

# **Comune di Prato**

## **PIANO n. 412/2022**

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO n. 212/2008 e RELATIVO

PIANO IN VARIANTE n. 342/2015

COMPLESSO SANTA CRISTINA A PIMONTE

Via per Poggio Secco, 58 Prato

Richiedenti: Polistrade Costruzioni Generali s.r.l.

Progettisti: Ing. Patrizio Puggelli – Arch. Beatrice Azzini

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

**art. 1) Finalità**

**art. 2) Elaborati del Piano di Recupero**

**art. 3) Contenuto del Piano di Recupero**

**art. 4) Modalità di attuazione**

**art. 5) Interventi ammessi e destinazioni d'uso**

**art. 6) Interventi non ammessi**

**art. 7) Prescrizioni**

### **ART. 1 – FINALITA'**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) disciplinano la riqualificazione del Complesso della Villa di Santa Cristina a Pimonte, nelle aree perimetrate dal Piano Attuativo n. 412/2022, 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.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme e dal Piano di Recupero, valgono le norme del Piano Operativo, le norme del Regolamento Edilizio, le norme riguardanti le barriere architettoniche, le norme di sicurezza, le normative specifiche di livello regionale e nazionale attualmente vigenti.

### **ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del Piano 212/2008 modificati con il Piano 342/2015 e il Piano 412/2022:
  - RZ01\_RELAZIONE GENERALE (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ02\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ03\_RELAZIONE STORICA (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ04\_RELAZIONE PAESAGGISTICA (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ05\_VALUTAZIONI PREVISIONALI DEL CLIMA ACUSTICO (allegato al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
  - RZ06\_RELAZIONE DEL VERDE (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ07\_INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ08\_RELAZIONE PROGETTO ILLUMINOTECNICO GROTTA (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ09\_SCHEDE ELEMENTI DECORATIVI (allegato al Piano 412/2022)
  - RZ10\_INDAGINE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA (allegato al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
  - RZ11\_INTEGRAZIONE ALL'INDAGINE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA (allegato al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
  - EZ01\_INQUADRAMENTO GENERALE (allegato al Piano 412/2022)
  - EZ03\_INQUADRAMENTO ATTI AUTORIZZATIVI (allegato al Piano 412/2022)

- EA01\_RILIEVO\_COMPLESSO\_CENSIMENTO ARBOREO (allegato al Piano 412/2022)
- EA02\_AUTORIZZATO\_COMPLESSO\_SEZIONI-PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EA03\_RILIEVO\_VILLA\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- EA04\_RILIEVO\_VILLA\_SEZIONI (allegato al Piano 412/2022)
- EA05\_RILIEVO\_VILLA\_PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EA06\_AUTORIZZATO\_EDIFICIO\_B (allegato al Piano 412/2022)
- EA07\_AUTORIZZATO\_EDIFICIO\_C (allegato al Piano 412/2022)
- EA08\_AUTORIZZATO\_EDIFICIO\_D (allegato al Piano 412/2022)
- EA09\_RILIEVO\_EDIFICIO\_E\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- EA10\_RILIEVO\_EDIFICIO\_E\_PROSPETTO-SEZIONI (allegato al Piano 412/2022)
- EA11\_AUTORIZZATO\_CONTEGGI URBANISTICI (allegato al Piano 412/2022)
- EA12\_AUTORIZZATO\_EDIFICIO\_E (allegato al Piano 412/2022)
  
