



Prato, 26.02.2024

**Variante al Piano Attuativo 330 / 2014 – COMPARTO “A”**  
Piano “Cap unificato”- DCC n°25 del 15/03/2018  
**Ristrutturazione dell’ edificio produttivo “Ex Cormatex”**  
in Comune di Prato, Via V. Vestri, Via del Romito

Proprietà: **CAP- CASA s.p.a.**  
con sede in Prato, Piazza Duomo n. 18

**ELABORATO RZ 01**

**RELAZIONE TECNICA**

Prato, 26.02.2024

I Tecnici

Dott. Ing. Alessandro Goti

Dott. Ing. Stefano Goti



Il Piano Attuativo “330/2014 - CAP UNIFICATO” è stato proposto dalla Soc. CAP CASA s.p.a. quale variante al precedente Piano di Recupero 68/1997, approvato con DCC n. 57 del 15/04/1999.

Il Piano così ridefinito, approvato e pubblicato sul B.U.R.T. n.14 del 04/04/2018 a seguito di Delibera C.C. n.25 del 15/03/2018, configura l'intervento in tre Comparti distinti come di seguito riportato:

- “**Comparto A**”, già Piano di recupero n.68/1977 riferito all'area compresa tra la via del Romito, via V.Vestri e via Carlo Livi;
- “**Comparto B**”, l'area individuata tra la via del Lazzeretto ed il tracciato dell' Autostrada A11, sede del complesso officina- deposito aziendale, oggetto di titoli edilizi ancora in corso.
- “**Comparto C**”, costituito da un'ampia area delimitata tra la via del Lazzeretto, via DeSanctis e via delle Badie dove i Promotori hanno realizzato due parcheggi ed un'area interposta sistemata a verde con piantumazioni di varie alberature.

La Variante, oggetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, riguarda il solo “**Comparto A**” il cui iter in attuazione delle previsioni del P.d.R. è di seguito riassunto:

- “Edificio 1”: P.G. n. 94.445 del 20 dicembre 2004 (P.E. n.2813/2004), Fine Lavori del 09/10/2020;
- “Edificio 2”: P.G. n. 94.431 del 20 dicembre 2004 (P.E. n.2811/2004), Fine Lavori del 30/06/2017;
- “Edificio 3”: P.G. n. 94.435 del 20 dicembre 2004 (P.E. n.2812/2004), Fine Lavori del 30/06/2017;
- “Edificio 4 - **Ex Cormatex**”:
  - P.G. n. 94.449 del 20 dicembre 2004 (P.E. n. 2814/2004);
  - Variante uffici P.G. n.74326 del 18/04/2019, rilasciata il 27/07/2020 – I cui lavori risultano in corso, entro i termini di validità assicurati dall'Ordinamento.

La demolizione dei fabbricati preesistenti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è avvenuta in ordine al Permesso Edilizio recante P.G. n. 27.679 del 30 aprile 2004 (P.E. n. 997/2004) ed in data 20/11/2017 è avvenuta la convalida delle opere di urbanizzazione, ma la cessione delle relative aree al Comune non è ancora intervenuta.

L'area compresa tra via Vestri, via Livi, via del Romito, interessata dal Piano di Recupero n. 68, coincide oggi con il “Comparto A” del Piano Attuativo n. 330/2014 ed interessa un'ampia superficie a ridosso del centro della città oggetto di intervento di Ristrutturazione Urbanistica su di un Lotto di 15.017,16 mq, che costituisce il “Comparto A” destinato a trasformazioni Residenziali e Terziarie.



### **COMPARTO A – Edificio Ex Cormatex**

La Variante riguarda esclusivamente uno dei quattro lotti compresi nel Comparto “A” del P.D.R.330/2014, e più precisamente l’edificio denominato Ex Cormatex; gli altri lotti sono già stati completamente ultimati così come le relative opere di urbanizzazione.

L’immobile in oggetto figura con la destinazione d’uso a Terziario - Uffici estesa all’intero volume.

Tale scelta, all’epoca, fu motivata da indirizzi Aziendali specifici nella previsione di trasformazioni interne con l’accorpamento di altre società dello stesso ramo di attività, ovvero il Trasporto pubblico, e quindi la necessità di maggiori spazi ad uffici per soddisfare tale obiettivo.

A tale scopo venne presentato il Piano 330/2014 a cui, una volta Approvato e Convenzionato con l’Amministrazione Comunale nel 2018, seguì il Permesso di Costruire menzionato in oggetto, rilasciato dal Comune alla fine di luglio 2020.

### **Motivazioni della variante**

Nel Luglio del 2021, tale previsione venne meno poiché intervenne la Sentenza definitiva da parte della Regione Toscana che assegnava il Servizio del Trasporto Pubblico al nuovo gestore “Autolinee Toscane s.p.a.”, stabilendo inoltre che il subentro in tutte le attività avvenisse già dal Novembre dello stesso anno.

