

Comune di Prato

**Assessorato all' Urbanistica
Settore "4" Area Tecnica
Servizio "4T" Urbanistica**

P.d.L. GELLO - NODO 2 - UMI 6

P.d.L.

GELLO - Nodo 2 - UMI 6

Elaborato B

**Norme Tecniche
di Attuazione**

**Febbraio 2012
Aggiornato Giugno 2012**

*Assessore all'Urbanistica - Avv. Gianni Cenni
Dirigente Settore Area Tecnica - Dr. Luca Poli
Dirigente Servizio Urbanistica - Arch. Francesco Caporaso*

Progettisti - Arch. Salvatore Torre, Arch. Francesco Caporaso

Collaborazione alla Grafica - Geom. Mirco Biancalani, Alessio Magnolfi, Martina Moschini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aree incluse nel P.d.L. di iniziativa pubblica “GELLO” - Nodo 2 - UMI 6

- Aggiornato Giugno 2012 - Approvate con D.C.C. del2011

INDICE

art. 1)	finalità delle norme	PAG. 1
art. 2)	PdL - Descrizione	PAG. 2
art. 3)	descrizione lotti residenziali	PAG. 2
art. 3 bis)	aree di uso pubblico: caratteristiche	PAG. 3
art. 4)	allineamenti principali e relazioni con l'edificato esistente	PAG. 3
art. 5)	lotti prevalentemente residenziali comprendenti usi di tipo commerciale e servizi	PAG. 4
art. 6)	aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per gli impianti sportivi all' aperto	PAG. 4
art. 7)	edificazione dei lotti in funzione delle opere di urbanizzazione primaria	PAG. 5
art. 8)	realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria	PAG. 5
art. 9)	conformità dei progetti edilizi esecutivi alla legislazione tecnica	PAG. 6
art. 10)	modalità di presentazione della richiesta di concessione edilizie	PAG. 6
art. 11)	gratuità della concessione edilizie – corrispettivo per la cessione dell' area	PAG. 6
art. 12)	aree a verde di pertinenza	PAG. 7
art. 13)	aree a parcheggio di pertinenza	PAG. 7
art. 14)	Superficie lorda pavimento (Slp)	PAG. 7
art. 14 bis)	superficie appartamenti dei lotti destinati ad Housing sociale	PAG. 8
art. 15)	altezze utili	PAG. 8
art. 16)	altezze massime volumi tecnici	PAG. 8
art. 17)	distanze degli edifici	PAG. 9
art. 18)	abbattimento barriere architettoniche	PAG. 9
art. 19)	coperture edifici	PAG. 9
art. 20)	tipologie edilizie	PAG. 9
art. 21)	normativa geologica	PAG. 10
art. 22)	coordinamento progettuale	PAG. 11

ART. 1 Finalità

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l'edificazione delle aree comprese nel P.N. 11.2 “Declassata” – Nodo 2 UMI 6 “salvi Cristiani – Ippodromo” aggiornato e specificato dal presente P.d.L. di iniziativa pubblica “GELLO” del Comune di Prato, redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150, come in seguito modificata e integrata dalla Legge 6/08/1967 n. 765 e s.m.i e L.R.T. del 3/01/2005 n. 1 e s.m.i; nonché ai sensi delle “Norme Tecniche di Attuazione “ del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato

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.

ART. 2 Aree incluse nel P.d.L. “GELLO” - Descrizione

Il P.d.L. di iniziativa pubblica “GELLO” del Comune di Prato è composto dai seguenti elaborati:

Allegato A: Relazione Tecnica
Allegato B: Norme di Attuazione
Allegato C: Elenchi Catastali
Allegato D: Relazione Finanziaria
Allegato E: Documentazione cartografica e fotografica
Allegato F: Relazione Geologica

E sono illustrati dai seguenti elaborati:

Tav. n. 1: Estratto di P.R.G.: scala 1/ 2000
Tav. n. 2: Planimetria Catastale: scala 1/1000/2000
Tav. n. 3: Planimetria Generale/Azzonamento: scala 1/ 1000/2000
Tav. n. 3.a-f Ipotesi di soluzioni per i lotti da HH a ZZ : scala 1/250 e varie
Tav. n. 4: Sezioni: scala 1/500
Tav. n. 5: Servizi a rete: scala 1/ 1000

Assumono valore **normativo** i seguenti elaborati

- 1. Norme di Attuazione**
- 2. Elenchi Catastali**
- 3. Tav. n. 2 “Planimetria Catastale”**
- 4. Tav. n. 3 “Planimetria Generale/Azzonamento”**

Hanno valore documentale ed esplicativo i restanti elaborati.

