. L'aggetto di gronda dovrà essere in cotto fatto a mano.
 - I comignoli da installare sulle coperture siano realizzati con tipologia tradizionale con fattezze simili a quelle dell'edificio preesistente (canna fumaria intonacata e terminale di evacuazione fumi in cotto).
 - L'intonaco esterno sia realizzato a calce senza velo.
 - Non è ammessa l'installazione di persiane o altri elementi di oscuramento esterni, non congrui con configurazione architettonica di matrice rurale.
 - Siano realizzate soglie e davanzali in pietra serena o simili.
 - Siano realizzate docce e calate in rame.
 - Siano realizzati infissi in legno.
 -
- 2. Rispetto alle pertinenze esterne è prescritto che:
 - Non è ammesso il frazionamento degli spazi aperti con recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura.

- Siano conservate le alberature di impianto originario indicate negli elaborati grafici.
- Il muro di recinzione lungo strada sia realizzato in laterizio con intonaco a calce senza velo e soprastante cimasa intonacata a rilievo, mentre 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.
- 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 impianti ed andamenti spontaneo escludendo forme geometriche e regolarmente topiate. Le specie arboree ed arbustive da utilizzare, anche per quanto l'intera pertinenza, 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 pseudiacacia*, *Photinia glabra*, *Acer giapponese*, *Quercus americano*, ecc.).
- Le pavimentazioni esterne e i percorsi pedonali siano realizzati in pietra di recupero mentre la zona a parcheggio sia realizzata in ghiaia, in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale al fine di rendere agevole il percorso in concomitanza di piogge o presenza di fango, considerato che i nuovi innesti dalla pubblica via, dotata di pavimentazione in asfalto o similare, nel rispetto del Regolamento Edilizio, del D.Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992, devono avere per almeno 10 ml tipologie di pavimentazione che non trasportino detriti o fango in carreggiata.
- Il pergolato previsto sulle aree private per la sosta dei veicoli sia realizzato in acciaio verniciato o in legno o comunque con soluzioni compatibili con il contesto rurale, e sia ombreggiato con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti.
- I cancelli, le ringhiere e le inferriate siano realizzati in ferro verniciato a disegno semplice.
- All'interno della pertinenza sono consentite esclusivamente opere ed i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
-
- 3. In generale non risultano ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di parcheggi o cantine interrato;
- realizzazione di nuove strutture ivi comprese gli interventi pertinenziali IP2 e IP.3;
- inserimento di attività di deposito di materiali di qualsiasi tipo.

Firmato da:

BARNI FABRIZIO MASSIMO

codice fiscale BRNFRZ49P12G999D

num.serie: 1504479

emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

valido dal 31/05/2022 al 31/05/2025

ALESSANDRO CLAUDIO BIGAGLI

codice fiscale BGGLSN74M11G999Y

num.serie: 8570472991662529803

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 11/01/2022 al 11/01/2025