

COMUNE DI PRATO

Piano Attuativo per l'Area di Trasformazione AT4c_01 -Nuova edificazione “Ex Ambrosiana”

Proponente : Ambrosiana s.r.l.
via Ferrucci,41 - 59100 Prato

Progetto : arch. Alessio Cantini
via Mazzini,31 - 59100 Prato
tel. e fax.: 0574969332
alessio.cantini@cantiniandpartners.com

ELABORATO NTA

Prato 14/06/2021

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

Art. 1 Finalità :

1. Le presenti NTA integrano le norme del Piano Operativo per l'edificazione delle aree poste fra via del Purgatorio, via Verona e via Alessandria, nel Comune di Prato, comprese nel presente Piano attuativo n. 382, 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 dell'art. 80 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Operativo del Comune di Prato e della scheda dell'area di trasformazione AT4c_01.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo e le norme del Regolamento Edilizio Comunale nonché le 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_IG 01_Inquadramento generale dell'area
 - 02_RZ 01_Relazione tecnica
 - 03_RZ 02_Inserto fotografico
 - 04_RZ 02a_Inserto fotografico per verifica servitù apparenti
 - 05_RZ 05_Relazione geologica di fattibilità
 - 06_RZ 08_Valutazione di clima acustico
 - 07_EA 01_Planimetria generale stato attuale lotto di proprietà
 - 08_EP 01 EP 05_Planimetria generale e sistemazione del verde e del parcheggio pubblico
 - 09_EP 05/a_Progetto illuminotecnico
 - 10_EP 05/b_Schema progettuale dell'impianto di irrigazione
 - 11_EP 01 EP 02_Planimetria generale e pianta piano terra stato di progetto
 - 12_EP02/a_Pianta piano interrato stato di progetto
 - 13_EP02/b_Pianta piano primo, secondo, terzo, quarto e copertura stato di progetto
 - 14_EP 02/c_Prospetti e sezione A-A' stato di progetto
 - 15_EP 03_Verifica aree permeabili
 - 16_EP 04_Conteggi Urbanistici
 - 17_EP 04a_Conteggi Urbanistici per aree in cessione
 - 18_EP 06_Relazione tecnica opere di urbanizzazione
 - 19_EU 01_Render
 - 20_EU 02_Opere di urbanizzazione primaria - planimetria stato attuale
 - 21_EU 03_Opere di urbanizzazione primaria - planimetria stato di Progetto
 - 22_ES 01_Planimetria generale stato sovrapposto
 - 23_Elaborato NTA_Norme Tecniche di Attuazione
2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati, fatto salvo quanto indicato all'art. 5:
 - 02_RZ 01_Relazione tecnica

- 08_EP 01 EP 05_Planimetria generale e sistemazione del verde e del parcheggio pubblico
 - 11_EP 01 EP 02_Planimetria generale e pianta piano terra stato di progetto
 - 12_EP02/a_Pianta piano interrato stato di progetto
 - 13_EP02/b_Pianta piano primo, secondo, terzo, quarto e copertura stato di progetto
 - 14_EP 02/c_Prospetti e sezione A-A' stato di progetto
 - 15_EP 03_Verifica aree permeabili
 - 16_EP 04_Conteggi Urbanistici
 - 17_EP 04a_Conteggi Urbanistici per aree in cessione
 - 18_EP 06_Relazione tecnica opere di urbanizzazione
 - 21_EU 03_Opere di urbanizzazione primaria - planimetria stato di Progetto
 - 23_Elaborato NTA_Norme Tecniche di Attuazione
3. Hanno valore documentale ed esplicativo gli elaborati di cui al comma 1 non elencati al comma 2.

Art. 3 Contenuto del Piano Attuativo

Il Piano di Lottizzazione, in attuazione dell'area di trasformazione AT4c_01 del Piano Operativo, prevede la realizzazione di un edificio residenziale, la realizzazione e cessione al Comune di Prato di un verde pubblico e la realizzazione di due parcheggi pubblici alberati in parte su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del piano e in parte su aree da cedere al Comune di Prato.

In particolare:

- relativamente alla nuova edificazione è prevista la realizzazione di un edificio residenziale con struttura in c.a. e facciate ventilate con finitura in gres porcellanato colore grigio-antracite, parapetti in cristallo temperato e utilizzo di frangisole per la mitigazione dei raggi solari in alluminio; i fronti saranno in parte intonacati con cappotto coibente all'interno dei terrazzi, mentre la copertura sarà del tipo ventilata, coibentata, con finitura in lastre di alluminio colore canna di fucile/antracite chiaro;
- il lotto fondiario di proprietà sarà recintato;
- nell'area fra via del Purgatorio, via Alessandria e via Verona, è prevista la realizzazione di un verde pubblico attrezzato oltre alla realizzazione del marciapiede su via Verona, dal parcheggio su via Modena per tutta la lunghezza del lotto fondiario;
- in fregio a via del Purgatorio e in fregio a via Modena, in parte su area da cedere e in parte su area di proprietà del comune, verranno realizzati due parcheggi pubblici alberati, completi di sistemazione a verde e relativo impianto di irrigazione, illuminazione, intercettazione e convogliamento idraulico e segnaletica orizzontale e verticale.

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'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intervento.

3. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nel lotto è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. 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.

Art. 5 Interventi ammessi e destinazione d'uso

1. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai parametri urbanistici e alle destinazioni d'uso previste; sono ammesse modifiche rispetto alla soluzione progettuale del Piano Attuativo per necessità tecniche di adeguamento funzionale ed esecutivo.
2. Le modifiche apportate al progetto devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici massimi inderogabili della scheda dell'area di trasformazione AT4c_01:
 - Superficie edificabile: mq 2150
 - Altezza massima: ml 16,50
 - Rapporto di copertura 35%
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, compresa la modifica degli elementi frangisole e del loro posizionamento;
 - modifiche dovute ad esigenze costruttive e tecnologiche senza alterazione del disegno complessivo;
 - modifica del numero delle unità immobiliari presenti nei vari piani;
 - variazione nell'assetto delle opere urbanizzative da concordare con gli uffici comunali competenti.
4. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi, individuati dagli artt. 134 e 135 della LR 65 del 10 novembre 2014:
 - MO Manutenzione Ordinaria;
 - MS Manutenzione Straordinaria;
 - RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
 - RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR n. 5/2010 s.m.i.
5. In seguito all'attuazione del Piano, sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità al piano terra da residenziale a commerciale di vicinato – direzionale, fermo restando l'adeguamento degli standard urbanistici e degli spazi per la sosta di relazione.

Art. 6 Aree pubbliche

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

Firmato da:

Cantini Alessio Ugo

codice fiscale CNTLSG49P06G999Y

num.serie: 115116483572781300610010938204821772250

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 24/09/2018 al 24/09/2021