

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Piano Attuativo 389 – 2020 in attuazione della Area di Trasformazione AT5\_04

### 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
- art. 6** Aree pubbliche

### ART. 1 FINALITA'

1. Le presenti NTA integrano le norme del Piano Operativo del Comune di Prato per l'edificazione dell'area situata in via San Martino per Galceti compresa nel presente Piano Attuativo n. 389 - 2020 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 e della scheda dell'area di trasformazione AT5\_04 delle stesse norme del Piano Operativo.

2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo vigente e le norme del Regolamento Edilizio, le norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza.

3. Il Piano prevede quattro Unità Minime d'Intervento, sulle quali valgono le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

### ART. 2 VALORE NORMATIVO DEL PIANO

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati che compongono il Piano:

- IG 01-1 Inquadramento generale - P.O. area di trasformazione - P.S. estratti
- IG 01-2 Inquadramento generale - CTR - foto aerea - planimetria catastale
- RZ 01 Relazione illustrativa
- RZ 02 documentazione fotografica
- RZ 05-1 indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica
- RZ 08 valutazione previsionale del clima acustico
- RZ 11 bozza unilaterale d'obbligo o convenzione
- EA 01-1 Stato Attuale - planimetria generale
- EA 01-1-2 Stato Attuale - rilievo esteso
- EA 01-1-3 Stato Attuale - calcolo superficie area fondiaria e area in cessione - tracciati fognatura e metanodotto
- EP 01-1 Stato di Progetto - planimetria generale
- EP 01-2 Stato di Progetto - schemi di illuminazione e smaltimento
- EP 02-1 Stato di Progetto - pianta piano terra
- EP 02-2 Stato di Progetto - piante prospetti e sezioni - sezioni territoriali
- EP 03-1 Stato di Progetto - calcolo superfici aree standard - lotto fondiario - superfici permeabili - schema individuazione UMI

- EP 03-2 Stato di Progetto - calcolo superficie area in cessione - rilievo tracciato metanodotto
- EP 03-3 Stato di Progetto - sovrapposizione confini catastali - rilievo
- EP 04 Stato di Progetto - conteggi urbanistici - calcolo superficie e volume fabbricati - tabelle di verifica
- EP 05 Stato di Progetto - progetto della sistemazione del verde e dei parcheggi
- EP 06 Stato di Progetto - render
- EU 01 Stato di Progetto - opere di urbanizzazione - relazione tecnico-illustrativa
- EU 02 Stato Attuale - opere di urbanizzazione - planimetria generale
- EU 03-1 Stato di Progetto - opere di urbanizzazione - planimetria generale - scala 1:1000
- EU 03-2 Stato di Progetto - opere di urbanizzazione - planimetria generale - scala 1:200
- EU 03-3 Stato di Progetto - opere di urbanizzazione - schemi illuminazione e smaltimento - pianta piano terra
- EU 04 Stato Sovrapposto - opere di urbanizzazione - planimetria
- EU 05 Stato di Progetto - opere di urbanizzazione - nulla osta degli enti erogatori dei pubblici esercizi
- ES 01 Stato Sovrapposto - planimetria
- NTA

2. Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati:

- RZ 01 Relazione illustrativa
- EP 01-1 Stato di Progetto - planimetria generale
- EP 01-2 Stato di Progetto - schemi di illuminazione e smaltimento
- EP 02-1 Stato di Progetto - pianta piano terra
- EP 02-2 Stato di Progetto - piante prospetti e sezioni - sezioni territoriali
- EP 03-1 Stato di Progetto - calcolo superfici aree standard - lotto fondiario - superfici permeabili - schema individuazione UMI
- EP 03-2 Stato di Progetto - calcolo superficie area in cessione - rilievo tracciato metanodotto
- EP 04 Stato di Progetto - conteggi urbanistici - calcolo superficie e volume fabbricati - tabelle di verifica
- EU 01 Stato di Progetto - opere di urbanizzazione - relazione tecnico-illustrativa
- NTA

3. Hanno valore documentale ed esplicativo gli elaborati di cui al comma 1 non elencati al comma 2.

### **ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO**

Obiettivo del Piano Attuativo è la realizzazione della previsione contenuta nel Piano Operativo e in particolare nella scheda dell'Area di Trasformazione AT5\_04 che prevede:

