

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

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO  
AI SENSI DEL CAPO II TITOLO V DELLA L.R. 65/2014  
PER LA CESSIONE GRATUITA DI UN COMPLESSO EDILIZIO INDUSTRIALE  
UBICATO IN VIA PISTOIESE E VIA FABIO FILZI  
E LA PEREQUAZIONE URBANISTICA IN UN'AREA POSTA IN VIA PARONESE  
PER LA REALIZZAZIONE DI UN MAGAZZINO PER LA LOGISTICA**

### LOCALITA'

**Località area di decollo: via Pistoiese 158 - via Fabio Filzi 41  
Località area di atterraggio: via Paronese**

### PROMOTORI

**Albini & Pitigliani Spa  
Anselmo Sas di Pieri Nicola & C  
Pieri Paola**

### PROGETTISTA

**Arch. Agostino Gestri**

### OGGETTO DELLA TAVOLA

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Scala:**

-

**Data:**

giugno 2017

**Risposta alla P.G. 92625 del 29/05/2017**

# NTA

## PIANO ATTUATIVO

*ai sensi del Capo II Titolo V della L.R.65/2014*

**Per la cessione gratuita di un complesso edilizio industriale ubicato in Prato, via Pistoiese e via F. Filzi e la perequazione urbanistica in un'area posta in via Paronese per la realizzazione di un edificio industriale per la logistica.**

***Promotori***

***Albini & Pitigliani s.p.a.***

***Anselmo s.a.s. di Pieri Nicola & C.***

***Pieri Paola***

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Indice:**

Art.1 Finalità.....	2
Art.2 Valore normativo del Piano Attuativo n.347-2015.....	2
Art.3 Contenuto del Piano .....	3
Art.4 Modalità di attuazione .....	3
Art.5 Tolleranze .....	3
Art.6 Interventi ammessi e destinazioni d'uso .....	4
Art.7 Aree di uso pubblico .....	5
Art.8 Prescrizioni per la fase attuativa dell'intervento .....	5

## **Art.1 - Finalità**

1. Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l'edificazione delle aree comprese nel presente Piano Attuativo n.347-2015 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. Le norme si applicano al compendio immobiliare indicato dal presente Piano Attuativo come "area di atterraggio" che si trova tra via Paronese e il tracciato autostradale della A11 Firenze-Mare. Esso si sviluppa in direzione est lungo l'autostrada e si estende da via Paronese fino ad un passaggio carrabile esistente sotto il tracciato autostradale all'altezza della strada vicinale che conduce fino a via Cava. L'area confina ad est con una proprietà appartenente alla società Sider Toscana Srl e all'area su cui si trova il complesso logistico attualmente in uso alla società Albini & Pitigliani Spa; a sud con via Paronese e un lotto di proprietà della società Gradi Gualtierio Srl, a nord con l'autostrada A11 e a Ovest con orti e resedi tergalì di pertinenza di alcuni fabbricati residenziali, che si attestano su via del Molinuzzo, identificati con il toponimo Casotti dei Tempesti. La superficie territoriale (St) risulta pari a mq. 21.031,22, la superficie fondiaria è pari a mq. 19.433,31 e le aree cedute per l'applicazione della perequazione sono pari a mq. 12.306,98.
2. 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.
3. Il Piano prevede una sola U.M.I. (Unità Minima d'Intervento), sulla quale valgono le modalità di attuazione ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

## **Art.2 Valore normativo del Piano di Recupero n.347-2015**

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

Tav. EZ 01a	Inquadramento generale dell'area di decollo
Tav. EZ 01b	Inquadramento generale dell'area di atterraggio
Tav. EZ 01c	Schema di progetto e parametri urbanistici
Tav. EA 01	Stato di rilievo - planimetria generale dell'area di decollo
Tav. EP 01a	Stato di progetto - planimetria generale dell'area di atterraggio
Tav. EP 02	Stato di progetto - profili dell'area di atterraggio
Tav. EP 02b	Stato di progetto - Pianta e sezione del fabbricato
Tav. EP 03	Stato di progetto - Verifica aree permeabili e bacini di accumolo
Tav. EP 04	Stato di Progetto - Conteggi urbanistici di progetto - Verifica standard
Elab. EP06	Foto inserimento e render del progetto
Elab.RZ 01	Relazione tecnica generale
Elab. RZ 02	Documentazione fotografica
Elab. RZ 03	Dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000
Elab. RZ 04a	Documentazione catastale - estratti di mappa e visure
Elab. RZ 04b	Dichiarazione atti di provenienza delle proprietà
Elab. RZ 04c	Deleghe altri proprietari ai promotori del Piano Attuativo

Elab. RZ 05	Indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica
Elab. RZ 07	Indagine distanze elettrodotti
Elab. RZ 11	Relazione paesaggistica
Elab. RZ 13	Bozza atto d'obbligo
Elab. EU 04	Richiesta nulla Osta agli Enti erogatori dei pubblici servizi
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Elab. EI 01	Elaborato informatico - File in formato PDF

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:

Tav. EZ 01c	Schema di progetto e parametri urbanistici
Tav. EP 01a	Stato di progetto - planimetria generale dell'aera di atterraggio
Tav. EP 02	Stato di progetto - profili dell'aera di atterraggio
Tav. EP 02a	Stato di progetto - Pianta e sezione del fabbricato
Tav. EP 03	Stato di progetto -Verifica aree permeabili e bacini di accumolo
Tav. EP 04	Stato di Progetto - Conteggi urbanistici di progetto - Verifica standard
Elab.RZ 01	Relazione tecnica generale
NTA	Norme Tecniche di Attuazione

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

### Art.3 – Contenuto del Piano

1. Il Piano Attuativo prevede la edificazione di un magazzino con destinazione d'uso industriale destinato a deposito e movimentazione delle merci.

