

COMUNE DI PRATO
CONSORZIO MACROLOTTO 2 DI PRATO
MACROLOTTO INDUSTRIALE 2

VARIANTE ORGANICA ALLA LOTTIZZAZIONE
Preliminare al
PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo Aggiornato alla variante approvata con D.C.C. n. ___ del __/__/____

Progetto variante organica : Prof. Arch. Mario Preti

Progetto di variante 2016 : Ing. Patrizio Puggelli – Studio Tecnico Edilprogetti SRL

Il C. di A. del Consorzio Macrolotto 2

Presidente : **Franco Ciampolini**

Vicepresidente : **Roberto Rosati**

LOTTIZZAZIONE MACROLOTTO 2 DI PRATO
VARIANTE ORGANICA PRELIMINARE AL
PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

- 1.1. La presente variante approvata con DCC n. ___/___ di seguito denominata “Variante” alla Lottizzazione modifica e sostituisce gli elaborati della Variante Organica convenzionata tra l’Amministrazione Comunale e il Consorzio dei proprietari laddove essi siano incompatibili.
- 1.2. La lottizzazione Macrolotto 2 è destinata ad insediamenti produttivi, ad insediamenti direzionali e commerciali, ad insediamenti commerciali e per residenza. I limiti di edificazione sono dettati dalle presenti norme.
- 1.3. La lottizzazione Macrolotto 2 si attua mediante il Piano Generale Organico dei Comparti (P.G.O.C.), da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Art. 2 – DEFINIZIONI E COMPOSIZIONE

- 2.1 La Variante alla Lottizzazione si compone, oltre che delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dei seguenti elaborati:

a) Cartografia

Elaborati della Variante Organica della Lottizzazione

Tav. 1 Superfici Fondiarie 1:5000

Confronto fra lo stato convenzionato e lo stato di Variante

Superfici dei comparti e dei lotti urbanistici

Computo delle superfici coperte e dei volumi dei lotti

Tav. 2 Rapporto fra la Variante di Lottizzazione e il Contesto

Tav. 3 Rilievo IRTEF dello stato attuale e tracciati della viabilità di progetto in corso d’opera – 1:2000 (n. 2 tavole)

Tav. 4 Impianto infrastrutturale viario: stato della lottizzazione è stato variato.

Sovrapposizioni 1:2000 (n. 2 tavole)

Tav. 9 Schema delle opere idrauliche interne ai Comparti per il contenimento del rischio idraulico proveniente da acque meteoriche. 1:2000 (n. 2 tavole)

b) Relazione generale alla Variante organica

Elaborati oggetto della Variante alla Lottizzazione

Tav. 5 - Verifica degli standards urbanistici – aree a destinazione pubblica. 1:5000 (in sostituzione della corrispondente Tav. 5 della Variante Organica)

Tav. 6 - Configurazione di aree pubbliche: verdi, parcheggi, urbanizzazioni secondarie (in sostituzione delle corrispondenti Tav. 6.1 e Tav. 6.2 della Variante Organica).

Tav. 7 - Allineamenti e destinazioni d'uso (in sostituzione delle corrispondenti Tav. 7.1 e Tav. 7.2 della Variante Organica).

Tav. P.G. 2.2. – Planimetria Generale con indicazione dei parcheggi e dei verdi pubblici e di fregio stradale e delle vasche giardino.

Le tavole 5, 6 e 7 assumono valore normativo e sono prescrittive, mentre la tavola P.G. 2.2. ha mero valore documentale ed esplicativo.

c) Relazione generale alla Variante di Lottizzazione

**Art. 3 STRUMENTI ATTUATIVI DELLA VARIANTE ORGANICA DELLA LOTTIZZAZIONE
MACROLOTTO 2**

3.1 E' strumento attuativo della Variante di Assestamento il Piano Generale Organico dei Comparti (P.G.O.C.).

3.2 Il P.G.O.C. prevede per intero il disegno urbano complessivo della Lottizzazione definendo le modalità di edificazione Comparto per Comparto attraverso le Unità Minime di Intervento.

Definisce il disegno definitivo del Verde di Comparto la cui quantità è stabilita nel 10% della superficie di Comparto da distribuirsi prevalentemente in prossimità delle strade di lottizzazione.

