

COMUNE DI PRATO

OGGETTO:

Richiesta di approvazione Piano Attuativo
per realizzazione di insediamento produttivo
posto in Prato, Via Paronese.



PROPRIETA':

Gellino snc
c.f. 01971530975

PROGETTISTI:

Geom. Anna Tofani
c.f. TFN NRT 58S61 G999T
Ing. Federico Forasassi
c.f. FRS FRC 54P20 G999H

Norme tecniche di attuazione - AT8_01	Tav.	NTA
	Scala	----
	Data	Marzo 2024
NTA		

Comune di Prato

Piano attuativo n.390

Piano attuativo per la realizzazione di un insediamento produttivo in via Paronese in attuazione delle AT_4b_04, AT_8_01 e AT_8_02 del Piano Operativo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

ART. 1 - Finalità

ART. 2 - Elaborati del Piano Attuativo n.390-2020

ART. 3 – Contenuto del Piano

ART. 4 – Modalità di attuazione

ART. 5 – Interventi ammessi e destinazioni d'uso

ART. 6 – Opere urbanizzative

ART. 7- Prescrizioni attuative

ART. 8 - Prescrizioni paesaggistiche

ART. 1 - Finalità

1. Le presenti NTA integrano le norme del Piano Operativo per l'intervento di lottizzazione di insediamento produttivo da ubicare in via Paronese, in attuazione delle schede di trasformazione AT_4b_04, AT_8_01 e AT_8_02 del Piano Operativo che prevedono la cessione di un immobile in Via Bonicoli (AT_4b_04) al fine di inserirvi una funzione di interesse collettivo a fini culturali e di un'area situata in via Sironi a Iolo (AT_8_02) da adibire a parco pubblico.

2. Il presente piano attuativo è redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 65/2014, nonché ai sensi Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

3. 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.

4. Il Piano prevede una sola Unità Minima d'Intervento, sulla quale valgono le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

ART. 2 - Elaborati del Piano Attuativo n. 390-2020

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati del Piano, composto dai seguenti elaborati:

- ⑩ IG01_Inquadramento_generale_del_Piano
- ⑩ RZ01_Relazione_illustrativa
- ⑩ RZ02_Documentazione_fotografica
- ⑩ RZ05_Relazione_geologica
- ⑩ RZ08_Relazione_previsionale_del_clima_acustico
- ⑩ RZ10_Relazione_paesaggistica
- ⑩ EA01_stato_attuale_AT801_planimetria_generale
- ⑩ EA01_stato_attuale_AT802_planimetria_generale
- ⑩ EA02_stato_attuale_AT801_Edificio "D" piante prospetti sezioni
- ⑩ EA02_stato_attuale_AT4b_04_Edificio_via_Bonicoli_piante_prospetti_sezioni

- ⑩ EP01_stato_di_progetto_AT801_pianimetria_generale_sez._territoriali
- ⑩ EP01_stato_di_progetto_AT801_pianimetria_generale_sez._stradali
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“A”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“B”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“C”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“D”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“D”_particolari
- ⑩ EP04_stato_di_progetto_AT801_Conteggi_urbanistici
- ⑩ EP05_stato_di_progetto_AT801_Conteggi_urbanistici_verifiche_parcheggi
- ⑩ EP06_stato_di_progetto_AT801_Rendering_e_Fotoinserimenti
- ⑩ ES01_stato_sovrapposto_AT801_Territoriale_e_Edificio_“D”
- ⑩ EU02_stato_attuale_Urbanizzazioni_AT801_Valutazione_fascia_elettrodotto
- ⑩ EU02_stato_attuale_Urbanizzazioni_AT801_Reti_e_Impianti
- ⑩ EU03_stato_di_progetto_Urbanizzazioni_AT801_Planimetria_Rete_fognaria
- ⑩ EU03_stato_di_progetto_Urbanizzazioni_AT801_Profili_stradali_Rete_fognaria
- ⑩ EU03_stato_di_progetto_Urbanizzazioni_AT801_Contenimento_acque_prima_pioggia
- ⑩ RZ01_Computo_metrico_AT4b_04_Edificio_via_Bonicoli

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

- ⑩ RZ01_Relazione_illustrativa
- ⑩ EP01_stato_di_progetto_AT801_pianimetria_generale_sez._territoriali
- ⑩ EP01_stato_di_progetto_AT801_pianimetria_generale_sez._stradali
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“A”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“B”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“C”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“D”_piante_prospetti_sezioni
- ⑩ EP02_stato_di_progetto_AT801_Edificio_“D”_particolari
- ⑩ EP04_stato_di_progetto_AT801_Conteggi_urbanistici
- ⑩ EP05_stato_di_progetto_AT801_Conteggi_urbanistici_verifiche_parcheggi
- ⑩ Norme_tecniche_di_attuazione_Piano_attuativo_n.390/2020