ART. 3 Descrizione dei lotti residenziali

La Tavola n. 3 del Piano Attuativo individua i singoli lotti residenziali, i relativi parametri planovolumetrici e la ripartizione planimetrica tra le aree edificabili e le rimanenti.

I lotti sono contraddistinti da una doppia lettera dell’ alfabeto che individua l’ ubicazione del lotto e la relativa superficie di pertinenza; la tipologia consentita nel lotto viene descritta al successivo art. 20.

I progetti edilizi esecutivi, relativi ai lotti residenziali, dovranno essere dimensionati fino a saturarne la capacità edificatoria, con una tolleranza fino al **15%** solo per dimensionamenti inferiori. La quota parte del corrispettivo afferente gli oneri di urbanizzazione 1^o.ria e 2^o.ria sarà comunque computata con riferimento all’ intera capacità edificatoria prevista per ciascun lotto; salvo i casi in cui il Consiglio Comunale, su proposta degli operatori e previo parere della Commissione Urbanistica, verificato che, nel rispetto degli altri parametri, il lotto per forma e/o dimensione non consenta la propria saturazione, disponga altrimenti.

All’interno della *Superficie lorda di pavimento* (o volumetria equivalente) residenziale massima, *come* definita all’art. 14 delle presenti Norme, prevista dal Piano Attuativo è sempre ammesso il trasferimento di quote di S.l.p. da un lotto ad un altro nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie di riferimento. Le modifiche apportate contenenti gli aggiornamenti con le nuove S.l.p. dovranno essere riportate negli elaborati di Piano che saranno recepite con atto dirigenziale (D.D.).

Le forme planivolumetriche indicate nella Tav.la n. 3 “Azzonamento”, costituiscono riferimento prevalente per la redazione progettuale. Sono ammesse soluzioni in variante purché estese all’ intero lotto residenziale e comunque contenute nei limiti dei parametri urbanistici e di coordinamento fissati e compatibile con l’impianto urbanistico generale.

La perimetrazione dei lotti edificabili non ha valore prescrittivo potendosi comunque ammettere senza necessità di variante aree fino al +/- 10% di quelle indicate ovvero con difformità di forma comunque contenute in una fascia di ml. 2,5 negli intorni interno ed esterno del perimetro indicato dal Piano attuativo.

È sempre consentito senza necessità di variante urbanistica il frazionamento catastale dei lotti edificabili per l’ attribuzione di diritti, purché funzionale all’ organizzazione tipologica dei fabbricati.

Qualora uno stesso lotto sia assegnato a più operatori, questi dovranno preventivamente concordare un progetto di massima che risolva unitariamente l’ intero lotto. Tale elaborato dovrà costituire parte integrante dell’atto autorizzativo, che in tal caso, potrà essere rilasciato anche su porzioni del lotto edificabile.

Nel periodo di validità del Piano Attuativo le eventuali modifiche da apportare all’edificato dovranno avere carattere unitario, interessando almeno l’intero edificio o gli edifici che nel loro insieme concorrono a determinare un carattere unitario all’interno dello steso lotto o in più lotti edificatori.

L’indicazione del volume residenziale equivalente è del tutto indicativo e approssimativo, con la sola funzione di ricavare il numero degli abitanti insediabili e quindi la quantità di standard urbanistici.

ART. 3 BIS Aree di uso pubblico: caratteristiche

Le quantità assolute definite a standard per verde pubblico e parcheggi pubblici hanno valore prescrittivo inderogabile in termini di superficie complessiva. Nel rispetto delle localizzazioni di massima originarie, è ammessa senza necessità di varianti al piano attuativo, una compensazione tra verde pubblico e le aree destinate a parcheggio pubblico fino ad un massimo del **15%**.

