

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 complementari, 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 è ammessa una superficie di vendita complessiva superiore a 2500 mq ed è ammesso l'inserimento di attività complementari come definite nel *Regolamento per il Commercio nella città di Prato* all'art. 15 co. 1: *si intendono attività complementari le attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività artigianali di produzione, di servizio e di servizio alla persona.*

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".

Prato, 20 settembre 2023

Il tecnico

Arch. Pietro Panerai



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