L'edificio sarà realizzato con una struttura in c.a. prefabbricato, copertura in tegoli in c.a. prefabbricato e shed; le tamponature esterne saranno realizzate con pannelli in c.a. prefabbricato a vista di coloritura chiara e finitura a graniglia; gli infissi sono previsti in alluminio.

Inoltre prevede:

- a) aree extra-standard: cessione di una fascia di terreno di sezione variabile – dai 5 ml. a 23,10 ml. – che parte dall'estremità ovest dell'area di intervento, si sviluppa lungo il lato sinistro dell'area fondiaria, per poi affiancare il tracciato autostradale fino al sottopasso carrabile esistente sulla strada vicinale che si dirama da via Cava.  
**La superficie extra-standard è pari a mq.12.306,98;**
- b) aree a standard: cessione di un'area posta lungo via Paronese da destinarsi a verde pubblico piantumato senza la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori.  
**La superficie di aree a standard è pari a mq. 1.597,91;**
- c) monetizzazione: **aree a standard da monetizzare pari a mq. 1.317,09;**
- d) nuova edificazione: realizzazione di un edificio prefabbricato da destinare a magazzino per la movimentazione delle merci.  
- **superficie coperta (Sc) pari a mq. 5.760**  
- **superficie utile lorda massima (SUL) pari a mq. 6.085,00**

### Art.4 – Modalità di attuazione

1. L'attuazione del Piano avverrà con un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.
2. Al fine di portare a completo adempimento l'impegno originariamente assunto in sede di rilascio del titolo edilizio Busta n. 40/1993 (successivamente modificato in forza delle varianti Buste n. 588/1998 e n. 2835/2000), relativo alla esecuzione diretta, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle opere di urbanizzazione primaria afferenti la predetta proposta di edificazione e alla successiva cessione gratuita all'A.C. delle relative aree di insistenza sul fronte della via Paronese, **la presentazione del titolo edilizio attuativo del presente Piano è subordinata** alla convalida di tali opere urbanizzative da parte del competente Servizio comunale.
3. Il **rilascio del titolo edilizio attuativo del Piano 347-2015 è vincolato** al versamento degli eventuali conguagli sugli oneri di urbanizzazione che risultassero dovuti in sede di convalida, in relazione ad opere non realizzate o non positivamente convalidate, e alla stipula dell'atto di trasferimento a titolo gratuito al Comune di Prato delle aree urbanizzate.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire non è subordinato all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

#### **Art.5 – Tolleranze**

1. 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.
2. Fermi restando i parametri urbanistici (Sc max, SUL max, H max) e le quantità di standard da cedere 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.
3. 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**

1. La destinazione urbanistica dell'immobile è industriale e, nello specifico, deposito e movimentazione delle merci. Sono ammesse nel presente ambito le seguenti funzioni complementari e compatibili con la predetta funzione, nel rispetto delle stesse dotazioni minime di standard prescritti dall'art. 32 del R.U. vigente :
  - attività commerciali all'ingrosso
  - depositi commerciali
2. Nel rispetto del dimensionamento massimo della superficie utile lorda (SUL) indicata in mq. 6.085,00, della dotazione minima di aree standard di uso pubblico, delle aree in cessione extra standard e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto, sono ammesse le seguenti modifiche senza che esse costituiscano variante essenziale al Piano stesso:

- assetto distributivo interno dell'edificio e impianto strutturale del prefabbricato, compreso il disegno della copertura, che potranno variare in fase attuativa in base alla ditta produttrice degli elementi prefabbricati;
- la composizione architettonica dei prospetti, il rapporto tra pieni e vuoti, la coloritura dei pannelli esterni per gli stessi motivi sopra indicati;

#### **Art.7 – Aree di uso pubblico**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione da realizzare ma l'esclusiva cessione delle aree extra-standard e a standard ed così come indicate nel punto a) e b) dell'art.3 delle presenti norme.

#### **Art.8 – Prescrizioni per la fase attuativa dell'intervento**

1. Sul fronte nord-est, che affaccia sul lato autostrada, dovranno essere apportate modifiche all'impaginazione architettonica della facciata, finalizzate al perseguimento di una maggiore qualità compositiva;
2. l'illuminazione notturna dovrà evitare, per quanto possibile, l'esaltazione scenografica, a favore di una luce diffusa e soffusa;
3. i lavori di scavo per la realizzazione dell'intervento dovranno essere preceduti da saggi preventivi che consentano di evitare rallentamenti dei lavori in corso d'opera e possibili danneggiamenti ad eventuali resti archeologici, da eseguirsi alla presenza del personale tecnico della Soprintendenza; per tale motivo l'inizio dei lavori di scavo deve essere comunicato con congruo anticipo (almeno giorni 20); restano fatti salvi, ai sensi della vigente normativa in materia, gli adempimenti previsti dall'art. 90 e seguenti del D.Lgs 42/2004, dagli artt. 822, 823, 826 del Codice Civile, nonché dall'art. 733 del Codice Penale.