

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO PER LA TRASFORMAZIONE DI UN'EX AREA INDUSTRIALE POSTA IN VIA PAOLO DELL'ABBACO A PRATO

ubicazione: Via Paolo Dell'Abbaco, 9-11 Prato (PO)

data: integrazione_ottobre 2017

NTA

norme tecniche di attuazione

proprietà: Dinamica s.r.l. con sede a Prato, via dei Fossi 14/c – C.F. 02111440489
rappresentante legale: Sig. Bini Gabriele.

progettisti: arch. Alessandro Corradini con studio in via del Cassero, 16 - 59100 Prato (**mdu architetti**)
geom. Saverio Marseglia con studio in via dell'Alberaccio, 66/a - 59100 Prato



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero N. 358 - 2016 denominato “abbaco 2”

INDICE

- art. 1)** Finalità
- art. 2)** Valore normativo del Piano “abbaco 2”
- art. 3)** Contenuto del Piano
- art. 4)** Modalità di attuazione
- art. 5)** Tolleranze
- art. 6)** UMI 1: Interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 7)** UMI 2: 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 di Recupero “abbaco 2” 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 2 (due) 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 Recupero “abbaco 2”

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

TAV. EZ 01-01	inquadramento generale del piano estratto piano strutturale - scala 1:2000 estratto regolamento urbanistico - scala 1:1000 estratto CTR - scala 1:2000
TAV. EZ 01-02	inquadramento generale del piano foto aerea stato attuale e progetto - scala 1:1000 estratto di mappa catastale - scala 1:1000 planimetrie catastali - scala 1:500
RZ 01	relazione illustrativa
RZ 02	documentazione fotografica
RZ 03	dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000
RZ 04	dichiarazioni proprietà
RZ 05	indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica
RZ 06	Indagini preliminari compatibilità ambientale
RZ 08	valutazione previsionale di clima acustico
TAV. EA 01-1	stato attuale

	planimetria generale - scala 1:500 sezioni territoriali - scala 1:500
TAV. EA 01-2	stato attuale planimetria generale - scala 1:200 schema individuazione UMI
TAV. EA 02	stato attuale piante prospetti sezioni- rilievo - scala 1:200
TAV. EP 01-1	stato di progetto planimetria generale - scala 1:500 sezioni territoriali - scala 1:500
TAV. EP 01-2	stato di progetto pianta piano terra - scala 1:200 schema individuazione UMI
TAV. EP 02-1	stato di progetto stato di progetto pianta piano terra - scala 1:100 prospetto nord ovest - scala 1:100
TAV. EP 02-2	stato di progetto pianta piano primo - scala 1:100 prospetto sud est - scala 1:100 prospetto sud ovest - scala 1:100
TAV. EP 02-3	stato di progetto pianta piano secondo - scala 1:100 prospetto nord est - scala 1:100 sezione AA - scala 1:100
TAV. EP 02-4	stato di progetto pianta piano terzo - scala 1:100 sezione BB - scala 1:100 sezione CC - scala 1:100
TAV. EP 02-5	stato di progetto pianta piano interrato - scala 1:100 piante piani quarto, quinto e sesto - scala 1:100
TAV. EP 03	stato di progetto bilanciamento aree permeabili - planimetrie - scala 1:500
TAV. EP 04	stato di progetto conteggi urbanistici verifica aree permeabili
TAV. EP 05	stato di progetto pianta piano terra - sistemazione del verde - scala 1:200 sezione strada - scala 1:100 dettagli percorsi, recinzione, edificio orti - scala 1:20 - 1:100
TAV. EP 06	stato di progetto render
EU 01	opere di urbanizzazione primaria relazione tecnico-illustrativa
EU 01-2	opere di urbanizzazione primaria pubblica illuminazione relazione tecnica e verifica illuminotecnica
EU 01-3	opere di urbanizzazione primaria lettere e nullaosta degli enti erogatori dei pubblici servizi
TAV. EU 02	opere di urbanizzazione primaria - schemi grafici stato attuale planimetria - scala 1:200

estratto catasto - scala 1:1000

TAV. EU 03-1
TAV. EU 03-2

opere di urbanizzazione primaria - schemi grafici di progetto planimetria con schema scarichi e fognature - scala 1:200
pubblica illuminazione - scala 1:200
adduzione idrica ed elettrica area orti urbani - scala 1:200
sezione strada ed edificio orti - scala 1:100
sovrapposto RU - scala 1:1000

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

RZ 01

relazione illustrativa

TAV. EP 01-1

stato di progetto
planimetria generale - scala 1:500
sezioni territoriali - scala 1:500
coni d'ombra