I tracciati della viabilità veicolare interni al Piano ed esterni ai lotti fondiari non hanno valore prescrittivo potendosi comunque ammettere, senza necessità di varianti al piano attuativo, tolleranze dimensionali di mt. 2,5 per traslazioni e di 15° per rotazioni negli intorni interno ed esterno di quanto indicato.

La previsione di aree destinate a “isole ecologiche”, la quantità e l’esatto posizionamento delle cabine di trasformazione elettrica MT/bt e di cabine o attrezzature di altro tipo, verranno definite nelle fasi di approfondimento progettuale delle opere di urbanizzazione *e la loro localizzazione* è ammessa senza necessità di varianti al piano attuativo all’interno di spazi originariamente destinate a Verde Pubblico, o a parcheggi pubblici, purché le superfici nette risultanti garantiscano per tali destinazioni le quantità minime previste dal Regolamento Urbanistico e dal D.M. n° 1444/68.

ART. 4 Allineamento principale e relazioni con l’edificato esistente

La tavola 3 “planimetria generale – Azzonamento” rappresenta graficamente la modalità di allineamento principale dei fabbricati. Essa costituisce invariante ordinatrice della composizione

dell'insediamento in vista della costituzione di identificabili "viste prospettiche" sull'ambiente circostante. Nei confronti degli allineamenti indicati nella tavola 3 viene ammessa una tolleranza di +/- 1,50 metri.

Eventuali soluzioni con allineamenti diversi potranno essere ammesse qualora estese a tutti gli edifici interessati dall'allineamento

ART. 5 Lotti prevalentemente residenziali comprendenti usi di tipo commerciale e servizi

In ogni lotto fondiario è ammessa la realizzazione di locali destinati a esercizi commerciali di vicinato o servizi fino all'utilizzazione di una quota di SIp (o di volumetria equivalente) pari al 20% della SIp residenziale massima ammessa dal Piano. La percentuale massima utilizzabile per queste destinazioni dovrà essere verificata, nella fase autorizzativa, con riferimento al Piano complessivo anche in funzione dei parcheggi riservati a questo scopo.

All'interno del Piano, oltre ai parcheggi a servizio della residenza vengono previsti ulteriori aree di sosta, nella misura di 1.700 metri quadrati, a servizio di locali destinati a esercizi commerciali di vicinato o servizi.

Per tali destinazioni, nel rispetto delle NTA del Regolamento Urbanistico, deve essere garantita un'ottimale fruibilità con accessi diretti dalla viabilità pubblica.

ART. 6 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per gli impianti sportivi all'aperto

Sono le aree indicate con lettera "c" dall'art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

La progettazione di dettaglio delle aree a verde pubblico dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nella Tav. n. 3 del Piano.

In tali aree dovrà provvedersi alla messa a dimora di piante ad alto e basso fusto e siepi, alla realizzazione di un opportuno corredo funzionale formato da panchine e attrezzature per gioco ragazzi, il tutto secondo i seguenti parametri:

- piante di alto fusto	n.	10/1000 mq.
- piante di basso fusto	n.	20/1000 mq.
- siepi	ml.	40/1000 mq.
- panchine	n.	5/1000 mq.
- giochi per ragazzi	n.	2/1000 mq.

Detti parametri debbono intendersi suscettibili di variazioni in dipendenza del particolare assetto da assegnare all'area e della relativa estensione della superficie

La quantità complessiva dei giochi per ragazzi potrà essere sostituita nella misura massima del 40% da elementi speciali d'arredo quali fontane o altro, purché venga dimostrata l'equivalenza economica.

L'area dovrà essere completa di tappeti erbosi, vialetti pedonali pavimentati, canaletti per lo scolo dell'acqua, impianto di illuminazione e irrigazione.

Per quanto riguarda le essenze consentite si rimanda al “*Regolamento del Verde Pubblico e Privato*” del Comune di Prato approvato con D.C.C. 123/05 e s.m.i..

Le piante a portamento fastigato o piramidale dovranno avere una altezza minima di ml. 4,00.

Le piante sempreverdi con le conifere dovranno essere in numero non inferiore ad 1/4.

