

studio tecnico

progettista:

Arch. Agostino Gestri

59014 PRATO - Via di Trebbi, 109
Tel. 0574-41706/31058 Fax 0574-31058
P.IVA 01860350972 - e-mail: agostinogestri@gmail.com - pec: agostino.gestri@archiworldpec.it

COMUNE DI PRATO

TITOLO DEL PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO CON APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA PER L'AMPLIAMENTO DI UN IMMOBILE COMMERCIALE POSTO IN VIA V. BONICOLI E VIA L. BORGIOLI
LOCALITA'	Edificio in cessione: via V. Bonicoli n.30, 30/a, 30/b, 30/c Area in cessione: via C. Colombo Edificio in ampliamento: via V. Bonicoli n.1 - Via L. Borgioli n.8
PROMOTORI	Immobiliare Modesto Biagioli & C. s.a.s. Franca Biagioli Paolo Biagioli Riccardo Biagioli H.C. Group s.r.l. Unipersonale
PROGETTISTA	Arch. Agostino Gestri
OGGETTO DELLA TAVOLA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Scala: -	Data: Marzo 2017

NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo con applicazione della compensazione urbanistica per l'ampliamento di un immobile commerciale posto in via V. Bonicoli e via L. Borgioli"

Promotori: **H.C. Group s.r.l. Unipersonale**
Franca Biagioli
Paolo Biagioli
Riccardo Biagioli
Immobiliare Modesto Biagioli s.r.l.

INDICE

- art. 1)** Finalità
- art. 2)** Valore normativo del Piano Attuativo
- art. 3)** Contenuto del Piano
- art. 4)** Modalità di attuazione
- art. 5)** Tolleranze
- art. 6)** Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- art. 7)** Aree di uso pubblico

ART. 1 FINALITA'

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l'edificazione delle aree comprese nel presente Piano Attuativo 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 Piano prevede N.1 Unità Minime d'Intervento, sulla quale si prevede modalità di attuazione e destinazione d'uso come indicato nei successivi articoli.

ART. 2 VALORE NORMATIVO DEL PIANO ATTUATIVO

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

- Tav. EZ 01a Inquadramento generale dell'aree aree interessate dal Piano
- Tav. EZ 01b Inquadramento generale dell'aree aree interessate dal Piano
- Tav. EA 01 Stato attuale - Planimetria e profili edificio oggetto di intervento
- Tav. EA 02a Stato attuale - rilievo architettonico edificio in cessione
- Tav. EA 02b Stato attuale - rilievo architettonico edificio oggetto di intervento
- Tav. EP 01 Stato di progetto - planimetria e profili dell'area oggetto di intervento

Tav. EP 02	Stato di progetto - progetto architettonico edificio in ampliamento
Tav. EP 03	Stato di Progetto - Aree permeabili e vasca di raccolta acque
Tav. EP 04	Stato di Progetto - Conteggi urbanistici di progetto - Verifica standard
Tav. EP06	Rendering del progetto
Tav. ES01	Stato Sovrapposto - edificio oggetto di intervento
Elab. RZ 01	Relazione tecnica generale
Elab. RZ 02	Documentazione fotografica
Elab. RZ 05	Indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica
NTA	Norme Tecniche di Attuazione

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

Tav. EP 02	Stato di progetto - progetto architettonico edificio in ampliamento
Tav. EP 03	Stato di Progetto - Aree permeabili e vasca di raccolta acque
Tav. EP 04	Stato di Progetto - Conteggi urbanistici di progetto - Verifica standard
NTA	Norme Tecniche di Attuazione

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

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

Le presenti norme si applicano all'area di intervento indicata dal presente Piano Attuativo con la sigla "Sf3" che si trova tra via V. Bonicoli e via L. Borgioli. Essa si sviluppa su una superficie fondiaria (Sf) di mq. 4.662,62 di cui mq. 1.849,45 di superficie coperta (Sc). L'area confina ad est con via L. Borgioli, a sud con un edificio esistente di altra proprietà, ad ovest con via V. Bonicoli e a nord con un complesso immobiliare residenziale.

Le aree indicate con la sigla "Sf1" e "Sf2" sono previste in cessione alla Pubblica Amministrazione nello stato di fatto, per cui le presenti norme non disciplinano per queste alcun intervento.

L'intervento urbanistico riguarda esclusivamente l'area indicata con la sigla "Sf3". Il piano prevede un incremento volumetrico (V) pari a mc. 2.184,87, un incremento di superficie coperta (Sc) pari a mq. 147,92 e un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari a mq. 751,69.

La destinazione d'uso dell'edificio rimane invariata rispetto allo stato di fatto (destinazione commerciale), ma il Piano individua una destinazione specifica di somministrazione di bevande e alimenti anziché quella di media superficie di vendita.

Le dotazioni di standard richieste ai sensi dell'art.32 del Regolamento Urbanistico non vengono reperite ma completamente monetizzate. La funzione pubblica di parcheggio di sosta di relazione rimane invariata rispetto all'utilizzo attuale.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione dell'intervento di ampliamento dell'edificio che insiste sull'area indicata con la sigla "Sf3" avverrà con un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato al pagamento in un'unica soluzione del corrispettivo dovuto per la monetizzazione degli standard.

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria, per cui l'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste dall'intervento non è subordinata alla realizzazione e alla convalida di opere urbanizzative da cedere alla Pubblica Amministrazione.

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, superficie coperta (Sc), altezza (H), superficie utile lorda (SUL), volume (V) e le quantità di standard da monetizzare si ammettono le seguenti tolleranze al progetto attuativo del Piano, senza che ciò comporti variante allo stesso:

- per distacchi o superfici coperte, 2% delle misure progettuali.
- per le altezze, 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.

ART. 6 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

Ferma restando la verifica degli standard, sono ammesse piccole variazioni della sagoma dell'ampliamento dell'edificio senza incremento del volume assentito. Sono altresì consentite variazioni della distribuzione interna dell'edificio e modifiche della composizione architettonica dei prospetti nelle dimensioni e rapporti tra pieni e vuoti, nel rispetto delle norme edilizie ed igienico sanitarie. Gli interventi architettonici sulle facciate, quali finiture e materiali impiegati, dovranno essere coerenti con il contesto urbano storicizzato in cui è inserito l'edificio.

E' ammessa una diversa finitura materica delle aree carrabili e degli stalli del parcheggio di sosta di relazione, compresa la loro distribuzione volta al miglioramento della fruibilità, nel rispetto delle caratteristiche e dimensionamento delle aree permeabili e semipermeabili di progetto; non è ammessa una riduzione della superficie a verde e semipermeabile delle pertinenza a favore della superficie pavimentata.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la media superficie di vendita e i servizi previa verifica degli standard dovuti.

Tutte le modifiche devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e dai parametri urbanistici inderogabili che il piano individua.

ART. 7 AREE DI USO PUBBLICO

Non sono previste nuove opere di urbanizzazione primaria. Le dotazioni di aree di uso pubblico sono già presenti allo stato di fatto e rimangono invariate allo stato di progetto, salvo una riduzione del parcheggio di sosta di relazione per una superficie pari a mq. 150,60.

Non sono previste opere stradali né opere a verde e di corredo.