

COMUNE DI PRATO

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO (PdR 358) PER LA TRASFORMAZIONE DI UN'EX AREA INDUSTRIALE POSTA IN VIA PAOLO DELL'ABBACO A PRATO

ubicazione: Via Paolo Dell'Abbaco, 9-11 Prato (PO)

data: febbraio 2024

NTA

norme tecniche di attuazione

proprietà: Dinamica s.r.l. con sede a Prato, via dei Fossi 14/c – C.F. 02111440489
rappresentante legale: Sig. Bini Gabriele.

progettisti: arch. Alessandro Corradini con studio in via del Cassero, 16 - 59100 Prato (**mdu architetti**)
geom. Saverio Marseglia con studio in via dell'Alberaccio, 66/a - 59100 Prato



Comune di Prato

Piano Attuativo N. 417 – 2023

Piano di Recupero in variante ai sensi art. 112 LR 65/2014 al piano n. 358-2016, denominato “Abbaco 2”, per la trasformazione di una area ex-industriale posta in via P. Dell’Abbaco

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- art. 1)** Finalità
- art. 2)** Valore normativo del Piano di Recupero “Abbaco 2”
- art. 3)** Contenuto del Piano
- art. 4)** Modalità di attuazione
- art. 5)** Tolleranze
- art. 6)** UMI 1: Interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 7)** UMI 2: Aree di uso pubblico

ART. 1) FINALITA’

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sostituiscono le precedenti, allegate alla DCC n. 104 del 23/11/2017 di adozione del Piano di Recupero n. 358, ed integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l’edificazione delle aree comprese nel presente Piano di Recupero posto nel Comune di Prato, 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 delle “Norme Tecniche di Attuazione” del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Regolamento Urbanistico vigente e le norme dei Regolamenti Comunali Edilizio e di Igiene, norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza.
3. Il Piano prevede 2 (due) Unità Minime d’Intervento, sulle quali si prevedono modalità di attuazione e destinazione d’uso come indicato nei successivi articoli.

ART. 2) VALORE NORMATIVO Piano di Recupero “Abbaco 2”

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del Piano 358 in parte modificati e integrati con il Piano 417:

Sigla elaborato	Contenuto dell’elaborato
EZ_01-01	inquadramento generale del piano – estratti cartografici <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EZ_01-02	inquadramento generale del piano - foto aerea stato attuale e progetto – estratto mappa catastale – planimetrie catastali <i>(allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023)</i>
RZ_01	relazione illustrativa <i>(allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023)</i>
RZ_02	documentazione fotografica <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
RZ 05	indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
RZ 06	Indagini preliminari compatibilità ambientale <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
RZ 08	valutazione previsionale di clima acustico <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EA 01-1	stato attuale - planimetria generale - sezioni territoriali <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EA 01-2	stato attuale - planimetria generale - schema individuazione UMI <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EA 02	stato attuale - piante prospetti sezioni – rilievo <i>(allegato alla DCC 104/2017 di</i>

	<i>adozione Piano 358/2016)</i>
EP 01-1	stato di progetto - planimetria generale - sezioni territoriali (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 01-2	stato di progetto - pianta piano terra - schema individuazione UMI (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 02-1	stato di progetto - pianta piano terra - prospetto nord ovest (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 02-2	stato di progetto - pianta piano primo - prospetto sud est e sud ovest (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EP 02-3	stato di progetto - pianta piano secondo - prospetto nord est - sezione AA (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EP 02-4	stato di progetto - pianta piano terzo - sezione BB - sezione CC (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EP 02-5	stato di progetto - pianta piano interrato - piante piani quarto, quinto e sesto (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EP 03	stato di progetto - bilanciamento aree permeabili - planimetrie (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 04	stato di progetto - conteggi urbanistici - verifica aree permeabili (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EP 05	stato di progetto - pianta piano terra - sistemazione del verde – sezione strada - dettagli percorsi (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 06	stato di progetto – render (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EU 01	opere di urbanizzazione primaria – relazione tecnico-illustrativa (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EU 01-3	opere di urbanizzazione primaria - lettere e nullaosta degli enti erogatori dei pubblici servizi (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EU 02	opere di urbanizzazione primaria - stato attuale – planimetria – estratto catasto (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EU 03-1 / EU 03-2	opere di urbanizzazione primaria - schemi grafici di progetto planimetria con schema scarichi e fognature - pubblica illuminazione (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
ES 01	stato sovrapposto – planimetria generale (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
ES 01-02	stato sovrapposto con stato approvato – planimetria generale (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
NTA	norme tecniche di attuazione (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:

RZ 01	relazione illustrativa (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 01-1	stato di progetto - planimetria generale - sezioni territoriali (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 01-2	stato di progetto - pianta piano terra - schema individuazione UMI (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 02-1	stato di progetto - pianta piano terra - prospetto nord ovest (<i>allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023</i>)
EP 02-2	stato di progetto - pianta piano primo - prospetto sud est e sud ovest (<i>allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016</i>)
EP 02-3	stato di progetto - pianta piano secondo - prospetto nord est - sezione AA (<i>allegato</i>

