

COMUNE DI PRATO
CONSORZIO MACROLOTTO 2 DI PRATO

MACROLOTTO INDUSTRIALE 2

PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo Aggiornato alla variante approvata con D.C.C. n. ___ del __/__/____

Progetto variante organica PdL e PGOC : Prof. Arch. Mario Preti

Progetto della variante : Ing. Patrizio Puggelli – Studio Tecnico Edilprogetti SRL

Il C. di A. del Consorzio Macrolotto 2

Presidente : **Franco Ciampolini**

Vicepresidente : **Roberto Rosati**

LOTTIZZAZIONE MACROLOTTO 2 DI PRATO
PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI (P.G.O.C.)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

- 1.1. La lottizzazione Macrolotto 2, per le parti non edificate con Intervento Diretto, si attua mediante il Piano Generale Organico dei Comparti, approvato dal Consiglio Comunale.
- 1.2. La lottizzazione Macrolotto 2 è destinata ad insediamenti produttivi, ad insediamenti direzionali e commerciali, ad insediamenti commerciali e per residenza.
- 1.3. I limiti di edificazione sono dettati nella Variante Organica alla Lottizzazione approvata dal Consiglio Comunale. Il P.G.O.C. non altera le destinazioni d'uso, le quantità di spazi pubblici e di infrastrutture da cedere alla Amministrazione Comunale né le quantità di edificazione privata previste nella Variante Organica della Lottizzazione.

Art. 2 – DEFINIZIONI E COMPOSIZIONE

- 2.1. Finalità del P.G.O.C. è la precisazione dei caratteri delle edificazioni degli spazi privati e pubblici nell'ambito della Lottizzazione Macrolotto 2.
Il P.G.O.C., pertanto, disciplina la morfologia urbanistica, la zonizzazione, l'assetto dei Comparti, l'uso e la destinazione delle aree private e pubbliche e detta altresì le norme generali sulla edificazione.
- 2.2. Sono riferimento essenziale del P.G.O.C. i documenti della Variante Organica alla Lottizzazione Macrolotto 2 di Prato e in particolare:
 - a) La cartografia per intero;
 - b) Le N.T.A.
 - c) La Relazione.
- 2.3. Il P.G.O.C. si compone, oltre che delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dei seguenti elaborati:
 - a) Cartografia con sigla PV (Planivolumetrico):

- **PV 00** Planimetria generale dei Comparti e delle Unità Minime di Intervento con i riferimenti edificatori puntuali riportati in tabella. Scala 1:2000 (n. 2 tavole)
- **PV01** (da 1 a 11) Serie di 11 tavole in scala 1:1000 con il calcolo degli standards di verde privato (10% della superficie del comparto) e di parcheggi di comparto (applicazione della L. 122/89; applicazione art. 27 del vigente P.R.G. di Prato). Scala 1:1000
- **PV02** (da 1 a 16) serie di 16 tavole con il dettaglio della progettazione delle parti edificate e delle aree aperte. Scala 1:500

b) Linee Guida per la progettazione

Prescrizioni per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti.

c) Relazione generale

2.4 Le quantità da edificare in ogni comparto sono quelle stabilite nella Tavola PV00 e sono sottoposte alla disciplina delle presenti norme. Eventuali aggiustamenti fondiari, una nuova diversa distribuzione del verde e della viabilità di comparto e così una diversa organizzazione interna dei comparti non inciderà sulle quantità edificabili definite.

Art. 3 – STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.G.O.C.

3.1. Il Piano Generale Organico dei Comparti si attua mediante:

- a) concessione edilizia per l'esecuzione delle opere consortili di comparto;
- b) concessione edilizia per la esecuzione delle U.M.I. (Unità Minime di Intervento) previste nella Variante Organica della Lottizzazione, per intero o per stralci funzionali come descritti al successivo art. 6.5 purchè la concessione edilizia per l'esecuzione dei lotti previsti potrà essere data anche contestualmente alla concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, siano rispettate le previsioni planimetriche del P.G.O.C.