Prevede una cartografia in scala 1:1000 e 1:500 per una esatta progettazione urbana, con le indicazioni degli edifici e le loro distanze.

E' completato con Norme Tecniche di Attuazione e di Linee Guida contenenti prescrizioni per la progettazione di edifici e di spazi aperti.

In particolare:

Nei Comparti dovrà essere prevista la realizzazione di tipi edilizi con caratteristiche omogenee, sia per impianto urbanistico, sia per le tipologie architettoniche, sia per l'uso dei materiali, al fine di rendere apprezzabile il risultato d'insieme della lottizzazione.

Lo stesso, per quanto attiene alla progettazione degli spazi aperti.

Le recinzioni dei lotti facenti parte di un comparto dovranno essere uguali e saranno indicate nelle Linee Guida della Progettazione.

Gli edifici dovranno rispettare allineamenti ben definiti in cartografia, come è specificato nella TAV. 7.

La progettazione del comparto assume caratteristiche vincolanti per quanto riguarda gli allineamenti, le altezze massime, le recinzioni e le caratteristiche costruttive degli edifici.

Le piantumazioni di ogni comparto dovranno prevedere essenze aventi caratteristiche simili di foglia e di chioma.

L'individuazione dei parcheggi di ogni lotto sarà considerata come progetto di massima. I parcheggi dovranno essere ubicati in maniera razionale per ogni singolo comparto, mentre le aree verdi dovranno essere poste prevalentemente in fregio alla viabilità.

L'individuazione del verde di comparto non è vincolante fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste.

- 3.3 Il P.G.O.C. viene presentato dal Consorzio Macrolotto in nome e per conto proprio e degli altri proprietari dei terreni inseriti nei comparti. Esso deve ottenere il parere favorevole della Commissione Urbanistica che verifica la rispondenza del progetto stesso alla normativa urbanistica ed edilizia vigente nonché alle previsioni del presente Piano di lottizzazione.
- 3.4 Il P.G.O.C., come recepito dal Comune ai sensi del precedente comma, costituisce riferimento vincolante ed inderogabile per il rilascio, ai sensi di legge, delle concessioni edilizie relative agli edifici ed agli impianti da realizzare nel comparto stesso.

Art. 4 – STANDARDS URBANISTICI

- 4.1. Gli standards urbanistici sono verificati nella Variante Organica alla lottizzazione in riferimento alla Lottizzazione convenzionata: verde pubblico, parcheggi urbanizzazioni secondarie.
- 4.2. I Piani di comparto per la parte relativa alle aree con destinazione commerciale e direzionale, dovranno prevedere una quantità di parcheggi di uso pubblico secondo quanto disposto dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente da individuarsi all'interno dell'area stessa o comunque nell'ambito del Comparto. Gli standard urbanistici già realizzati e/o individuati, per tali aree, nelle cartografie del Piano di Lottizzazione e/o del P.G.O.C. concorrono alla determinazione delle quantità necessarie.

Art. 5 – ZONIZZAZIONE DEI COMPARTI.

- 5.1. Nell'ambito della Lottizzazione sono individuati 20 comparti rappresentati con le lettere da A a V negli elaborati grafici. Il P.G.O.C. regola l'edificazione dei comparti ad esclusione di tutti i lotti denominati "Intervento Diretto" e quelli già edificati.
- 5.2. Ogni comparto è, in genere, composto da aree private, aree consortili, aree pubbliche. In alcuni comparti mancano le aree pubbliche. La classificazione e la disciplina di tali aree è demandata al P.G.O.C..

Art. 6 – USO E DESTINAZIONE DELLE AREE PRIVATE DI COMPARTO

- 6.1. Le aree private di comparto sono destinate alla edificazione e alla riedificazione totale o parziale, secondo le destinazioni d'uso previste per ogni singola U.M.I. del comparto.

- 6.2. Sono limiti inderogabili alla edificazione Le misure tabellari espresse lotto per lotto nella tav. 1 e le distanze minime stabilite tra gli edifici secondo quanto disposto al successivo art. 18.
- 6.3. La disciplina di tali aree è demandata al P.G.O.C.

