

## **Piano Attuativo n. 392 - 2020**

**Riorganizzazione funzionale dell'ex lanificio Rosati in località Borgonuovo in attuazione dell'Area di Trasformazione AT4b\_01 del Piano Operativo.**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

## INDICE

**art. 1)** Finalità

**art. 2)** Valore normativo del Piano Attuativo

**art. 3)** Contenuto del Piano Attuativo

**art. 4)** Modalità di attuazione

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

**art. 6)** Opere di urbanizzazione

**art. 7)** Prescrizioni attuative

### ART. 1 – FINALITA'

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le norme del Piano Operativo del Comune di Prato per il recupero del complesso produttivo *Ex Lanificio Rosati* situato in località Brogonuovo, oggetto del presente Piano Attuativo n. 392 – 2020, 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 dell'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e della scheda dell'Area di trasformazione *AT4b\_01* delle stesse norme.
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo vigente e le norme del Regolamento Edilizio, le norme riguardanti le barriere architettoniche e le norme di sicurezza oltre le normative specifiche di livello regionale e nazionale.
3. Il Piano prevede due Unità Minime di Intervento, sulle quali valgono le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici come indicato nei successivi articoli.

### ART. 2 - VALORE NORMATIVO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del Piano:

- IG01\_Inquadramento generale del Piano
- RZ01\_Relazione tecnica illustrativa
- RZ02\_Documentazione fotografica
- RZ02\_Planimetria con fotografie
- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- EA01\_Rilievo strumentale
- EA01-EA02 1/5\_Planimetria piano terra
- EA02 2/5\_Pianta piano primo
- EA02 3/5\_Pianta piano secondo
- EA02 4/5\_Pianta piano coperture
- EA02 5/5\_Sezioni e prospetti
- EP01-EP02 1/5\_Planimetria piano terra
- EP02 2/5\_Pianta piano primo
- EP02 3/5\_Pianta piano secondo
- EP02 4/5\_Pianta piano coperture
- EP02 5/5\_Sezioni e prospetti

- EP04 1/3\_Verifica superficie parcheggio privato
- EP04 2/3\_Verifica superficie edificabile
- EP04 3/3\_Verifica superficie coperta
- EP05 1/3\_Sistemazione esterna Planimetria generale
- EP05 2/3\_Sistemazione esterna Verde e permeabilità
- EP05 3/3\_Sistemazione esterna Schema impianti
- EP06 Viste tridimensionali
- Relazione tecnico-illustrativa urbanizzazione primaria
- EU01\_Allegato grafico alla Relazione tecnico-illustrativa urbanizzazione primaria
- ES01 1/5\_Planimetria piano terra
- ES01 2/5\_Pianta piano primo
- ES01 3/5\_Pianta piano secondo
- ES01 4/5\_Pianta piano coperture
- ES01 5/5\_Sezioni e prospetti
- Norme Tecniche di Attuazione

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

- RZ01\_Relazione tecnica illustrativa
- EP01-EP02 1/5\_Planimetria piano terra
- EP02 2/5\_Pianta piano primo
- EP02 3/5\_Pianta piano secondo
- EP02 4/5\_Pianta piano coperture
- EP02 5/5\_Sezioni e prospetti
- EP04 1/3\_Verifica superficie parcheggio privato
- EP04 2/3\_Verifica superficie edificabile
- EP04 3/3\_Verifica superficie coperta
- EP05 1/3\_Sistemazione esterna Planimetria generale
- EP05 2/3\_Sistemazione esterna Verde e permeabilità
- EP05 3/3\_Sistemazione esterna Schema impianti
- Relazione tecnico-illustrativa urbanizzazione primaria
- EU01\_Allegato grafico alla Relazione tecnico-illustrativa urbanizzazione primaria
- Norme Tecniche di Attuazione

**3. Hanno valore documentale ed esplicativo gli elaborati di cui al comma 1 non elencati al comma 2.**

### **ART. 3 - CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Obiettivo del Piano Attuativo è la realizzazione delle previsioni contenute nel Piano Operativo ed in particolare nella scheda dell'Area di trasformazione *AT4b\_01 Ex Lanificio Rosati via Pistoiese*.
2. Il Piano prevede il recupero dell'ex complesso produttivo mediante interventi di Ristrutturazione edilizia Conservativa e Demolizione senza Ricostruzione, con l'insediamento delle funzioni Residenziale, Direzionale e servizi, Commerciale al dettaglio. In particolare è prevista la realizzazione di:
  - n. 17 unità immobiliari destinate a attività di servizio alla persona alla residenza e alle cose,
  - n. 3 unità immobiliari destinate a attività commerciali al dettaglio,
  - n. 1 unità immobiliare destinata a attività di servizi privati di interesse pubblico (scuola privata),
  - n. 13 unità immobiliari destinate a residenza,
  - parcheggio privato per la sosta stanziale a comune,
  - cabina elettrica

- sistemazione della corte scoperta da mantenere in proprietà privata ad uso pubblico, per consentire il collegamento fra il portale di accesso all'area situato su via Pistoiese e via Becherini,
- parcheggio pubblico a sud del lotto, con percorso pedonale, da cedere a titolo di standard.

