

COMUNE DI PRATO  
INTERPORTO DELLA TOSCANA CENTRALE



PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

UBICAZIONE:

COMUNE DI PRATO  
LOC. GONFIENTI

PROPONENTE:

INTERPORTO  
DELLA TOSCANA CENTRALE S.P.A.  
VIA DI GONFIENTI 4//4  
59100 PRATO

LUCIANO PANNOCCHIA  
DIRETTORE

TECNICO:

ING. ANDREA LUCIONI

ELA  
NTA

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

SCALA

/

## INDICE

- art. 1)** Finalità
- art. 2)** Valore normativo del Piano di lottizzazione 337 “Interporto”
- art. 3)** Contenuto del Piano
- art. 4)** Modalità di attuazione
- art. 5)** Norme generali
- art. 6)** UMI A (A1, A2, A3, A4) - Nuovo sistema parcheggi: interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 7)** UMI B - 14N 1 Spedizionieri raccordabili: interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 8)** UMI C - 14N 2 Magazzino per soprintendenza archeologica: interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 9)** UMI D - 14O Spedizionieri raccordabili: interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 10)** UMI E - Aree di uso pubblico
- art. 11)** UMI F - Aree di uso pubblico
- art. 12)** UMI G - Ricollocazione rotatoria esistente e sistemazione dell’area verde di filtro con la zona archeologica
- art. 13)** Normativa lotti già edificati

### **Art. 1 FINALITA’**

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l’edificazione delle aree comprese nel presente Piano di Lottizzazione 337 “Interporto” 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 dell’art. 103 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 Piano prevede 10 Unità Minime d’Intervento, sulle quali si prevedono modalità di attuazione e destinazione d’uso come indicato nei successivi articoli.

### **Art. 2 VALORE NORMATIVO Piano di Lottizzazione 337 “Interporto”**

Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati del Piano, composto dai seguenti elaborati:

Elaborato REL RELAZIONE GENERALE

Tavola 0	INQUADRAMENTO GENERALE
Tavola 1	STRALCIO "USI DEL SUOLO" DEL R.U. VIGENTE - scala 1:2000
Tavola 2	STRALCIO "USI DEL SUOLO" DEL P.S. ADOTTATO - scala 1:2000
Tavola 3.1	PLANIVOLUMETRICO
Tavola 3.2	PLANIMETRIA STATO ATTUALE – scala 1:2.000
Tavola 3.3	PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO COMPLESSIVO - scala 1:2000
Tavola 3.4	SEZIONI LONGITUDINALI "NUOVI MAGAZZINI" – scala 1:500
Tavola 4	RILIEVO "NUOVO SISTEMA PARCHEGGIO" - Parcheggio P9 - scala 1:500
Tavola 5	RILIEVO "NUOVI MAGAZZINI" - scala 1:500
Tavola 6	PROGETTO "NUOVO SISTEMA DEI PARCHEGGI" – P9" – scala 1:500
Tavola 7A	"NUOVI MAGAZZINI" - EDIFICIO 14O - scala 1:500
Tavola 7B	"NUOVI MAGAZZINI" - EDIFICIO 14N1 - scala 1:500
Tavola 7C	PROGETTO "NUOVI MAGAZZINI" – PIANO QUOTATO - PISTA CICLABILE - scala 1:500
Tavola 7D	"NUOVI MAGAZZINI" – STATO SOVRAPPOSTO - scala 1:500
Tavola 7E	FOGLIO DI MAPPA 65 – 67 – 68 PROPRIETA' TERZI – PERMUTA – CESSIONE - scala 1:2000
Tavola 7F	SISTEMA PARCHEGGI TIR - scala 1:2000
Tavola 7G	RENDERING
Tavola 7H	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE
Tavola 7I	NUOVA PISTA CICLABILE INTERNA ALL'AREA INTERPORTUALE - INTERVENTO 3 - scala. 1:1000
Tavola 7L	PISTA CICLABILE – PROFILO LONGITUDINALE, INTERVENTO 3 – scala 1000
Tavola 7M	PISTA CICLABILE INTERVENTO 1 E 4 – scala 1000
Tavola 7N	DIMOSTRAZIONE SUPERFICI – scala 1:2000

Elaborato 8A	ESTRATTO CATASTALE E VISURE CATASTALI – “NUOVI MAGAZZINI”
Elaborato 8B	ESTRATTO CATASTALE E VISURE CATASTALI – “NUOVO SISTEMA PARCHEGGI”
Elaborato 9	INDAGINI GEOLOGICO – TECNICHE
Elaborato 11	RELAZIONE PAESAGGISTICA
Elaborato 11	TAV 00 MORFOLOGIA
Elaborato 11	TAV 01 EVOLUZIONE STORICA
Elaborato 11	TAV 02 EVOLUZIONE STORICA STRADE
Elaborato 11	TAV 03 USO DEL SUOLO
Elaborato 11	TAV 04 VINCOLI
Elaborato 11	TAV 05 VISUALITA’
Elaborato 12	DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ A VAS
Elaborato NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Elaborato	PROGETTO VALORIZZAZIONE PARCO ARCHEOLOGICO ETRUSCO
Elaborato	PIANO INDUSTRIALE – APRILE 2015
Elaborato	PERIZIA
Elaborato	TAV. 1E: PLANIMETRIA E PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
Elaborato	STIMA INDENNITA’ PROVVISORIA DI ESPROPRIO

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

- 1. Tavola 0** **INQUADRAMENTO GENERALE**
- 2. Tavola 3.3** **PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO COMPLESSIVO - scala 1:2000**
- 3. Tavola 3.4** **SEZIONI LONGITUDINALI “NUOVI MAGAZZINI” – scala 1:500**
- 4. Tavola 6** **PROGETTO “NUOVO SISTEMA DEI PARCHEGGI – P9” – scala 1:500**
- 5. Tavola 7A** **“NUOVI MAGAZZINI” - EDIFICIO 140 - scala 1:500**

