

# COMUNE DI PRATO

Variante ai precedenti PdR n.155 e n.227- S.D.7  
"Intorno a via Valentini" per aree ed immobile produttivo  
posti in Via Giuseppe Valentini n.63

## RICHIEDENTI:

PAOLO BRUSCHI

SANDRA BRUSCHI

IMMOBILIARE PAOLO BRUSCHI & C. s.a.s.

IMMOBILIARE BRUSCHI RENZO & C s.a.s.

TOFANI PAOLO ROBERTO

TOFANI PAOLA ROBERTA

OGGETTO: Norme Tecniche di Attuazione

TAVOLA

24

## PROGETTISTI:

Arch. Diletta Provvedi  
via Balducci 14/a  
Cod. Fisc. PRV DTT 73B57 D612C  
tel 0574 400368

Ing. Lido Paoli  
viale Montegrappa 42  
Cod. Fisc. PLALLC34D18G999X  
tel. 0574 593312

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## PdR 327/2014 “EX LANIFICIO BRUSCHI”

### INDICE

- art. 1)** Finalità
- art. 2)** PdR 327/2014 “Ex Lanificio Bruschi” – Valore normativo
- art. 3)** Contenuto del piano di recupero
- art. 4)** Modalità di attuazione
- art. 5)** Tolleranze
- art. 6)** UMI A e B- Aree di uso pubblico
- art. 7)** UMI A e B- Edifici residenziali: interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 8)** UMI B- Edificio a servizi, asilo nido: interventi ammessi e destinazioni d’uso
- art. 9)** UMI C- Ex Lanificio: interventi ammessi e destinazioni d’uso

### ART. 1 FINALITA’

Le presenti NTA integrano le norme del Regolamento Urbanistico per l’edificazione delle aree comprese nel presente PdR 327/2014 “Ex LANIFICIO BRUSCHI” 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.

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.

Il PdR prevede 3 Unità Minime d’Intervento, sulle quali si prevedono modalità di attuazione e destinazione d’uso come indicato nei successivi articoli.

### ART. 2 PdR 327/2014 “Ex LANIFICIO BRUSCHI” – VALORE NORMATIVO

Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati del PdR 327/2014 “Ex Lanificio Bruschi”, composto dalle seguenti relazioni e tavole grafiche:

Tav. 0	Inquadramento generale del progetto
Tav. 1	Planimetria generale
Tav. 3	Ex lanificio. Piante
Tav. 4	Ex lanificio. Prospetti e sezioni
Tav. 5	Interventi attuati per il recupero dell’ex Lanificio
Tav. 6	Identificazione degli elementi da conservare, tipici del fabbricato produttivo
Tav. 7	Nuova costruzione residenziale. Pianta piano terra
Tav. 8	Nuova costruzione residenziale. Pianta piano interrato, primo, secondo
Tav. 9	Nuova costruzione residenziale. Pianta piano terzo, quarto, quinto, copertura
Tav. 10	Nuova costruzione residenziale. Prospetti e sezioni
Tav. 11	Progetto asilo nido
Tav. 12	Calcolo volume. Nuova costruzione residenziale e asilo
Tav. 13	Calcoli urbanistici
Tav. 14	Opere di urbanizzazione primaria

Tav. 15	Sistema del verde
Tav. 16	Individuazione UMI
Tav. 17	Relazione tecnica
Tav. 18	Rendering
Tav. 20	Schema e calcolo delle vasche di laminazione
Tav. 21	Relazione tecnica integrativa
Elaborato 22	Relazione di fattibilità geologica preliminare geotecnica
Elaborato 23	Valutazione previsionale di clima acustico

Assumono valore **prescrittivo** i seguenti elaborati

1. **Tav. n. 5**                    **Interventi attuati per il recupero dell'ex Lanificio**
2. **Tav. n. 6**                    **Identificazione degli elementi da conservare, del fabbricato produttivo**
3. **Tav. n. 13**                   **Calcoli urbanistici**
4. **Elaborato 24**                **Norme Tecniche di Attuazione**
5. **Elaborato 25**                **Atto d'obbligo**
6. **Elaborato 25 a**              **Aree in cessione – Allegato all'Atto d'obbligo**

Hanno valore documentale ed esplicativo i restanti elaborati.

