

## **Arch. Pietro Panerai**

Prato, via Roma 481/o

335.6198221

C.F. PNRPTR81P25G999J

P.I. 02243960974

pietro@paneraigroup.it

pietro.panerai@archiwordpec.it

### **Piano Attuativo N. 398 - 2021**

**Realizzazione di insediamento commerciale e opere di urbanizzazione in Via della Solidarietà, e cessione di un immobile in Via Rossini e di un'area in Via della Solidarietà (Aree di Trasformazione AT4b\_07 e AT5\_19 del Piano Operativo)**

### **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 destinazioni d'uso

**art. 6)** Opere di urbanizzazione

### **ART. 1 – FINALITA'**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le norme del Piano Operativo del Comune di Prato per l'edificazione dell'area situata in via della Solidarietà compresa nel Piano Attuativo n. 398 – 2021, 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 delle schede delle Aree di trasformazione AT4b\_07 e AT5\_19 delle stesse norme del Piano Operativo.

2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo vigente e del Regolamento Edilizio, 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 gli elaborati del Piano, composto dai seguenti elaborati:

- IG01\_Inquadramento generale via Leonardo Da Vinci
- IG01\_Inquadramento generale via Gioacchino Rossini
- RZ01\_Relazione illustrativa
- RZ02\_Foto dei fabbricati in via Gioacchino Rossini
- RZ02\_Foto dei terreni in via Leonardo Da Vinci
- Relazione di fattibilità geologica, sismica, idraulica ed idrogeologica
- Valutazione dell'impatto acustico
- EA01\_Planimetria generale di rilievo con servitù attive e aree di rispetto
- EA01-EA02\_Planimetria generale di rilievo e sezioni
- EA01-EA02\_Descrizione dei capannoni in via G. Rossini\_Rilievo con prospetto e sezione
- EP01\_Planimetria generale di progetto e sezioni territoriali
- EP01\_Planimetria generale di progetto: nuove recinzioni e servitù di passo
- EP02\_Prospetti e sezioni di progetto
- EP03\_Aree permeabili, serbatoio di laminazione e scarico in fognatura

- EP04-EP05\_Conteggi Urbanistici. Verde e parcheggi pubblici. Destinazioni. Superfici da cedere.
- EP04-EP05\_Conteggi Urbanistici. Verde e parcheggi privati.
- EP05\_Abaco delle essenze
- EP05\_Schema dell'irrigazione e dell'illuminazione delle parti pubbliche
- EP06\_Render
- EU01\_Relazione tecnico-illustrativa urbanizzazione primaria
- EU02\_Schemi grafici dello stato attuale di Piano Operativo
- EU03\_Schemi grafici dello stato di progetto con variante richiesta della Superficie fondiaria
- EU04\_Schemi grafici dello stato sovrapposto
- ES01\_Pianta sovrapposto
- ES01\_Prospetti sezioni sovrapposto
- Norme Tecniche di Attuazione

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

- RZ01\_Relazione illustrativa
- EP01\_Planimetria generale di progetto e sezioni territoriali
- EP01\_Planimetria generale di progetto: nuove recinzioni e servitù di passo
- EP02\_Prospetti e sezioni di progetto
- EP03\_Aree permeabili, serbatoio di laminazione e scarico in fognatura
- EP04-EP05\_Conteggi Urbanistici. Verde e parcheggi pubblici. Destinazioni. Superfici da cedere.
- EP04-EP05\_Conteggi Urbanistici. Verde e parcheggi privati.
- EP05\_Schema dell'irrigazione e dell'illuminazione delle parti pubbliche.
- EU01\_Relazione tecnico-illustrativa urbanizzazione primaria.
- EU03\_Schemi grafici dello stato di progetto con variante richiesta della Superficie fondiaria
- 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. Obiettivo del Piano Attuativo è la realizzazione delle previsioni contenute nel Piano Operativo e in particolare nelle schede delle Aree di trasformazione AT4b\_07 di via della Solidarietà e AT5\_19 di via Rossini.

2. Nell'area ad est di via della Solidarietà sono previsti seguenti interventi:

- edificazione di un edificio commerciale ad un solo piano, comprendente due medie strutture di vendita e attività compatibili, con Superficie edificata complessiva di 4.000,00 mq e provvisto di area a parcheggio per la sosta stanziale e di relazione oltre a verde alberato a corredo;
- realizzazione di standard urbanistici costituiti da un'area a parcheggio pubblico adiacente a via della Solidarietà;
- realizzazione di standard urbanistici costituiti da due aree destinate a verde pubblico, una a nord del parcheggio pubblico all'angolo con il Viale Leonardo da Vinci e l'altra a sud del parcheggio che si sviluppa anche lungo il tratto verso via di San Giusto;

- realizzazione di una rotatoria su via della Solidarietà e di una viabilità di progetto, come da prescrizione per la realizzazione dell'intervento contenuta nella scheda AT5\_19.

**3.** Il Piano prevede inoltre le seguenti cessioni ai sensi dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo:

- terreno a ovest di via della Solidarietà con destinazione Verde pubblico;
- immobile produttivo situato in via G. Rossini.

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

**1.** L'attuazione avverrà con Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.

**2.** Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano e alla cessione degli immobili ai fini perequativi ai sensi dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo.

**3.** L'effettiva utilizzazione della edificazione destinata a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione e convalida di tutte le opere di urbanizzazione previste, a seguito della verifica dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le stesse. Pertanto fino a tale momento per tale edificio non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

#### **ART. 5 - INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

**1.** Sul lotto di via della Solidarietà è ammesso l'intervento di Nuova Edificazione Commerciale. 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 dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, nonché i seguenti parametri urbanistici inderogabili di piano e della scheda dell'Area di Trasformazione AT5\_19:

- Rapporto di Copertura: 40% Sf
- Altezza massima: ml 7
- Superficie edificabile (Se): mq 4.000
- Destinazione: commerciale
- Aree permeabili del lotto fondiario: 33 %

Non potrà essere ridotta l'area a verde prevista dal Piano Attuativo nel lotto fondiario lungo la via di San Giusto

**3.** Non costituiscono variante al Piano Attuativo, nel rispetto del comma 2 i seguenti interventi:

- diversa distribuzione interna e dell'impianto strutturale;
- modifiche prospettiche e del disegno delle coperture;
- modifica della sagoma dell'edificio e della tipologia edilizia con possibilità di distribuzione della Superficie edificabile ammissibile in più edifici;
- modifica del posizionamento nel lotto dell'edificio/edifici, nel rispetto dell'allineamento prevalente degli edifici limitrofi sul viale Leonardo da Vinci e senza diminuzione della distanza prevista nel piano attuativo rispetto a detto viale;
- modifiche del numero delle unità immobiliari nel rispetto delle norme previste dal Piano Operativo e dal Regolamento Edilizio Comunale;
- 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 65/2014:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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.

5. Dovranno essere tutelati i filari di querce indicate in planimetria come "vecchie alberature di essenze pregiate".

Firmato da:

**PIETRO PANERAI**

codice fiscale PNRPTR81P25G999J

num.serie: 23248248

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 29/09/2021 al 29/10/2024