- 6. Tavola 7B “NUOVI MAGAZZINI” - EDIFICIO 14N1 - scala 1:500
- 7. Tavola 7C PROGETTO “NUOVI MAGAZZINI” – PIANO QUOTATO - PISTA CICLABILE - scala 1:500
- 8. Tavola 7E FOGLIO DI MAPPA 65 – 67 – 68 PROPRIETA’ TERZI – PERMUTA – CESSIONE - scala 1:2000
- 9. Tavola 7F SISTEMA PARCHEGGI TIR - scala 1:2000
- 10. Tavola 7I NUOVA PISTA CICLABILE INTERNA ALL’AREA INTERPORTUALE - INTERVENTO 3 - scala. 1:1000
- 11. Tavola 7L PISTA CICLABILE – PROFILO LONGITUDINALE, INTERVENTO 3 – scala 1000
- 12. Tavola 7M PISTA CICLABILE INTERVENTO 1 E 4 – scala 1000
- 13. Tavola 7N DIMOSTRAZIONE SUPERFICI – scala 1:2000
- 14. Elaborato NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Hanno valore documentale ed esplicativo i restanti elaborati allegati al Piano.

### **Art. 3 CONTENUTO DEL PIANO**

Il Piano di Lottizzazione prevede il completamento della infrastruttura interportuale mediante la realizzazione di due magazzini di movimentazione merci all’interno dei due nuovi lotti 14N e 14O, previa demolizione del vano di servizio esistente, la realizzazione di un ulteriore edificio, all’interno del lotto 14N, ad uso della Soprintendenza Archeologica, la mancata realizzazione di un magazzino all’interno del lotto 23, la realizzazione di quattro nuovi parcheggi TIR (P7, P8, P9, e P10), la realizzazione di blocchi di servizi (servizi igienici, docce, distributori bevande e chiosco per ristoro) nei 5 parcheggi per TIR, denominati P1, P3, P7, P8 e P9. Completano il progetto la realizzazione di piste ciclopedonali.

### **Art. 4 MODALITA’ DI ATTUAZIONE**

Il Piano di lottizzazione sarà attuato in 10 distinte Unità Minime di Intervento:

- UMI A1** – realizzazione di un nuovo parcheggio TIR (P7)
- UMI A2** – realizzazione di un nuovo parcheggio TIR (P8)
- UMI A3** – realizzazione di un nuovo parcheggio TIR (P9)
- UMI A4** - realizzazione di un nuovo parcheggio TIR (P10)

- UMI B** - realizzazione di un edificio per spedizionieri raccordabili (14N 1)  
**UMI C** - realizzazione di un magazzino per la soprintendenza archeologica (14N 2)  
**UMI D** - realizzazione di un edificio per spedizionieri raccordabili (14O)  
**UMI E** - realizzazione di piste ciclopedonali (Interventi 1, 2 e 4)  
**UMI F** - realizzazione di piste ciclopedonali (Intervento 3) e sistemazione di aree ad uso pubblico  
**UMI G** - ricollocazione della rotatoria esistente all'esterno del vincolo archeologico e sistemazione dell'area verde di filtro con la zona archeologica.

L'attuazione avverrà con uno o più Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014 o secondo quanto previsto dalla disciplina dell'attività edilizia di cui al Titolo VI L.R. 65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii..

Il rilascio del primo Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione dell'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite alla UMI E e alla UMI F.

L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nelle UMI B e D è comunque subordinata alla demolizione dell'edificio collabente, alla realizzazione delle opere previste nella UMI G e alla realizzazione e convalida delle opere di urbanizzazione previste dalla UMI E.

Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate le agibilità.

Sono escluse dalle suddette condizioni le opere che insistono su aree che non siano di proprietà dell'amministrazione comunale o del promotore, che dovranno essere realizzate e convalidate entro un anno dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune e comunque entro il termine di validità dell'ultimo permesso di costruire.

Le opere previste nella UMI F dovranno essere realizzate entro i termini di validità dell'ultimo Permesso di Costruire relativo all'attuazione della UMI B o della UMI D.

## Art. 5 NORME GENERALI

L'individuazione utilizzata sia nelle norme che nelle tavole è di tipo alfa numerico e/o descrittivo ed è riportata con carattere pieno nelle tavole;

Sono definite opere di urbanizzazione interna e di tipo pubblico le seguenti funzioni:

•3 e 6	parcheggi non custoditi
•30	binario di discesa e raccordi ferroviari comuni
•33	aree a verde
•	viabilità interna e parcheggi auto di uso collettivo

L'area interportuale è definita, nel suo complesso, struttura che svolge attività di interesse Pubblico.

Nel caso si verificano variazioni planimetriche nei singoli lotti già edificati, le capacità edificatorie saranno rapportate alla effettiva superficie del lotto applicando ad essa gli indici previsti (Rapporto di copertura e Indice fondiario) nel rispetto dei parametri di Altezza e Superficie Utile Lorda massimi prescritti per ciascun lotto;

Le altezze massime indicate nelle schede seguenti, relative ai lotti già edificati, per i fabbricati ad uso magazzino dotati di banchina o piano di carico deve intendersi misurata a partire dal piano della stessa fino all'estradosso della copertura. Per le altezze riferite ai nuovi magazzini valgono le norme di cui al vigente Regolamento Edilizio.

I fabbricati sia già costruiti come pure quelli in progetto destinati a magazzini potranno essere realizzati con pensiline con sbalzo fino a 7 metri. In tal caso il rapporto di copertura, laddove prescritto, potrà essere incrementato della misura sufficiente a consentire la realizzazione delle pensiline e comunque entro un incremento massimo di tale rapporto di 5 punti percentuali. L'aumento del rapporto di copertura così ottenuto non avrà in alcun caso effetto sulle altre possibilità edificatorie che resteranno vincolate ai parametri indicati nelle presenti norme.

La posizione dei fabbricati riportata nella planimetria generale deve intendersi puramente indicativa e formerà oggetto di precisa indicazione in sede di rilascio delle concessioni edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze prescritte dalle presenti norme, e, laddove non prescritte, nel rispetto delle distanze come da Codice Civile e Regolamento Edilizio.

L'illuminazione notturna degli edifici, dei parcheggi e delle sistemazioni esterne dovranno evitare, quando possibile, l'esaltazione scenografica, a favore di una luce diffusa e soffusa.