- EP01\_VARIATO\_MASTERPLAN (allegato al Piano 412/2022)
- EP02\_VARIATO\_COMPLESSO\_SEZIONI-PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EP03\_PROGETTO\_COMPLESSO\_PLANIMETRIA-VERDE (allegato al Piano 412/2022)
- EP04\_PROGETTO\_VILLA\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- EP05\_PROGETTO\_VILLA\_SEZIONI (allegato al Piano 412/2022)
- EP06\_PROGETTO\_VILLA\_PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EP07\_VARIATO\_EDIFICIO\_B (allegato al Piano 412/2022)
- EP08\_VARIATO\_EDIFICIO\_C (allegato al Piano 412/2022)
- EP09\_VARIATO\_EDIFICIO\_D (allegato al Piano 412/2022)
- EP10\_PROGETTO-EDIFICIO\_E\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- EP11\_PROGETTO\_EDIFICIO\_E\_SEZIONI-PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EP12\_CONTEGGI URBANISTICI (allegato al Piano 412/2022)
- EP12B\_CONTEGGI URBANISTICI\_VOLUME VIRTUALE (allegato al Piano 412/2022)
- EP13\_SUPERFICI A PARCHEGGIO (allegato al Piano 412/2022)
- EP14\_FOTOINSERIMENTI (allegato al Piano 412/2022)
- EP15\_PROGETTO\_ARREDI ESTERNI E SCHERMATURE VERDI (allegato al Piano 412/2022)
- EP16\_CANCELLI DI INGRESSO (allegato al Piano 412/2022)
- EP17\_ABACO INFISSI (allegato al Piano 412/2022)
- EP18\_ADATTABILITA' L13\_89\_VILLA (allegato al Piano 412/2022)
- EP19\_ADATTABILITA' L13\_89\_EDIFICIO B (allegato al Piano 412/2022)
- EP20\_ADATTABILITA' L13\_89\_EDIFICIO C (allegato al Piano 412/2022)
- EP21\_ADATTABILITA' L13\_89\_EDIFICIO D (allegato al Piano 412/2022)
- EP22\_ADATTABILITA' L13\_89\_EDIFICIO E (allegato al Piano 412/2022)
  
- ES01\_SOVRAPPOSTO\_COMPLESSO\_PLANIMETRIA (allegato al Piano 412/2022)
- ES02\_SOVRAPPOSTO\_COMPLESSO\_SEZIONI-PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- ES03\_SOVRAPPOSTO\_VILLA\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- ES04\_SOVRAPPOSTO\_VILLA\_SEZIONI (allegato al Piano 412/2022)
- ES05\_SOVRAPPOSTO\_VILLA\_PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- ES06\_SOVRAPPOSTO\_EDIFICIO B (allegato al Piano 412/2022)
- ES07\_SOVRAPPOSTO\_EDIFICIO C (allegato al Piano 412/2022)

- ES08\_SOVRAPPOSTO\_EDIFICIO D (allegato al Piano 412/2022)
- ES09\_SOVRAPPOSTO\_EDIFICIO E\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- ES10\_SOVRAPPOSTO\_EDIFICIO E\_SEZIONI-PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
  
- EU01\_RETE IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE, INQUADRAMENTO GENERALE (allegato al Piano 212/2008 e al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
- EU02\_RETE IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE, ZONA 1, PLANIMETRIA, PARTICOLARI, FOTO (allegato al Piano 212/2008 e al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
- EU03\_RETE IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE, ZONA 1, PROFILI (allegato al Piano 212/2008 e al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
- EU04\_RETE IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE, ZONA 2, PLANIMETRIA, PROFILI, PARTICOLARI, FOTO (allegato al Piano 212/2008 e al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
- EU05\_RETE IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE, ZONA 3, PLANIMETRIA, PROFILI, PARTICOLARI, FOTO (allegato al Piano 212/2008 e al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
- EU06\_RETE IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE, RELAZIONE TECNICA (allegato al Piano 212/2008 e al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
- EU07\_RETE IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE, COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (allegato al Piano 212/2008 e al Piano 342/2015 approvato con DCC n. 44 del 16/06/2016)
  
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (allegato al Piano 412/2022)

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

- RZ01\_RELAZIONE GENERALE (allegato al Piano 412/2022)
- RZ04\_RELAZIONE PAESAGGISTICA (allegato al Piano 412/2022)
- RZ06\_RELAZIONE DEL VERDE (allegato al Piano 412/2022)
- RZ08\_RELAZIONE PROGETTO ILLUMINOTECNICO GROTTA (allegato al Piano 412/2022)
- RZ09\_SCHEDE ELEMENTI DECORATIVI (allegato al Piano 412/2022)
- EP01\_VARIATO\_MASTERPLAN (allegato al Piano 412/2022)
- EP02\_VARIATO\_COMPLESSO\_SEZIONI-PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EP03\_PROGETTO\_COMPLESSO\_PLANIMETRIA-VERDE (allegato al Piano 412/2022)
- EP04\_PROGETTO\_VILLA\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- EP05\_PROGETTO\_VILLA\_SEZIONI (allegato al Piano 412/2022)
- EP06\_PROGETTO\_VILLA\_PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EP07\_VARIATO\_EDIFICIO\_B (allegato al Piano 412/2022)
- EP08\_VARIATO\_EDIFICIO\_C (allegato al Piano 412/2022)
- EP09\_VARIATO\_EDIFICIO\_D (allegato al Piano 412/2022)
- EP10\_PROGETTO-EDIFICIO\_E\_PIANTE (allegato al Piano 412/2022)
- EP11\_PROGETTO\_EDIFICIO\_E\_SEZIONI-PROSPETTI (allegato al Piano 412/2022)
- EP12\_CONTEGGI URBANISTICI (allegato al Piano 412/2022)
- EP12B\_CONTEGGI URBANISTICI\_VOLUME VIRTUALE (allegato al Piano 412/2022)