Art. 4 – ATTUAZIONE DEL P.G.O.C. E STANDARDS URBANISTICI

4.1. Gli standards urbanistici sono già verificati nella Variante Organica alla lottizzazione convenzionata: verde pubblico, parcheggi derivati dalle destinazioni produttiva e commerciale, urbanizzazioni secondarie.

Per gli standards relativi agli spazi privati dei comparti sono verificati il vincolo di destinazione del 10% della superficie dei comparti a verde privato e gli standards dei parcheggi privati, secondo le prescrizioni della Variante Organica.

4.2. Il richiedente la concessione edilizia presenterà il progetto dell'edificio o degli edifici ricompresi nella U.M.I. di appartenenza secondo le indicazioni contenute nel P.G.O.C., dando le dovute informazioni sulle sistemazioni interne dell'edificio. Dovrà rispettare le presenti Norme Attuative e le Linee Guida per la progettazione.

4.3. Il progetto edilizio per la realizzazione degli edifici previsti dal P.G.O.C. potrà ridisegnare le parti private dei lotti, purchè rimanga entro i confini generali del Piano stesso. In questo caso il richiedente la concessione edilizia dovrà dimostrare l'assolvimento degli standards di verde di comparto e parcheggi nel confronto tra lo stato del P.G.O.C. e lo stato variato.

La dislocazione delle aree a verde dovrà comunque rispettare le disposizioni dell'art. 3.2 delle norme del P.d.L

4.4. Possono essere realizzati nuovi accessi carrai dalla pubblica via (nel rispetto delle norme previste dal vigente Codice della Strada) purché l'interasse tra due accessi carrai consecutivi sia :

- non inferiore a ml. 15 se i passi carrai non interferiscono con parcheggi e/o verdi pubblici;
- non inferiore a ml. 30 se i passi carrai interferiscono con parcheggi e/o verdi pubblici aventi ciascuno dimensione da attraversare non superiore a ml. 3,00.

Per la realizzazione di nuovi accessi carrai che attraversano aree a parcheggio e/o verde pubblico aventi ciascuno dimensione superiore a 3 ml. dovrà essere richiesta variante al P.G.O.C..

La quantità di standard sottratti dovranno essere monetizzati versando al Comune il Corrispettivo del costo di acquisizione dell'area.

Art. 5 – ZONIZZAZIONE DEI COMPARTI. CLASSIFICAZIONE.

5.1. Nell'ambito del Piano Generale Organico dei Comparti sono individuati 20 comparti rappresentati con le lettere da A a V negli elaborati grafici. Il P.G.O.C. regola l'edificazione dei comparti ad esclusione di tutti i lotti denominati "Intervento Diretto" e quelli già edificati.