### **ART. 3      CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO**

Il PdR di iniziativa privata prevede il recupero dell'ex Lanificio mediante una nuova configurazione, con destinazione d'uso commerciale, residenziale e terziario, ed un piano interrato per la sosta veicolare. La realizzazione di un edificio residenziale ex novo suddiviso in tre corpi di fabbrica, un asilo nido privato ex novo posto ai limiti del Parco delle Fonti. Completano il progetto: un parcheggio multipiano a servizio dell'ex Lanificio, viabilità e parcheggi pubblici a raso, piste ciclabili a servizio del Parco e sistemazione a verde dello stesso.

### **ART. 4      MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Piano di recupero sarà attuato in 3 distinte Unità Minime di Intervento di cui alla tavola 16. La UMI A dovrà prevedere la realizzazione della viabilità pubblica comprensiva di marciapiede e racchetta di inversione, porzione di pista ciclabile, parcheggio pubblico, cabina Enel, sistemazioni a verde e due edifici privati ex novo a destinazione residenziale comprensivi di aree pertinenziali a verde, oltre all'accesso al piano interrato. La seconda UMI denominata B dovrà prevedere la realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico e il completamento della pista ciclabile strettamente connessi alla porzione a verde del Parco delle Fonti che in questa UMI viene attrezzato, completano la UMI la realizzazione del l'asilo nido privato ex novo con relative pertinenze ed il terzo edificio residenziale ex novo con relative pertinenze e accesso al piano interrato. La UMI C riguarda solo il recupero dell'ex Lanificio e la sistemazione delle relative pertinenze, non prevede opere in cessione.

L'attuazione avverrà con più Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.

Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite alla UMI A.

L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nelle UMI A e C è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla UMI A, l'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private previste nella UMI B è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle UMI A e B. 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.

#### **Modalità di attuazione della UMI A**

PdC per opere di urbanizzazione primaria

PdC per edifici privati residenziali e loro pertinenze

#### **Modalità di attuazione della UMI B**

PdC per opere di urbanizzazione primaria

PdC per edificio privato residenziale e sue pertinenze, edificio a servizi e sue pertinenze con possibilità di 2 distinti PdC  
Modalità di attuazione della **UMI C**  
PdC per recupero ex Lanificio e sue pertinenze

## **ART. 5 TOLLERANZE**

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.

Fermi restando i parametri urbanistici, le altezze massime degli edifici, gli standard da realizzare all'interno delle UMI A e B si ammettono le seguenti tolleranze al progetto relativo al PdR 327/2014 e approvato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, senza che ciò comporti variante allo stesso PdR:

- variazioni del volume non superiori del 2% delle quantità approvate
- per distacchi, o superfici coperte 2% delle misure progettuali.

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.

## **ART. 6 UMI A E B - AREE DI USO PUBBLICO**

Le opere di urbanizzazione previste nella UMI A sono propedeutiche a qualsiasi intervento privato di cui alle UMI A, B e C, sono altresì propedeutiche alla presentazione del/dei PdC del/dei lotto/i privato/i della UMI B le relative opere di urbanizzazione di cui alla tavola 14.

Ai fini delle presenti NTA sono propedeutiche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, le opere relative allo spostamento del tronco di acquedotto industriale presente nell'area oggetto del Piano.

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

Opere stradali e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nella tavola 14 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, piste ciclabili, parcheggi per veicoli a quattro e due ruote, cabina Enel, segnaletica orizzontale e verticale, sottoservizi, illuminazione e quanto altro necessario. Materiali, colori e finiture dovranno essere identiche per le 2 UMI, in particolare non sono ammessi cordoli in cemento.

Opere a verde e di corredo: la progettazione di dettaglio dovrà attenersi alle indicazioni di massima risultanti nelle tavole 14 e 15 del Piano, oltre alle prescrizioni della tavola 20, 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, vialetti pedonali pavimentati, canaletti per lo scolo dell'acqua, impianto di illuminazione e irrigazione, oltre ad un opportuno corredo funzionale di sedute e attrezzature ritenute opportune. Materiali, colori e finiture dovranno essere identiche per le 2 UMI, in particolare non sono ammessi cordoli in cemento.

