

# COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO ATTUATIVO PER  
IL TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA DI UN FABBRICATO  
DESTINATO A LABORATORIO ADIACENTE ALLE MURA POSTO IN VIA  
GAETANO MEUCCI NC. 6**

Richiedenti:

“Principecasa srl” – Sig. Pieralli Moreno – Sig. Gaggii Vittorio Dino

“Autocarrozzeria Officina Pratese F.lli Canciglia Giancarlo e Alessandro s.n.c.”-

Sig.ra Sivieri Simona

Progettisti:

Ing. Paolo Nistri - Geom. Mazzei Giuseppe

Ottobre 2017

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Piano di Recupero N. 333 denominato “Mura via Meucci”

### INDICE

- art. 1) Finalità
- art. 2) Valore normativo del Piano “Mura via Meucci”
- art. 3) Contenuto del Piano
- art. 4) Modalità di attuazione
- art. 5) Tolleranze
- art. 6) UMI1: Via Meucci. Aree di uso pubblico
- art. 7) UMI2: Via Fra i Campi. Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- art. 8) UMI3: Via Ciliani sulla Vella. Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- art. 9) UMI4: Via di Cantagallo. Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- art. 10) Decadenza diritti edificatori

### ART. 1 FINALITA'

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l'edificazione delle aree comprese nel Piano di Recupero n° 333 “Mura via Meucci” posto nel Comune di Prato, redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i. ed 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, le norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza.

Il Piano individua n° 4 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 333

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

Tav. EP01	Stato di Progetto – Planimetria Generale
Tav. EP02	Stato di Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni
Tav. EP04	Stato di Progetto – Conteggi Urbanistici

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

### ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano prevede la demolizione di un fabbricato produttivo artigianale posto in via Meucci adiacente alla cinta muraria con sistemazione dell'area di sedime risultante da cedere al Comune di Prato ed il trasporto della consistenza edilizia legittima esistente in n° 3 diversi lotti privati in aree urbane posti in via Fra i Campi, in via Ciliani sulla Vella ed in via di Cantagallo per l'ampiamiento di unità immobiliari residenziali

## **ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE**

L'attuazione avverrà con più Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014 quali varianti di Permessi di Costruire in corso di validità o loro proroghe come esplicitati agli articoli seguenti ovvero come nuove Pratiche Edilizie.

Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di cui alla UMI 1 che prevede la demolizione del fabbricato esistente in via Meucci e la sistemazione dell'area di risulta.

Pertanto gli immobili di cui alle UMI 2, 3 e 4 non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative delle opere di cui alla UMI 1 e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

### **Modalità di attuazione della UMI 1**

PdC per opere di demolizione del fabbricato esistente e sistemazione area in via Meucci

Lo stato attuale dei luoghi è urbanisticamente conforme al seguente ai seguenti atti abilitativi:

- Immobile ante 1942
- Condono Edilizio n. 3-1933-1995 ai sensi art. 39 legge n. 724/1994 per la tettoia esterna e per un servizio igienico – tettoia esterna da demolire

### **Modalità di attuazione della UMI 2**

PdC per opere di ampliamento di fabbricato residenziale in via Fra i Campi

Lo stato attuale dei luoghi è urbanisticamente conforme al seguente ai seguenti atti abilitativi:

- Condono edilizio L.45/85 busta 27191-1986 PG 7642 del 30/09/1986 per realizzazione di magazzino artigianale
- Permesso di Costruire PE 1759/2012 PG 86248 del 04/07/2012
- Variante in Corso d'opera PE 995-2014 PG 56809 del 24/04/2014

### **Modalità di attuazione della UMI 3**

PdC per opere di ampliamento di fabbricato residenziale in via Ciliani sulla Vella

Lo stato attuale dei luoghi è urbanisticamente conforme al seguente ai seguenti atti abilitativi:

- Condono edilizio L.45/85 busta 13533-1986 PG 25855 del 01/04/1986
- Permesso di Costruire PE 1518/2010 PG 72632 del 31/05/2010
- Variante in Corso d'opera PE 424-2012 PG 26551 del 23/02/2012
- II° Variante in Corso d'opera PE 198-2013 PG 12718 del 28/01/2013
- III° Variante in Corso d'opera PE 2384-2013 PG 102136 del 12/09/2013
- Deposito Variante art. 41 PE 2660-2016 PG 170580 del 10/10/2016
- SCIA a completamento lavori PE 2708/2016 PG 170580 del 14/10/2016