- 5.2. Ogni comparto è, in genere, composto da aree private, aree consortili di comparto, aree pubbliche. In alcuni comparti possono mancare le aree pubbliche.
- 5.3. Sono aree private di comparto le aree occupate dai manufatti edilizi e dalle loro pertinenze.
- 5.3.1 Sono considerate pertinenze le aree occupate da volumi tecnici e da depositi a cielo aperto.
- 5.3.2 Sono inoltre considerate pertinenze le aree adibite a piazzali a spazi di movimentazione e a parcheggi privati, nonché le aree a verde privato interne ai comparti.
- 5.4. Sono aree consortili di comparto le aree destinate a spazi di manovra e movimentazione e occupate dalle urbanizzazioni private di comparto. L'uso e la gestione di tali aree è demandata al Regolamento Consortile di Comparto
- 5.4.1 Sono urbanizzazioni private di comparto le aree consortili e le loro attrezzature ivi compresa la illuminazione, le aree verdi private consortili, il sistema di raccolta delle acque pluviali dei tetti degli edifici e le relative infrastrutture tecniche quali pozzi drenanti o vasche di accumulo, il sistema di raccolta delle acque pluviali, delle aree pavimentate e delle aree verdi consortili.
- 5.4.2 I sottoservizi sono di norma ubicati sotto le aree consortili. Possono anche giacere sotto aree private, ma non sotto gli edifici, in quanto funzionali al progetto delle sistemazioni idrauliche e fognarie del comparto. In questo caso il Regolamento Consortile di Comparto costituisce le relative servitù a carico dei fondi serventi.
- 5.5. Sono aree pubbliche di comparto quelle previste nel Piano di Lottizzazione come opere di urbanizzazione secondaria o come verde pubblico, inserite in taluni comparti, e già convenzionate nel vigente Piano di Lottizzazione.
- 5.5.1 Sono nuove aree pubbliche di comparto le strade di comparto e le loro attrezzature individuate di interesse pubblico nel P.G.O.C. e non individuate come tali nel Piano di Lottizzazione. Tali aree, essendo di provenienza privata, concorrono alla formazione degli indici di edificabilità dei comparti. Esse saranno trasferite dal Consorzio al Comune dopo la loro realizzazione e il positivo collaudo.
- 5.5.2 Sono nuove aree di comparto le aree destinate a verde in fregio alla viabilità pubblica come individuate nel P.G.O.C.. Esse saranno sistemate con manto erboso e piantumazione, rimarranno di proprietà dei singoli consorziati ma assoggettate all'uso pubblico a favore della generalità dei cittadini, e vi saranno eventualmente realizzati percorsi pedonali e ciclabili.

Le aree del verde di comparto in fregio stradale ad esclusione delle vasche giardino, potranno essere privatizzate e quindi anche recintate purché preventivamente, tale modifica sia oggetto di un progetto unitario del verde stesso da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici comunali. In questa prospettiva la lottizzazione dovrà impegnarsi ad individuare entro il termine di validità del nuovo accordo, un soggetto gestore che curi la manutenzione del verde, sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) di cui al D.P.G.R. Toscana 02 dicembre 2009, n. 74/R.

Art. 6 – USO E DESTINAZIONE DELLE AREE PRIVATE DI COMPARTO

- 6.1. Le aree private di comparto sono destinate alla edificazione e alla riedificazione totale o parziale, secondo le destinazioni d'uso previste per ogni singola U.M.I. del comparto.
- 6.2. Sono limiti inderogabili alla costruzione degli edifici produttivi la superficie massima coperta stabilita nella tav. PV00 e le distanze minime tra gli edifici. Per gli edifici diversi dai produttivi è dato anche il limite del Volume.
- 6.3. E' derogabile l'altezza massima stabilita per gli edifici produttivi per motivazioni tecnico-produttive.
- 6.4. Gli edifici possono essere accorpati e scorporati con il rispetto dei confini-guida stabiliti nella cartografia della Variante Organica di Lottizzazione nella tavola 7.
La tolleranza nelle giaciture degli edifici definite nelle tavole serie PV02 (come traslazione delle sagome nelle due direzioni del piano) è fissata nell'ordine del 5%.
Le tolleranze non sono ammesse per gli allineamenti prescrittivi.
Non esiste tolleranza per la superficie coperta massima.
Le diminuzioni rispetto alla superficie sono consentite ma non sugli allineamenti prescrittivi.
Se si deve eccedere la tolleranza del 5% si configura una Variante al P.G.O.C.
- 6.5. L'edificazione sulle U.M.I. può essere eseguita anche per stralci funzionali da realizzarsi nel tempo con concessioni parziali per superfici non inferiori ai 3.000 mq. e con la contestuale presentazione di un progetto-guida per le restanti edificazioni.
- 6.6. Le aree private sono soggette a Regolamento Consortile da approvarsi dalla Assemblea del Consorzio per i rapporti di gestione e di eventuali servitù.

