

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Lottizzazione n. 384/2020

AREA DI TRASFORMAZIONE AT2b-10 VIA G. B. VICO – VIA FIRENZE

INDICE

- art. 1) Finalità
- art. 2) Valore normativo del Piano di Lottizzazione
- art. 3) Contenuto del Piano
- art. 4) Modalità di attuazione
- art. 5) Interventi e destinazioni d'uso ammessi
- art. 6) Aree pubbliche
- art. 7) Incentivi per la sostenibilità ambientale
- art. 8) Prescrizioni della Soprintendenza Archeologica
- art. 9) Prescrizioni Paesaggistiche
- art. 10) Prescrizioni per fascia di rispetto Rio dei Malsani

ART. 1 FINALITA'

1. Le presenti NTA integrano le norme del Piano Operativo per l'edificazione delle aree poste in via Vico nel Comune di Prato e comprese nel Piano n. 384/2020, 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 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 80 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Operativo del Comune di Prato e della scheda dell'area di trasformazione AT2b_10.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo e le norme del Regolamento Edilizio, nonché le norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza, oltre alle normative specifiche di livello regionale e nazionale.
3. Il Piano prevede 1 Unità Minima d'Intervento, sulla quale si prevedono modalità di attuazione e destinazione d'uso come indicato nei successivi articoli.

ART. 2 VALORE NORMATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del Piano:

- 01_IG 01_ Inquadramento generale (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 02_RZ 01_ Relazione generale (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 03_RZ 02_ Documentazione fotografica (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 04_EA 01.1_ Stato Attuale via Vico – Rilievo Lotto (planimetria e profili terr.li) (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 05_EA 01.2_ Stato Attuale via Firenze – Rilievo suoli (planimetria) (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 06_EA 01.3_ Stato Attuale via Vico – sovrapposizione topografico catastale (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 07_EA 01.4_ Stato Attuale via Firenze – sovrapposizione topografico catastale (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 08_EA 01.5_ Stato Attuale via Firenze – individuazione servitù fognatura (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 09_EA01.6_ Alberature piante esistenti via Vico (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 10_EP 01.1_EP02_ Progetto - planimetria e piante (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 11_EP 02_ Progetto – sezioni e prospetti (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 12_EP 03_ EP 04_ aree permeabili e conteggi urbanistici (**allegato alla delibera di approvazione**)

- 13_EP 06_Render (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 14_Relazione paesaggistica (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 15_Schema di confronto con le prescrizioni paesaggistiche (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 16_Documentazione fotografica integrativa (per via G.B. Vico) (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 17_EU 01_relazione tecnica illustrativa (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 18_EU 02.1_EU 03.1 elaborati di urbanizzazione primaria (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 19_ES 01_ Stato sovrapposto – planimetria e sezioni (Via Vico) (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 20_Valutazione previsionale del clima acustico (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 21_Relazione geologica via Vico (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 22_Relazione integrativa geologica via Vico – via Firenze (allegato alla delibera di adozione n.14/2022)
- 23_ISD001C–raccolta scarichi e ubicazione delle vasche di laminazione delle acque meteoriche (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 24_ISD002C– raccolta acque meteoriche (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 25_Norme tecniche di attuazione del piano (**allegato alla delibera di approvazione**)

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

- 02_RZ 01_Relazione generale (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 10_EP 01.1_EP02_Progetto - planimetria e piante (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 11_EP 02_Progetto – sezioni e prospetti (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 12_EP 03_EP 04_ aree permeabili e conteggi urbanistici (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 14_Relazione paesaggistica (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 15_Schema di confronto con le prescrizioni paesaggistiche (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 17_EU 01_relazione tecnica illustrativa (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 18_EU 02.1_EU 03.1 elaborati di urbanizzazione primaria (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 23_ISD001C–raccolta scarichi e ubicazione delle vasche di laminazione delle acque meteoriche (**allegato alla delibera di approvazione**)
- 25_Norme tecniche di attuazione del piano (**allegato alla delibera di approvazione**)

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

ART. 3 CONTENUTO DEL PIANO

1. Obiettivo del Piano Attuativo è la realizzazione della previsione contenuta nel Piano Operativo e in particolare nella Scheda dell'Area di Trasformazione AT2b_10 che prevede la nuova edificazione di residenza sul lotto di via G.B. Vico e la cessione gratuita di un'area destinata a parcheggio pubblico in via Firenze.
2. È altresì prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione sul fronte del lotto residenziale.
3. La quota di standard da reperire verrà interamente monetizzata.