### **Modalità di attuazione della UMI 4**

PdC per opere di nuova costruzione di fabbricato residenziale in via di Cantagallo

Lo stato attuale dei luoghi è urbanisticamente conforme al seguente ai seguenti atti abilitativi:

- Condono edilizio L.45/85 busta 28305-1986 PG 77121 del 30/09/1986 per modifiche interne ed esterne ed ampliamento del servizio igienico dell'immobile artigianale con realizzazione di due depositi esterni
- Permesso di Costruire PE 2512/2012 PG 126065 del 10/10/2012
- Variante in Corso d'opera PE 921/2014 PG 53707 del 16/04/2014
- Deposito Variante art. 41 PE 1690/2015 PG 94740 del 25/06/2015

## **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 e le quantità di standard da realizzare o monetizzare all'interno delle singole UMI, dato che sono previste esclusivamente trasformazioni di superfici di loggiati esistenti in

ambienti chiusi, i distacchi e gli allineamenti restano non modificabili, salvo il rispetto delle tolleranze ai sensi del Regolamento Edilizio e dalla L.R.T. 64/14.

#### **ART. 6 UMI 1 – VIA MEUCCI. AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**

Le opere previste nella UMI 1 sono preclusive a qualsiasi intervento di cui alle UMI 2, 3 e 4.

L'intervento previsto è quello della demolizione della SUL legittima esistente pari a 485 mq. con sistemazione a verde pubblico o di uso pubblico dell'area di risulta così ottenuta prospiciente la cinta muraria.

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

#### **ART. 7 UMI 2 - VIA FRA I CAMPI. DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI**

La destinazione d'uso è quella prevista dal R.U. per le zone R4.

Gli interventi ammessi sono quelli di ampliamento della SUL principale destinata ad abitazione per un fabbricato esistente di cui alla PE 1579/2012 per ulteriori 97,00 mq. ottenuti con trasformazione di loggiati esistenti, ma comunque senza modifica della sagoma rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati al presente Piano.

Il calcolo della superficie destinata a standard urbanistico aggiuntivo di cui all'art. 32 del R.U. è svolto assumendo a base il volume determinato dalla SUL accessoria trasformata in principale e consentendone la monetizzazione anche per intero.

E' ammessa la eventuale costituzione di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati al presente Piano, nel rispetto delle vigenti norme contenuto nel Regolamento Edilizio.

#### **ART.8 UMI 3 - VIA CILIANI SULLA VELLA. DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI**

La destinazione d'uso è quella prevista dal R.U. per le zone R4.

Gli interventi ammessi sono quelli di ampliamento della SUL principale destinata ad abitazione per un fabbricato esistente di cui alla PE 198/2013 per ulteriori 313,00 mq. ottenuti con trasformazione di loggiati esistenti, ma comunque senza modifica della sagoma rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati al presente Piano.

Il calcolo della superficie destinata a standard urbanistico aggiuntivo di cui all'art. 32 del R.U. è svolto assumendo a base il volume determinato dalla SUL accessoria trasformata in principale e consentendone la monetizzazione anche per intero.

E' ammessa la eventuale costituzione di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati al presente Piano.

#### **ART. 9 UMI 4 - VIA DI CANTAGALLO. DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI**

La destinazione d'uso è quella prevista dal R.U. per le zone R4.

Gli interventi ammessi sono quelli di ampliamento della SUL principale destinata ad abitazione per un fabbricato esistente di cui alla PE 1690/2015 per ulteriori 75,00 mq. ottenuti con trasformazione di loggiati esistenti, ma comunque senza modifica della sagoma rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati al presente Piano.

Il calcolo della superficie destinata a standard urbanistico aggiuntivo di cui all'art. 32 del R.U. è svolto assumendo a base il volume determinato dalla SUL accessoria trasformata in principale e consentendone la monetizzazione anche per intero.

E' ammessa la eventuale costituzione di una unità immobiliare aggiuntiva rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali allegati al presente Piano nel rispetto delle vigenti norme contenuto nel Regolamento Edilizio.

## **ART. 10 DIRITTI EDIFICATORI. DECADENZA**

I diritti edificatori pari a 485 mq. SUL connessi al presente Piano Attuativo che al termine di validità dello stesso non fossero stati trasportati nelle UMI individuate verranno considerati persi e dunque non recuperabili in alcun modo.