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

1. L'attuazione avverrà con uno o più Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014.
2. Il piano Attuativo sarà attuato in due distinte Unità Minime di Intervento così individuate:
  - UMI 1: PdC per le seguenti opere:
    - opere di urbanizzazione primaria del nuovo parcheggio pubblico accorpato all'angolo fra via G. Becherini e via dell'Alberaccio,
    - opere di urbanizzazione primaria del percorso pedonale privato ad uso pubblico di collegamento fra via Pistoiese e via G. Becherini,
    - tutte le opere di Demolizione senza Ricostruzione,
    - opere di Ristrutturazione edilizia Conservativa su tutti i fabbricati eccetto che l'unità immobiliare destinata a scuola privata;
  - UMI 2: PdC per opere di Ristrutturazione edilizia Conservativa sull'unità immobiliare destinata a scuola privata.
3. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla UMI 2 è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere riferite alla UMI 1.
5. L'effettiva utilizzazione della edificazione destinata a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione, convalida e cessione di tutte le opere di urbanizzazione previste con i relativi sedimi, a seguito della verifica dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le stesse. Pertanto fino a tale momento per tale edificio non potrà essere certificata l'agibilità.

#### **ART. 5 - INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO**

1. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai parametri urbanistici e alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche e adeguamento funzionale ed esecutivo, nel rispetto dei successivi commi e dei successivi articoli 6 e 7.
2. Le modifiche apportate al progetto devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e i seguenti parametri urbanistici di piano:
  - Superficie edificabile (Se): 6.773 mq
  - Superficie coperta: 4.404 mq
  - Altezza massima: pari all'esistente
  - Destinazioni: 1.264 mq Se Residenziale, 356 mq Se Commerciale al dettaglio, 1.860 mq Se Direzionale e servizi cat. D.2 (art. 152 NTA del PO) e 1.871 mq Se Direzionale e servizi cat. D.4 (art. 152 NTA del PO).
  - Standard urbanistici: mq 1.655 destinati a parcheggio pubblico.
3. Interventi ammessi che non costituiscono variante al Piano Attuativo, nel rispetto del comma 2 di questo articolo e dell'art. 7:
  - diversa distribuzione interna e dell'impianto strutturale;

- demolizione senza ricostruzione (DSR) o ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RF o RNF) unicamente per il fabbricato ad un solo piano fuori terra, adiacente al fabbricato di tre piani;
- fusione delle unità immobiliari;
- realizzazione di parcheggi privati e cantine ai piani interrati, oppure di parcheggi su più livelli senza aumento di Se;
- diversa distribuzione quantitativa delle destinazioni d'uso indicate nel comma 2, con le seguenti limitazioni percentuali rispetto alla Se totale: 20% Residenziale, 40% Industriale e artigianale, 40% Commerciale al dettaglio e fino al 100% Direzionale e servizi. Le suddette limitazioni percentuali non comprendono la superficie del parcheggio per la sosta stanziale.

**4. Interventi non ammessi rispetto al progetto del Piano:**

- Realizzazione aggetti sulla pubblica via;
- modifiche tipologiche della copertura;
- realizzazione terrazze a tasca;
- modifica dello spazio aperto privato ad uso pubblico, con relativo percorso pedonale, corredato di alberature e sedute, che deve essere realizzato nel rispetto della qualità architettonica del progetto, comprese le finiture e la sistemazione del verde, fatte salve modeste modifiche di tipo esecutivo;
- modifiche ai prospetti su via Pistoiese e su via dell'Alberaccio;
- modifiche alla conformazione dell'accesso da via Pistoiese costituito dal grande portale definito da due quarti di colonne e pensilina aggettante;
- modifiche alla composizione architettonica di tutti gli altri prospetti;
- modifica della soluzione a corte dell'edificio a tre piani.

**5. In seguito all'attuazione del Piano, saranno ammessi i seguenti interventi, individuati dagli artt. 134 e 135 della LR 65/2014, fermi restando i precedenti commi del presente articolo e il successivo art. 7:**

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

**ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli elaborati di dettaglio dovranno essere convalidati dai competenti Servizi, preliminarmente o contestualmente all'esame del Permesso di Costruire.
2. Dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.
3. Le piante ad alto fusto dovranno avere dimensioni con circonferenza minima 18/20 se di I o II grandezza e 10/15 se di III grandezza, secondo il par. 5.2 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato.
4. L'impianto di irrigazione è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato) con solo ala gocciolante interrata. Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'installazione di una centralina con programmatore impermeabile alimentato da batteria a 9V, con programmi flessibili e regolazione stagionale, tipo "Hunter NODE 100".

## **ART. 7 - PRESCRIZIONI ATTUATIVE**

1. Tutte le modifiche rispetto al progetto del presente Piano di recupero dovranno essere attuate con linguaggi architettonici contemporanei, in armonia con forme e materiali dei luoghi ove si inseriscono.
2. Prescrizioni da assolvere in sede di presentazione del titolo edilizio abilitativo espresse dalla Commissione edilizia e trasformazione urbana:
  - sia salvaguardata la tipologia tipica degli infissi su via dell'Alberaccio, comprese le inferriate, che dovranno risultare omogenee sui fronti stradali;
  - sia completata l'alberatura nel parcheggio lungo via dell'Alberaccio;
  - nel collegamento pedonale fra via Becherini e via Pistoiese sia salvaguardata l'omogeneità delle specie vegetali;
  - in corrispondenza dell'accesso ai parcheggi privati sia mantenuta la finitura prospettata nel rendering;
  - il cancello posto all'ingresso di via Pistoiese dovrà essere arretrato rispetto al filo della facciata e mantenere la caratteristica di trasparenza, uniformandosi alla tipologia di infissi di via dell'Alberaccio.



Firmato da:

**Oliva Bruno**

codice fiscale LVOBRN60E04L383U

num.serie: 7217746416240693051053069566141384427

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

valido dal 23/12/2022 al 23/12/2025