Art. 7 – AREE CONSORTILI DI COMPARTO

- 7.1 Il complesso delle aree consortili di comparto definite come indicato al precedente art. 5 sono identificate negli elaborati grafici della serie PV.02.
- 7.2 Le aree consortili di comparto sono soggette a Regolamento Consortile da approvarsi dall'Assemblea del Consorzio per la disciplina della loro acquisizione, realizzazione, gestione, modificazione o dismissione, come pure per la costituzione di eventuali servitù

Art. 8 – DISCIPLINA DEL VERDE PRIVATO CONSORTILE DI COMPARTO

- 8.1. Le aree destinate a verde privato di comparto rappresentano una superficie pari al 10% della superficie dei lotti dell'intero comparto.
Esse sono ubicate prevalentemente in fregio alle strade, sono sistemate a verde e piantumate e sono identificate negli elaborati grafici della Serie PV01 e PV02.
- 8.2. Le aree destinate a verde privato di comparto costituiscono lo standard di verde privato che fa carico al complesso dei lotti edificabili ricompresi nel comparto.
- 8.3. Tali aree mantengono la loro destinazione a verde e non possono essere utilizzate per attività diverse se non quanto si trovino in aderenza a congrue aree verdi pubbliche. In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà disporre per usi complementari al verde, quali:
- verde sportivo, con relativi piccoli impianti di pertinenza;
 - modeste attrezzature di servizio o di pubblico interesse, ivi compresi esercizi pubblici (rivendite di giornali, chioschi, ecc.).
- 8.4. Le aree verdi consortili di comparto possono assumere l'aspetto di aree pedonali pavimentate con inserti di verde in presenza di aree commerciali, come "Piazze" e "Percorsi Pedonali attrezzati".
- 8.5. Le aree destinate a verde di comparto privato di comparto concorrono alla formazione della edificabilità del comparto, e quindi dei lotti.
Il computo delle aree verdi private dei comparti è riportato nelle tavole serie PV.01.

Art. 9 – DISCIPLINA DELLE AREE CONSORTILI DI COMPARTO DESTINATE A SPAZI DI MANOVRA E MOVIMENTAZIONE

- 9.1. Le aree destinate ad aree consortili per spazi di manovra e movimentazione sono identificate nelle tavole serie PV.02 da 1 a 16 con linee tratteggiate.
- 9.2. Tali aree sono utilizzate per gli accessi e i parcheggi privati di comparto. Esse sono gravate da servitù di transito in favore dei lotti che formano il Comparto stesso.
- 9.3. Di tali aree consortili di comparto si tiene conto ai fini del calcolo della superficie coperta dell'intero comparto.
- 9.4. Alcune strade di comparto, espressamente identificate nella tavola PV.00, saranno trasferite dal Consorzio al Comune. Anche in questo caso delle stesse si tiene conto ai fini del calcolo della superficie coperta dell'intero comparto anche per future edificazioni o riedificazioni.
- 9.5. Saranno trasferite al Comune le aree di parcheggio di edifici commerciali e direzionali identificate nelle tavole serie PV01 ex art. 27 del vigente P.R.G.. Il loro assetto comporta una progettazione che preveda piantumazioni, aree verdi, pavimentazioni permeabili, percorsi pedonali, porticati anche in aderenza a edifici.
- 9.6. Non sono di regola ammissibili ulteriori suddivisioni degli spazi di comparto oltre quelli previsti nella tavola delle recinzioni.
Modifiche sono ammissibili con variante al P.G.O.C.