ART. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione del Piano avverrà con Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014 comprendente la nuova edificazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sulla via G.B. Vico.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza, o all'impegno alla contemporanea esecuzione, delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intervento.
3. L'effettiva utilizzazione della edificazione destinata a funzione privata è comunque subordinata alla realizzazione e convalida finale di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, a seguito

della verifica dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le stesse. Pertanto fino a tale momento per tali edifici non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 5 INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSI

1. Sul lotto di via G. B. Vico è ammesso l'intervento di Nuova Edificazione Residenziale. 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 verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici massimi inderogabili stabiliti dal Piano Operativo per l'area di trasformazione AT2b_10:

- Superficie edificabile mq 886 (al netto degli incentivi di cui al successivo art. 7)
- Rapporto di copertura 40 %
- Altezza massima m 7,5

3. Per le aree verdi di pertinenza e comuni il progetto edilizio dovrà contenere un elenco delle specie da utilizzare, in conformità al "Regolamento del verde Pubblico e Privato" del Comune di Prato; tale elaborato dovrà essere compreso nel Regolamento di Condominio.

4. Non costituiscono variante al Piano Attuativo eventuali adeguamenti da effettuarsi in fase edilizia, inerenti i seguenti elementi:

- variazioni di materiali e di prospetto esterno da sottoporre comunque alla autorizzazione paesaggistica secondo le norme vigenti;
 - modifiche distributive interne e dell'impianto strutturale;
 - modifica del numero di unità immobiliari nel rispetto delle norme previste dal Piano Operativo e dal Regolamento Edilizio Comunale;
 - variazioni di assetto della sistemazione delle superfici esterne, di pertinenza privata o comuni, nel rispetto della percentuale complessiva delle aree permeabili, della accessibilità, nonché del vincolo idraulico del Fosso de' Malsani;
 - realizzazione di volumi tecnici inerenti le opere di allacciamento, purché all'interno del lotto fondiario e nel rispetto della permeabilità dei suoli;
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - variazioni dell'assetto delle opere urbanizzative da concordare con gli uffici comunali competenti.
5. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi, senza mutamento di destinazione d'uso, 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.

ART. 6 AREE PUBBLICHE

1. Le opere di urbanizzazione previste su via Vico devono essere eseguite contemporaneamente all'intervento privato di Nuova Edificazione.

2. Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame dal Permesso di Costruire.

ART. 7 INCENTIVI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

1. In sede di Permesso di Costruire è necessario dimostrare mediante appositi elaborati tecnici, il rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio e dalle corrispondenti normative Nazionali e Regionali in materia di incentivi di carattere edilizio ed urbanistico per la sostenibilità ambientale. 2.

Per quanto riguarda la sussistenza dei requisiti per accedere alle possibilità incentivanti per l'innovazione fino al 10% della SE prevista dal Piano Attuativo, saranno gli Uffici Comunali preposti a validare le scelte progettuali.

3. Qualora non venga effettuata una dimostrazione progettuale, è fatto divieto di accedere all'incentivo, senza che la conseguente riduzione di Se ammissibile costituisca variante al Piano Attuativo.

ART. 8 PRESCRIZIONI AI FINI DELL'AREA DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. In fase di Permesso di Costruire, prima dell'inizio dei lavori, si dovrà provvedere, secondo le indicazioni del parere rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, ricevuto dal Comune di Prato con P.G. 158176 del 4.9.2020 all'esecuzione in via cautelativa di controlli archeologici preventivi, finalizzati ad acquisire elementi utili alla progettazione ed evitare il rischio di rinvenimenti archeologici in corso d'opera. In particolare:

- per la nuova edificazione in via G.B. Vico si richiede l'esecuzione di una trincea nella parte più a valle dell'area interessata per una profondità di 1,5 ml.
- la precisa estensione ed ubicazione dei saggi di archeologia preventiva potrà essere effettuato con mezzi meccanici sotto il controllo costante di un archeologo professionista, che provvederà anche alla redazione della relazione di scavo e della documentazione grafica (piante, sezioni, prospetti).
- la Soprintendenza come d'uso, provvederà alla supervisione scientifica dell'intervento di tipo archeologico riservandosi l'eventuale decisione di approfondire lo scavo ove sarà ritenuto necessario all'acquisizione di dati utili alla conoscenza storico archeologica del territorio.