Art. 7 – DISCIPLINA DEL VERDE PRIVATO CONSORTILE DI COMPARTO

- 7.1 In ogni comparto si dovranno ritrovare aree verdi di comparto.
Le aree destinate a verde privato di comparto rappresentano una superficie pari al 10% della superficie dei lotti dell'intero comparto e vanno individuate nel P.G.O.C..
Esse sono ubicate prevalentemente in fregio alle strade, sono sistemate a verde e prevalentemente piantumate.
- 7.2 Le aree destinate a verde privato di comparto costituiscono lo standard di verde privato che fa carico al complesso dei lotti edificabili ricompresi nel comparto.
- 7.3 La disciplina di tali aree è demandata al P.G.O.C..

Art. 8 – DISCIPLINA DELLE AREE CONSORTILI DI COMPARTO DESTINATE A SPAZI DI MANOVRA E MOVIMENTAZIONE

- 8.1 La suddivisione in U.M.I. (Unità Minime di Intervento) dei Comparti renderà necessaria la individuazione di aree consortili di comparto destinate a spazi di manovra e movimentazione per accedere alle U.M.I. stesse La disciplina di tali aree è demandata al P.G.O.C..

Art. 9 – DISCIPLINA DELLE AREE PERMEABILI DI COMPARTO

- 9.1 Il Piano Generale Organico dei Comparti è corredato di un Piano di riduzione del rischio idraulico, comprensivo delle aree permeabili equivalenti (A.P.E.), il quale costituisce adempimento agli obblighi sanciti dalla deliberazione del Consiglio della Regione Toscana 21 giugno 1994 n. 230.

- 9.2 Le aree permeabili equivalenti sono costituite dagli accorgimenti idraulici per lo smaltimento e/o l'accumulo delle acque piovane dalle aree destinate a verde di comparto quali sono definite dall'art. 8, dalle aree pavimentate con materiali classificati permeabili.
- 9.3 Sono Aree Permeabili: a) le aree a verde naturale; b) le aree pavimentate con blocchetti autobloccanti; c) le aree pavimentate con asfalti classificati drenanti e comunque con materiali drenanti; d) le aree pavimentate che versano le acque piovane in aree verdi.
- 9.4 Sono Aree Permeabili Equivalenti (A.P.E.) le infrastrutture (vasche di accumulo di acqua piovana, drenaggi, ecc.) che sostituiscono o integrano superfici di aree impermeabili. I criteri di equivalenza sono specificati negli elaborati del Piano di Riduzione del Rischio Idraulico.
- 9.5 Il piano particolareggiato di riduzione del rischio idraulico è rappresentato nelle tavv. 9.1 e 9.2 della Variante Organica. La progettazione esecutiva del sistema di drenaggio delle acque meteoriche e reflue relativamente alle urbanizzazioni interne ai comparti è stata fatta dal Consorzio Macrolotto 2 per consentire la progettazione edilizia e l'esecuzione delle opere necessarie.
- 9.6 Le superfici permeabili, anche ai fini dell'adempimento degli obblighi previsti dalla deliberazione del C.R.T. n. 230/94, sono conteggiate non in relazione ai lotti edificabili, bensì ai diversi comparti e sono comunque complessivamente verificate sull'intero Piano di lottizzazione e non necessariamente sui singoli Comparti. A tal fine si tiene conto anche della riduzione della superficie asfaltata delle strade di Lottizzazione operata nella revisione del disegno della lottizzazione di cui alla Variante Organica approvata con delibera di CC n. ____ del ____.
- 9.7 La disciplina di tali aree è demandata al P.G.O.C..

Art. 10 – DISPOSIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 10.1 Ai fini della edificazione dei singoli lotti, i fabbricati si distinguono in:
- a) fabbricati a destinazione produttiva;
 - b) fabbricati a destinazione produttiva specializzata;
 - c) fabbricati a destinazione direzionale e commerciale;
 - d) fabbricati a destinazione direzionale/commerciale e residenza;
 - e) fabbricati a destinazione mista: produttiva speciale, direzionale, commerciale.

La individuazione delle diverse tipologie è realizzata nella tav. 7 denominata: "Allineamenti e destinazioni d'uso".

La localizzazione dei fabbricati a destinazione mista: produttiva speciale, direzionale, commerciale non è individuata in quanto questi fabbricati risultano equivalenti ai fabbricati produttivi dei lotti gravati da vincolo di elettrodotto come specificato al successivo art. 16.

