

COMUNE DI PRATO

Piano Attuativo n. 383
in Variante all'Area di Trasformazione AT6_14
per la realizzazione di un immobile a destinazione
artigianale posto in via Guido Nincheri Loc. Cafaggio

Proprietà: CIPECO s.r.l.

Via Roma 22, int. 1

50041 Calenzano

Progetto: arch. Alessio Cantini

via Mazzini 31, 59100 – Prato

tel. e fax. 0574969332

alessio.cantini@cantiniandpartners.com

ELABORATO NTA
Norme Tecniche di Attuazione

Prato, 12/12/2022

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 - Opere di urbanizzazione

Art. 7 - Prescrizioni paesaggistiche

Art. 1 - Finalità

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. 383, in variante all'Area di Trasformazione denominata AT6_14 - Via Nincheri Loc. Cafaggio, 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, le norme del Regolamento Edilizio Comunale, 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 ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

Art. 2 - Valore Normativo del Piano Attuativo

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati che compongono il Piano:
 1. IG 01_Inquadramento generale dell'area
 2. IG01/a_Planimetria generale_Previsioni P.O. AT6_14 e piano attuativo in variante
 3. RZ 01_Relazione illustrativa
 4. RZ 01/a_Relazione tecnica per il rispetto delle condizioni di trasformabilità per gli aspetti ambientali
 5. RZ 01/b_Relazione riguardante il progetto delle opere di inserimento paesaggistico
 6. RZ 02_Inserto fotografico
 7. RZ 05_Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica
 8. RZ 08_Valutazione previsionale del clima acustico

9. RZ 09_Rapporto ambientale_Valutazione ambientale strategica
 10. RZ 10_Relazione paesaggistica
 11. EA 01_Planimetria generale stato attuale
 12. EA 01/a_Rilievo strumentale dell'area con sovrapposizione catastale
 13. EP 01_Planimetria generale stato di progetto
 14. EP 01/a_Planimetria generale progetto opere di mitigazione per VAS_ipotesi 2
 15. EP 01/b_Planimetria generale progetto opere di mitigazione per VAS_ipotesi 1
 16. EP 02_Pianta piano terra stato di progetto
 17. EP 02/a_Prospetti stato di progetto
 18. EP 02/b_Sezioni stato progetto
 19. EP 03_EP 04_Verifica area permeabile e Conteggi urbanistici
 20. EP 05_Planimetria generale sistemazione del verde
 21. EP 06_Render
 22. ES 01_Planimetria generale stato sovrapposto
 23. EU 01_Relazione tecnica opere di urbanizzazione
 24. EU 02_Planimetria generale stato attuale servizi esistenti
 25. EU 03_Schemi grafici stato di progetto opere di urbanizzazione
 26. EU03/a_Schemi grafici progetto impianto di pubblica illuminazione
 27. EU03/b_Sezione stradale progetto
 28. NTA_Norme Tecniche di Attuazione
2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:
- IG 01_Inquadramento generale dell'area
 - RZ 01_Relazione illustrativa
 - EP 01_Planimetria generale stato di progetto
 - EP 02_Pianta piano terra stato di progetto
 - EP 02/a_Prospetti stato di progetto

- EP 02/b_Sezioni stato progetto
 - EP 03_EP 04_Verifica area permeabile e Conteggi urbanistici
 - EP 05_Planimetria generale sistemazione del verde
 - EU 01_Relazione tecnica opere di urbanizzazione
 - EU 03_Schemi grafici stato di progetto 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 Attuativo

1. Il Piano interessa l'area di trasformazione costituita da un'ampia zona libera, posta fra via di Baciacavallo e via del Ferro con accesso da via Guido Nincheri a Sud e da via del Ferro a Nord.
2. Il Piano prevede l'edificazione di un edificio avente una superficie mq. 8.339 e composto di 10 unità immobiliari con destinazione d'uso industriale-artigianale.
3. Il Piano prevede inoltre:
 - a. cessione ai sensi dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo di una vasta area di terreno destinata a verde pubblico con una superficie pari a mq 28.496,87 che parte dalla via del Ferro e si sviluppa lungo il lato est dell'area fondiaria dalla piazza Marino Olmi fino alla viabilità di Baciacavallo;
 - b. realizzazione e cessione di standard urbanistici posti in fregio alla via del Ferro e piazza Marino Olmi consistenti in un verde pubblico di mq 3.518,87 e un parcheggio pubblico di mq 1.879,45;
 - c. realizzazione di pista ciclabile che collega via del Ferro con via Guido Nincheri.

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 a standard e alla cessione delle aree ai fini perequativi ai sensi dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo.
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 e destinazione d'uso

1. Sul lotto fondiario è ammesso l'intervento di Nuova Edificazione. 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 AT6_14:
 - Superficie edificabile (Se): mq 8.339
 - Rapporto di copertura: 50%
 - Altezza massima: ml 11,00
 - Destinazione: Industriale/Artigianale
3. Non costituiscono variante al Piano Attuativo, nel rispetto del comma 2 e del successivo art. 7:
 - 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;

- variazioni di assetto della sistemazione delle superfici esterne, di pertinenza privata o comuni, nel rispetto della percentuale complessiva delle aree permeabili del piano 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. Inoltre, in seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi anche i seguenti interventi:
- realizzazione di strutture con funzioni accessorie qualificabili come soppalco ai sensi del Regolamento Edilizio.
 - cambio di destinazione d'uso a "CI" - Commerciale all'ingrosso e depositi.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

1. Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati da 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. Dovrà essere realizzato un impianto di irrigazione esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato), in accordo con gli uffici competenti come da progetto allegato, Elaborato EP05-sistemazione del verde.

Art. 7 - Prescrizioni paesaggistiche

1. Al fine di non compromettere l'integrità percettiva e mantenere ampie superfici di permeabilità visiva, la nuova edificazione dovrà occupare il lotto fondiario con i lati lunghi degli edifici disposti in senso perpendicolare all'autostrada.
2. Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, è richiesto che la disposizione degli spazi esterni privati e quelli in cessione debbano ricreare elementi di ricucitura con il contesto circostante ed in particolare con il tessuto storico dell'abitato di Cafaggio.
3. Dovrà essere realizzata e mantenuta la barriera vegetale prevista sull'area destinata a verde privato V1, ad est dell'area fondiaria, come fascia di mitigazione tra l'area produttiva e lo spazio pubblico.
4. Non è ammessa la realizzazione di edifici privi di qualità costruttiva e tipologica ed i prospetti e le coperture che si affacciano sull'autostrada dovranno essere trattati come fronti principali; il fronte nord dovrà essere realizzato secondo la tecnologia delle pareti verdi.
5. I locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento attuativo o da interventi successivi, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermata con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori necessari all'uso dell'edificio.
6. La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nei nuovi edifici non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.
7. Gli interventi di trasformazione previsti non dovranno creare fenomeni di degrado diffuso nelle aree di pertinenza lungo i fronti che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale.

Firmato da:

Cantini Alessio Ugo

codice fiscale CNTLSG49P06G999Y

num.serie: 62970602264814588736651415296754224625

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

valido dal 14/09/2021 al 14/09/2024