

# **Comune di Prato**

Piano attuativo per la realizzazione di edificio residenziale,  
parcheggio e parco pubblico in località San Giorgio a Colonica in  
attuazione della AT8\_05 del Piano Operativo.

Richiedenti: Immobiliare Ceri srl – Di Paola Costruzioni srl

Progettisti: Arch. Daniele Martini – Geometra Poccianti Stefano

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Piano n. 396/2020

## **INDICE**

- art. 1) Finalità
- art. 2) Valore normativo del Piano
- art. 3) Contenuto del Piano
- art. 4) Modalità di attuazione
- art. 5) Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- art. 6) Opere Urbanizzazione Primaria e Standard
- art. 7) Prescrizioni

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

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le norme del Piano Operativo del Comune di Prato per la realizzazione di edificio residenziale, parcheggio e parco pubblico in località San Giorgio a Colonica, in attuazione della scheda di trasformazione AT8\_05 del Piano Operativo, nelle aree perimetrate dal Piano Attuativo n. 396/2020, 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.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo e le norme del Regolamento Edilizio, le norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza oltre le normative specifiche di livello regionale e nazionale.
3. Il Piano prevede una sola Unità Minima d'Intervento, sulla quale valgono le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

## **ART. 2 - VALORE NORMATIVO DEL PIANO DI RECUPERO**

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

- 01\_IG01\_Inquadramento generale del Piano
- 02\_RZ01\_Relazione Tecnica
- 03\_RZ02\_Documentazione fotografica
- 04\_EA01\_EA02\_Stato Attuale\_planimetria generale
- 05\_EA01bis\_EA02bis\_Stato Attuale\_aree in cessione
- 06\_EP01\_Progetto\_Planimetria generale
- 07\_EP02\_Progetto\_Piante Prospetti Sezioni
- 08\_EP04\_EP03\_Progetto\_Conteggi Urbanistici
- 09\_EP05\_Progetto sistemazione del verde
- 10\_EP06\_Render
- 11\_EU01\_Opere di urbanizzazione primaria\_Relazione
- 12\_EU02\_Opere di urbanizzazione primaria\_Stato attuale
- 13\_EU03\_Opere di urbanizzazione primaria\_Stato di progetto
- 14\_EU04\_Opere di urbanizzazione primaria\_Stato sovrapposto
- 15\_RZ08\_Valutazione clima acustico
- 16\_RZ05\_Relazione geologica
- 17\_Norme tecniche di attuazione del piano

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati, fatto salvo quanto indicato all'art. 5:

- 02\_RZ01\_Relazione Tecnica
- 06\_EP01\_Progetto\_Planimetria generale
- 07\_EP02\_Progetto\_Piante Prospetti Sezioni
- 08\_EP04\_EP03\_Progetto\_Conteggi Urbanistici
- 09\_EP05\_Progetto sistemazione del verde
- 17\_Norme tecniche di attuazione del piano

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

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

1. Il Piano attuativo 396 realizza le previsioni della scheda di trasformazione AT8\_05 del Piano Operativo e prevede la nuova costruzione di un edificio residenziale e la realizzazione di attrezzature pubbliche su aree in cessione al Comune di Prato per completare l'urbanizzazione dell'area circostante.
2. Nel lotto fondiario è prevista la nuova costruzione di un edificio di tre piani fuori terra con nove unità immobiliari a destinazione residenziale e piano interrato destinato al parcheggio privato (per la sosta stanziale) di autovetture, oltre ad un'abitazione di due piani fuori terra con ingresso indipendente.
3. Il Piano prevede inoltre le seguenti opere urbanizzative:
  - realizzazione (a scomputo degli oneri) e cessione, a titolo di standard ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.O., di un parcheggio pubblico di mq 605, in ampliamento di quello esistente lungo via dell'Olmo;
  - realizzazione (a scomputo degli oneri, sino alla concorrenza di quanto dovuto) di un verde pubblico con un'area di gioco polivalente ed una area di sgambatura per cani, nell'area da cedere ai fini perequativi ai sensi dell'art. 81 delle NTA del Piano Operativo.

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

1. L'attuazione del lotto fondiario avverrà con un 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 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 e convalida finale delle opere di urbanizzazione previste e all'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali sottoscritti con apposita convenzione urbanistica. Pertanto fino a tale momento per tali immobili non potrà essere certificata l'abitabilità.

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

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 in fase di realizzazione devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici e prescrizioni inderogabili della scheda dell'Area di Trasformazione AT8\_05:
  - Superficie edificabile (Se) residenziale: mq 1.000,00
  - Rapporto di copertura: 70 %
  - Altezza massima: ml 7,50
3. Interventi ammessi che non costituiscono variante al Piano, nel rispetto del comma 2:
  - diversa distribuzione interna e dell'impianto strutturale;
  - modifiche prospettiche e del disegno delle coperture;
  - modifica del numero delle unità immobiliari senza mutamento di destinazione d'uso e nel rispetto delle norme del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio Comunale;
  - realizzazione di volumi tecnici inerenti le opere di allacciamento, purché all'interno del lotto fondiario e nel rispetto dei parametri minimi sulla permeabilità dei suoli;
  - variazioni di assetto della sistemazione delle superfici esterne, di pertinenza privata o comuni, nel rispetto della percentuale minima delle aree permeabili prevista dal Piano Operativo e della accessibilità;

- variazioni 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 del 10 novembre 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 DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD**

1. Le opere di urbanizzazione previste su via dell'Olmo e su via delle Ruote devono essere eseguite prima o contemporaneamente all'intervento privato di Nuova Edificazione.

2. Gli elaborati di dettaglio relativi alla realizzazione del parco pubblico e dell'ampliamento del parcheggio pubblico di cui all'art. 3, dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame dal Permesso di Costruire.

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..

4. 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 e dovranno mantenere una distanza da proprietà terze di almeno 3 m. Per la semina del prato dovrà essere utilizzato un miscuglio di sementi rustiche.

5. L'impianto di irrigazione, di cui dovrà essere predisposto il progetto in sede di presentazione del titolo edilizio, è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature e la siepe (non per il prato), in accordo con gli uffici competenti.

## **ART. 7 - PRESCRIZIONI**

1. Per quanto riguarda l'intervento di nuova edificazione residenziale, occorre attestare, per quanto possibile, anche il dosso di accesso all'interrato alla quota di +45 cm.

2. Occorre provvedere, anche per le opere di urbanizzazione da cedere al Comune, adeguate opere finalizzate al contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione.

Firmato da:

**MARTINI DANIELE**

codice fiscale MRTDNL45C17D612O

num.serie: 169396567913164660285468578066134233969

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

valido dal 17/03/2023 al 17/03/2026

**POCCIANI STEFANO**

codice fiscale PCCSFN75B16G999T

num.serie: 10243556112535262946748305771382225473

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

valido dal 03/12/2020 al 04/12/2025