In corrispondenza dei lavori che prevedono edificazioni anche se su piattaforma (magazzini, parcheggi) e comunque scavi in profondità (spostamento del Fosso del Molino) dovranno essere attivati saggi archeologici secondo le modalità dell'archeologia preventiva.

## **Art. 6 UMI A (A1, A2, A3, A4) – NUOVO SISTEMA PARCHEGGI: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

- ✓ E' previsto il completamento del sistema parcheggi mediante la realizzazione di quattro nuovi parcheggi TIR (P7, P8, P9, e P10), corrispondenti ad altrettante UMI, e la realizzazione di blocchi di servizi (fabbricati di supporto) nei 3 parcheggi per TIR, denominati P7, P8 e P9.
- ✓ E' opera di interesse generale. L'uso dei parcheggi destinati ai TIR è consentito agli operatori dell'Interporto.

Per ciascuna UMI la sottostante tabella definisce la superficie complessiva di stazionamento, il numero degli stalli da realizzare, la superficie dei fabbricati di supporto

UMI	parcheggio	Superficie di stazionamento	stalli	SUL - superfici fabbricati di supporto	H max	volume
<b>UMI A1</b>	P7	4.768	25	100	4	400
<b>UMI A2</b>	P8	6.354	30	100	4	400
<b>UMI A3</b>	P9	18.046	40	200	4	800
<b>UMI A4</b>	P10	2.291	13	Non previsto		
<b>TOTALE</b>		<b>50.889</b>	<b>171</b>	<b>900</b>		<b>3.600</b>

- ✓ I fabbricati di supporto avranno come destinazione servizi igienici e docce, gestione del parcheggio, zona di ristoro per gli operatori dei TIR.
- ✓ **OBBLIGHI:**
  - nella UMI A3 dovrà essere prevista una adeguata schermatura a verde ottenuta con la messa a dimora di siepi e piante di altezza minima di ml 3, a delimitazione dell'effettiva area a parcheggio TIR P9 adiacente il Molino di Gonfienti;
  - nelle UMI A1, A2 e A4, ove possibile, dovrà essere prevista una adeguata schermatura a verde ottenuta con la messa a dimora di siepi e piante di altezza minima di ml 3;
  - nella UMI A3, per la realizzazione del parcheggio P9 dovrà essere garantito l'impiego di materiali drenanti;
  - i blocchi di servizi dovranno prevedere facciate rivestite in legno. In alternativa al legno per il rivestimento della facciata sono consentiti altri materiali compositi (tipo wpc) o gres effetto legno che abbiano le medesime caratteristiche estetiche del legno.

**Art. 7 UMI B - 14N 1 SPEDIZIONIERI RACCORDABILI: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

- ✓ TIPOLOGIA : Magazzini per spedizionieri raccordabile
- ✓ SUPERFICIE LOTTO: mq. 23.499 (compreso 14N2)
- ✓ H max. <= mt 12.47 Hmax art 17
- ✓ SUL max mq. 8.263
- ✓ OBBLIGHI:
  - dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario esistente secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla società Interporto;
  - gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio;
  - la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini;
  - sarà consentita la eventuale suddivisione interna dell'edificio fino a 3 unità immobiliari distinte;
  - l'edificio dovrà prevedere facciate rivestite in legno e tetto verde. In alternativa al legno per il rivestimento della facciata sono consentiti altri materiali compositi (tipo wpc) o gres effetto legno che abbiano le medesime caratteristiche estetiche del legno; al fine di ottemperare agli obblighi di legge in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili (allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011), qualora sia dimostrata l'impossibilità di avvalersi di altre tipologie di fonti alternative, è consentito l'utilizzo di pannelli solari-fotovoltaici sulle coperture che dovrà avvenire per porzioni planimetricamente compatte e prevedere l'impiego di tipologie non riflettenti da montarsi completamente integrate con la copertura;
  - parcheggi secondo art. 2 L. 122/89;
  - la porzione di area del lotto di pertinenza, ricadente nella struttura agroambientale di cui agli artt. 33 e 75 del Piano Strutturale vigente, non potrà essere impermeabilizzata. Per dimostrate necessità correlate all'attività potrà essere ammessa la realizzazione una pavimentazione semipermeabile;
  - Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a ml 2,20 ed essere realizzate in materiale idoneo in accordo con i competenti Servizi comunali, in

modo da garantire la tutela delle visuali e degli elementi di invarianza paesaggistica e ambientale.

✓ NOTE:

- ferma restando la destinazione d'uso prevista, l'altezza e la SUL massime consentite, è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio;
- in caso di realizzazione di pensilina con aggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.

**Art. 8 UMI C - 14N 2 MAGAZZINO PER SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA:  
INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

- ✓ TIPOLOGIA: Magazzino Specificatamente previsto per il deposito di materiali di competenza della Soprintendenza Archeologica, destinato, quindi, ad accogliere i reperti archeologici
- ✓ SUPERFICIE LOTTO: ricompreso nel lotto 14N1
- ✓ H max. <= mt 8.00
- ✓ SUL max mq. 1.024
- ✓ OBBLIGHI:
  - dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario esistente secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla società Interporto;
  - gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio;
  - la tipologia dell'edificio dovrà conformarsi alle esigenze della Soprintendenza e prevedere facciate rivestite in legno e tetto verde. In alternativa al legno per il rivestimento della facciata sono consentiti altri materiali compositi (tipo wpc) o gres effetto legno che abbiano le medesime caratteristiche estetiche del legno; al fine di ottemperare agli obblighi di legge in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili (allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011), qualora sia dimostrata l'impossibilità di avvalersi di altre tipologie di fonti alternative, è consentito l'utilizzo di pannelli solari-fotovoltaici sulle coperture che dovrà avvenire per porzioni planimetricamente compatte e prevedere l'impiego di tipologie non riflettenti da montarsi completamente integrate con la copertura;

- parcheggi secondo art. 2 L. 122/89;
- la porzione di area del lotto di pertinenza, ricadente nella struttura agroambientale di cui agli artt. 33 e 75 del Piano Strutturale vigente, non potrà essere impermeabilizzata. Per dimostrate necessità correlate all'attività potrà essere ammessa la realizzazione una pavimentazione semipermeabile;
- Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a ml 2,20 ed essere realizzate in materiale idoneo in accordo con i competenti Servizi comunali, in modo da garantire la tutela delle visuali e degli elementi di invarianza paesaggistica e ambientale.