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., non è comunque ammessa la piantumazione di Tilia sp a ridosso delle aree di sosta veicolare.

## **ART. 7 UMI A E B - EDIFICI RESIDENZIALI: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

Sono previsti tre edifici a destinazione residenziale, pur essendo la loro realizzazione prevista in due tempi (due nella UMI A ed il terzo nella UMI B) gli edifici si intendono quale unicum in quanto concorrono a determinare il carattere unitario all'intero dell'intervento.

Di seguito gli interventi previsti, gli interventi ammessi che non costituiscono ulteriore variante al PdR e gli interventi non ammessi:

- i due edifici configurati come unico organismo edilizio e posti nella UMI A, presentano un piano interrato comune e 5 piani fuori terra per un'altezza di 14,85 mt e 16 unità immobiliari residenziali, vedi tavole 7, 8, 9 e 10.

- L'edificio compreso nella UMI B, presenta un piano interrato e di 6 piani fuori terra per un'altezza di 17,85 mt e 32 unità immobiliari residenziali, vedi tavole 7, 8, 9 e 10.

Non sono ammesse: difformità nel trattamento di forme, rapporti tra pieni e vuoti, colori, materiali tra i tre edifici e l'armonia con il recupero dell'ex Lanificio; variazioni nel disegno della copertura; modifiche sostanziali 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.

Sono ammesse variazioni nell'assetto distributivo delle corsie dei piani interrati volti al miglioramento della fruibilità, senza compromettere il numero dei posti auto previsti; una parziale chiusura del piano terra fino ad un massimo del 15 % dello stesso piano terra all'interno della sagoma dell'edificio senza incremento del volume assentito; la diversa distribuzione interna degli alloggi con la costituzione di nuove unità immobiliari nella misura massima del 10 % e nel rispetto delle norme edilizie ed igienico sanitarie. Sono altresì ammesse cambio di destinazione d'uso verso il direzionale e i servizi esclusivamente per il piano terra previa verifica degli standard dovuti.

Il trattamento delle aree carrabili e delle superfici a verde dovrà presentare le medesime finiture materiche e vegetazionali, compresa la composizione dei tappeti erbosi, di quanto previsto per le aree di uso pubblico. Dovrà altresì essere realizzata una quinta vegetale (rampicanti e/o siepi) a ridosso dei confini con le aree private.

## **ART. 8 UMI B EDIFICIO A SERVIZI, ASILO NIDO: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

E' previsto un edificio ex novo ad unico piano fuori terra con destinazione a servizi: un asilo nido privato di 315 mq, corredato di superficie semipermeabile a parcheggio privato, oltre ad uno spazio a verde di 340 mq, vedi tavola 11 Le forme e le finiture esterne sono le medesime degli edifici residenziali, concorrendo quindi all'immagine di intervento unitario del PdR.

Di seguito gli interventi previsti, gli interventi ammessi che non costituiscono ulteriore variante al PdR e gli interventi non ammessi:

Non sono ammesse: ampliamenti della sagoma se non per motivate esigenze concordate con i servizi educativi del Comune di Prato e comunque sempre all'interno della volumetria assentita; difformità nel trattamento di forme, rapporti tra pieni e vuoti, colori, materiali, l'armonia con il recupero dell'ex Lanificio; variazioni nel disegno della copertura; modifiche sostanziali dell'edificio 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.

Sono ammesse: variazioni nell'assetto distributivo, il frazionamento e cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso i servizi previa verifica degli standard dovuti.

Il trattamento delle aree carrabili e delle superfici a verde dovrà presentare le medesime finiture materiche e vegetazionali, compresa la composizione dei tappeti erbosi, di quanto previsto per le aree di uso pubblico. Dovrà altresì essere realizzata una quinta vegetale (rampicanti e/o siepi) a ridosso dei confini con le aree private.

