

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PIANO ATTUATIVO N. 391 IN VARIANTE URBANISTICA  
ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT2b\_02 PER LA REALIZZAZIONE  
DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DA PREVEDERSI IN UN'AREA  
DEL COMUNE DI PRATO, LOCALITA' LA QUERCE,  
POSTA TRA VIA MUGELLESE E VIA TANINI**

## **INDICE**

- Art. 1) Finalità
- Art. 2) Valore normativo del Piano
- Art. 3) Contenuto del Piano
- Art. 4) Modalità di Attuazione
- Art. 5) Interventi ammessi
- Art. 6) Opere Urbanizzazione Primaria e Standard
- Art. 7) Prescrizioni della Soprintendenza archeologica

## **ART. 1 - FINALITA'**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le norme del Piano Operativo del Comune di Prato per l'edificazione delle aree perimetrate dal presente Piano Attuativo n. 391 in Variante al Piano Operativo, redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 65/2014 nonché ai sensi delle "NTA" del 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 Comunali Edilizio, le norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza.
3. Il piano prevede un'unica Unità Minima di Intervento (U.M.I.)

## **ART. 2 – VALORE NORMATIVO DEL PIANO ATTUATIVO**

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

### **IG Inquadramento generale**

- IG 01 Inquadramento generale del Piano

### **RZ Relazioni**

- RZ 01 Relazione illustrativa
- RZ 02 Relazione fotografica
- RZ 05 Relazione geologica
- RZ 08 Controllo clima acustico

### **EA Elaborati stato attuale**

- EA 01 Stato attuale - Planimetria generale

### **EP Elaborati stato di progetto**

- EP 01 Progetto - Planimetria generale
- EP 02 Progetto - Pianta prospetti sezioni
- EP 03 Progetto - Ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili
- EP 04 Progetto - Conteggi urbanistici
- EP 05 Progetto della sistemazione del verde e dei parcheggi
- EP 06 Render/foto simulazione

- **ES Elaborati stato sovrapposto**

- ES 01 Planimetria generale Stato sovrapposto

### **EU Elaborati opere di urbanizzazione primaria**

- EU 01 Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica
- EU 02 Opere di urbanizzazione - Schemi grafici dello stato attuale
- EU 03 Opere di urbanizzazione - Schemi grafici dello stato di progetto
- EU 04 Opere di urbanizzazione - Stato sovrapposto

### **Elaborati di verifica catastale**

- Rilievo topografico
- Relazione Tecnica allegata a rilievo topografico

- **NTA Norme Tecniche di Attuazione**

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- IG 01 Inquadramento generale del Piano
- RZ 01 Relazione illustrativa
- EP 01 Planimetria generale di progetto
- EP 02 Pianta – prospetti – sezioni

- EP 03 Ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili
- EP 04 Conteggi urbanistici
- EP 05 Progetto della sistemazione del verde e dei parcheggi
- EU 01 Relazione tecnico-illustrativa
- EU 03 Planimetria generale opere di urbanizzazione
- 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**

#### **1. Individuazione delle Aree oggetto di Piano Attuativo**

L'area di intervento si colloca in una zona nord-est di Prato, località La Querce, tra via Mugellese e via Banco Tanini.

Allo stato attuale l'intero lotto di progetto si presenta come un'area agricola libera da costruzioni con una coltivazione di ulivi, ad eccezione della parte sud del percorso di collegamento con via Banco Tanini, il quale attualmente è adibito a resede delle abitazioni confinanti a sud-est.

#### **2. Identificazione catastale**

Le aree perimetrare dal Piano Attuativo sono catastalmente individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 67, particella 1786 e al Catasto Fabbricati Foglio 67, particella 243, sub 537.

#### **3. Quadro Urbanistico di Riferimento Piano Attuativo in Variante**

Il Piano Attuativo ha come quadro Urbanistico di riferimento la Tavola IG 01 degli elaborati di Progetto con particolare riferimento alla Sezione - Disciplina dei suoli e degli Insediamenti - Parametri Urbanistici e di Progetto e nello specifico va a modificare le schede e i parametri dell'area di trasformazione denominata AT2b\_02 del Piano Operativo. L'ambito del Piano Attuativo è costituito da tre aree che sono rispettivamente l'ambito privato del nuovo edificio residenziale, le aree a standard e le aree in cessione. I parametri urbanistici dell'ambito fondiario (Superficie Edificabile Massima, Altezza Massima, Rapporto di Copertura, Destinazione) rimangono invariati rispetto alla scheda AT2b\_02 del Piano Operativo approvato, mentre variano la superficie fondiaria e la quantità di aree in cessione a fini perequativi, pari al 40% della superficie territoriale al netto degli standard. È inoltre prevista la monetizzazione di quota parte degli standard, pari a 188,94 mq a fronte dei 250 mq previsti.

#### **4. Il Progetto**

L'obiettivo del progetto è quello di realizzare un piccolo complesso residenziale, dotato di standard destinato a verde pubblico, parcheggio pubblico e percorso pedonale che collega via Mugellese e via Tanini.

### **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 e alla cessione delle aree a standard e ai fini perequativi.

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 potrà essere certificata l'abitabilità.

#### **ART. 5 – INTERVENTI AMMESSI**

1. Sul lotto fondiario 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 AT2b\_02:

- Superficie edificabile (Se): mq 350,00
- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza massima: ml 7,50
- Distanza dai confini: uguale o superiore a ml 5,00
- Distanza fra pareti finestrate: uguale o superiore a ml 10,00

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;
- modifiche della sagoma dell'edificio e del suo posizionamento all'interno del lotto fondiario;
- realizzazione di un piano interrato;
- variazioni di assetto della sistemazione delle superfici esterne, di pertinenza privata o comuni, nel rispetto della percentuale complessiva delle aree permeabili del piano pari al 35% 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 – OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD**

1. Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati da competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del Permesso di Costruire.

2. Opere stradali e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti dalle specifiche tavole dedicate alle Opere di Urbanizzazione Primaria/Standard allegate al Piano Attuativo e dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali.

Tali aree dovranno essere complete di strade, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi per veicoli, segnaletica orizzontale e verticale, sottoservizi, illuminazione e quanto altro necessario.

**3. Opere a verde e di corredo:** la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti dalla tavola EP 05 ed EU 03 allegate al Piano Attuativo e dovrà essere concordata con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal P.A. 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 ritenute opportune.

In sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno essere assolte le seguenti condizioni:

- 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.;
- 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;
- dovrà essere realizzato un impianto di irrigazione esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato), in accordo con gli uffici competenti.

#### **ART. 7 – PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA**

**1.** Secondo le indicazioni contenute nel parere rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, ricevuto dal Comune di Prato con P.G. n. 256699 del 25/11/2022, in fase di Permesso di Costruire, la committenza dovrà comunicare in forma scritta alla Soprintendenza ([sapab-fi@pec.cultura.gov.it](mailto:sapab-fi@pec.cultura.gov.it)), con almeno venti giorni di anticipo, l'avvio dei lavori di scavo al fine di consentire l'espletamento dell'attività istituzionale di vigilanza.

Firmato da:

**Valentini Marco**

codice fiscale VLNMRC78D22D612W

num.serie: 81821472146833029596447305482369618934

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

valido dal 12/03/2020 al 13/03/2023