✓ NOTE:

- L'ubicazione dell'edificio potrà essere modificata, su espressa richiesta della Soprintendenza e di intesa con la soc. Interporto, in altra zona in prossimità delle basi operative della Soprintendenza stessa, comunque previo ottenimento dei pareri favorevoli della Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica – Ambiente – Protezione Civile" e della Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana su una soluzione preventivamente concordata con il Servizio Urbanistica, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

**Art. 9 UMI D – 140 SPEDIZIONIERI RACCORDABILI: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

✓ TIPOLOGIA: Magazzini per spedizionieri raccordabile

✓ SUPERFICIE LOTTO: mq 15.271

✓ H max. <= mt 12.82

✓ SUL max mq. 5.343

✓ OBBLIGHI:

- dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario esistente secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla società. Interporto
- Gli uffici potranno essere realizzati anche al di fuori della sagoma dell'edificio in tal caso l'altezza max dovrà essere rispettata

- la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini;
  - l'edificio dovrà prevedere facciate rivestite in legno e tetto verde. In alternativa al legno per il rivestimento della facciata sono consentiti altri materiali compositi (tipo wpc) o gres effetto legno che abbiano le medesime caratteristiche estetiche del legno; al fine di ottemperare agli obblighi di legge in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili (allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011), qualora sia dimostrata l'impossibilità di avvalersi di altre tipologie di fonti alternative, è consentito l'utilizzo di pannelli solari-fotovoltaici sulle coperture che dovrà avvenire per porzioni planimetricamente compatte e prevedere l'impiego di tipologie non riflettenti da montarsi completamente integrate con la copertura;
  - parcheggi secondo art. 2 L. 122/89;
  - la porzione di area del lotto di pertinenza, ricadente nella struttura agroambientale di cui agli artt. 33 e 75 del Piano Strutturale vigente, non potrà essere impermeabilizzata. Per dimostrate necessità correlate all'attività potrà essere ammessa la realizzazione una pavimentazione semipermeabile;
  - Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a ml 2,20 ed essere realizzate in materiale idoneo in accordo con i competenti Servizi comunali, in modo da garantire la tutela delle visuali e degli elementi di invarianza paesaggistica e ambientale.
- ✓ NOTE:
- ferma restando la destinazione d'uso prevista, l'altezza e la SUL massime consentite, è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio;
  - in caso di realizzazione di pensilina con aggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.

## **Art. 10 UMI E - AREE DI USO PUBBLICO**

Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto edilizio specifico.

Opere pista ciclopedonale (Interventi 1, 2, 4): la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima rappresentate nelle tavole 0, 7M del Piano e dovrà essere concordata con i competenti Servizi comunali. La progettazione definitiva della segnaletica

relativa alla viabilità ciclabile dovrà essere redatta coerentemente con le linee guida e le soluzioni grafiche approvate nel Progetto preliminare del Parco Urbano del fiume Bisenzio "Riversibility". Dovrà essere prevista la segnaletica informativa del collegamento ciclabile e ingresso al parco su via Firenze in corrispondenza del parcheggio Le Macine e in corrispondenza del parcheggio P7 e P8. Nell'eventualità fosse necessario delimitare le piste ciclabili, la recinzione dovrà essere costituita da staccionate.

Opere a verde e di corredo (sulle aree già pubbliche, previste in cessione o da asservire all'uso pubblico interessate dalle piste ciclopedonali di cui al presente articolo): la progettazione di dettaglio dovrà essere concordata con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal Piano e dovrà essere redatta coerentemente con le linee guida e le soluzioni grafiche approvate nel Progetto preliminare del Parco Urbano del fiume Bisenzio "Riversibility".

Ove possibile, dovrà essere prevista una adeguata schermatura a verde ottenuta con la messa a dimora di siepi e piante di altezza minima di ml 3.

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., non è comunque ammessa la piantumazione di *Tilia* sp a ridosso delle aree di sosta veicolare.

## **Art. 11 UMI F - AREE DI USO PUBBLICO**

Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto edilizio specifico.

Opere pista ciclopedonale "Intervento 3": la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima rappresentate nelle tavole 0, 7I, 7L del Piano e dovrà essere concordata con i competenti Servizi comunali. Per consentire l'uso della pista ciclabile in sicurezza sono previsti un attraversamento stradale a raso con semaforo a chiamata e 2 passaggi a livello con barriere e luce rossa fissa. La progettazione definitiva della segnaletica relativa alla viabilità ciclabile dovrà essere redatta coerentemente con le linee guida e le soluzioni grafiche approvate nel Progetto preliminare del Parco Urbano del fiume Bisenzio "Riversibility". Nell'eventualità fosse necessario delimitare le piste ciclabili, la recinzione dovrà essere costituita da staccionate.

Opere a verde e di corredo (sulle aree già pubbliche, previste in cessione o da asservire all'uso pubblico di cui al presente articolo): la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nella tavola 3.3 del Piano, dovrà essere concordata con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal Piano e dovrà essere redatta coerentemente con le linee guida e le soluzioni grafiche approvate nel Progetto preliminare del Parco Urbano del fiume Bisenzio "Riversibility".

Per favorire l'accesso alle aree private ad uso pubblico dovranno essere eliminate le recinzioni esistenti a protezione di tali aree, fermo restando che potranno essere previste le recinzioni a protezione dei bacini di compensazione, limitate allo stretto necessario per motivi di sicurezza, previa produzione di idonea documentazione che dimostri la

pericolosità dei bacini e la conseguente necessità di doverli recintare. Di conseguenza, in sede edilizia, potranno essere asservite all'uso pubblico anche aree ulteriori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del Piano Attuativo.

Ove possibile, dovrà essere prevista una adeguata schermatura a verde ottenuta con la messa a dimora di siepi e piante di altezza minima di ml 3.

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., non è comunque ammessa la piantumazione di Tilia sp a ridosso delle aree di sosta veicolare.