10.2 Per ciascuna delle destinazioni indicate il P.G.O.C. detterà norme generali e speciali.

10.3 Le disposizioni sulla edificazione sono dettate dagli articoli che seguono, secondo la diversa destinazione dei fabbricati.

Art. 11 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

11.1 I fabbricati a destinazione produttiva, già disciplinati dall'art. 23b, sottozona D2 del P.R.G. approvato con D.G.R. Toscana n. 3826 del 15.04.1985, sono edifici ad un piano, con quota di uffici direzionali, funzionali alla produzione.

11.2 La percentuale di superficie coperta da destinare ad uffici dell'azienda e compreso l'abitazione del Custode è, di norma, pari al 15% della superficie dell'intero fabbricato e può estendersi in altezza all'interno del volume dell'edificio produttivo.

11.3 Può essere concessa una superficie coperta da destinare ad uffici superiore al 15% solo dietro richiesta supportata da motivazioni che riguardino l'assetto produttivo aziendale.

11.4 I parametri urbanistici sono la superficie coperta e l'altezza massima.

11.5 La superficie coperta massima risulta pari al 50% della superficie del lotto originaria ed è quella riportata nell'elenco dei lotti di cui alla tav. 1

11.6 Non formano superficie coperta i portici fronteggianti parti ad uffici, a protezione di accessi o con funzioni di riparo dal sole.

Art. 12 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SPECIALIZZATA

- 12.1 I fabbricati a destinazione produttiva specializzata sono fabbricati multipiano, realizzati su un massimo di tre piani fuori terra, compreso il piano terra.
- 12.2 Essi possono essere realizzati utilizzando la seguente formule di conversione da fabbricati a destinazione produttiva a fabbricati a destinazione produttiva specializzata: a) produttivo specializzato su due piani compreso il piano terra: superficie coperta pari al 70% della superficie coperta del produttivo monopiano; b) produttivo specializzato su tre piani compreso il piano terra: superficie coperta pari al 50% della superficie coperta del produttivo monopiano.
- 12.3 La conversione da fabbricato a destinazione produttiva a fabbricato a destinazione produttiva specializzata si attua mediante concessione edilizia avendo come riferimento la situazione planivolumetrica del P.G.O.C. La conversione può avvenire successivamente nel tempo anche mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente.
- 12.4 Nel caso di progetto di edificio produttivo specializzato al posto di un edificio produttivo già previsto nel P.G.O.C., si dovranno riconteggiare gli standards di parcheggio privato e ottenere il parere della Commissione Urbanistica prima della Concessione Edilizia.
- 12.5 I fabbricati a destinazione produttiva specializzata non sono identificati negli elaborati grafici.
Possono essere realizzati anche per sostituzione totale o parziale di fabbricati esistenti.

Art. 13 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE DIREZIONALE E COMMERCIALE (C. 3.2.)

- 13.1 I fabbricati a destinazione direzionale e commerciale sono già stati disciplinati dall'art. 22b, sottozone C2 del P.R.G. approvato con D.G.R. Toscana n. 3826 del 15.04.1985.
Sono individuati nella tavola 7 degli Allineamenti e Destinazioni d'Uso con la sigla C.3.2.
- 13.2 Gli indici per la edificazione di tali fabbricati sono i seguenti:
Superficie coperta = 40%; Indice fondiario = 3 mc./mq.; Altezza massima = 36 mt..

- 13.3 Superficie coperta e volume sono riportati nell'elenco dei lotti di cui alla Tav. 1.
- 13.4 Per tali fabbricati, oltre alla destinazione citata, è ammissibile la destinazione alberghiera.
- 13.5 Non formano superficie coperta i portici aperti al transito pedonale in quanto arricchiscono di elementi di qualità ambientale le aree commerciali. La presente norma vale anche per tutti i fabbricati di cui ai successivi artt. 14,15,16.
- 13.6 Le superfici interrato o seminterrato a parcheggio (standard di parcheggio privato) non costituiscono volume. I parcheggi interrati possono essere realizzati anche fuori della sagoma degli edifici sotto aree pavimentate pedonali e/o carraie come previsto dal P.R.G.
- I parcheggi interrati sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso.
- La superficie di parcheggio può eccedere le superfici minime di legge.
- La presente norma vale anche per tutti i fabbricati di cui ai successivi artt. 14,15,16.