ART. 3 – Contenuto del Piano

1. Il Piano Attuativo prevede:

- su via Paronese un intervento di completamento dello sviluppo industriale della zona produttiva del Macrolotto Industriale Ovest. Il progetto del Piano Attuativo, redatto in conformità della Scheda AT8_01 delle NTA delle Aree di trasformazione del Piano Operativo, prevede la nuova costruzione di tre corpi di fabbrica, separati tra loro, contenenti diverse unità immobiliari. Il Piano prevede anche

il recupero di un fabbricato di tipologia rurale attualmente diruto insistente sul lotto di cui viene previsto il recupero mediante opere di ristrutturazione edilizia conservativa. Viene realizzata inoltre la chiusura della loggia esistente quale ampliamento volumetrico di 32,49 mq di SE, previsto dal Piano Operativo all'art. 148 delle Norme tecniche di Attuazione e ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. 3/2017.

- la cessione a titolo gratuito alla A.C. di porzione dell'immobile in Via Bonicoli, facente parte del più ampio complesso di archeologia industriale denominato "AI_15 - Ex Lanificio A. & G. di Beniamino Forti", al fine di inserirvi funzioni pubbliche di interesse collettivo a fini culturali. L'immobile ricade all'interno del cosiddetto "Macrolotto zero" e confina sul lato sud con l'area destinata a piazza, verde pubblico e attività sportiva all'aperto "Playground" realizzata attraverso il PIU- Progetto di Innovazione Urbana. L'edificio in cessione è di mq. 1.688 di Se per una superficie coperta di mq.1208. L'immobile deve essere ceduto in stato conservativo discreto così come definito dalle Nta del Piano Operativo.

- la cessione alla A.C. di un terreno inedificato di mq. 3.808, situato in via Sironi a Iolo (AT_8_02) da adibire a parco pubblico.

ART. 4 – Modalità di attuazione

1. L'attuazione degli interventi di nuova edificazione avverrà con Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. a), della LR 65/2014.

2. La cessione a titolo gratuito dei beni immobili costituiti da porzione della Fabbrica ex-Forti in via Bonicoli e dell'area inedificata di Via Sironi/Via Mannelli Iolo dovranno avvenire contestualmente alla firma della convenzione urbanistica, preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi.

3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano.

4. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nel lotto è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. Le stesse dovranno essere convalidate e cedute prima dell'effettiva utilizzazione dell'immobile con funzioni private ovvero prima che ne sia certificata l'agibilità.

ART. 5 – Interventi ammessi e destinazioni d'uso

1. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai parametri urbanistici e alle destinazioni d'uso previste; sono ammesse modifiche alla soluzione progettuale del Piano Attuativo per necessità tecniche di adeguamento funzionale ed esecutivo non rilevanti.

2. Le modifiche apportate al progetto devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici e di piano inderogabili per l'area su via Paronese :

- ⑩ Superficie Edificabile max. Mq. 7.280
- ⑩ Rapporto di copertura max. 50%
- ⑩ Superficie coperta fabbricati produttivi max. Mq. 7897
- ⑩ Altezza max. Ml. 7,50
- ⑩ Destinazione d'uso: Industriale/ Artigianale
- ⑩ Verde privato Min. V1 Mq. 6.345,00

3. Rispetto all'edificio colonico, qualora in sede di permesso di costruire non sia dimostrato, con idonea documentazione progettuale, il raggiungimento dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza da conseguire, di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. 3/2017, non potrà essere realizzato l'ampliamento previsto e ciò non costituirà variante al Piano. In tal caso i parametri urbanistici massimi inderogabili sono quelli (Se, Volume) del complesso rurale esistente, al netto delle quantità (Se, SU, Volume) in ampliamento derivanti dall'applicazione della L.R. 3/2017.

4. Interventi ammessi che non costituiscono variante al Piano, nel rispetto del comma 2:

- diversa distribuzione interna e dell'impianto strutturale degli edifici di nuova edificazione;
- modifiche prospettiche e del disegno delle coperture dovute ad esigenze costruttive e tecnologiche senza alterazione del disegno complessivo degli edifici di nuova edificazione;
- variazione del numero delle unità immobiliari.
- variazione nell'assetto delle opere urbanizzative, da concordare con gli Enti competenti
- modifica delle sistemazioni degli spazi esterni privati nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche di cui all'art.8 con la prescrizione che non sia ridotta la superficie a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro con l'abitato residenziale prospiciente via XVI Aprile.

5. In fase di permesso di costruire saranno ammesse le modifiche progettuali richieste dal Servizio comunale competente e approvate dall'ente fornitore energia elettrica in merito alla corsia di ingresso/uscita al lotto fondiario anche al fine di garantire la corretta collocazione delle cabine Enel, fermo restando che tali cabine dovranno insistere nel lotto fondiario.

6. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi, senza cambio di destinazione d'uso ad eccezione del commercio all'ingrosso, individuati dall'art.135 della LR 65/2014:

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

7. Inoltre, in seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi anche i seguenti interventi:

- realizzazione di strutture con funzioni accessorie qualificabili come soppalco ai sensi del Regolamento Edilizio.

ART. 6 – Opere urbanizzative

1. Gli elaborati di dettaglio delle opere da eseguire dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto edilizio specifico.

ART. 7- Prescrizioni attuative

1. Ai sensi della L.R. 3/2017, il titolo abilitativo attuativo dovrà contenere la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico e il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità dovrà altresì essere attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento. I livelli da conseguire sono quelli indicati nell'art. 2 comma 1 lett. a) della L.R. 3/2017.

2. Per i parcheggi dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi per l'ombreggiamento dei veicoli da scegliersi in sede di titolo edilizio. Lungo la recinzione di confine è consentita la messa a dimora

di vegetazione arborea/arbustiva disposta in forma di siepe mista secondo un carattere campestre, con impianto ed andamento spontaneo, escludendo forme geometriche e regolarmente topiate.

3. Le specie arboree ed arbustive da utilizzare dovranno riferirsi a specie autoctone e tipiche del paesaggio rurale circostante (ad esempio *Morus nigra*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Quercus ilex*, *Acer campestre*, *Sambuco nigra*, *Viburnum tinus*, *Laurus nobilis*, *Biancospino*, ecc.) E' vietato l'uso di specie esotiche ed invasive (ad esempio *Ailanto altissimo*, *Robinia pseudiacacia*, *Photinia glabra*, *Acero giapponese*, *Quercus americano*, ecc.).

4. In merito alle soluzioni tecniche proposte per il fabbricato colonico si prescrive che:

- le coperture crollate siano ricostruite adottando la tecnologia costruttiva originaria (struttura in legno a travi e travetti con sovrastante scempiato in laterizio), inserendo gli opportuni isolanti termici ed avendo cura di recuperare il manto di copertura in laterizio esistente, che verrà integrato nelle parti mancanti o non più riutilizzabili utilizzando materiali recuperati o del tipo "fatti a mano"; dovrà in particolare essere riproposta la gronda in laterizio secondo tecnologia e fattura esistente;
- in merito alle pareti murarie, siano evitate demolizioni e sostituzioni andanti, ricorrendo a tali modalità di intervento solo per porzioni limitate adottando la tecnica del cuci/scuci e utilizzando materiali analoghi;
- per quanto riguarda i solai crollati siano ricostruiti con le caratteristiche materiche e tecnologiche originariamente presenti (struttura in legno a travi e travetti con pannelle in laterizio) utilizzando per gli elementi in laterizio materiali recuperati o del tipo "fatti a mano".

Art. 8 - Prescrizioni paesaggistiche

1. Rispetto alle aree ricadenti all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato vigono le prescrizioni che seguono.

2. Gli interventi di nuova edificazione devono garantire adeguata permeabilità visiva tra l'autostrada e l'insediamento a sud di via Paronese attraverso il mantenimento di varchi visuali e attraverso l'articolazione dei volumi. Recinzioni, muri di contenimento o tettoie funzionali all'attività produttiva non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere le visuali dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

3. Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, la disposizione degli edifici e degli spazi esterni ad uso privato, comprese le aree a parcheggio deve ricreare una nuova condizione di qualità percettiva per chi percorre l'autostrada. L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire alto livello di qualità costruttiva e architettonica.

4. Per un corretto inserimento dell'intervento rispetto alle aree agricole confinanti, gli spazi pertinenti devono essere progettati attraverso l'uso massivo della vegetazione. Le aree di sosta interne al lotto fondiario dovranno prevedere una superficie arborata secondo uno schema ed una quantità tale da contribuire alla creazione di condizioni microclimatiche favorevoli.

5. Si richiede la realizzazione di una barriera vegetale sul lato nord dell'area fondiaria come elemento di mitigazione percettiva rispetto agli edifici produttivi di nuova realizzazione mentre per l'intervento di recupero dell'edificio colonico esistente, i fronti che si affacciano sull'autostrada dovranno essere trattati come fronti principali.

6. La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermati con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori.

7. Le aree del lotto fondiario dedicate alla disposizione all'aperto di materiale di produzione non dovranno essere minimamente percepibili dal tracciato autostradale.

8. La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nel lotto fondiario non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

Prato, 7 marzo 2024

I Tecnici

Geom. Anna Artemia Tofani

Ing. Federico Eugenio Forasassi

Firmato da:

FORASASSI FEDERICO EUGENIO

codice fiscale FRSFRC54P20G999H

num.serie: 107699664888650319935504784979289374533

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

valido dal 18/06/2021 al 18/06/2024

Tofani Anna Artemia

codice fiscale TFNNRT58S61G999T

num.serie: 160420971655314101789034851900188349941

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

valido dal 09/11/2020 al 10/11/2025