ART. 9 PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

1. L'intervento ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 08/04/1958 G.U. 108-1958, zona collinare sita a nord-est della città di Prato. Dovrà essere assecondato il profilo altimetrico e la morfologia del terreno limitando sia gli interventi di sbancamento che gli interventi di riporto di terra a porzioni limitate del lotto fondiario. La disposizione dell'edificio sul lotto non deve compromettere il grado di visibilità del paesaggio che si percepisce dal sentiero pedecollinare posto a nord dell'area fondiaria. Dovranno essere privilegiati i punti di permeabilità visiva rappresentati nella scheda, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso la Calvana. A tale riguardo l'allineamento già indicato nella "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" del Piano Operativo si ritiene prescrittivo anche ai fini paesaggistici. In tal senso, nel caso di varianti planimetriche al Piano Attuativo urbanisticamente rilevanti si intende evitare una disposizione dell'edificato in prossimità del sentiero panoramico, assicurando che i nuovi edifici non rappresentino ostruzione visiva per chi percorre il sentiero in ogni suo tratto come indicato nello schema di confronto con le precisazioni paesaggistiche allegato al Piano, **elaborato 15**.

2. La disposizione degli spazi esterni e gli elementi compositivi pertinenziali - vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc. - non dovrà pregiudicare la percezione del paesaggio e contrastare i suoi valori peculiari. **Nella fase autorizzativa sarà svolto un approfondimento per un eventuale inserimento di vegetazione arbustiva nella parte Nord-ovest del lotto, al di fuori della fascia di rispetto di 4ml. dal ciglio del fosso Malsani (lato fabbricato in prossimità del fosso);**

3. Il sistema di illuminazione privata e pubblica dovrà evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa. **In sede di richiesta di autorizzazione paesaggistica la documentazione sul sistema di illuminazione privata dovrà essere integrata con dettagli e specifiche sul sistema di illuminazione privata e pubblica in modo tale da evitare l'esaltazione scenografica dell'intervento e prediligere una luce soffusa e diffusa;**

4. L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo. **Le finiture relative sia agli edifici che agli spazi esterni, dovranno essere adeguatamente descritte e**

rappresentate al fine di essere valutate in sede di autorizzazione paesaggistica, con l'indicazione preliminare che i materiali e i colori siano consoni allo stato dei luoghi ed alle limitrofe zone collinari, con esclusione del porfido;

5. L'installazione di impianti o gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico dovranno prevedere soluzioni integrate con i caratteri architettonici dell'edificio. **In riferimento ai pannelli fotovoltaici, saranno elaborate delle proposte progettuali di dettaglio con particolare riguardo al loro dimensionamento e cromie da utilizzare, la valutazione e compatibilità delle proposte verrà svolta nella fase di carattere autorizzatorio**

6. Al fine di conservare i percorsi di matrice storica, quale elemento fondamentale della caratterizzazione degli assetti paesaggistici, dovrà essere mantenuta la visibilità e l'accessibilità ai sentieri campestri segnalati (percorso pedecollinare).

7. Non devono essere modificati gli andamenti altimetrici della sezione stradale.

ART. 10 PRESCRIZIONI PER FASCIA DI RISPETTO RIO DEI MALSANI

1. Deve essere lasciata completamente libera la fascia di rispetto dei 4 m dal ciglio di sponda, non devono essere presenti né alberi, arbusti, siepi, recinzioni, vialetti, muri, costruzioni, installazioni provvisorie o altro al fine di permettere il passaggio agli operatori per la sorveglianza e manutenzione del corso d'acqua,

2. Per tutte le opere e lavorazioni interferenti con la fascia di rispetto dei 10 m dal ciglio di sponda sia in fase di cantiere che in fase esecutiva, per esempio gli scavi per la realizzazione delle fondazioni degli edifici, eventuali piantumazioni, pavimentazioni, installazioni provvisorie ecc, deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 96 del RD 523/1904 e dall'art. 3 dell LR 41/2018 e deve essere preventivamente richiesta l'autorizzazione ai fini idraulici direttamente all'Ufficio del Genio Civile – Regione Toscana ai sensi del RD 523/1904 e della LR 80/2015.

Prato 13/03/2023

Firmato da:

Mazzoni Federico

codice fiscale MZZFRC55E20G999M

num.serie: 22026995650412960774303633816456176991

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

valido dal 21/04/2020 al 22/04/2023