

## COMUNE DI PRATO

Piano Attuativo per la realizzazione di tre immobili a destinazione commerciale all'ingrosso e in parte commerciale negozi, bar, ristorante, posti in via Ghisleri, via Bessi, via Cipriani e via Longobarda, località Iolo.

Proponente: Esse Bi Esse srl

Via Francesco Ferrucci 203/c

59100 Prato

Progettista: arch. Alessio Cantini

via del Molinuzzo 109/A, 59100 – Prato

tel. e fax. 0574/730257

**ELABORATO NTA**

Prato 26-06-2018

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Indice:

**Art.1 Finalità**

**Art.2 Valore Normativo del Piano Attuativo**

**Art.3 Contenuto del Piano Attuativo**

**Art.4 Modalità di Attuazione**

**Art.5 Interventi ammessi e destinazione d'uso**

**Art.6 Aree pubbliche o di uso pubblico**

## **Art.1 Finalità :**

1. Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l'edificazione delle aree comprese nel presente Piano attuativo n. 375 denominato "via Ghisleri, via Bessi", 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.
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 di Intervento), sulla quale valgono le modalità di attuazione, destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

## **Art.2 Valore Normativo del Piano Attuativo**

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati del Piano, composto dai seguenti elaborati:
  01. EZ 01/a - Inquadramento generale dell'area
  02. EZ 01/b – Estratto RU con sovrapposizione perimetro di Proprietà/perimetro Piano attuativo
  03. EZ 01/c – Individuazione aree da cedere al Comune e aree private ad uso pubblico
  04. RZ 01 - Relazione tecnica
  05. RZ 02 - Insetto fotografico
  06. RZ 03 - Dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000
  07. RZ 05 - Relazione geologica di fattibilità
  08. RZ 07 – Distanze dagli elettrodotti
  09. RZ 08 - Valutazione previsionale di impatto acustico

10. EA 01 - Planimetria generale stato attuale lotto di proprietà
  11. EP 01/ EP02 - Planimetria generale, pianta piano terra, piano primo e copertura stato di progetto
  12. EP 02/a – Edificio A : verifica rapporti aero-illuminanti
  13. EP 02/b – Edificio B : verifica rapporti aero-illuminanti
  14. EP 02/c – Edificio C : verifica rapporti aero-illuminanti
  15. EP 02/d – Prospetti e sezione stato di progetto
  16. EP 02/e – Planimetria generale – verifica barriere architettoniche
  17. EP 03 - Verifica aree permeabili
  18. EP 04 - Conteggi Urbanistici
  19. EP 05 – Progetto della sistemazione del verde e del parcheggio pubblico
  20. EP 06 - Render
  21. EU 02 – Opere di urbanizzazione primaria - planimetria stato attuale
  22. EU 03 – Opere di urbanizzazione primaria - planimetria stato di progetto
  23. EU 03/a – Particolare modifica rotonda via Manzoni – via per lolo
  24. EU 03/b – Particolare nuova rotonda del cimitero via Guazzalotri
  25. EU 03/c - Particolare rotonda via della Polla
  26. ES 01 – Planimetria generale stato sovrapposto
  27. Elaborato NTA - Norme Tecniche di Attuazione
  28. IDRA 01 - Planimetria di progetto opere di smaltimento e compensazione
  29. IDRA 02 - Sezioni tipo opere laminazione idraulica
  30. IDRA 03 - Relazione idraulica
  31. Regolamento Condominiale
2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:
02. EZ 01/b – Estratto RU con sovrapposizione perimetro di

Proprietà/perimetro Piano attuativo

11. EP 01/ EP02 - Planimetria generale, pianta piano terra, piano primo e copertura stato di progetto

18. EP 04 - Conteggi Urbanistici

27. Elaborato NTA - Norme Tecniche di Attuazione

### **Art.3 Contenuto del Piano Attuativo**

Il Piano prevede la edificazione di tre edifici composti di 70 unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale all'ingrosso oltre a n.2 unità con destinazione commerciale per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante).

Inoltre prevede :

a. La cessione di due aree di terreno, la prima, di superficie mq. 4.787,45 con destinazione verde pubblico (mq. 4.757,70) e cabina elettrica (mq. 29,75), antistante via Longobarda angolo via Cipriani e Bessi, e la seconda di superficie mq. 2.351,45 con destinazione parcheggio pubblico antistante via Ghisleri.

