

# **Comune di Prato**

## **Piano di Recupero N. 407/2022**

Piano di Recupero di fabbricato di matrice rurale con cambio di destinazione  
a civile abitazione

Via di Cerreto e Solano snc - Prato (PO)

Richiedente: Giuditta Guarducci

Progettisti: Arch. Francesco Azzini - Geom. Cristian Cuttano

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **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 di Cerreto e Solano nel Comune di Prato e compreso nel presente Piano di recupero n. 407/2022, 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, 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) ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

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

- 01\_IG01\_Inquadramento generale
- 02\_RZ01.1\_Relazione tecnica illustrativa
- 03\_RZ01.2\_Analisi fasi storiche
- 04\_RZ02\_1\_Documentazione Fotografica
- 05\_RZ02\_2\_Abaco Infissi
- 06\_Relazione geologica di fattibilità.
- 07\_Valutazione previsionale di clima acustico
- 08\_EA01\_stato attuale - Planimetria generale
- 09\_EA02\_stato attuale, piante prospetti sezione
- 10\_EP01\_stato di progetto – Planimetria generale
- 11\_EP02.1\_stato di progetto\_Piante, prospetti e sezioni
- 12\_EP02\_2\_stato di progetto\_interventi alle strutture
- 13\_EP03\_stato di progetto\_aree permeabili
- 14\_EP04\_stato di progetto\_Conteggi urbanistici
- 15\_EP05\_stato di progetto\_aree a parcheggio
- 16\_EP06\_stato di progetto\_Viste rendering
- 17\_EU01\_02\_03\_04\_opere urbanizzazione primaria
- 18\_ES01\_Planimetria generale - sovrapposto
- 19\_ES02\_piante, sezioni e prospetti
- 20\_Norme tecniche di Attuazione

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

- 10\_EP01\_stato di progetto – Planimetria generale
- 11\_EP02.1\_stato di progetto\_Piante, prospetti e sezioni
- 12\_EP02\_2\_stato di progetto\_interventi alle strutture
- 14\_EP04\_stato di progetto\_Conteggi urbanistici
- 20\_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 407 prevede la deruralizzazione di un vecchio fabbricato colonico con interventi di ristrutturazione conservativa e puntuali interventi di consolidamento delle parti strutturali in avanzato stato di degrado, oltre alla chiusura parziale di loggia/porticato non visibile dalla strada per un limite del 10% della "SE" esistente (previo conseguimento di deroga ASL richiesta in data 23.02.2024 al P.G.n. 42452 per la distanza dal vicino cimitero locale di Cerreto), quale intervento in ampliamento ammesso ai sensi dell'art. 144 comma 3 lettera "j" delle NTA del Piano Operativo

Nel lotto di pertinenza è presente anche un corpo di fabbrica secondario che secondo quanto previsto dall'art. 147 comma 1 delle NTA del Piano Operativo, trattandosi di volume secondario privo di valore storico, tipologico o testimoniale ne è consentita la riconfigurazione urbanistico-edilizia attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti, sostituzione edilizia senza incremento di volume e "SE".

Nella riorganizzazione funzionale di tutto l'attuale fabbricato, finalizzata all'ottenimento di due unità residenziali, sarà rispettata la sua storicità, saranno realizzati nuovi impianti tecnologici, saranno riaperte quasi tutte le finestre preesistenti, all'attualità tamponate, e saranno ricostruite 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 con le 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 407, sono ammessi, senza che ciò costituisca variante allo stesso PdR, gli interventi di cui agli artt. 144, 145 e 147 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 e della sostituzione edilizia = mq 467,98;
- Superficie edificabile (SE) in ampliamento = mq 28,06;
- Superficie edificabile (SE) in sostituzione edilizia = mq 52,70

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.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

5. 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.).

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 e

6 del presente articolo 5 e dal successivo art. 6, nonché dall'art.147 delle NTA del Piano Operativo.

8. 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.

## **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 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 (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.
- 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 pseudacacia*, *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.
- Eventuali pergolati 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:

**cuttano cristian**

codice fiscale CTTCST75D14G999L

num.serie: 161658039852010225585268112423264221534

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

valido dal 22/02/2021 al 23/02/2026

**Francesco Azzini**

codice fiscale ZZNFNC59A21G999V

num.serie: 150000607723249670469701117903170957287

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 15/01/2024 al 26/01/2027