

COMUNE DI PRATO

Proprietà:

- Giovannelli Marzia,
c.f. GVNMRZ70C59D612R

- Giovannelli Silvia,
c.f. GVNSLV64E57D612R

- Giovannelli Roberto,
c.f. GVNRRT62A24G999E

- Società Immobiliare Bisentina,
sede legale in Prato (PO) Via F. Ferrucci 49,
c.f. 01335590483
.....

Piano di Recupero N. 323/2013 denominato "EX-Valaperti Via Cesare Battisti - Via Franceschini

Norme tecniche di attuazione

Data Luglio 2017

Architetto Luigi Scrima

con Arch. Francesco Risaliti,
Arch. Giulia Barni,
Arch. Carmela Ferrara.

Via F.lli Miniati, 22 - 59100 Prato
tel. - fax 0574580231
e-mail: l.scrima@luigiscrima.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero N. 323/2013 denominato “EX-Valaperti”

INDICE

- art. 1)** Finalità
- art. 2)** Valore normativo del Piano 323 “Ex-Valaperti”
- art. 3)** Contenuto del Piano di recupero
- art. 4)** Modalità di attuazione
- art. 5)** Tolleranze
- art. 6)** Interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 7)** Prescrizioni

ART. 1 FINALITA’

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l’edificazione delle aree comprese nel presente Piano di Recupero 323/2013 “**Ex-Valaperti**” 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 un’unica Unità Minima d’Intervento, sulla quale si prevede modalità di attuazione e destinazione d’uso come indicato nei successivi articoli.

ART. 2 VALORE NORMATIVO Piano di Recupero 323/2013

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

- 01 - Relazione tecnica generale
- 02 - Relazione fotografica
- 03 - Relazione fattibilità geologica e idraulica
- 04 - Integrazione rel. fattibilità geologica
- 05 - Relazione compatibilità ambientale
- 06 - Integrazione relazioni geologica e ambientale
- 07 - Valutazione clima acustico
- 08 - TAV. 01 - Inquadramento generale del piano
- 09 - TAV. 02 - Planimetria generale stato attuale
- 10 - TAV. 03 - Conteggio superfici stato attuale
- 11 - TAV. 04 - Conteggio volumi stato attuale
- 12 - TAV. 05 - Fotoinserimento e sezz. territoriali
- 13 - TAV. 06 - Panivolumetrico e catastale
- 14 - TAV. 07 - Pianta piano terra di progetto
- 15 - TAV. 08 - Pianta piani interrati di progetto
- 16 - TAV. 09 - Pianta piano tipo dal 1° al 5° di progetto
- 17 - TAV. 09.1 - Pianta piano 6° di progetto
- 18 - TAV. 09.2 - Pianta piano attico di progetto
- 19 - TAV. 10 - Pianta piano coperture
- 20 - TAV. 11 - Schema della mobilità
- 21 - TAV. 12 - Prospetti e sezioni di progetto
- 22 - TAV. 13 - Prospetti e render

- 23 - TAV. 14 - Render
- 24 - TAV. 15 - Conteggi urbanistici stato di progetto
- 25 - TAV. 16 - Superfici permeabili
- 26 - TAV. 17 - Verifica parcheggi ai sensi della L. 122-89
- 27 - TAV. 18 - Conteggio standard urbanistici
- 28 - TAV. 18 bis - Sovrapposizione catasto con aree in cessione
- 29 - TAV. 19 - Schemi degli smaltimenti
- 30 - TAV. 20 - Opere di urbanizzazione
- 31 - TAV. 21 - Verifica ai sensi della L. 13-89 e s.m.i. piano terra
- 32 - TAV. 21 bis - Verifica ai sensi della L. 13-89 piani interrati
- 33 - TAV. 22 - Sovrapposto con verifica distanze
- 34 - Norme tecniche di attuazione

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

- 27 - TAV. 18 - Conteggio standard urbanistici
- 30 - TAV. 20 - Opere di urbanizzazione
- 34 - Norme tecniche di attuazione

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

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale, costituito da un unico edificio elevato su otto piani fuori terra nel quale sono ubicate 65 unità immobiliari, e due piani interrati adibiti a parcheggio.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione e la cessione all'amministrazione Comunale di un parco pubblico attrezzato e di un parcheggio pubblico.

In termini di standard questi sono quantificabili in 4.540,42 mq, ripartiti in 1.738,43 mq a parco attrezzato, 1.535,67 mq marciapiedi, 1.102,33 mq parcheggi e 163,98 mq spazi di relazione costituiti da marciapiedi privati ad uso pubblico.

I nuovi standard si sviluppano sulla via Franceschini e lungo la via Cesare Battisti, e sono articolati nel seguente modo: creazione di nuovo parcheggio pubblico con 33 posti auto, di cui 4 riservati ai disabili e 5 stalli per motocicli, inoltre il parco pubblico adiacente al quale si accede da entrambe le strade sarà dotato di tre giochi complessi per disabili.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano attuativo sarà attuato con un unico intervento. L'attuazione avverrà con un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.