## **Art. 12 UMI G - RICOLLOCAZIONE ROTATORIA ESISTENTE E SISTEMAZIONE DELL'AREA VERDE DI FILTRO CON LA ZONA ARCHEOLOGICA**

- ✓ E' prevista la ricollocazione della esistente rotatoria all'esterno del vincolo archeologico e la sistemazione dell'area verde di filtro con la zona archeologica prevedendo una adeguata schermatura a verde ottenuta con la messa a dimora di siepi e piante di altezza minima di ml 3.

## **Art. 13 NORMATIVA LOTTI GIA' EDIFICATI**

*Per quanto riguarda i lotti già edificati, si riportano, di seguito, le schede relative all'ultima versione di Piano di utilizzo approvato, che il presente Piano di Lottizzazione non varia ma aggiorna con l'effettiva superficie catastale dei lotti e con il parametro della SUL massima, al fine di dimostrare la conformità con il Piano Strutturale. Per tali lotti sono consentiti interventi diretti da attuarsi con le modalità previste dalla LR. 65/2014.*

### **1A MAGAZZINI DI DEPOSITO E MOVIMENTAZIONE MERCI**

- *TIPOLOGIA : Magazzino di deposito e movimentazione merci raccordabile ferroviariamente*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 32.998*
- *H max. <= mt 8*
- *H banchina mt 1.10 circa*
- *LARGHEZZA BANCHINA <= mt 4.00*
- *IF <= 3*
- *RC <= 40%*

- SUL mq. 13.199
- **OBBLIGHI:**
- *realizzazione delle opere ferroviarie se richiesto dagli altri edifici raccordabili*
- *recinzione del lotto su tutti i lati*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- **NOTE:**
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato*
- *è ammessa la costruzione di uffici e servizi ad uso esclusivo della destinazione d'uso prevista sia al piano terreno che nell'eventuale orizzontamento*
- *in caso di realizzazione di pensilina con aggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione*

#### 1BC MAGAZZINI DI DEPOSITO E MOVIMENTAZIONE MERCI

- *TIPOLOGIA : Magazzino di deposito e movimentazione merci raccordabile ferroviariamente*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 34.665*
- *H max. <= mt 8*
- *H max. compreso uffici <= mt 13,50*
- *H banchina mt 1.10 circa*
- *LARGHEZZA BANCHINA <= mt 4.00*
- *IF <= 3,20 (compreso uffici)*
- *RC <= 42% (compreso uffici)*
- *SUL mq 18.195*
- **OBBLIGHI:**
- *realizzazione delle opere ferroviarie se richiesto dagli altri edifici raccordabili*
- *recinzione del lotto su tutti i lati*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- *la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini*
- **NOTE:**
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato*
- *è ammessa la costruzione di uffici e servizi ad uso esclusivo della destinazione d'uso prevista sia al piano terreno sia nell'eventuale orizzontamento, sia al di sopra della copertura dei magazzini*

- *in caso di realizzazione di pensilina con aggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.*
- *la distanza dell'edificio dal limite esterno della viabilità dovrà essere uguale o superiore a mt 30*
- *la distanza dal filo esterno banchina dal lato ferrovia dovrà essere uguale a quella dell'edificio 1A*
- *la distanza dell'edificio dal confine laterale => mt 6.00*

### 2 AB - SPEDIZIONIERI NON RACCORDABILI

- *TIPOLOGIA : Magazzino non raccordabile ferroviariamente per spedizionieri*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 15.001*
- *H max. <= mt 8*
- *H banchina mt 1.10 circa*
- *LARGHEZZA BANCHINA <= mt 3.50*
- *IF <= 3.5*
- *RC <= 45%*
- *SUL mq 8.438*
- *OBBLIGHI:*
- *gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio*
- *la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini*
- *la distanza dell'edificio dal limite esterno della viabilità a sud dovrà essere uguale a mt. 30*
- *distanza edifici dal confine laterale => mt 6.00*
- *distanza dal confine nord => mt. 15.00*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- *NOTE:*
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato*
- *in caso di realizzazione di pensilina con aggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione*

### 5 AREA PER EDIFICIO MULTIFUNZIONALE

- *TIPOLOGIA : vedi indicativamente i grafici del progetto relativo alla richiesta di finanziamento L. 240*

- SUPERFICIE LOTTO: mq 15.848
- H max. <= mt 11.50
- H banchina mt 1.10 circa
- IF <= 3.00
- RC <= 35%
- SUL mq 7.521
- **OBBLIGHI:**
- *realizzazione di un parcheggio di almeno 12 TIR in attesa di operazioni*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- *superficie a verde privato pari ad almeno il 10% della superficie del lotto*
- *distanza degli edifici dal confine => ml 5.00*
- **NOTE:**
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di orizzontamenti intermedi e di un piano interrato*
- *ferma restando l'indice complessivo è ammessa la realizzazione di uffici destinati alla funzione specifica e di alloggi di servizio anche in corpo di fabbrica separato rispetto al fabbricato magazzino*
- *in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione*

#### 14A - SPEDIZIONIERI RACCORDABILI

- **TIPOLOGIA :** *Magazzini per spedizionieri raccordabile ferroviariamente. Sarà consentita la eventuale suddivisione interna fino a 4 unità immobiliari distinte*
- SUPERFICIE LOTTO: mq 7.424
- H max. <= mt 8
- H banchina mt 1.10 circa
- LARGHEZZA BANCHINA <= mt 3.50
- IF <= 3.5
- RC <= 45%

- SUL mq 7.424
- **OBBLIGHI:**
- gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio
- la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini
- la distanza dell'edificio dal limite esterno della viabilità a sud dovrà essere uguale a mt. 30
- distanza edifici dal confine laterale => mt 6.00
- distanza dal filo esterno della banchina lato ferrovia dovrà essere uguale a mt 26.50. Sarà tuttavia consentita una distanza inferiore fino a mt. 15.00 dal confine. La realizzazione dell'edificio a distanza inferiore a mt. 26.50 equivarrà a rinuncia a tutti gli effetti alla raccordabilità ferroviaria
- parcheggi secondo art. 2 L. 122/89
- **NOTE:**
- ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato
- in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione

#### 14B - SPEDIZIONIERI RACCORDABILI

- **TIPOLOGIA :** Magazzini per spedizionieri raccordabile ferroviariamente. Sarà consentita la eventuale suddivisione interna fino a 5 unità immobiliari distinte
- **SUPERFICIE LOTTO:** mq 11.309
- **H max.** <= mt 8
- **H banchina** mt 1.10 circa
- **LARGHEZZA BANCHINA** <= mt 3.50
- **IF** <= 3.5
- **RC** <= 45%
- **SUL** mq 6.361
- **OBBLIGHI:**
- dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario che dovrà essere realizzato secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla soc. Interporto
- gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio
- la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini
- la distanza dell'edificio dal limite esterno della viabilità a sud dovrà essere uguale a mt. 30
- distanza edifici dal confine laterale => mt 6.00

- *distanza dal filo esterno della banchina lato ferrovia dovrà essere uguale a mt 26.50. Sarà tuttavia consentita una distanza inferiore fino a mt. 15.00 dal confine. In tal caso dovranno essere raggiunti accordi per una diversa sistemazione dei binari interni, da trascrivere sui Registri Immobiliari, con tutti gli altri proprietari dei lotti interessati*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89.*
- **NOTE:**
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato*
- *in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.*

#### 14C - SPEDIZIONIERI RACCORDABILI

- *TIPOLOGIA : Magazzini per spedizionieri raccordabile ferroviariamente. Sarà consentita la eventuale suddivisione interna fino a 5 unità immobiliari distinte*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 11.309*
- *H max. <= mt 8*
- *H banchina mt 1.10 circa*
- *LARGHEZZA BANCHINA <= mt 3.50*
- *IF <= 3.5*
- *RC <= 45%*
- *SUL mq 6.361*
- **OBBLIGHI:**
- *dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario che dovrà essere realizzato secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla soc. Interporto*
- *gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio*
- *la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini*
- *la distanza dell'edificio dal limite esterno della viabilità a sud dovrà essere uguale a mt. 30*
- *distanza edifici dal confine laterale => mt 6.00*
- *distanza dal filo esterno della banchina lato ferrovia dovrà essere uguale a mt 26.50. Sarà tuttavia consentita una distanza inferiore fino a mt. 15.00 dal confine. In tal caso dovranno essere raggiunti accordi per una diversa sistemazione dei binari interni, da trascrivere sui Registri Immobiliari, con tutti gli altri proprietari dei lotti interessati*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- **NOTE:**

- ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato
- in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.

#### 14DE - SPEDIZIONIERI RACCORDABILI

- TIPOLOGIA : Magazzini per spedizionieri raccordabile ferroviariamente. Sarà consentita la eventuale suddivisione interna fino a 4 unità immobiliari distinte
- SUPERFICIE LOTTO: mq 21.416
- H max.  $\leq$  mt 8
- H banchina mt 1.10 circa
- LARGHEZZA BANCHINA  $\leq$  mt 3.50
- IF  $\leq$  3.5
- RC  $\leq$  45%
- SUL mq 12.046
- OBBLIGHI:
- dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario che dovrà essere realizzato secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla soc. Interporto
- gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio
- la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini
- la distanza dell'edificio dal limite esterno della viabilità a sud dovrà essere uguale a mt. 24.50
- distanza edifici dal confine laterale  $\Rightarrow$  mt 6.00
- distanza dal filo esterno della banchina lato ferrovia dovrà essere uguale a mt 26.50. Sarà tuttavia consentita una distanza inferiore fino a mt. 15.00 dal confine. In tal caso dovranno essere raggiunti accordi per una diversa sistemazione dei binari interni, da trascrivere sui Registri Immobiliari, con tutti gli altri proprietari dei lotti interessati
- parcheggi secondo art. 2 L. 122/89
- NOTE:
- ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato
- in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.

#### **14F - SPEDIZIONIERI RACCORDABILI**

- *TIPOLOGIA : Magazzini per spedizionieri raccordabile ferroviariamente. Sarà consentita la eventuale suddivisione interna fino a 4 unità immobiliari distinte*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 10.165*
- *H max. <= mt 8*
- *H banchina mt 1.10 circa*
- *LARGHEZZA BANCHINA <= mt 3.50*
- *IF <= 3.5*
- *RC <= 45%*
- *SUL mq 5.718*
- *OBBLIGHI:*
- *dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario che dovrà essere realizzato secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla soc. Interporto*
- *gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio*
- *la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini*
- *la distanza dell'edificio dal limite esterno della viabilità a sud dovrà essere uguale a mt. 24.50*
- *distanza edifici dal confine laterale => mt 6.00*
- *distanza dal filo esterno della banchina lato ferrovia dovrà essere uguale a mt 26.50. Sarà tuttavia consentita una distanza inferiore fino a mt. 15.00 dal confine. La realizzazione dell'edificio a distanza inferiore a mt. 26.50 equivarrà a rinuncia a tutti gli effetti alla raccordabilità ferroviaria*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- *NOTE:*
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato*
- *è ammissibile l'intervento con il lotto contiguo 14 e). In tal caso il rispetto della distanza dal confine laterale sarà riferita all'altro lotto*
- *in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione*

#### **14M- SPEDIZIONIERI RACCORDABILI**

- *E' opera di interesse generale nel caso venga destinata alla funzione magazzini generali ai sensi dell'art. 1787 C.C.*

- *TIPOLOGIA : Magazzini per spedizionieri raccordabile ferroviariamente. Sarà consentita la eventuale suddivisione interna fino a 4 unità immobiliari distinte*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 14.201*
- *H max. <= mt 8*
- *H banchina mt 1.10 circa*
- *LARGHEZZA BANCHINA <= mt 3.50*
- *IF <= 3.5*
- *RC <= 45%*
- *SUL mq 7.988*
- *OBBLIGHI:*
- *dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio per l'impianto ferroviario che dovrà essere realizzato secondo le normative e la disciplina che verrà adottata dalla soc. Interporto*
- *gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio*
- *la superficie degli uffici non potrà superare il 25% della superficie coperta dei magazzini*
- *distanza edifici dal confine => mt 8.00*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- *NOTE:*
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio*
- *in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.*