Pertanto con la cessazione dell’incarico del Servizio, la previsione di realizzare solo uffici ha perso del tutto ragione di sussistere.

Da qui l’esigenza di riconsiderare la destinazione d’uso dell’immobile in modo da renderne economicamente possibile il recupero con scelte in linea con le caratteristiche del contesto, in armonia con i recenti interventi che hanno interessato le zone limitrofe ed in conformità con gli indirizzi del Piano.

In questo senso è utile anche ricordare che l’originario Piano di Recupero licenziato (P.d.R.68/97) prevedeva per questo fabbricato varie destinazioni d’uso comprendendo residenza, negozi ed uffici.

Nell’occasione è stato previsto di riconsiderare il progetto anche dal punto di vista strutturale prevedendo di mettere in atto un intervento più leggero, eliminando tutta la parte di interrato, rendendo così più semplice l’esecuzione anche in ragione delle indicazioni tratte dalle verifiche effettuate in occasione della prima fase di lavori di demolizione.

La variante propone per la Ristrutturazione del Fabbricato Produttivo essenzialmente il Cambio di Destinazione d’Uso di una sua parte, mantenendo immutate le modalità di attuazione con la conservazione



dell'involucro edilizio dei tre corpi di fabbrica esistenti con le stesse caratteristiche tipologiche ed estetiche mantenendo inalterata la volumetria complessiva.

Osservando poi la recente riqualificazione della zona con interventi già realizzati e/o in corso attraverso il recupero dei numerosi complessi produttivi presenti prevalentemente ai fini Residenziali e Terziario (v. uffici della Camera di Commercio), preso atto inoltre come il Piano Operativo Vigente preveda già il riuso anche a carattere Commerciale di edifici contigui al nostro, sulla base di quanto sopra è stata formulata la proposta attuale che di seguito esponiamo.

## **STATO DI FATTO**

L'immobile è costituito da tre capannoni su due piani con copertura a volta, disposti attorno a un cortile con accesso principale dalla via del Romito, su cui chiude un edificio di forma allungata, che profila l'andamento della stessa via ed in origine costituiva il corpo uffici del complesso.

La costruzione ha avuto origine a partire dal secondo dopoguerra, originariamente costituita da due capannoni disposti a "L" il primo con un fronte lungo la via Vestri, l'altro disposto con in posizione ortogonale alla via del Romito dotati di un piazzale di pertinenza a nord (cfr - foto aerea dell'anno 1948).

Il compendio, sede all'epoca di attività del tessile, è stato poi completato in tempi successivi con la realizzazione del terzo capannone lungo il confine nord in seguito rialzato a due piani come gli altri.

L'attuale configurazione del complesso (uffici, capannoni etc.) risale alla fine degli anni '50 ed è caratterizzata da due fronti che prospettano verso l'esterno sulla Via del Romito e sulla via Via Vestri, mentre le altre due pareti di confine a nord e a sud sono completamente cieche.

Nel complesso si sono avvicendate aziende del tessile (lanifici), di produzione di materiali di lavorazione ed in ultimo un'officina meccanica la "Cormatex", che in nessun caso hanno richiesto specifiche caratteristiche per gli ambienti.

Si rileva quindi come il complesso, nel suo insieme, risulti di costruzione relativamente recente e come le attività insediate non abbiano determinato sull'impianto del fabbricato particolari caratteri tipologici tali da essere preservati.

Attraverso vari accertamenti svolti in corso d'opera sono state verificate alcune carenze strutturali ed è stata accertata una scarsa affidabilità riguardo gli elementi portanti principali quali: maschi murari, pilastri in muratura ed in particolare le strutture di fondazione.



Quanto sopra è il prodotto della mancata manutenzione protratta per un lungo periodo e l'assenza di protezione dalle intemperie delle murature e delle altre strutture in genere.

Per quanto sopra rappresentato, il compendio immobiliare risulta connotato dalle seguenti condizioni di degrado:

- a) FISICO, in quanto sono state rilevate precarie condizioni di staticità degli edifici, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza degli impianti tecnologici;
- b) IGIENICO, in quanto sono state rilevate ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico ed alla presenza di condizioni generali di insalubrità;
- c) SOCIO-ECONOMICO, in quanto sono state rilevate condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o comunque di impropria utilizzazione rispetto al contesto di appartenenza, poiché in presenza di tipologie produttive non compatibili con le funzioni residenziali, recentemente insediate nell'intorno.

## **STATO DI PROGETTO E DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO**

La variante prevede di riconsiderare il progetto anche dal punto di vista strutturale proponendo di mettere in atto un intervento più leggero, di più semplice esecuzione anche in ragione delle indicazioni tratte dalle verifiche effettuate in occasione della prima fase di lavori di demolizione.