Tali aree soddisfano gli standard richiesti dal Regolamento Urbanistico vigente e sono da destinarsi a verde pubblico piantumato e a parcheggio pubblico con la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore:

- in fregio a via Longobarda fra via Bessi e via Cipriani, realizzazione del verde pubblico attrezzato di mq. 4.757,70 circa (con siepe, piante, arbusti, illuminazione pubblica, panchine, cestini, impianto di irrigazione) oltre alla realizzazione del marciapiede e del parcheggio in linea, completi di tutte le infrastrutture, lungo tutto il fronte interessato dal verde pubblico;
- in fregio a via Ghisleri, realizzazione di parcheggio pubblico di n.61 posti auto, completo di sistemazione a verde e relativo impianto di irrigazione, illuminazione, intercettazione e convogliamento idraulico e segnaletica orizzontale e verticale.

- b. La realizzazione opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano Attuativo consistenti in:
- in via Bessi: ristrutturazione funzionale del marciapiede sul lato nord, adeguamento delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, esecuzione della segnaletica orizzontale e verticale per la creazione dei posti auto in linea, attraversamenti pedonali nei pressi degli incroci con via Ghisleri e con via Longobarda debitamente illuminati e dotati di idonea segnaletica;
  - in via Guazzalotri (o via Guazzalotti): rifacimento completo del marciapiede esistente sul lato sud tra via XXVII Aprile e via Longobarda, con costruzione ex novo del tratto mancante, rifacimento dell'illuminazione pubblica, adeguamento delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, creazione degli attraversamenti pedonali dotati di idonea segnaletica orizzontale e verticale (uno nelle vicinanze di via XXVII Aprile e l'altro in corrispondenza dell'ingresso al cimitero). Costruzione del marciapiede, dei posti auto e della rampa davanti al cimitero comunale. Su questa viabilità dovranno essere utilizzati i materiali previsti nel Masterplan lolo;
  - in via per lolo: rimodulazione della zona a sud dell'attuale rotatoria tra viale Manzoni, via per lolo e via Paronese, realizzazione di illuminazione del tratto di via per lolo senza sfondo, ricostruzione del marciapiede lato ovest tra via del Castellare e via Guazzalotri (o Guazzalotti) completo di illuminazione, adeguamento delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, realizzazione di attraversamenti pedonali luminosi (n. 2), segnaletica orizzontale e verticale, nuovo guard-rail sul lato est, nuova rotatoria all'incrocio con via Albertesca, nuovo marciapiede ed area a verde sul lato est (davanti alla zona del cimitero) con attraversamento pedonale, realizzazione di nuova rotatoria, completa di

tutte le infrastrutture urbanizzative, tra via Guazzalotti-via per lolo e via Longobarda con creazione, a sud, di attraversamento pedonale luminoso, realizzazione nuova area a verde pubblico piantumata e completa di irrigazione in angolo con via Lottini;

- in via Longobarda (a sud di via Guazzalotti): costruzione e/o ricostruzione dei marciapiedi su entrambi i lati completi delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, impianto di pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, attraversamenti pedonali nei pressi dell'incrocio con via Cipriani (su entrambi i fronti viari);
- costruzione della nuova rotatoria al termine di via Longobarda con via della Polla e via delle Colombaie, completa di opere di intercettazione e convogliamento idraulico, impianto di pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, attraversamenti pedonali luminosi, realizzazione "zona 30" davanti alle scuole, costruzione del marciapiede, del parcheggio a pettine, dell'area a verde pubblico completo di impianto di irrigazione e alberature, davanti all'istituto scolastico;
- in via della Polla: costruzione e/o ricostruzione dei marciapiedi su entrambi i lati completi delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, segnaletica orizzontale e verticale;
- in via del Coderino: realizzazione di impianto di pubblica illuminazione;
- lungo tutti i fronti di intervento sopramenzionati: realizzazione degli interventi di ripristino delle pavimentazioni bituminose laddove deteriorate, esecuzione dei tappeti di usura nella misura idonea al razionale recapito delle acque piovane, esecuzione della segnaletica orizzontale necessaria.

c. Relativamente alla nuova edificazione:

1) La realizzazione di tre edifici con struttura prefabbricata in c.a.p. e tamponamento con facciate in parte vetrate e in parte con pannelli c.a.p. da destinare a commerciale all'ingrosso e in parte a destinazione commerciale per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante) aventi una superficie utile lorda max posta su due piani di circa mq. 32.000.