ART. 7 Edificazione dei lotti in funzione delle opere di urbanizzazione primaria

Qualunque intervento edificatorio all’ interno del Piano, dovrà essere preceduto dall’ approvazione, da parte del competente organo Comunale, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dalla loro realizzazione o previsione del Comune di attuarle in tempi congrui con l’ edificazione dei fabbricati.

Nel caso in cui gli operatori attuatori degli interventi edilizi richiedano la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria o di una parte funzionale di esse, predisponendo le necessarie fasi di approfondimento progettuale, l’atto autorizzativo edilizio *potrà* essere rilasciato contestualmente all’ autorizzazione ad eseguire le opere con la condizione che la prima fase dell’ intervento di urbanizzazione primaria, definita come da delibera di C.C. n. 241 del 13.11.1997 e successivi aggiornamenti, sia realizzata preliminarmente all’ uscita da terra dei fabbricati. La fase conclusiva delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere completata entro i termini di validità dello specifico atto autorizzativo edilizio.

La richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere formalizzata dagli operatori con la redazione e la presentazione del progetto esecutivo, derivato dal progetto generale di cui sopra, costituito da: planimetrie e profili di strade fognature e parcheggi, illuminazione pubblica, verde attrezzato, perizie estimative dei lavori stessi e lettere degli Enti erogatori dei servizi (ENEL, TELECOM, PUBLIACQUA etc.) circa la dotazione delle infrastrutture di competenza.

Gli elaborati sopra descritti dovranno essere convalidati dai competenti Uffici preliminarmente o contestualmente all’ esame del progetto edilizio specifico.

ART. 8 Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte degli operatori

Gli operatori attuatori degli interventi edilizi possono obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria approvate dal Comune o parti funzionali di esse, prestando la garanzia prevista dalla deliberazione di C.C. n. 918 dell’ 1.10.1984 e successivi aggiornamenti, sulla base del disciplinare predisposto dall’ Ufficio comunale che sovraintende alla realizzazione di Opere Pubbliche e all’ Ambiente, parte integrante della convenzione, contenente le modalità tecniche di esecuzione ed i tipi di materiale da impiegare.

Il costo, determinato sulla base dei prezzi contenuti nella già citata deliberazione n. 918/84 e s.m.i. , sarà scomputato da quanto dovuto al Comune, fino alla concorrenza della quota afferente gli oneri di urbanizzazione relativi all’ intervento, determinati come al successivo art. 11 delle presenti norme e previa presentazione di apposita polizza fideiussoria.

L’ esecuzione delle opere d’ urbanizzazione sarà articolata in due fasi, in derivazione dei contenuti della D.C.C. n. 241/1997, e successive modifiche e integrazioni.

Ove ne ricorrano le condizioni, l’ operatore si impegna a rispettare le procedure previste dal codice dei Contratti Pubblici per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 Conformità dei progetti edilizi esecutivi alla legislazione tecnica

- La progettazione esecutiva e la realizzazione di un qualsiasi intervento edificatorio all'interno del presente Piano Attuativo, deve pienamente rispondere a tutta la normativa tecnica vigente in materia di edilizia e urbanistica.

Nell'ipotesi di interventi oggetto di finanziamenti speciali, la normativa della legge che li finanzia, costituirà il riferimento prevalente.

ART. 10 Modalità di presentazione delle istanze di titoli edilizi

Nei lotti residenziali, l'istanza per l'ottenimento dei titoli edilizi autorizzativi deve essere presentata con le modalità e con gli elaborati previsti, per ciascuna classe di intervento, dal Regolamento edilizio del Comune di Prato.

Le istanze devono inoltre essere corredate dalle indicazioni di:

- definitiva localizzazione, sistemazione e quantificazione del verde pertinenziale;
- sistemazione delle aree di pertinenza condominiali con indicazione dei percorsi pedonali ed altre aree pavimentate, dei percorsi carrabili e degli eventuali parcheggi in superficie, delle aree a verde e relativa piantumazione arborea prevista;
- schemi di massima degli allacciamenti alle reti di distribuzione acqua, metano ed energia elettrica;
- schema grafico e relativo calcolo della superficie utile e della superficie non residenziale degli appartamenti, finalizzata alla verifica di cui al successivo art. 14.
- Elaborato grafico riassuntivo (Tav 0) delle soluzioni architettoniche (piante, prospetti, sezioni etc) dell'intervento con adeguate scale di rappresentazione e corredato dai principali parametri urbanistico edilizi raffrontati con quanto ammesso dal presente Piano.

