

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 FINALITA'

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l'edificazione delle aree comprese nel presente PdR 354/2015 "Il Menichino" (variante al n° 206) posto nel Comune di Prato, 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 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.

Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Regolamento Urbanistico vigente e le norme dei Regolamenti Comunali Edilizio e di Igiene, norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza.

Il PdR prevede 1 Unità Minima d'Intervento, sulla quale si prevedono modalità di attuazione e destinazione d'uso come indicato nei successivi articoli.

ART. 2 PdR 354/2015 "IL MENICHINO" – VALORE NORMATIVO

Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati del PdR 354/2015 "Il Menichino", composto dalle seguenti relazioni e tavole grafiche:

Tav. 1	Inquadramento generale del piano
Tav. 2	Sistemazione lotto. Piante
Tav. 3A	Prospetti e sezioni
Tav. 3B	Prospetti e viste 3D
Tav. 4	Verifica permeabilità superfici
Tav. 5A	Calcoli urbanistici
Tav. 5B	Calcoli urbanistici
Tav. 6	Sistemazione lotto, distanze
Tav. 7	Rendering
Tav. 8	Sovrapposto
Tav. 9	Verifica L.13/89
Tav. 10	Rete smaltimento, rete Enel
	Relazione Tecnica

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati

1. **Tav. n. 2** **Sistemazione lotto, piante**
2. **Tav. n. 3A** **Prospetti e sezioni**
3. **Tav. n. 5A /B** **Calcoli Urbanistici**
4. **Elaborato** **Norme Tecniche di Attuazione**
5. **Elaborato** **Atto d'obbligo**
6. **Elaborato** **Aree in cessione – Allegato all'Atto d'obbligo**

Hanno valore documentale ed esplicativo i restanti elaborati.

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il PdR di iniziativa privata prevede la riqualificazione urbanistica dell'area compresa tra via Balducci e via Niccoli mediante una nuova configurazione, con destinazione d'uso commerciale, residenziale, ed un piano interrato per la sosta veicolare. La realizzazione di due edifici residenziali ex novo distinti, con una piazza centrale che separa i due corpi di fabbrica, uno di quattro l'altro di cinque piani. .

Completano il progetto: una viabilità pedonale e parcheggi pubblici a raso, pista ciclabile su via Niccoli e sistemazione a verde delle aree a coronamento dell'area interessata.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano di recupero sarà attuato in un'unica unità d'intervento, prevedendo la realizzazione della viabilità pubblica comprensiva di marciapiede e racchetta di inversione, pista ciclabile in sostituzione dell'esistente su via Niccoli, parcheggio pubblico, sistemazioni a verde e due edifici privati a destinazione residenziale/commerciale comprensivi di aree pertinenziali a verde, oltre all'accesso al piano interrato.

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

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla stipula dell'atto d'obbligo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite

Pertanto gli immobili realizzati non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'abitabilità.

Modalità di attuazione :

Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 LR 65/2014 per edifici privati residenziali e loro pertinenze e per le opere d'urbanizzazione

ART. 5 TOLLERANZE

Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.

Fermi restando i parametri urbanistici, le altezze massime degli edifici, gli standard da realizzare si ammettono le seguenti tolleranze al progetto relativo al PdR 354, senza che ciò comporti variante allo stesso PdR:

- variazioni del volume non superiori del 2% delle quantità approvate
- per distacchi, o superfici coperte 2% delle misure progettuali.

Le modifiche apportate al progetto nel rispetto delle tolleranze devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e dai parametri urbanistici di piano inderogabili ed essere attuate mediante Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 LR 65/2014.

ART. 6 UNITA' D'INTERVENTO - AREE DI USO PUBBLICO

Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi contestualmente all'esame del Permesso di Costruire in attuazione del Piano.

Opere stradali e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti sugli elaborati del Piano (tavola n° 2 e tavola n° 6), e dovrà essere concordata con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR.

Tali aree dovranno essere complete di strade, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi per veicoli a quattro e due ruote, segnaletica orizzontale e verticale, sottoservizi, illuminazione e quanto altro necessario.

Opere a verde e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti sugli elaborati del Piano (tavola n° 2 e tavola n° 6), e dovrà essere concordata con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR.

Tali aree dovranno essere complete di: tappeti erbosi, alberature, vialetti pedonali pavimentati, canaletti per lo scolo dell'acqua, impianto di irrigazione, oltre ad un opportuno corredo funzionale di sedute e attrezzature ritenute opportune.

Per quanto riguarda le essenze consentite si rimanda al "*Regolamento del Verde Pubblico e Privato*" del Comune di Prato approvato con D.C.C. 123/05 e s.m.i.,

ART. 7 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

Sono previsti due edifici a destinazione residenziale con il piano terra a destinazione commerciale, che si intendono quale unicum in quanto concorrono a determinare il carattere unitario all'intero dell'intervento.

Per questo, la loro realizzazione dovrà avvenire con un unico Permesso di Costruire in attuazione del Piano. I due edifici configurati come unico organismo edilizio, presentano un piano interrato comune e:

- il primo è composto da 5 piani fuori terra per un'altezza di 18.60 mt e 16 unità immobiliari residenziali, oltre a due unità commerciali al piano terra (vedi tavole 2, 3A, 3B e 7)
- il secondo è composto da 4 piani fuori terra per un'altezza di 15.55 mt e 16 unità immobiliari residenziali, oltre a due unità commerciali al piano terra (vedi tavole 2, 3A, 3B e 7)

Di seguito gli interventi previsti, gli interventi ammessi che non costituiscono ulteriore variante al PdR e gli interventi non ammessi, che invece costituiscono variante al PdR n. 354.

Ai piano interrato:

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso e ampliamenti della superficie che compromettono la struttura del soprastante edificio;

Sono ammesse variazioni nell'assetto distributivo delle corsie volte al miglioramento della fruibilità, senza ridurre il numero dei posti auto in rapporto alle unità immobiliari di progetto;

Ai piani fuori terra:

Non sono ammesse modifiche di prospetto che riguardano variazioni nel trattamento, di forme, rapporti tra pieni e vuoti, colori, modifiche dei materiali, differenze di materiali fra i due edifici, e l'armonia della composizione architettonica; variazioni della copertura per sagoma, finitura, rivestimenti; modifiche sostanziali degli edifici per tipologia, carattere e impaginato architettonico, riduzioni della superficie a verde e semipermeabile delle pertinenze a favore della superficie pavimentata non motivate e sempre nel rispetto dei quantitativi previsti dal RU. Non sono altresì ammessi cambio di destinazione d'uso.

Gli elaborati grafici e la relazione tecnica ben descrivono la tipologia d'intervento e i materiali utilizzati.

Sono ammesse: la diversa distribuzione interna degli alloggi anche con la costituzione di nuove unità immobiliari nella misura massima del 10% in più rispetto a quelle previste dal Piano, nel rispetto delle norme edilizie ed igienico sanitarie e purché le partizioni interne non compromettano la lettura spaziale e delle strutture.

Sono ammesse fusioni di unità immobiliari purché le partizioni interne non compromettano la lettura spaziale e delle strutture.

Aree esterne di pertinenza:

Il trattamento delle aree carrabili e delle superfici a verde privato dovrà presentare le medesime finiture materiche e vegetazionali, compresa la composizione dei tappeti erbosi, di quanto previsto per le aree di uso pubblico.