2) La realizzazione di struttura metallica adiacente al bar /ristorante, funzionale alla collocazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura, che costituisce superficie coperta per mq 282,80, andando ad incrementare il rapporto di copertura oltre il 50% consentito.

Tale quantità viene prevista ai sensi dell'art. 12 dell'allegato K del vigente Regolamento Edilizio, relativo alle norme per la sostenibilità ambientale e edilizia, che consente, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 12 del D.Lgs 28/2011, per gli interventi di nuova costruzione, un incentivo premiale a scaglioni, anche in deroga agli altri parametri urbanistici, fermo restando il rispetto delle distanze minime. In sede di permesso di costruire dovrà essere dimostrato e verificato il rispetto dei requisiti previsti dal suddetto articolo, in caso contrario tale struttura non potrà essere realizzata senza che ciò costituisca variante al Piano;

3) Il lotto fondiario di proprietà non sarà soggetto ad alcuna recinzione.

#### **Art.4 Modalità di Attuazione**

1. L'attuazione del Piano avverrà con un Permesso di Costruire ai sensi dell'art.134 della L.R.65/2014.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano.
3. Le opere di urbanizzazione, interne al perimetro del Piano, su via Longobarda (bosco urbano) di cui all'art. 3 lett. b e quelle di cui all'art. 3 lett. c dovranno essere realizzate entro dodici mesi dalla



data del ritiro del Permesso di costruire mentre potranno essere convalidate e cedute prima dell'effettiva utilizzazione degli immobili con funzioni private di cui all'art. 3 lett. d ovvero prima che ne sia certificata l'agibilità;

4. Le opere di urbanizzazione, interne al perimetro del Piano, su via Ghisleri (parcheggio pubblico) di cui all'art. 3 lett. b dovranno essere realizzate, convalidate e cedute prima dell'effettiva utilizzazione degli immobili con funzioni private di cui all'art. 3 lett. d ovvero prima che ne sia certificata l'agibilità.

### **Art.5 Interventi ammessi e destinazione d'uso**

1. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici e alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale ed esecutivo.
2. Le modifiche apportate al progetto devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici e di piano inderogabili:
  - Superficie coperta: 50%
  - Altezza massima: ml 8
  - SUL massima: mq 31.990
  - N. max unità immobiliari 72
3. Interventi ammessi che non costituiscono variante al Piano, nel rispetto del comma 2:
  - diversa distribuzione interna e dell'impianto strutturale;
  - modifiche prospettiche e del disegno delle coperture dovute ad esigenze costruttive e tecnologiche senza alterazione del disegno complessivo, da concordare con gli uffici comunali competenti; in ogni caso dovranno essere rispettate le caratteristiche e le finiture degli elementi architettonici presenti nei prospetti caratterizzati da facciate continue in alluminio e vetro, rivestimenti esterni in composito di legno e resina o in essenze calcaree e/o

- marmoree di tonalità simili (o altri materiali con la medesima resa estetica) ed elementi frangisole;
- variazione nell'assetto delle opere urbanizzative, da concordare con gli uffici comunali competenti;
  - spostamento delle cabine elettriche previste o realizzazione di nuove cabine fermo restando, oltre al rispetto del comma 2, dei minimi inderogabili degli standard dovuti; le cabine elettriche dovranno essere posizionate a distanza non inferiore a ml. 5,00 dal confine con le proprietà finitime.
4. Interventi non ammessi:
- aumento delle unità immobiliari;
  - modifiche sostanziali degli edifici per tipologia, carattere e impaginato architettonico;
5. Destinazioni ammesse espresse in percentuale della SUL massima, nel rispetto del comma 2:
- 100% commercio all'ingrosso;
  - Fino al 2% Commerciale
6. In ogni caso, ciascuna eventuale modifica prevista ai sensi dei precedenti commi 1, 2, 3 e 5 dovrà ottenere il preventivo parere del Servizio Urbanistica.

#### **Art. 6 Aree pubbliche o di uso pubblico**

1. Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto edilizio specifico.
2. La progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nelle tavole EP05, EU03, EU03/a, EU03/b, EU03/c del Piano, dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal Piano.