- la nuova edificazione di due fabbricati residenziali sul lotto di via San Martino per Galceti;
- la cessione gratuita di due aree di cui una a nord del lotto edificabile destinata a *Alb Servizi per l'Istruzione di base* e un'altra situata oltre il viale Fratelli Cervi destinata a *AVp verde attrezzato e parchi* in prossimità del giardino pubblico di via A. Murri;
- le opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione della strada che prolunga via Brioni e prosegue con angolo retto verso via San Martino per Galceti e si ricollega a questa (in adempimento alla prescrizione della scheda di trasformazione AT5\_04);
- la realizzazione di standard urbanistici costituiti da un parcheggio auto a pettine lungo il prolungamento da realizzarsi di via Brioni e da un parcheggio auto accorpato nell'area adiacente alla rotonda di via San Martino per Galceti.

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

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

2. Il piano Attuativo sarà attuato in quattro distinte Unità Minime di Intervento così individuate:

- UMI 1: PdC per realizzazione di un edificio residenziale costituito da 16 appartamenti, parcheggi interrati ed aree esterne di pertinenza, con accesso da via San Martino per Galceti.
- UMI 2: PdC per realizzazione di un edificio residenziale costituito da 16 appartamenti, parcheggi interrati ed aree esterne di pertinenza, con accesso dal prolungamento di via Brioni.
- UMI 3: PdC per opere di urbanizzazione primaria costituite da: nuovo parcheggio a pettine sul prolungamento di via Brioni; nuovo parcheggio accorpato posto in corrispondenza della rotonda di via San Martino per Galceti; nuova strada posta sul prolungamento di via Brioni con raccordo a angolo retto per ricongiungersi a via San Martino per Galceti.
- UMI 4: PdC per realizzazione della cabina elettrica posta fra i due edifici lungo il prolungamento della strada di progetto di cui alla UMI 3.

3. Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite alla UMI 3

4. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nelle UMI 1 e 2 è comunque subordinata alla realizzazione e convalida di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla UMI 3, a seguito della verifica dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le stesse.

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.

5. La UMI 4 dovrà essere realizzata contestualmente alle UMI 1 o 2, pertanto il PdC delle UMI 1 o 2 dovrà prevedere anche la realizzazione della UMI 4.

## **ART. 5 INTERVENTI AMMESSI**

1. Sul lotto di via San Martino per Galceti è ammesso l'intervento di Nuova Edificazione Residenziale. 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 e 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 prescrizioni inderogabili della scheda dell'Area di Trasformazione AT5\_04:

- Superficie edificabile (Se): mq 3.100,00
- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza massima: ml 13,5

3. Non costituiscono variante al Piano Attuativo, nel rispetto del comma 2:

- diversa distribuzione interna e dell'impianto strutturale;
- modifiche prospettiche e del disegno delle coperture;
- variazioni di assetto della sistemazione delle superfici esterne, di pertinenza privata o comuni, nel rispetto della percentuale complessiva delle aree permeabili e della accessibilità;
- variazioni nell'assetto delle opere urbanizzative da concordare con gli uffici comunali competenti;
- modifica del numero delle unità immobiliari nel rispetto delle norme previste dal Piano Operativo e dal Regolamento Edilizio Comunale;

4. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi, individuati dagli artt. 134 e 135 della LR 65/2014:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;

- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.

5. In seguito all'attuazione del Piano sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso a direzionale e/o servizi, fermo restando l'adeguamento degli standard urbanistici da reperire ai sensi dell'art. 25 del Piano Operativo, di cui potrà essere ammessa la totale monetizzazione.

## **ART. 6 AREE PUBBLICHE**

1. Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del Permesso di Costruire.
2. Dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.
3. Le piante ad alto fusto dovranno avere dimensioni con circonferenza minima 18/20 se di I o II grandezza e 10/15 se di III grandezza, secondo il par. 5.2 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato.
4. L'impianto di irrigazione è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato). Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole.

Firmato da:

**corradini alessandro**

codice fiscale CRRLSN64A17D612Y

num.serie: 93563984920300697878435416073686539746

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

valido dal 22/04/2020 al 23/04/2023