	<i>alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EP 02-4	stato di progetto - pianta piano terzo - sezione BB - sezione CC <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EP 02-5	stato di progetto - pianta piano interrato - piante piani quarto, quinto e sesto <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EP 03	stato di progetto - bilanciamento aree permeabili - planimetrie <i>(allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023)</i>
EP 04	stato di progetto - conteggi urbanistici - verifica aree permeabili <i>(allegato alla DCC 104/2017 di adozione Piano 358/2016)</i>
EP 05	stato di progetto - pianta piano terra - sistemazione del verde – sezione strada - dettagli percorsi <i>(allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023)</i>
EU 01	opere di urbanizzazione primaria – relazione tecnico-illustrativa <i>(allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023)</i>
EU 03-1 / EU 03-2	opere di urbanizzazione primaria - schemi grafici di progetto planimetria con schema scarichi e fognature - pubblica illuminazione <i>(allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023)</i>
NTA	norme tecniche di attuazione <i>(allegato alla DCC di approvazione Piano 417/2023)</i>

3. Hanno valore documentale ed esplicativo i restanti elaborati allegati al Piano.

ART. 3) CONTENUTO DEL PIANO

1. L'area ha una notevole estensione che si sviluppa prevalentemente all'interno dell'isolato in cui è contenuta, mentre presenta l'unico fronte, affacciato appunto su via dell'Abbaco di circa 37 m e caratterizzato dal prospetto di un edificio che ne occupa l'intera estensione. Sulla sinistra, per chi guarda il fronte, è presente un cancello che costituisce l'ingresso carrabile e pedonale. In generale l'area è occupata da fabbricati dismessi con destinazione commerciale nella porzione prospiciente via dell'Abbaco, mentre nella porzione interna si trova un'ampia porzione libera da edifici, in larga parte pavimentata, che costituiva il piazzale di servizio alle attività. Infine nella porzione di area prospiciente i resede tergalì dei fabbricati posti su via Francesco Petrarca si trova un'area verde parzialmente piantumata in uso alle vicine residenze a schiera poste su via Petrarca.
2. L'intervento prevede la trasformazione urbanistica mediante la demolizione e la ricostruzione per la realizzazione di edifici residenziali con una porzione commerciale. Tale operazione è prevista in conformità con i contenuti delle Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica del Comune di Prato che portano sostanzialmente ad una nuova potenzialità edificatoria in termini di Sul con la cessione al Comune di Prato del 40% della superficie dell'area.
3. Il progetto presenta quindi un ampio spazio pubblico costituito da un parcheggio pubblico nel primo tratto, poi da giardini pubblici connessi con un passaggio pedonale con piazzale Petrarca; sugli spazi pubblici si affacciano i prospetti dei nuovi edifici. In generale si ricrea il rapporto pubblico-privato tipico del centro della città dove le due dimensioni si amalgamano per determinare un uso più attivo e consapevole dello spazio collettivo. Sono presenti anche spazi privati di uso pubblico in una porzione allungata di marciapiede prospiciente i blocchi A e B sul quale si aprono anche le attività commerciali.
4. Il giardino pubblico sarà attrezzato con giochi per bambini e spazi per la socializzazione; una sorta di "piazza verde" dove le funzioni coinvolgono direttamente diverse utenze che usano e presidiano lo spazio pubblico e ne garantiscono un uso consono.
5. Per quanto concerne i parcheggi sono presenti n. 20 stalli posti a raso, sul piano dello spazio pubblico; tali parcheggi sono in parte conteggiati nella superficie a standard che produce l'intervento ed in parte generati dalla necessità di parcheggi di relazione connessi ai fondi commerciali; anche quest'ultimi, unitamente a quelli a standard, saranno ceduti al Comune.
6. Gli edifici sono articolati in due blocchi principali (blocco A e B) disposti parallelamente al parcheggio che penetra nel lotto; i due blocchi sono collegati da un porticato privato e fronteggiati in parte da una loggia, anch'essa privata, sulla quale si aprono i fondi commerciali. In generale i piani terra dei suddetti blocchi sono occupati da n. 3 fondi commerciali mentre nei piani superiori sono presenti un

totale di 30 appartamenti; nell'insieme inoltre, presentano un'altezza di tre/quattro piani che raggiunge i sette piani nella parte terminale del blocco B ovvero in corrispondenza del centro del lotto di intervento. Le altezze sono commisurate in relazione alle altezze degli edifici vicini per non creare elementi di contrasto con l'esistente. Al piano interrato, con accesso tramite una rampa posta su via dell'Abbaco, sono presenti n. 33 stalli conteggiati come parcheggi pertinenziali delle residenze.