I calcoli delle superfici suscettibili di verifica, devono essere corredate dai necessari dimostrativi analitici.

ART. 11 Gratuità e onerosità del titolo edilizio e corrispettivo per la cessione dell'area

Per gli interventi edificatori di Housing sociale, contenuti nel presente Piano, il rilascio del titolo edilizio non comporta l'applicazione del contributo sul costo di costruzione. Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui agli artt. 119 e 120 della LRT 1/05 (ex art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10), sono computati per l'intero nel costo relativo alla concessione dell'area urbanizzata. Il valore dell'area urbanizzata, derivante da diritti edificatori attribuiti ai suoli attraverso la perequazione urbanistica, sarà determinato dagli Uffici comunali con l'intento di consentire un equilibrio economico tale da garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie per attuare l'intervento anche per comparti (l'Housing sociale non partecipa al contributo di sostenibilità). Le opere di urbanizzazione necessarie, previste dal Piano, potranno essere eseguite a scomputo dagli stessi Operatori degli interventi edilizi.

Per i restanti interventi, il corrispettivo per la cessione dell' area è a titolo oneroso e sarà determinato dai competenti Uffici comunali che individueranno i beneficiari a norma di legge oltre al valore delle aree stesse.

Il trasferimento ai singoli operatori potrà avvenire anche mediante stipula di apposita convenzione con la quale gli stessi operatori si obbligano ad eseguire a scomputo le necessarie opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano attuativo. In coerenza con quanto contenuto nel P.N. 11.2 "Declassata" sarà corrisposto al Comune il contributo sul costo di costruzione e il contributo di sostenibilità comprendente gli oneri di urbanizzazione secondaria come annualmente aggiornato a seguito di quanto determinato per il 2011 con DCC 43/2011 ed eventuali successivi aggiornamenti.

ART. 12 Aree a verde di pertinenza

In ogni lotto residenziale la superficie a verde effettivamente inerbita, piantumata e permeabile non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie del lotto fondiario e dovrà essere dotata di una quantità minima di piante corrispondente a 1 pianta di alto fusto e 2 a basso fusto ogni 100 mq di superficie.

La superficie a verde deve considerarsi di uso esclusivo ma comune a tutti gli abitanti insediati nel lotto stesso. Non sono pertanto ammesse recinzioni che impediscano la completa e libera percorrenza e fruibilità a livello pedonale, con le sole deroghe per:

- recinzioni di aree limitrofe agli edifici per una fascia di profondità minore/uguale a ml. 6,00, al fine di evitare introspezioni per appartamenti eventualmente ubicati al piano terra. Profondità maggiori saranno ammesse qualora tali sistemazioni lasciassero fasce residuali inferiori a 2 metri. Le recinzioni dovranno essere eseguite con siepi ed eventualmente integrate con rete metallica sostenuta da pali in ferro con altezza max di metri 2; eventuali cordoli in muratura non potranno superare l'altezza di ml. 0,40 f.t.;

ART. 13 Aree a parcheggio di pertinenza

In ogni lotto residenziale dovranno essere realizzati posti macchina in numero almeno pari al numero complessivo delle abitazioni e conformi alla disciplina sull'abbattimento delle barriere architettoniche contenuta nell'apposito allegato (I) al Regolamento edilizio vigente.

Le autorimesse o i posti macchina coperti dovranno avere una superficie utile minore/uguale a mq. 32,00.

La superficie complessiva a parcheggio all'interno del lotto deve comunque risultare maggiore/uguale a 1/10 del volume di progetto nel rispetto di quanto disciplinato nell'apposito allegato (D) al Regolamento edilizio vigente.

ART. 14 Superficie lorda di pavimento (Slp)

La superficie lorda di pavimento (S.l.p.) misura in metri quadrati la somma delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio moltiplicata per 0,9, comprendendo nel calcolo i piani seminterrati, interrati e sottotetti abitabili.