Art. 14 – EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE (C.3.1.)

- 14.1 Tali fabbricati (destinazione commerciale e servizi) sono già stati disciplinati dall'art. 36 del P.R.G. approvato con D.G.R. Toscana n. 3826 del 15 aprile 1985.
- Sono individuati nella tavola degli Allineamenti e Destinazioni d'Uso con la sigla C.3.1.
- 14.2 Le superfici coperte e i volumi urbanistici sono definiti nelle tabelle dei Lotti di cui alla tav. 1 Altezza massima =21 mt.

Art. 15 – EDIFICAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE (C.3.3.)

- 15.1 Tali fabbricati sono già stati disciplinati dall'art. 37 (destinazione commerciale o di servizio) del P.R.G. approvato con D.G.R. Toscana n. 3826 del 15 Aprile 1985.
- 15.2 Le superfici coperte e i volumi urbanistici sono definiti nella tabella dei Lotti di cui alla tavola 1.

15.3 Per tali fabbricati, oltre alla destinazione citata, è ammessa la residenza in una quota non superiore al 30% del volume.

Art. 16 – EDIFICAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE MISTA PRODUTTIVA SPECIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE.

16.1 I fabbricati a destinazione Mista produttiva speciale, direzionale e commerciale potranno essere realizzati esclusivamente su quei lotti a destinazione Produttiva interessati dal vincolo dell'elettrodotto di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Nella tavole degli Allineamenti e destinazioni d'uso sono identificati con la sigla P*.

La destinazione identifica funzioni produttive speciali intese come attività non inquinanti aria, acqua, suolo e prive di emissioni di rumore, comunque compatibili con le attività direzionali e commerciali (come ad esempio le produzioni della multimedialità).

16.2 L'altezza dei fabbricati a destinazione mista produttiva speciale, direzionale e commerciale non potrà superare i mt. 24.

16.3 Il parametro urbanistico è quello della Superficie lorda complessiva: essa è equivalente alla pari superficie coperta a destinazione produttiva totale o parziale del lotto o dei lotti interessati dal vincolo di Elettrodotto. Il volume si ottiene moltiplicando la superficie lorda complessiva per 3,20.

La superficie lorda sarà concentrata su più piani, di modo che la somma delle superfici lorde di ciascun piano sarà equivalente alla superficie coperta originariamente prevista sul lotto.

16.4 Le superfici lasciate libere su ciascun lotto saranno progettate come aree a piazzali, parcheggi e verde privato. Per i parcheggi valgono le norme degli edifici commerciali e direzionali.

16.5 Nel caso di dismissione della normativa sul vincolo di elettrodotto, sui relativi lotti si potranno edificare edifici produttivi secondo gli allineamenti previsti dal P.G.O.C. e le norme di cui all'art. 11 e 12 e previa variante al P.G.O.C..

16.6 Al momento del rilascio della Concessione Edilizia dovranno essere individuate le aree da cedere per parcheggi pubblici proprie degli edifici commerciali.

Art. 17 – NORME SUGLI STANDARDS DI PARCHEGGI PRIVATI

- 17.1 Per il calcolo delle superfici a parcheggio privato, ai fini del rispetto del relativo standard previsto dalle leggi e dai regolamenti in materia, il volume dei fabbricati si considera nel seguente modo:
- a) per i fabbricati a destinazione produttiva ad un piano si moltiplica la superficie coperta per mt. 3,50, qualunque sia l'altezza tecnica effettiva del fabbricato;
 - b) per i fabbricati a destinazione produttiva multipiano si moltiplica la superficie di ciascun piano per mt. 3,20, qualunque sia l'altezza tecnica effettiva del piano;
 - c) per i locali destinati ad uffici si moltiplica la superficie lorda per mt. 3,20;
 - d) per i fabbricati a destinazione commerciale, direzionale o servizi si moltiplica la superficie lorda complessiva degli eventuali piani per mt. 3,20.
- 17.2 Per superficie di parcheggio si intende la superficie dello stallò, più una equivalente superficie di corsello e movimentazione tenendo conto che lo standard di parcheggio è: un posto macchina = 25 – 30 mq.. Ai fini del conteggio dello standard di parcheggio privato si calcolerà insieme lo stallò e il corsello.

