

COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO ATTUATIVO
321 CON INTERVENTO COMPENSATIVO PER LA DEMOLIZIONE DI
FABBRICATI POSTI IN VIA CAVOUR LUNGO LE MURA URBANE E
REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE IN VIA
BRIONI**

Richiedenti:

Impresa Edile Franco Sabbi & C. S.A.S.

Stefano Aiazzi

Massimo Aiazzi

Rita Aiazzi

Anna Rindi

Paolo Aiazzi

Paola Aiazzi

Isora Stefanacci

Raffaello Aiazzi

Pini Angela

Progettisti:

Ing. Paolo Nistri

Arch. Fabrizio Barni

INDICE

art. 1)	Finalità
art. 2)	Valore normativo del Piano 321 “Via Brioni - Via Cavour”
art. 3)	Contenuto del Piano
art. 4)	Modalità di attuazione
art. 5)	Tolleranze
art. 6)	UMI 3: Via Cavour. Aree di uso pubblico
art. 7)	UMI 1: Via Brioni. Interventi ammessi e destinazioni d’uso
art. 8)	UMI 2: Via Brioni. Interventi ammessi e destinazioni d’uso
art. 9)	Prescrizioni opere di urbanizzazione via Brioni

ART. 1 FINALITA’

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l’edificazione delle aree comprese nel Piano di Recupero n° 321 “Via Brioni - Via Cavour” 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 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale e delle “Norme Tecniche di Attuazione”e 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° 3 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 321

Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del Piano:

- EZ 01 – Inquadramento generale del Piano
- RZ 01 – Relazione illustrativa
- RZ 02 – Documentazione fotografica
- RZ 05 – Indagini di fattibilità geologica
- RZ 06 – Indagine preliminare di compatibilità ambientale
- RZ 08 – Valutazione previsionale clima acustico
- RZ 10 – Documento preliminare VAS
- EA 01 – Planimetria generale stato attuale
- EA 02 – Piante e prospetti stato attuale
- EP 01 – Planimetria generale progetto
- EP 02 A – Pianta piano terreno (lotto A)
- EP 02 B – Pianta piano primo e secondo (lotto A)
- EP 02 C – Pianta piano interrato (lotto A)
- EP 02 D – Prospetti e sezioni (lotto A)
- EP 04 – Conteggi urbanistici
- EP 06 – Render
- EU 01 – Relazione illustrativa opere urbanizzazione primaria
- EU 02 – Planimetria stato attuale urbanizzazione
- EU 03 A – Opere urbanizzazione via Brioni – illuminazione
- EU 03 B – Opere urbanizzazione via Brioni – fognatura
- EU 03 C – Opere urbanizzazione via Cavour
- NTA – Norme Tecniche Attuazione

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

- Tav. EP01 Stato di Progetto – Planimetria Generale
- Tav. EP04 Stato di Progetto – Conteggi Urbanistici
- NTA Norme Tecniche Attuazione

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

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di edifici residenziali, in due distinti lotti in via Brioni, e delle relative opere urbanizzative (prolungamento di via Brioni e parcheggi pubblici). La capacità edificatoria deriva dall'applicazione dei principi della perequazione urbanistica che, in particolare, implica la cessione di parcheggio e verde pubblici in via Cavour lungo le mura, da realizzarsi previa demolizione degli edifici produttivi esistenti, e di un'ampia area ineditata in via Brioni.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

Il ritiro dei permessi di costruire delle UMI 1 e/o UMI 2 non potrà avvenire prima della realizzazione, convalida e cessione delle opere urbanizzative previste nella UMI 3.

L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire. Nello specifico è ammesso attivare due distinte U.M.I. così come rappresentate nella Tavola EP 04:

- **Unità Minima Intervento 1:** realizzazione di porzione di strada in prolungamento a via Brioni per la sola parte prospiciente il lotto B e comunque per la quantità necessaria al soddisfacimento pro-quota del quantitativo di standard urbanistico ed edificazione del lotto B
- **Unità Minima Intervento 2:** realizzazione di tutte le altre opere previste dal Piano Attuativo ovvero completamento delle urbanizzazioni ed edificazione del lotto A.

Nel caso in cui venga realizzata per prima la UMI 1, dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione relative a questa UMI, convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità riferita al lotto B.

Nel caso in cui venga realizzata per prima la UMI 2, oppure vengano realizzate contestualmente le UMI 1 e 2, dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione (comprese quelle afferenti la UMI 1), convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità riferita al primo lotto privato realizzato.

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

- per allineamenti 100 cm.

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 UMI 3 – VIA CAVOUR. DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI AMMESSI

L’intervento previsto è quello della demolizione dell’immobile esistente (sul 840.54 mq) con sistemazione dell’area a parcheggio e verde come descritto graficamente nella Tav. EU 03C.

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

Per quanto riguarda le mura, il progetto necessita del N.O. della competente soprintendenza, e riguarderà la demolizione del fabbricato e il restauro del paramento murario. La direzione dei lavori di restauro delle mura dovrà essere affidata ad un tecnico della A.C. a garanzia della conservazione del bene pubblico.

ART. 7 UMI 1 - VIA BRIONI (LOTTO B) DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI AMMESSI

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.

Le modifiche apportate al progetto devono comunque verificare quant’altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente ed i seguenti parametri urbanistici di piano inderogabili:

- superficie utile lorda max: 240,00 mq
- altezza max: 7,50 ml

Interventi non ammessi:

- cambio di destinazione d’uso
- aumento del numero delle unità immobiliari previste

ART. 8 UMI 2- VIA BRIONI (LOTTO A). DESTINAZIONI D’USO ED INTERVENTI AMMESSI

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.

Le modifiche apportate al progetto devono comunque verificare quant’altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente ed i seguenti parametri urbanistici di piano inderogabili:

- superficie utile lorda max: 1642,30 mq
- altezza max: 9,00 ml

Interventi non ammessi:

- cambio di destinazione d’uso
- aumento del numero delle unità immobiliari

Interventi ammessi che non costituiscono variante al Piano:

- diversa distribuzione interna degli alloggi
- modifica dei prospetti rappresentati nella TAV EP02D dovuti ad esigenze costruttive e tecnologiche e a studi di dettaglio per l’inserimento dell’edificio nel contesto urbano.

ART. 9 PRESCRIZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE VIA BRIONI

Le aiuole non dovranno essere inerbite pertanto la loro permeabilità dovrà essere garantita con una soluzione alternativa da concordare con gli uffici competenti.