## **ART. 9 UMI C- EX LANIFICIO: INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

Gli interventi previsti sul complesso manifatturiero sono frutto di una approfondita schedatura, del rilievo e dell'analisi storica del manufatto e del suo rapporto con la struttura urbana. Alle tavole 5 e 6 sono esplicitati gli interventi attuati per il recupero e l'identificazione degli elementi da preservare. Alle tavole 3, 4 e 13 sono indicate: funzioni, parametri edilizi e dati urbanistici.

Di seguito gli interventi previsti, gli interventi ammessi che non costituiscono ulteriore variante al PdR e gli interventi non ammessi:

- al **piano interrato:**

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso, ampliamenti della superficie che compromettono la struttura del soprastante edificio.

Sono ammessi riduzioni della superficie e la mancata realizzazione del parcheggio (sottostante la sagoma dell'ex Lanificio) per rispondere alla salvaguardia statica del manufatto soprastante, fatta salva la verifica dei parcheggi dovuti per le funzioni insediate.

- **al piano terra:**  
Sono ammessi: frazionamenti in più unità immobiliari, purché le partizioni interne non compromettano la lettura spaziale e delle strutture; cambi di destinazione d'uso, previa verifica degli standard dovuti, eccetto che per seguenti funzioni attività industriali ad emissioni nocive, attività artigianali non compatibili con la residenza, turistico ricettivo e la residenza.
- **al primo piano:**  
Sono ammessi: frazionamenti in più unità immobiliari, purché le partizioni interne non compromettano la lettura spaziale e delle strutture; cambi di destinazione d'uso, previa verifica degli standard dovuti, eccetto che per seguenti funzioni attività industriali ad emissioni nocive, attività artigianali non compatibili con la residenza, turistico ricettivo e la residenza.

Per motivate esigenze tecniche e legate alle funzioni ammesse, a parità di quantitativi e fermo restando i caratteri significativi ritenuti invariati e ben descritti nelle tavole 4 e 5, potranno essere ridistribuiti i volumi esclusivamente tra piano terra e piano primo, previo parere del Servizio Urbanistica.

- **al secondo piano:**  
Non sono ammesse modifiche alle coperture del parcheggio: per sagoma, finitura, rivestimento della struttura nonché le superfici previste a verde pensile, gli affacci sulla corte.  
Sono ammessi: frazionamenti in più unità immobiliari, purché le partizioni interne non compromettano la lettura spaziale e delle strutture; cambi di destinazione d'uso, previa verifica degli standard dovuti, eccetto che per seguenti funzioni attività industriali ad emissioni nocive, attività artigianali non compatibili con la residenza, turistico ricettivo e la residenza.
- **al terzo e quarto:**  
Non sono ammessi cambiamenti nella disposizione planimetrica delle funzioni ivi insediabili e frazionamenti in ulteriori unità immobiliari.  
Sono ammesse cambi di destinazione d'uso, previa verifica degli standard dovuti, esclusivamente verso le funzioni direzionale e servizi, nella misura non superiore al 20% della Slp di progetto.
- **area pertinenziale** è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati distribuiti su tre livelli per complessivi 5.030 mq e 213 posti auto, descritta nella tavola 3 e illustrata nell'elaborato n.18.  
Non sono ammessi cambiamenti di sagoma, elementi di chiusura laterale e di copertura del primo piano, cambi di funzione e ulteriori accessi dalla pubblica via, l'eliminazione del terrapieno a verde.  
Sono ammesse variazioni nell'assetto distributivo delle corsie volti al miglioramento della fruibilità, senza compromettere il numero dei posti auto previsti.
- **prospetti** le tavole 4, 5 e 6, l'elaborato n. 18 e la relazione tecnica ben descrivono la tipologia di intervento, i materiali esistenti e previsti.  
Non sono ammesse modifiche sostanziali dell'edificio per carattere e impaginato architettonico, difformità nel trattamento di forme, rapporti tra pieni e vuoti, colori e materiali.

Il trattamento delle aree carrabili e delle superfici a verde dovrà presentare le medesime finiture materiche e vegetazionali, compresa la composizione dei tappeti erbosi, di quanto previsto per le aree di uso pubblico. Dovrà altresì essere realizzata una quinta vegetale (rampicanti e/o siepi) a ridosso dei confini con le aree private, in particolare del parcheggio pertinenziale esterno posto su più livelli.