#### 16A e 16B - FABBRICATO COMUNE CORRIERI

- *TIPOLOGIA : Fabbricato per corrieri. Gli uffici potranno essere realizzati al di sopra del solaio di copertura dei magazzini e potranno presentare accesso diretto dall'esterno ed essere a servizio esclusivo della unità immobiliare sottostante salvo che per il lotto 16B, dove possono avere destinazione separata*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 30.168*
- *H max.(escluso uffici) <= mt 8*
- *H max compreso uffici <= mt 11.50*
- *H uffici quella prevista dal Reg. Edilizio e Reg. di Igiene*

- *H banchina mt 1.10 circa*
- *LARGHEZZA BANCHINA <= mt 3.50*
- *IF <= 3.5*
- *RC <= 40%*
- *SUL mq 10.045 (16A); mq. 9.262 (16B)*
- *OBBLIGHI:*
- *la superficie massima degli uffici non potrà superare il 60% della superficie coperta dei magazzini*
- *gli uffici dovranno essere realizzati all'interno della sagoma dell'edificio*
- *la distanza dell'edificio dal limite esterno del lotto dovrà essere uguale o maggiore di mt. 15.00*
- *distanza edifici dal confine laterale => mt 6.00*
- *realizzazione parcheggi esterni per una fascia profonda almeno mt 14.00 fra la viabilità esterna ed il confine del lotto*
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89*
- *NOTE:*
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato*
- *in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione*

### 23 - FABBRICATO CORRIERI (soppresso con il presente piano attuativo)

#### EDIFICIO DIREZIONALE

- *TIPOLOGIA : Fabbricato direzionale per uffici e servizi anche di tipo commerciale e/o di somministrazione*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 6.241*
- *H max. <= mt 14.50 con destinazione di porzione del piano a pilotis*
- *IF <= 4*
- *RC <= 45%*
- *SUL mq 5.290*

- **OBBLIGHI:**
- *parcheggi secondo art. 2 L. 122/89 ed art. 27 N.T.A.*
- *superficie a verde privato pari ad almeno il 25% della superficie del lotto*
- *distanza degli edifici dal confine => ml 6.00*
- **NOTE:**
- *ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un piano interrato per servizi e spazi comuni e/o parcheggi oltre a eventuali ulteriori piani interrati purché destinati esclusivamente a parcheggi*
- *l'edificio potrà essere realizzato in due stralci funzionali distinti approssimativamente di una metà ciascuno. La realizzazione del primo stralcio dovrà avvenire in modo da consentire la corretta utilizzazione degli ambienti realizzati e senza che la costruzione dello stralcio di completamento possa compromettere la statica e la fruibilità di quello già realizzato*

### 7 - SERVIZI PER I MEZZI

- *TIPOLOGIA : Fabbricato per officina meccanica ed attività connesse. Potrà essere prevista un'area attrezzata per la catena del freddo*
- *SUPERFICIE LOTTO: mq 7.976*
- *H max. <= mt 8.00*
- *IF <= 1.5*
- *RC <= 20%*
- *SUL mq 1.595*
- **OBBLIGHI:**
- *realizzazione di un parcheggio di almeno 15 TIR*
- *superficie a verde privato almeno il 10% della superficie del lotto*
- *recinzione del lotto su tutti i lati con posto di guardia*
- **NOTE:**
- *è ammessa la costruzione di piccoli manufatti edilizi per la guardia e la sorveglianza degli accessi*

### PIATTAFORMA FERROVIARIA E TERMINALE INTERMODALE

- *E' opera di interesse generale*
- *TIPOLOGIA: Secondo il piano attuativo ferroviario che potrà comunque essere variato nella disposizione dei binari e nelle modalità realizzative, in accordo con le RFI ed il gestore del terminale, purché non ne venga variata la impostazione complessiva.*  
*E' ammessa la costruzione, oltre che di fabbricati di servizio (box; cabine di pesa; fabbricati*

di controllo), anche di uno o più fabbricati per magazzini ed uffici connessi per il consolidamento dei carichi e le movimentazioni a carro ferroviario, con le seguenti caratteristiche:

- SUPERFICIE LOTTO: mq 113.538
- H max.  $\leq$  mt 11.50
- H banchina mt 1.10 circa
- IF  $\leq$  1,65
- RC  $\leq$  17
- SUL mq 19.302
- OBBLIGHI:
- parcheggio secondo art. 2 L. 122/89
- distanza degli edifici dal confine  $\Rightarrow$  ml 5.00
- NOTE:
- ferma restando la destinazione d'uso prevista e l'altezza massima consentita è ammessa la realizzazione di un orizzontamento intermedio e di un piano interrato
- all'interno dei contenitori è ammessa la realizzazione di uffici destinati alla funzione specifica
- in caso di realizzazione di pensilina con oggetto superiore a mt. 4.50 sarà consentito incrementare il rapporto di copertura con le modalità di cui all'art. 5 della presente normativa di attuazione.

#### PARCHEGGIO PUBBLICO NON CUSTODITO PER TIR ed AUTO

- E' opera di interesse generale. L'uso dei parcheggi è consentito agli operatori dell'Interporto.
- La sosta sarà regolamentata con l'apporto della Amministrazione Comunale e della Vigilanza Urbana.
- TIPOLOGIA: i posti auto dovranno essere almeno semipermeabili come definiti dalle norme di RU.
- Per ciascun parcheggio TIR (compresi quelli da realizzare di cui all'art. 6 delle presenti NTA) la sottostante tabella definisce la superficie complessiva di stazionamento, il numero degli stalli da realizzare, la superficie dei fabbricati di supporto.

parcheggio	Superficie di stazionamento	stalli	SUL - superfici fabbricati di supporto	H max	volume
P1	14.591	39	300	4	1.200
P3	3.310	15	200	4	800
P4	1.529	9	Non previsto		
P7	4.768	25	100	4	400
P8	6.354	30	100	4	400
P9	18.046	40	200	4	800
P10	2.291	13	Non previsto		
<b>TOTALE</b>	<b>50.889</b>	<b>171</b>	<b>900</b>		<b>3.600</b>