- EP13\_SUPERFICI A PARCHEGGIO (allegato al Piano 412/2022)
  - EP14\_FOTOINSERIMENTI (allegato al Piano 412/2022)
  - EP15\_PROGETTO\_ARREDI ESTERNI E SCHERMATURE VERDI (allegato al Piano 412/2022)
  - EP16\_CANCELLI DI INGRESSO (allegato al Piano 412/2022)
  - EP17\_ABACO INFISSI (allegato al Piano 412/2022)
3. Hanno valore documentale ed esplicativo gli elaborati di cui al comma 1 non elencati al comma 2

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

1. Il Piano di Recupero 412/2022 prevede il recupero del complesso architettonico di “Santa Cristina a Pimonte”, in variante al PdR 342/2015. Quest’ultimo, già in variante al PdR 212/2008, prevedeva la riconversione del complesso ricettivo in residenze (12 unità immobiliari) ed atelier per artisti e professionisti (3 unità immobiliari), mentre la presente Variante prevede la realizzazione di 10 unità immobiliari ad uso residenziale e di 3 unità a destinazione direzionale.
2. Il complesso di “Santa Cristina a Pimonte” è costituito dai seguenti edifici:
  - EDIFICIO A (Villa)
  - EDIFICIO B (Depandance)
  - EDIFICIO C (Limonaiia)
  - EDIFICIO D (Casa del Casiere)
  - EDIFICIO E (Studi professionali)
3. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel PdR 212/2008 e oggetto dell’Atto unilaterale d’obbligo del 20/12/2013, rogato dal Notaio Francesco de Luca e registrato a Prato in data 24/1/2013 al n. 12613/1T, non sono oggetto del PdR 412/2022; sono pertanto ancora validi gli elaborati relativi a dette opere urbanizzative allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 07/12/2011 di approvazione del PdR 212/2008 e allegati, ai soli fini di una più agevole lettura dell’intervento nella sua globalità, alla delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/06/2016, di approvazione del PdR 342/2015.

### **ART. 4 - MODALITA’ DI ATTUAZIONE**

1. L’attuazione avverrà tramite SCIA alternativa al Permesso di costruire ai sensi dell’art. 134 comma 2 della LR 65/2014.
2. Qualora nella fase attuativa il progetto, rispetto al Piano approvato, presenti le modifiche elencate all’art. 5 comma 3 (pertanto ulteriori rispetto a quelle indicate all’art. 5 comma 1 e 2) l’attuazione dovrà avvenire con Permesso di costruire ai sensi dell’art. 134 della LR 65/2014.

3. I titoli edilizi presentati in attuazione del presente Piano di recupero non potranno essere riferiti a porzioni di edifici o porzione del parco bensì dovranno avere per oggetto almeno un edificio, come sopra individuato dalle lettere da "A" a "E", e/o il parco nella sua interezza.
4. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione e convalida di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. 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.

#### **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, senza che ciò costituisca variante al piano stesso, modifiche rispetto alla soluzione progettuale del Piano Attuativo per necessità tecniche di adeguamento funzionale ed esecutivo come elencate di seguito al comma 2.
2. Interventi ammessi che non costituiscono variante al Piano di Recupero attuabili con SCIA alternativa al Permesso di Costruire:
  - lievi modifiche sugli esterni degli edifici, sul progetto generale del parco e la realizzazione di volumi tecnici, purché siano approvate tramite Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 comma 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
  - la diminuzione del numero delle unità immobiliari previste nel presente piano attuativo;
  - la diminuzione della Superficie Edificabile;
  - lievi modifiche nella distribuzione interna dei fabbricati;
  - la sostituzione di elementi strutturali o complementari originari, ove necessitata da condizioni di degrado, utilizzando materiali analoghi, senza sostanziali alterazioni del funzionamento e della gerarchia statica dell'edificio, fermo restando che il rifacimento, il ripristino e la sostituzione di materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà prevedere una percentuale almeno pari al 50 % di materiali di recupero o del tipo fatti a mano.
3. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, da attuarsi con Permesso di Costruire:
  - l'aumento del numero di unità immobiliari fino al massimo di 15 unità come previsto nell'Atto unilaterale d'obbligo del 20/12/2013, rogato dal Notaio Francesco de Luca e registrato a Prato in data 24/1/2013 al n. 12613/1T;
  - la modifica della destinazione d'uso dell'immobile da direzionale a residenziale e/o accessoria al residenziale, fermo restando l'adeguamento degli standard urbanistici da reperire ai sensi dell'art. 25 del Piano Operativo, di cui potrà essere ammessa la totale monetizzazione;
  - modifiche nella distribuzione interna dei fabbricati.
4. Le modifiche eventuali apportate al progetto devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