Per i piani seminterrati o interrati sottostanti alla sagoma dell'edificio fuori terra, destinati ad ospitare locali abitativi accessori così come definito dal Regolamento edilizio (lavanderie, taverne, vani scala, cantine, sale macchine, rimesse auto etc.) la S.l.p. si calcola misurando la superficie lorda di pavimento del piano moltiplicata per 0,30. Lo stesso parametro si applica anche alla porzione dei piani seminterrati o

interrati non sottostanti alla sagoma dell'edificio fuori terra, che nel complesso del piano interrato non superi il rapporto di copertura del lotto del 60%, che siano destinate a rimesse auto a servizio delle abitazioni.

ART. 14 bis Superficie appartamenti dei lotti destinati ad Housing sociale

La superficie utile (S.u.) degli appartamenti, salvo quanto disposto dal 4° comma dell' art. 5 della Legge 408/49 per le famiglie composte da più di sette persone, dovrà essere minore/uguale a 110,00 mq.

La superficie non residenziale (S.n.r.) dovrà essere contenuta nel complesso entro il 50% della superficie utile. Il limite del 50% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla complessiva S.u. dell' organismo abitativo.

Per superficie utile si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all' altro, degli sguinci di porte e finestre.

Per superficie non residenziale si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell' alloggio quali: logge, balconi, cantinole o soffitte; e di quelle di pertinenza dell' organismo abitativo quali: androni di ingresso, scale, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche.

Il vano scala esterno agli alloggi (S.n.r.) viene calcolato conteggiando una sola volta la superficie di massimo ingombro dell'intero sviluppo della scala; lo stesso metodo viene usato per le scale interne agli alloggi ad esclusione dei ballatoi con funzioni di disimpegno che si conteggiano piano per piano come S.u.

La superficie delle corsie e degli spazi di manovra coperti, comprensiva della superficie relativa alle autorimesse di cui all' art. 13, non costituisce S.n.r. fino alla concorrenza del 45 % della S.u..

ART. 15 Altezze utili

Le altezze utili dei singoli piani sono così definite:

- altezza netta piano interrato o seminterrato: minore/uguale a ml. 2,50;
- altezza netta piano terra pilotis uguale a ml. 2,40;
- altezza netta piani residenziali e/o servizi: maggiore/uguale a ml. 2,70;
- la sopraelevazione del primo piano di calpestio residenziale rispetto alla quota di campagna o di marciapiede stradale dovrà essere maggiore/uguale a cm. 30 nel caso in cui non venga realizzato un piano interrato o seminterrato e maggiore/uguale a cm. 15 negli altri casi;
- altezza utile locali per attrezzature commerciali maggiore/uguale ml. 3,00 e comunque nel rispetto di quanto disposto dal regolamento d'igiene del comune di Prato.

Ai fini del computo dell'altezza Max prevista dalle tipologie elencate all'art. 20 è da escludersi lo spessore dei solai eccedente i 30 cm. realizzato per soddisfare i criteri di sostenibilità ambientale contenuta nell'apposito allegato (K) al Regolamento edilizio vigente.

ART. 16 Volumi tecnici

Non sono valutabili al fine del calcolo delle altezze e del volume quelli determinati dai locali tecnici posizionati sopra la coperture che dovranno comunque rispettare le seguenti altezze, misurate tra l' estradosso dell' ultimo solaio residenziale e la copertura dei locali stessi:

- scale di accesso alla copertura: minore/uguale a ml. 2,50;
- locale macchine ascensore: min./uguale a ml. 3,50;
- centrale termica: minore/uguale a ml. 2,80.

ART. 17 Distanze degli edifici

La tavola n. 3 del Piano riporta lo schema dei vari edifici all' interno dei lotti residenziali. Tale assetto è esemplificativo e come tale può essere modificato in fase di progettazione esecutiva.