ART. 4) MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione avverrà con due Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della UMI 1 è comunque subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite alla UMI 2
3. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nelle UMI 1 è comunque subordinata alla realizzazione e convalida delle opere di urbanizzazione previste dalla UMI 2. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.
4. Modalità di attuazione della **UMI 1**
PdC per realizzazione dei blocchi A e B costituiti da 30 appartamenti, 3 fondi commerciali, parcheggi interrati, giardino condominiale ed aree di pertinenza ivi compresa la fascia perimetrale privata di uso pubblico.
5. Modalità di attuazione della **UMI 2**
PdC per opere di urbanizzazione primaria costituite da:
 - parcheggi ed aree pedonali da realizzarsi nell'area a standard e nell'area adibita a parcheggi di relazione del commerciale da cedere all'Amministrazione Comunale;
 - verde pubblico attrezzato con vialetti aree di sosta e giochi per bambini da realizzare nell'ulteriore area da cedere all'Amministrazione Comunale per effetto della perequazione (>40% della superficie del lotto).Tali realizzazioni vengono regolate dall'atto d'obbligo.

ART. 5) TOLLERANZE

1. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.
2. Fermi restando i parametri urbanistici, le altezze massime degli edifici, gli standard da realizzare all'interno delle UMI 1 e 2 si ammettono le seguenti tolleranze al progetto attuativo del Piano, senza che ciò comporti variante allo stesso:
 - variazioni del volume non superiori del 2% delle quantità approvate
 - per distacchi, o superfici coperte 2% delle misure progettuali.
3. Le modifiche apportate al progetto nel rispetto delle tolleranze devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e dai parametri urbanistici di piano inderogabili.
4. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.

ART. 6) UMI 1 - INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

1. Realizzazione dei blocchi A e B costituiti da 30 appartamenti, 3 fondi commerciali, parcheggi interrati, giardino condominiale ed aree di pertinenza ivi compresa la fascia perimetrale privata di uso pubblico.
2. Non sono ammesse: difformità nel trattamento di forme, rapporti tra pieni e vuoti, colori, materiali; variazioni nel disegno delle coperture; modifiche degli edifici per tipologia, carattere e impaginato architettonico, riduzioni della superficie a verde e semipermeabile delle pertinenza a favore della superficie pavimentata non motivate e sempre nel rispetto dei quantitativi previsti dal RU.

3. Sono ammesse variazioni nell'assetto distributivo delle corsie del piano interrato volti al miglioramento della fruibilità; la diversa distribuzione interna degli alloggi e dei relativi balconi compresa la possibilità di accorpamento delle unità e/o costituzione di nuove unità immobiliari nella misura massima del 40 % e nel rispetto delle norme edilizie ed igienico sanitarie. Sono altresì ammesse cambio di destinazione d'uso dal commerciale verso la residenza, il direzionale ed i servizi nella misura massima del 15 % della Sul totale previa verifica degli standard dovuti.
4. Il trattamento delle aree carrabili pedonali e delle superfici a verde dovrà presentare le finiture materiche e vegetazionali previste, compresa la composizione dei tappeti erbosi. Dovrà altresì essere realizzata una quinta vegetale (rampicanti e/o siepi) a ridosso dei confini con le aree private.

ART. 7) UMI 2 - AREE DI USO PUBBLICO

1. Le opere di urbanizzazione previste nella UMI 2 sono propedeutiche a qualsiasi intervento privato di cui alla UMI 1.
2. Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto edilizio specifico.
3. Opere stradali e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nella tavola EU 01, EU 03-1, EU 3-2 del Piano, dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR. Tali aree dovranno essere complete di strade, marciapiedi, parcheggi per veicoli a quattro e due ruote, segnaletica orizzontale e verticale, impianto smaltimento acque piovane, sottoservizi, illuminazione e quanto altro necessario.
4. Opere a verde e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nelle tavole EP 01-2, EP 02-2, EU 01, EU 03-1, EU 3-2 del Piano, oltre alle prescrizioni della tavola EP 05, dovrà essere concordato con i competenti Servizi comunali nel pieno rispetto delle superfici assentite dal PdR. Tali aree dovranno essere complete di: tappeti erbosi, alberature, siepi, vialetti pedonali pavimentati, piazzole pavimentate, area giochi per bambini, canalette per lo scolo delle acque, sottoservizi, impianto di illuminazione e quanto altro necessario. Inoltre:
 - per quanto riguarda le specie consentite si rimanda al "*Regolamento del Verde Pubblico e Privato*" del Comune di Prato approvato con D.C.C. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.;
 - 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.;
 - 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;
 - le alberature di alto fusto dovranno essere piantate ad una distanza non inferiore a tre metri dal confine (sia per le aree pubbliche che private);
 - dovrà essere previsto un impianto di irrigazione 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, necessarie a regolare l'apertura e la tempistica dei vari settori dell'impianto di irrigazione ad ala gocciolante.

Firmato da:

corradini alessandro

codice fiscale CRRLSN64A17D612Y

num.serie: 106468427563159358442309902003305929014

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

valido dal 13/03/2023 al 13/03/2026