5. In seguito all'attuazione del Piano di recupero, sono ammessi i seguenti interventi, individuati dagli artt. 134 e 135 della LRT 65 del 10 novembre 2014, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, con le limitazioni di cui all'art. 6:
- MO Manutenzione Ordinaria;
  - MS Manutenzione Straordinaria;
  - RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
  - RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.

## **ART. 6 – INTERVENTI NON AMMESSI**

### **1. EDIFICIO A (VILLA)**

- a) Demolizione anche parziale dell'edificio esistente, introduzione di nuovi orizzontamenti, modifiche di posizione, quota degli elementi costitutivi strutturali e degli elementi complementari interni, esterni e di finitura;
- b) Variazione delle coperture nelle forme, dimensioni, inclinazione della falda, misura e caratteristiche degli aggetti di gronda o quote di imposta, fatte salve modeste modifiche necessarie per consolidamenti che non possono essere realizzati con altre modalità e nel rispetto delle tecniche e materiali originari;
- c) Aumento della superficie dei lucernari;
- d) Sostituzione delle tipologie delle strutture orizzontali se tipiche dell'impianto originario (solai a voltine, strutture voltate, solai in legno e laterizio) e di copertura (tetti con orditura principale e secondaria in legno);
- e) Rimozione o alterazione degli elementi complementari esterni, interni e di finitura;
- f) Realizzazione di abbaini;
- g) Ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;
- h) Realizzazione di divisioni degli spazi esterni con elementi opachi in muratura, cemento armato o similari;
- i) Installazione di elementi di oscuramento per gli infissi, non congrui con le caratteristiche tipologiche;
- j) Realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza;
- k) Modifiche di spazi o locali che comportino alterazioni irreversibili agli apparati pittorici o decorativi da preservare;
- l) Frazionamenti o alterazioni di spazi o locali di dimensione o con caratteri storicamente significativi, oppure che presentano apparati pittorici o decorativi unitari;
- m) Autorimesse interrate.

### **2. EDIFICIO B (Depandance)**

- a) Realizzazione di abbaini;
- b) Ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;
- c) Realizzazione di divisioni degli spazi esterni con elementi opachi in muratura, cemento armato o similari;

- d) Installazione di elementi di oscuramento per gli infissi, non congrui con le caratteristiche tipologiche;
- e) Realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza;
- f) Autorimesse interrata.

**3. EDIFICIO C (Limonaia) – EDIFICIO D (Casa del Casiere) - EDIFICIO E (Studi professionali)**

- a) Demolizione anche parziale dell'edificio che comporti modifica della sagoma;
- b) Variazione delle coperture nelle forme e inclinazione della falda, nelle caratteristiche tipologiche degli aggetti di gronda;
- c) Rimozione o alterazione degli elementi complementari esterni e di finitura;
- d) Realizzazione di abbaini;
- e) Ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;
- f) Realizzazione di divisioni degli spazi esterni con elementi opachi in muratura, cemento armato o similari;
- g) Installazione di elementi di oscuramento per gli infissi, non congrui con le caratteristiche tipologiche;
- h) Realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza;
- i) Autorimesse interrata.

**ART. 7 – PRESCRIZIONI**

Il Piano di Recupero dovrà essere attuato nel rispetto degli obblighi contenuti nell'atto unilaterale del 20/12/2013, rogato dal Notaio Francesco de Luca e registrato a Prato in data 24/1/2013 al n. 12613/1T, con riferimento in particolare agli artt. 3, 4, 5, 6, 7 e 8.



Firmato da:

**PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO**

codice fiscale PGGPRZ54S23G999L

num.serie: 2374376

emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

valido dal 18/04/2023 al 18/04/2026

**AZZINI BEATRICE**

codice fiscale ZZNBRC74P59D612X

num.serie: 139728162976771876802107809172257649299

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

valido dal 03/02/2021 al 04/02/2024