Il definitivo posizionamento degli edifici, salvo specifiche diverse indicazioni contenute negli elaborati di Piano, dovrà rispettare le seguenti distanze minime:

- a) dalle strade esterne al Piano e confini interni o esterni al Piano: $\geq$ di ml. 5,00. Distanze diverse sono ammesse, con le previste tolleranze, solo dai confini interni al Piano per esigenze legate al rispetto degli allineamenti riportati nella tav. 3;
- b) da altri edifici: distanza maggiore/uguale a ml. 10,00.
- c) è consentita l' edificazione sul confine solo se la previsione non pregiudica la realizzazione degli edifici limitrofi e la soluzione ritenuta ammissibile dagli Uffici competenti.

ART. 18 Abbattimento barriere architettoniche

All' interno dei lotti residenziali e delle aree destinate ad attrezzature e servizi collettivi, il livello del terreno, gli spazi esterni, gli accessi agli edifici, gli spazi condominali e loro componenti accessibili non devono presentare barriere architettoniche.

ART. 19 Copertura edifici

Le coperture potranno essere realizzate in piano o a falde inclinate. In quest' ultimo caso la pendenza massima deve essere minore/uguale al 35%.

ART. 20 Tipologie edilizie

Sui lotti residenziali del Piano, sono consentite tipologie nel rispetto della presente normativa e con riferimento alle altezze massime consentite nei singoli lotti. Le tipologie edilizie, indicativamente possono essere le seguenti:

TIPOLOGIA 1

Sono ammessi edifici da **cinque o sei** piani fuori terra su seminterrato, piano terra ribassato o su pilotis per un' altezza massima di ml. 15,5 per gli edifici di cinque piani e di ml. 18,5 per gli edifici di sei piani. Al piano terra è ammessa anche la destinazione commerciale e a servizi nella misura indicata dalle presenti norme.

La tipologia consentita è a blocco multipiano in linea con alloggi simplex o duplex con o senza ballatoio.

Il primo piano di calpestio destinato alla residenza deve essere sopraelevato rispetto alla quota definitiva delle adiacenti sistemazioni esterne di minimo 15 cm. Se su locali seminterrati, negli altri casi di almeno cm. 30.

Nell' ipotesi del piano pilotis lo stesso può essere destinato a cantinette, autorimesse o posti macchina, vani scala ed altri volumi tecnici, la cui superficie non superi complessivamente l' 85 % della superficie totale del piano stesso.

TIPOLOGIA 2

Sono ammessi edifici da **sette o otto** piani fuori terra su seminterrato, piano terra ribassato o su pilotis per un' altezza massima di ml. 21,5 per gli edifici di sette piani e di

ml 24.5 per gli edifici di otto piani. Al piano terra è ammessa anche la destinazione commerciale e a servizi nella misura indicata dalle presenti norme.

La tipologia consentita è a blocco multipiano in linea con alloggi simplex o duplex con o senza ballatoio.

Il primo piano di calpestio destinato alla residenza deve essere sopraelevato rispetto alla quota definitiva delle adiacenti sistemazioni esterne di minimo 15 cm. Se su locali seminterrati, negli altri casi di almeno cm. 30.

Nell' ipotesi del piano pilotis lo stesso può essere destinato a cantinette, autorimesse o posti macchina, vani scala ed altri volumi tecnici, la cui superficie non superi complessivamente l' 85 % della superficie totale del piano stesso.

TIPOLOGIA 3

Sono ammessi edifici da **nove o dieci** piani fuori terra su seminterrato, piano terra ribassato o su pilotis per un' altezza un'altezza massima di ml. 30.

Al piano terra è ammessa anche la destinazione commerciale e a servizi nella misura indicata dalle presenti norme.

La tipologia consentita è a blocco multipiano in linea con alloggi simplex o duplex con o senza ballatoio.

Il primo piano di calpestio destinato alla residenza deve essere sopraelevato rispetto alla quota definitiva delle adiacenti sistemazioni esterne di minimo 15 cm. Se su locali seminterrati, negli altri casi di almeno cm. 30.

I locali con destinazione ad uso commerciale o a servizi, posizionati al piano terra degli edifici dovranno garantire la completa fruibilità mediante l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica. La percentuale massima utilizzabile per queste destinazioni, ammessa dalle presenti norme, dovrà essere verificata nel complesso del Piano anche in funzione dei parcheggi riservati a questo scopo.