L'immobile non potrà essere utilizzato prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per lo stesso non potrà essere certificata e l'abitabilità.

ART. 5 TOLLERANZE

Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano di Recupero riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo. E comunque nel rispetto di quanto elencato al successivo art. 6.

Fermi restando i parametri urbanistici, le altezze massime degli edifici, gli standard da realizzare si ammettono le seguenti tolleranze al progetto relativo al PdR 323/2013, e approvato con DCC n. ____ del _____, senza che ciò comporti variante allo stesso PdR:

- 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.

ART. 6 INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

Interventi ammessi che non costituiscono variante al PdR:

- Variazione delle dimensioni della cabina elettrica Enel rispetto a quelle previste dal piano, con eventuale riduzione degli standard previsti in cessione, senza alcuna monetizzazione.
- Variazioni degli spazi riservati all'alloggiamento dei contenitori della raccolta differenziata che comunque dovrà rimanere su suolo di proprietà privata.
- Variazioni nell'assetto distributivo dei parcheggi ai piani interrati.
- In caso di non realizzazione per motivi tecnici, normativi e distributivi, del secondo piano interrato adibito a parcheggi privati e costituito da box auto, i proponenti dovranno reperire al piano terra dell'edificio proposto tale dotazione, la residenza come previsto nella tavola 07 non potrà essere recuperata con ulteriore incremento volumetrico o dimensionale, inoltre le aree a verde di proprietà privata rimarranno tali.
- Diversa distribuzione interna degli alloggi.
- Cambio di destinazione d'uso al piano terra, previa verifica degli standard dovuti, esclusivamente verso la funzione direzionale.
- La pavimentazione semipermeabile proposta per i marciapiedi in cessione, in quanto non garantisce la fruizione e accessibilità da parte di tutti i soggetti, potrà essere sostituita con opere di compensazione idraulica tipo vasche di accumulo, opportunamente predimensionate in base alla superficie semipermeabile eliminata, il tutto dovrà essere concordato con i competenti Servizi Comunali e Regionali.

Interventi non ammessi:

- Cambio di destinazione d'uso per i piani dal primo al settimo.
- Superamento dell'altezza massima di ml. 25,00 per le unità abitative.
- Aumento del numero delle unità immobiliari.
- Divieto di realizzare passi carrabili prospettanti sul parcheggio previsto in cessione all'Amministrazione Comunale, al massimo potranno essere consentiti accessi pedonali e il marciapiede dovrà essere di larghezza minima pari a 1,5 mt.

ART. 7 PRESCRIZIONI

Le opere di urbanizzazione previste nella UMI sono propedeutiche a qualsiasi intervento privato.

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

- L'area a verde pubblico dovrà essere progettata e realizzata, concordandone la definizione e la dotazione con il competente Servizio comunale in sinergia con il servizio di neuro psichiatria dell'Azienda Sanitaria Locale, ponendo particolare attenzione alla fascia di età prescolare e scolare.
- Dovranno essere installati per lo scopo sopra citato n. 3 giochi per disabili quale contributo di sostenibilità da concordare con gli uffici competenti.
- Realizzazione di un elevatore per ogni corpo scala che abbia le dimensioni tali da consentire l'alloggiamento di una lettiga.
- Prevedere una particolare illuminazione dello spazio del giardino posto all'ingresso pedonale di via Battisti;
- Realizzazione sull'area prevista in cessione dei percorsi, spazi e strutture di arredo che richiamano l'impianto planimetrico e altimetrico dell'edificio industriale demolito, in modo da mantenere i tratti morfo-tipologici del luogo.
- Opere stradali e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nella tavola 20 del Piano, dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR. Tali aree dovranno essere complete di marciapiedi, parcheggi per veicoli a quattro e due ruote, cabina Enel, 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 nella tavola 20 del Piano, 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 e irrigazione, oltre ad un opportuno corredo funzionale di sedute e attrezzature.
- Per quanto riguarda le specie 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., non è comunque ammessa la piantumazione di "Tilia sp" a ridosso delle aree di sosta veicolare.
- Predisporre al momento della demolizione degli immobili esistenti e dello sbancamento dei terreni opportuna valutazione diretta dello stato dei luoghi, con prelievo di campioni per l'analisi chimica, è richiesto inoltre l'invio al Servizio Comunale competente di una relazione sottoscritta da tecnico abilitato degli accertamenti che saranno svolti durante le predette fasi.
- Infine valutata la fattibilità dei due piani interrati, destinati a box auto, in riferimento alla recente dinamica della falda, con tendenza alla risalita, concludendo che per la realizzazione di tali volumi dovranno essere progettati idonei sistemi di impermeabilizzazione delle fondazioni, dei solai a contatto con il terreno e dei muri perimetrali, sia per evitare infiltrazioni che per proteggere gli elementi strutturali. Si raccomanda a tal proposito che le verifiche geotecniche di progetto tengano in adeguata considerazione la problematica della possibile sottospinta idraulica, anche in fase di corso d'opera.