TAV. EP 01-2

stato di progetto
pianta piano terra - scala 1:200

TAV. EP 02-1

stato di progetto
pianta piano interrato - scala 1:100
sezione EE - scala 1:100

TAV. EP 02-2

stato di progetto
pianta piano terra - scala 1:100
blocco A,B - prospetto nord ovest - scala 1:100

TAV. EP 02-3

stato di progetto
pianta piano primo - scala 1:100
blocco A,B - prospetto sud est - scala 1:100

TAV. EP 02-4

stato di progetto
pianta piano secondo - scala 1:100
blocco A,B - prospetto nord est - scala 1:100
blocco A,B - prospetto sud ovest - scala 1:100

TAV. EP 02-5

stato di progetto
pianta piano terzo - scala 1:100
blocco C - prospetti - scala 1:100

TAV. EP 02-6

stato di progetto
piante piani quarto, quinto, sesto - scala 1:100
blocco C - sezioni - scala 1:100

TAV. EP 03

stato di progetto
bilanciamento aree permeabili - planimetrie - scala 1:500

TAV. EP 04

stato di progetto
conteggi urbanistici
verifica aree permeabili

TAV. EP 05

stato di progetto
progetto sistemazione del verde - scala 1:200

EU 01

opere di urbanizzazione primaria
relazione tecnico-illustrativa

EU 01-2

opere di urbanizzazione primaria
pubblica illuminazione
relazione tecnica e verifica illuminotecnica

TAV. EU 03-1

opere di urbanizzazione primaria - schemi grafici di progetto planimetria con schema scarichi e fognature - scala 1:200
sezione strada - scala 1:100
sovrapposto RU - scala 1:1000

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

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

L'area ha una notevole estensione che si sviluppa prevalentemente all'interno dell'isolato in cui è contenuta, mentre presenta l'unico fronte, affacciato appunto su via dell'Abbaco, di circa 37 m e caratterizzato dal prospetto di un edificio che ne occupa l'intera estensione. Sulla sinistra, per chi guarda il fronte, è presente un cancello che costituisce l'ingresso carrabile e pedonale.

In generale l'area è occupata da fabbricati dismessi con destinazione commerciale nella porzione prospiciente via dell'Abbaco, mentre nella porzione interna si trova un'ampia porzione libera da edifici, in larga parte pavimentata, che costituiva il piazzale di servizio alle attività. Infine nella porzione di area prospiciente i resede tergalì dei fabbricati posti su via Francesco Petrarca si trova un'area verde parzialmente piantumata in uso alle vicine residenze a schiera poste su via Petrarca.

L'intervento prevede la trasformazione urbanistica mediante la demolizione e la ricostruzione per la realizzazione di edifici residenziali con una porzione commerciale.

Tale operazione è prevista in conformità con i contenuti delle Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica del Comune di Prato che portano sostanzialmente ad una nuova potenzialità edificatoria in termini di Sul con la cessione al Comune di Prato del 40% della superficie dell'area.

Il progetto presenta quindi un ampio spazio pubblico costituito da un parcheggio pubblico nel primo tratto, poi da giardini pubblici e orti urbani connessi con un passaggio pedonale con piazzale Petrarca; sugli spazi pubblici si affacciano i prospetti dei nuovi edifici. In generale si ricrea il rapporto pubblico-privato tipico del centro della città dove le due dimensioni si amalgamano per determinare un uso più attivo e consapevole dello spazio collettivo. Sono presenti anche spazi privati di uso pubblico in una porzione allungata di marciapiede prospiciente i blocchi A e B sul quale si aprono anche le attività commerciali.

Il giardino pubblico sarà attrezzato con orti urbani e spazi per la socializzazione; una sorta di "piazza verde" dove le funzioni coinvolgono direttamente diverse utenze che usano e presidiano lo spazio pubblico e ne garantiscono un uso consono.

Gli edifici sono articolati in due blocchi principali (blocco A e B) disposti parallelamente al parcheggio che penetra nel lotto; i due blocchi sono collegati da un porticato privato e fronteggiati in parte da una loggia, anch'essa privata, sulla quale si aprono i fondi commerciali. In generale i piani terra dei suddetti blocchi sono occupati da n. 3 fondi commerciali mentre nei piani superiori sono presenti un totale di 30 appartamenti; nell'insieme inoltre, presentano un'altezza di tre/quattro piani che raggiunge i sette piani nella parte terminale del blocco B ovvero in corrispondenza del centro del lotto di intervento. Le altezze sono commisurate in relazione alle altezze degli edifici vicini per non creare elementi di contrasto con l'esistente.

