

COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PIANO
ATTUATIVO 321 E SUCCESSIVO PIANO A VARIANTE 393 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.

Impresa Loconte Edile Costruzioni S.R.L.

Progettista:

Ing. Paolo Nistri

LUGLIO 2022

INDICE

art. 1)	Finalità
art. 2)	Valore normativo del Piano 321 e del Piano in variante 393
art. 3)	Contenuto del Piano
art. 4)	Modalità di attuazione
art. 5)	Tolleranze
art. 6)	UMI 3: Via Cavour. Parcheggio pubblico
art. 7)	UMI 1: Via Brioni (Lotto B). Destinazioni d'uso ed interventi ammessi
art. 8)	UMI 2: Via Brioni (Lotto A). Destinazioni d'uso ed interventi ammessi
art. 9)	Prescrizioni opere di urbanizzazione via Brioni

ART. 1 FINALITA'

1. Le presenti NTA integrano le norme del Piano Operativo per l'edificazione delle aree comprese nel Piano di Recupero n° 321 "Via Brioni - Via Cavour" e successivo Piano Attuativo a variante n° 393, redatti 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, delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Regolamento Urbanistico previgente e del vigente Piano Operativo del Comune di Prato.

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

3. 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 DEL PIANO 321 E DEL PIANO IN VARIANTE 393

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del Piano 321 in parte modificati e integrati con il Piano 393:

- EZ 01 – Elaborato zero - Inquadramento generale del Piano (allegato al piano 393)
- RZ 01 – Relazione generale illustrativa (allegato al piano 393)
- RZ 02 – Documentazione fotografica (allegato alla DCC 106/2017 di adozione Piano 321)
- RZ 05 – Indagini di fattibilità geologica (allegato alla DCC 106/2017 di adozione Piano 321)
- RZ 05 – Integrazione alla relazione geologico-tecnica (allegato 4.1 alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- RZ 05 – Integrazione alla relazione geologico-tecnica (allegato 4.2 alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- RZ 05 – Integrazioni studio di fattibilità geologica, idraulica e sismica (allegato al piano 393)
- RZ 05 B – Relazione idraulica bacini di accumulo (allegato al piano 393)
- RZ 06 – Indagine preliminare di compatibilità ambientale (allegato alla DCC 106/2017 di adozione Piano 321)
- RZ 08 – Valutazione previsionale clima acustico (allegato alla DCC 106/2017 di adozione Piano 321)
- RZ 10 – Documento preliminare VAS (allegato alla DCC 106/2017 di adozione Piano 321)
- EA 01 – Planimetria generale stato attuale (allegato alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- EA 02 – Pianta e prospetti stato attuale (allegato alla DCC 106/2017 di adozione Piano 321)
- EP 01 – Planimetria generale progetto (allegato al piano 393)
- EP 02 A – Pianta piano terreno (lotto A) (allegato al piano 393)
- EP 02 B – Pianta piano primo (lotto A) (allegato al piano 393)

- EP 02 C – Pianta piano interrato (lotto A) (allegato al piano 393)
- EP 02 D – Prospetti e sezioni (lotto A) (allegato al piano 393)
- EP 03 – Planimetria idraulica (lotto A) (allegato al piano 393)
- EP 04 – Calcoli urbanistici (allegato alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- EP 04 A – Calcoli urbanistici – SE – VE – SC - Verifiche (allegato al piano 393)
- EP 06 – Render (allegato al piano 393)
- EU 01 – Relazione illustrativa opere urbanizzazione primaria (allegato alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- EU 02 – Planimetria stato attuale urbanizzazione (allegato alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- EU 03 A – Opere urbanizzazione via Brioni – illuminazione (allegato alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- EU 03 B – Opere urbanizzazione via Brioni – fognatura (allegato alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- EU 03 C – Opere urbanizzazione via Cavour (allegato alla DCC 106/2017 di adozione Piano 321)
- NTA – Norme Tecniche Attuazione (allegato al piano 393)

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- EP 01 – Planimetria generale progetto (allegato al piano 393)
- EP 04 – Calcoli urbanistici (allegato alla DCC 40/2018 di approvazione Piano 321)
- EP 04 A – Calcoli urbanistici – SE – VE – SC - Verifiche (allegato al piano 393)
- NTA – Norme Tecniche Attuazione (allegato al piano 393)

3. 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 inedificata in via Brioni.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

2. 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.

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.

4. 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.

5. 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

1. 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.

2. 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.

3. 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. PARCHEGGIO PUBBLICO

1. 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.

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

3. 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

1. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai previsti parametri urbanistici e destinazione d'uso; 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 ed i seguenti parametri urbanistici di piano inderogabili:

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

3. Interventi non ammessi:

- cambio di destinazione d'uso

4. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi, senza cambio di destinazione d'uso, 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.

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

1. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai previsti parametri urbanistici e destinazione d'uso; 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 ed i seguenti parametri urbanistici di piano inderogabili:

- superficie utile lorda max: 1.650 mq
- altezza max: 7,50 ml

3. Interventi non ammessi:

- cambio di destinazione d'uso

4. Interventi ammessi che non costituiscono variante al Piano:

- diversa distribuzione interna degli alloggi
- modifica del numero delle unità immobiliari
- modifica dei prospetti rappresentati nella TAV EP02D dovuti ad esigenze costruttive e tecnologiche e/o a studi di dettaglio per l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano
- modifica delle sistemazioni degli spazi esterni
- variazione nell'assetto delle opere urbanizzative da concordare con gli uffici comunali competenti

5. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi, senza cambio di destinazione d'uso, 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.

ART. 9 PRESCRIZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE VIA BRIONI

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

2. La permeabilità delle aiuole dovrà essere essere garantita con una soluzione da concordare con gli uffici competenti.

3. 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., non è comunque ammessa la piantumazione di Tilia sp a ridosso delle aree di sosta veicolare.

4. Per i parcheggi pubblici dovranno essere osservate le disposizioni e criteri di qualità di cui agli artt. 35 e 36 delle NTA del Piano Operativo.

Firmato da:

Nistri Paolo

codice fiscale NSTPLA61A26G999G

num.serie: 107566610241789439279554695068228160478

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

valido dal 19/06/2020 al 20/06/2023