Art. 10 – DISCIPLINA DELLE AREE PERMEABILI DI COMPARTO

- 10.1 Le Aree Permeabili di Comparto e le Aree Permeabili Equivalenti sono globalmente individuate nella tav. 9 della Variante Organica della Lottizzazione e nell'art. 9 della N.T.A. nella variante P. di L.
- 10.2 Sono destinate a funzioni di permeabilità "le aree verdi di comparto, le aree consortili di movimentazione e le aree private libere delle U.M.I..
- 10.3 Le acque provenienti dalle coperture degli edifici sono soggette ad una raccolta centralizzata di Comparto e accumulate e smaltite secondo un Progetto di Comparto che trova attuazione (come le altre opere di urbanizzazione consortile di comparto) mediante Concessione Edilizia come specificato all'art. 3.1.a. e successivamente all'art. 5.4.1.
Nel Progetto si specificheranno anche le superfici permeabili effettive (aree verdi naturali; aree pavimentate con tozzetti autobloccanti; aree pavimentate con asfalti classificati drenanti; ecc.) e quelle equivalenti. Tale progetto costituisce per l'intero

Comparto adempimento agli obblighi sanciti dalla Del. C.R. Toscana 21.06.94 n. 230.

Art. 11 – DISPOSIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

11.1 Ai fini della edificazione dei singoli lotti, i fabbricati si distinguono in:

- a) fabbricati a destinazione produttiva;
- b) fabbricati a destinazione produttiva specializzata;
- c) fabbricati a destinazione direzionale e commerciale;
- d) fabbricati a destinazione direzionale/commerciale e residenza;
- e) fabbricati a destinazione mista: produttiva speciale, direzionale, commerciale.

La individuazione delle diverse tipologie è realizzata nella tav. 7 della Variante Organica denominata: "Allineamenti e destinazioni d'uso".

La localizzazione dei fabbricati a destinazione mista: produttiva speciale, direzionale, commerciale non è individuata in quanto questi fabbricati risultano equivalenti ai fabbricati produttivi dei lotti gravati da vincolo di elettrodotto come specificato al successivo art. 16.

11.2. Per ciascuna delle destinazioni indicate sono dettate norme specifiche, mentre tutte sono soggette a norme generali circa il calcolo delle distanze tra fabbricati, delle superfici a parcheggio privato, della superficie dei lotti, della superficie minima dei fabbricati e delle altezze. I fabbricati a destinazione produttiva sono soggetti a disposizioni aggiuntive particolari circa l'altezza.

11.3. Le disposizioni sulla edificazione sono dettate dagli articoli che seguono, secondo la diversa destinazione dei fabbricati.

Art. 12 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

12.1. I fabbricati a destinazione produttiva, sono quelli descritti all'art. 11 delle N.T.A. della Variante Organica della Lottizzazione.

12.2. La percentuale di superficie coperta da destinare ad uffici dell'azienda e compreso l'abitazione del Custode è, di norma, pari al 15% della superficie dell'intero fabbricato e può estendersi in altezza all'interno del volume dell'edificio produttivo.

- 12.3. Può essere concessa una superficie coperta da destinare ad uffici superiore al 15% solo dietro richiesta supportata da motivazioni che riguardino l'assetto produttivo aziendale.
- 12.4. Non formano superficie coperta i portici fronteggianti parti ad uffici delle facciate fronteggianti le strade o le aree di movimentazione.
- 12.5. I dati urbanistici dimensionali sono riportati nella tav. PV00.

Art. 13 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SPECIALIZZATA

- 13.1 I fabbricati a destinazione produttiva specializzata sono quelli descritti all'art. 12 delle N.T.A. della Variante Organica della Lottizzazione. Sono fabbricati multipiano, realizzati su un massima di tre piani fuori terra, compreso il piano terra.
- 13.2 Essi possono essere realizzati utilizzando la seguente formule di conversione da fabbricati a destinazione produttiva a fabbricati a destinazione produttiva specializzata: a) produttivo specializzato su due piani compreso il piano terra: superficie coperta pari al 70% della superficie coperta del produttivo monopiano; b) produttivo specializzato su tre piani compreso il piano terra: superficie coperta pari al 50% della superficie coperta del produttivo monopiano.
- 13.3 La conversione da fabbricato a destinazione produttiva a fabbricato a destinazione produttiva specializzata si attua mediante concessione edilizia avendo come riferimento la situazione planivolumetrica del P.G.O.C.. La conversione può avvenire successivamente nel tempo anche mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente.
- 13.4 Nel caso di progetto di edificio produttivo specializzato al posto di un edificio produttivo già previsto nel P.G.O.C., si dovranno riconteggiare gli standards di parcheggio privato e ottenere il parere della Commissione Urbanistica prima della Concessione Edilizia.
- 13.5 I fabbricati a destinazione produttiva specializzata non sono identificati negli elaborati grafici. Possono essere realizzati con Concessione Edilizia evidenziando il fabbricato o i fabbricati (previsti dal P.G.O.C.) che sostituiscono.
Possono essere realizzati anche per sostituzione totale o parziale di fabbricati esistenti.