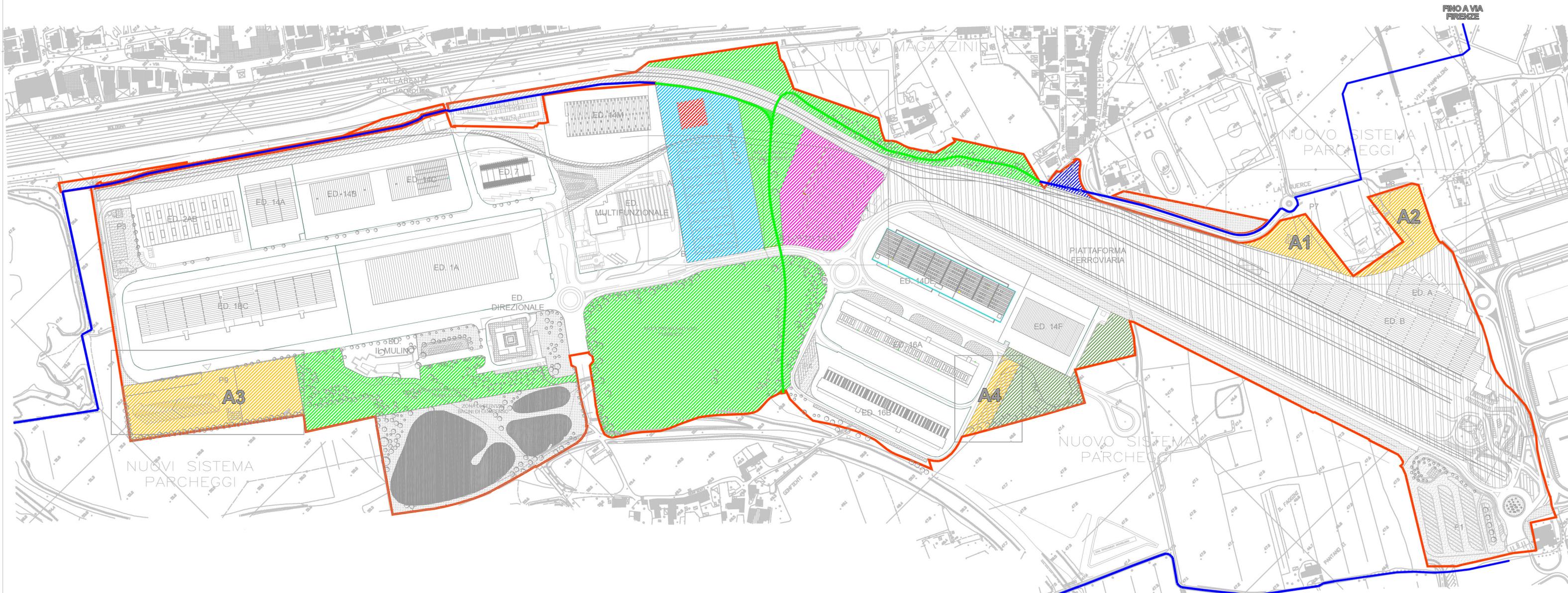
- *Con il presente Piano Attuativo è prevista l'identificazione, sui parcheggi per TIR esistenti denominati P1 e P3, dei sedimi su cui verranno realizzati i fabbricati di supporto già contemplati nel piano di utilizzo.*
- *I fabbricati di supporto avranno come destinazione servizi igienici e docce, gestione del parcheggio, zona di ristoro per gli operatori dei TIR.*
- *SUPERFICIE AREE PER PARCHEGGI AUTO INTERNI AL PERIMETRO: mq 5.876*
- *SUPERFICIE AREE PER PARCHEGGI TIR INTERNI AL PERIMETRO: mq 50.889*

#### BINARI FERROVIARI

- *Il binario di discesa e quelli di raccordo (30) sono opere di urbanizzazione interna*
- *Il fascio di presa e consegna (29) è opera di interesse generale*
- *SUPERFICIE AREE: mq 25.709*
- *NOTE:*
- *il piano attuativo ferroviario allegato alle versioni precedenti del piano potrà essere variato nella disposizione dei binari e nelle modalità realizzative, in accordo con rfi ed il gestore del terminale, purché non ne venga variata la impostazione complessiva*
- *gli impianti ferroviari da realizzare in corrispondenza della viabilità interna dovranno consentire la percorribilità stradale*

#### VIABILITA' INTERNA E VERDE DI USO COLLETTIVO, FABBRICATO "IL MULINO"

- *Il verde (33) e la viabilità interna sono opere di urbanizzazione generale.*
- *L'area a verde, ad eccezione della zona di servizio ai bacini di compenso, sarà destinata all'uso pubblico e sarà attraversata da una pista ciclabile per collegare il parcheggio "La Macine" alla pista ciclabile esistente a sud. Per le relative norme si rimanda all'art. 11 delle presenti NTA.*
- *I varchi di accesso saranno controllati e regolamentati dalla stessa società Interporto.*
- *La regolamentazione della circolazione e della sosta avverrà secondo il Codice della Strada e sarà soggetto al controllo della Vigilanza Comunale e degli altri Organi Istituzionali competenti.*
- *Il complesso edilizio Il Mulino, potrà essere utilizzato con destinazione connessa con l'attività della società o ad interesse culturale, nel rispetto delle norme proprie del RU e previo restauro conservativo così come definito dall'art. 31 lettera c) della L. 457/78 per quanto concerne l'edificio principale costituito dalla torre. Sugli altri edifici costituenti il complesso stesso sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che potranno comportare la riorganizzazione compositiva dei volumi esistenti e l'adeguamento funzionale di tutto il complesso. In ogni caso il volume edilizio esistente, valutato computando tutti i volumi esistenti, non potrà essere aumentato.*
- *SUPERFICIE AREE A VERDE: mq 160.691*
- *SUPERFICIE AREA COMPLESSO IL MULINO: mq 4.790*
- *SUPERFICIE AREA EDIFICIO COLLABENTE: mq 680*
- *SUPERFICIE AREE VIABILITA': mq 77.074*



	UMI A
	UMI B
	UMI C
	UMI D
	UMI E
	UMI F
	UMI G