Art. 18 – DISTANZE FRA I FABBRICATI

- 18.1 Nei singoli lotti edificabili e nei comparti che li ricomprendono, per nuovi edifici da costruire vicino ad edifici esistenti si deve mantenere la distanza minima di 10 mt. e in caso di costruzione di edifici in adiacenza ad edifici esistenti fuori Macrolotto si deve rispettare distanza minima di 8 mt. dal confine.
- 18.2 Non esistono distanze imposte dai limiti dei singoli lotti o dai confini di proprietà all'interno della lottizzazione.
- 18.3 Negli elaborati cartografici del Piano Generale Organico dei Comparti sono individuate le distanze tra i fabbricati e le aree pubbliche.

Art. 19 – NORME SULLA SUPERFICIE DELLE U.M.I. E SULLA SUPERFICIE MINIMA DEI FABBRICATI

- 19.1. La superficie delle U.M.I. non è un dato urbanistico. Le quantità edificabili della lottizzazione sono definite nella TAV. 1.
- 19.2. La superficie di copertura dei fabbricati è quella risultante dagli elaborati cartografici del Piano Generale Organico dei Comparti.
- 19.3. Gli edifici a destinazione produttiva possono essere suddivisi in unità produttive indipendenti. La superficie minima deve essere funzionale al tipo di attività produttiva, alla indipendenza di accesso, al rispetto della legislazione igienico-sanitaria, del lavoro e della sicurezza, antincendio.
- 19.4. L'accesso agli edifici è ammesso dalla Via Pubblica e dalle aree consortili per spazi di manovra e movimentazione, in tali spazi la distanza minima fra i fabbricati, per ammettere le indipendenze di accesso al fine della suddivisione in unità immobiliari, o comunque in presenza di accessi carrai principali, dovrà essere di almeno 15 mt..

Art. 20 – NORME SULL'ALTEZZA DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SPECIALIZZATA

- 20.1. I fabbricati a destinazione produttiva, di norma, si sviluppano per un'altezza massima di mt. 11, 00 misurata con le modalità indicate dall'art.11, lettera "O" delle NTA del PRG.
- 20.2. Possono derogare dall'altezza massima prevista, in tutto o in parte dell'edificio, i fabbricati destinati a magazzini meccanizzati e comunque, i fabbricati che comprovino speciali esigenze. La deroga è concessa dietro presentazione di richiesta motivata con relazione tecnico-produttiva, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
I volumi tecnici necessari sia per impianti funzionali all'edificio, sia per necessità delle macchine e del ciclo produttivo, non sono conteggiati ai fini dell'altezza massima.
La deroga non altera comunque il carico urbanistico del fabbricato: il limite di superficie degli uffici è quello di cui all'art. 11.2. e il relativo numero di piani è contenuto nell'altezza massima di mt. 11.
- 20.3. I fabbricati a destinazione produttiva specializzata avranno un'altezza interpiano (altezza libera interna fra piano e piano e fra l'ultimo piano e l'intradosso delle travi

principali di copertura) di norma non superiore a mt. 6,00. Eventuali deroghe valgono come sopra.

Art. 21 – NORME PER LA MISURAZIONE DELLE ALTEZZE DEI FABBRICATI DIVERSI DAI PRODUTTIVI

21.1. L'altezza si misura dal filo retromarcia piede o se i fabbricati sono arretrati – comunque dal piano pavimentato a piano terreno alla base del fabbricato – fino al sotto gronda.

Nel caso di coperture piane – anche se praticabili – la linea di riferimento è l'intradosso dell'ultimo solaio.

Art. 22 – LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI E DELL'AMBIENTE URBANO

22.1. Le previsioni contenute nella convenzione di lottizzazione e riguardanti gli aspetti tipologici e formali delle costruzioni, i materiali, i colori, le pavimentazioni stradali, l'assetto del verde e l'arredo urbano sono specificati nell'allegato denominato: "Linee guida per la progettazione dei manufatti edilizi e dell'ambiente urbano".

Art. 23 – NORMA FINALE

23.1 Per quanto non previsto nel presente regolamento di attuazione valgono le disposizioni della convenzione di lottizzazione e dei relativi allegati, nonché quelle del P.R.G. vigente nel Comune di Prato per il Macrolotto 2 o da esso richiamate.