Art. 14 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE DIREZIONALE E COMMERCIALE (C. 3.2.)

- 14.1. I fabbricati a destinazione direzionale e commerciale sono descritti all'art. 13 delle N.T.A. della Variante Organica della Lottizzazione
- 14.2. I dati urbanistici dimensionali sono riportati nella tav. PV00.
- 14.3. Non formano superficie coperta i portici aperti al transito pedonale in quanto arricchiscono di elementi di qualità ambientale le aree commerciali. La presente norma vale anche per tutti i fabbricati di cui ai successivi artt. 15,16,17.
- 14.4. Le superfici interrato o seminterrate a parcheggio (standard di parcheggio privato) possono essere realizzate fuori dalla sagoma degli edifici nella misura prevista dal P.R.G.
- I parcheggi interrati sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso.
La superficie di parcheggio può eccedere le superfici minime di legge.
La presente norma vale anche per tutti i fabbricati di cui ai successivi artt. 15,16,17.
- 14.5. L'assetto planivolumetrico delle aree direzionali e commerciali costituisce riferimento per la progettazione edilizia.

Art. 15 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE (C.3.1.)

- 15.1. Tali fabbricati (destinazione commerciale e servizi) sono già descritti all'art. 14 delle N.T.A. della Variante Organica della Lottizzazione.
- 15.2. I dati urbanistici dimensionali sono riportati nella tav. PV00.

Art. 16 – EDIFICAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE (C.3.3.)

- 16.1. Tali fabbricati sono descritti nell'art. 15 delle N.T.A. della Variante Organica della Lottizzazione.
- 16.2. I dati urbanistici sono riportati nella tav. PV00.

Art. 17 – EDIFICAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE MISTA PRODUTTIVA SPECIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE.

17.1. I fabbricati a destinazione Mista produttiva speciale, direzionale e commerciale sono descritti all'art. 16 delle N.T.A. della Variante Organica della Lottizzazione. Potranno essere realizzati esclusivamente su quei lotti a destinazione Produttiva interessati dal vincolo dell'elettrodotto di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992, identificati negli elaborati cartografici del Piano Generale Organico dei Comparti, nella serie PV.01 e PV.02 ove è prevista anche la loro organizzazione nel disegno urbano. Nella tavole degli Allineamenti e destinazioni d'uso della Variante Organica sono identificati con la sigla P*.

Art. 18 – LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI E DELL'AMBIENTE URBANO

18.1 Le previsioni contenute nella convenzione di lottizzazione e riguardanti gli aspetti tipologici e formali delle costruzioni, i materiali, i colori, le pavimentazioni stradali, l'assetto del verde e l'arredo urbano sono specificati nell'allegato denominato: "Linee guida per la progettazione dei manufatti edilizi e dell'ambiente urbano".

18.2 L'adeguatezza dei progetti edilizi alle linee guida dovrà essere gestita dal Consorzio.

Art. 19 – NORMA FINALE

19.1 Per quanto non previsto nel presente regolamento di attuazione valgono le disposizioni della convenzione di lottizzazione e dei relativi allegati richiamata all'art. 1, nonché quelle del P.R.G. vigente nel Comune di Prato per il Macrolotto 2 o da esso richiamate.