ART. 21 Normativa geologica

In fase di redazione dei progetti edilizi esecutivi dovranno essere effettuate tutte le indagini geologiche e geotecniche secondo quanto indicato nello specifico studio di fattibilità geologica di supporto al presente Piano e comunque ai sensi del DPGR. n. 36/R/09, in particolare agli artt. 6 e 7, ed ai sensi del D.M. Infrastrutture 14/1/08 Norme Tecniche per le Costruzioni.

ART. 22 – Coordinamento progettuale –

Gli interventi di edificazione nel Piano sono vincolati a soluzioni architettoniche, di finitura e rivestimento fra loro coordinate sia dal punto di vista morfologico sia cromatico e dei materiali. Sono dirette a tale coordinamento le indicazioni di cui all' articolo successivo delle presenti N.T.A.

Gli elaborati della serie Coordinamento progettuale dovranno essere prodotti a cura degli operatori del Comparto, di concerto con l'Ufficio competente che esprimerà formale accettazione, prima o contestualmente alla presentazione del primo titolo edilizio.

Tali elaborati dovranno essere sottoscritti per conoscenza ed accettazione, dagli aventi causa dei restanti interventi.

I progettisti di ciascun intervento dovranno accompagnare il proprio progetto con un elaborato che dimostri il rispetto di quanto stabilito dalle norme di coordinamento progettuale.

Specificazioni e modifiche alle presenti norme di Coordinamento progettuale, derivanti anche dalla necessità di attuazione di interventi edilizi in tempi diversi, una volta accettate dall'Ufficio, si intenderanno approvate senza la necessità di procedere ad una variante al Piano attuativo.

ART. 22.1– indirizzi e contenuto degli elaborati di “coordinamento progettuale”

Gli elaborati di *Coordinamento progettuale*, composti sia da grafici contenenti gli abachi e i caratteri formali sia da specificazioni normative, dovranno trattare, nel rispetto degli indirizzi contenuti, gli argomenti indicati di seguito, eventualmente integrati con quelli che dovessero risultare necessari ad una migliore definizione dell'intervento.

– caratteri formali delle forature e degli infissi –

Le forature dei paramenti di facciata per porte, porte-finestra, finestre, luci e assimilabili dovranno avere caratteri omogenei per ciascun complesso edilizio.

Dovrà essere indicata la forma, la quota d'imposta, l'altezza massima e l'altezza del parapetto.

Dovranno essere definite le caratteristiche degli infissi, degli elementi oscuranti e delle riquadrature con descrizione dei materiali, forme e colori.

– caratteri formali dei parapetti per terrazze, logge e ballatoi –

Dovranno essere indicati gli elementi costitutivi dei parapetti definendo le tipologie ammesse, le caratteristiche delle cimase, le specificazione dei materiali, le finiture e le colorazioni.

– caratteri formali dei paramenti esterni –

Descrizione dei paramenti esterni degli edifici indicanti le tipologie di finitura.

Definizione della colorazione degli intonaci che dovrà comunque essere contenuta nella “Tavolozza delle matrici di colore” allegata al “Piano del Colore del Centro Storico di Prato”

approvato con D.C.C. 22.12.1998, n. 299 e successive modifiche e integrazioni.

Saranno inoltre definite le modalità di finitura per l'eventuale uso del calcestruzzo facciavista.

– caratteri formali delle recinzioni a bordo strada –

Dovranno essere indicate le tipologie dei muri di basamento e delle ringhiere da utilizzare. In ogni caso le recinzioni a bordo strada saranno costituite da muro di basamento con altezza nei limiti di 80 cm dal piano stradale e superiore ringhiera metallica, l'insieme per un'altezza massima di ml. 2 dal medesimo piano stradale o della più prossima area pubblica.

I muri di basamento dovranno essere realizzati in modo uniforme nell'intero Comparto e corredati di cimasa con le caratteristiche indicate per le riquadrature delle aperture.

Gli accessi dalla strada o dalle aree pubbliche dovranno essere dotati di pensilina con le caratteristiche da definire per l'insieme degli interventi del Piano Attuativo.

Le recinzioni dei giardini privati, in quanto affacciati sulla strada pubblica, ottempereranno alle medesime prescrizioni.