Per quanto concerne i parcheggi sono presenti n.20 stalli posti a raso, sul piano dello spazio pubblico; tali parcheggi sono in parte conteggiati nella superficie a standard che produce l'intervento ed in parte generati dalla necessità di parcheggi di relazione connessi ai fondi commerciali; anche quest'ultimi, unitamente a quelli a standard, saranno ceduti al Comune.

Al piano interrato, con accesso tramite una rampa posta su via dell'Abbaco, sono presenti n. 33 stalli conteggiati come parcheggi pertinenziali delle residenze.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della UMI 1 è comunque subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite alla UMI 2

L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nelle UMI 1 è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla UMI 2
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 l'agibilità e l'abitabilità.

Modalità di attuazione della **UMI 1**

PdC per realizzazione dei blocchi A e B costituiti da 30 appartamenti, 3 fondi commerciali, parcheggi interrati, giardino condominiale ed aree di pertinenza ivi compresa la fascia perimetrale privata di uso pubblico.

Modalità di attuazione della **UMI 2**

PdC per opere di urbanizzazione primaria costituite da: realizzazione di spazi pubblici costituiti da parcheggi ed aree pedonali da realizzarsi nell'area a standard e nell'area adibita a parcheggi di relazione del commerciale da cedere all'Amministrazione Comunale; oltre che nell'ulteriore area da cedere all'Amministrazione Comunale per effetto della perequazione (>40% della superficie del lotto). In tale area sono previste zone a verde pubblico e degli orti urbani dotati di aree attrezzate e di un piccolo edificio a servizio e ricovero degli attrezzi.

Tali realizzazioni vengono regolate dall'atto d'obbligo.

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 all'interno delle UMI 1 e 2 si ammettono le seguenti tolleranze al progetto attuativo del Piano, senza che ciò comporti variante allo stesso:

- 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.

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

ART. 6 UMI 1 - INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

Realizzazione dei blocchi A e B costituiti da 30 appartamenti, 3 fondi commerciali, parcheggi interrati, giardino condominiale ed aree di pertinenza ivi compresa la fascia perimetrale privata di uso pubblico.

Non sono ammesse: difformità nel trattamento di forme, rapporti tra pieni e vuoti, colori, materiali; variazioni nel disegno delle coperture; modifiche degli edifici per tipologia, carattere e impaginato architettonico, riduzioni della superficie a verde e semipermeabile delle pertinenza a favore della superficie pavimentata non motivate e sempre nel rispetto dei quantitativi previsti dal RU.

Sono ammesse variazioni nell'assetto distributivo delle corsie del piano interrato volti al miglioramento della fruibilità; la diversa distribuzione interna degli alloggi e dei relativi balconi compresa la possibilità di accorpamento delle unità e/o costituzione di nuove unità immobiliari nella misura massima del 40 % e nel rispetto delle norme edilizie ed igienico sanitarie. Sono altresì ammesse cambio di destinazione d'uso dal commerciale verso la residenza, il direzionale ed i servizi nella misura massima del 15 % della Sul totale previa verifica degli standard dovuti.

Il trattamento delle aree carrabili pedonali e delle superfici a verde dovrà presentare le finiture materiche e vegetazionali previste, compresa la composizione dei tappeti erbosi. Dovrà altresì essere realizzata una quinta vegetale (rampicanti e/o siepi) a ridosso dei confini con le aree private.

ART. 7 UMI 2 - AREE DI USO PUBBLICO

Le opere di urbanizzazione previste nella UMI 2 sono propedeutiche a qualsiasi intervento privato di cui alla UMI 1.

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

Opere stradali e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nella tavola EU 01, EU 01-2, EU 03-1, EU 3-2 del Piano, dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR.

Tali aree dovranno essere complete di strade, marciapiedi, 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 nelle tavole EP 01-2 e EP 02-2 del Piano, oltre alle prescrizioni della tavola EP 05, dovrà essere concordato 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 illuminazione.

Opere per la realizzazione degli orti urbani: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nelle tavole EP 01-2, EP 02-2, EU 01, EU 01-2, EU 03-1, EU 3-2 del Piano, oltre alle prescrizioni della tavola EP 05, dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR.

Tali aree dovranno essere complete di: recinzioni, elementi separatori degli orti, impianti di drenaggio, percorsi pedonali e carrabili, aree lastricate attrezzate per la sosta e la socializzazione, locali di servizio e di ricovero degli attrezzi, impianti elettrici, di approvvigionamento idrico e di illuminazione, 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..