I tre corpi interni, disposti attorno alla corte, avranno usi residenziali, mentre l'edificio lungo la via del Romito rimarrà invece destinato a uffici per costituire un unico fronte direzionale, coerente con l'altro fronte strada, per accogliere il settore turismo della CAP con accessi anche dalla corte.

Non è più prevista, come anticipato, la realizzazione del piano interrato, ma la sistemazione a verde di tutta la corte interna e la realizzazione di un giardino alberato, con aiuole e con piantumazioni di varie essenze, panchine, percorsi con vialetti pavimentati per l'accesso ai vani scale delle abitazioni e degli uffici che si attestano esclusivamente sull'interno.

Al piano terreno, con altezza ridotta a 2,40m mediante la realizzazione di un solaio intermedio, troveranno posto i parcheggi privati con i relativi spazi di manovra, oltre ai vani scale condominiali.



Gli accessi ai parcheggi avverranno attraverso due passi, il primo è quello esistente al n.civico 26 di via V.Vestri, da cui si accede anche alla rampa dell'edificio "Lotto 2 Cap Casa"; l'altro sarà sulla viabilità secondaria, di recente realizzazione, che lambisce il confine meridionale dell'intervento.

**Nel progetto sono previsti 24 appartamenti** di vario taglio distribuiti sui due piani dei fabbricati che delimitano la corte interna, accessibili mediante 7 vani scale aperti solo sull'interno.

L'edificio di forma allungata che profila la via del Romito verrà a chiudere con un'appendice a "L" la corte interna che manterrà la sua destinazione ad Uffici come in precedenza.

Le unità immobiliari previste in questo corpo saranno solo due, dotate ciascuna di un proprio vano scala con accessi dalla via del Romito e dalla corte interna, distinti da quelli degli appartamenti.

Sotto il profilo strutturale sarà necessario anche procedere con interventi di demolizione e ricostruzione, scegliendo opportunamente materiali più appropriati e leggeri (legno lamellare, acciaio, etc.) ed adottando contemporaneamente una progettazione strutturale specifica per i vari corpi di fabbrica (capannoni con copertura a volta e corpo di forma allungata sulla via del Romito) finalizzata al conseguimento, dopo la ristrutturazione, di una classe sismica soddisfacente per tutti gli edifici.

L'intervento strutturale sarà quindi anche in parte di consolidamento e riparazione.

La soluzione proposta in Variante mira complessivamente infatti alla conservazione dell'impianto planimetrico originario, come indicata nel precedente RU, ritenendo questo elemento di rilevante interesse, insieme alla sistemazione "a verde" della corte interna, accessibile grazie al mantenimento e alla creazione di varchi atti a favorirne l'utilizzo pubblico con il fine di creare spazi interamente fruibili.

Quindi nel complesso l'intervento di recupero, preso atto delle condizioni di degrado individuate, è finalizzato alla sua riqualificazione attraverso interventi di ristrutturazione edilizia sottostanti alle condizioni:

- a) **PLANIVOLUMETRICHE**, per quanto prescritto al pertinente elaborato tecnico in termini di Altezza, Superficie Coperta, Superficie Edificabile e Volume dei corpi del fabbricato e per la definizione della collocazione degli stessi all'interno del lotto;
- b) **TIPOLOGICHE**, per quanto descritto al pertinente elaborato tecnico, che individua per gli edifici la tipologia di alloggi del tipo ad appartamento ed all'allegata tabella, che individua il numero non prescrittivo degli alloggi in ciascun lotto;
- c) **FORMALI**, per quanto descritto al pertinente elaborato tecnico, comunque considerando che le modalità di finitura dei previsti edifici consisterranno nella realizzazione del manto di copertura del tipo in cotto e/o



similari, facciate trattate a intonaco fine con tinteggiature in colori consoni al contesto e l'installazione di finestre e porte finestre in alluminio verniciato, dotate di oscuranti esterne in legno o alluminio;

d) COSTRUTTIVE, per quanto descritto nella relazione, comunque considerando che la struttura degli edifici sarà realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in laterizio adeguatamente coibentati, solai e copertura in legno e acciaio.

### CONCLUSIONI

La Variante al "**Piano Attuativo 330/2014 - CAP Unificato**" così come viene proposta:

- NON comporta aumento della "SE";
- NON prevede aumento dei volumi degli edifici;
- NON modifica il perimetro del Piano;
- NON comporta riduzione complessiva degli standard del Piano;
- NON modifica le altezze degli edifici;

Quanto sopra in conformità a quanto previsto per le Varianti ai piani attuativi di cui all'art.112 - co.1 della L.R.T. 65/2014.

Il tutto come meglio risulta nella tavola specifica dei conteggi urbanistici dell'intervento; le Opere di Urbanizzazione sono quelle di cui all'Atto di Obbligo Volkhart del 15/04/2004 (allegato alla presente) e riportate nella Tavola di Progetto.

Prato, 26.02.2024

I Tecnici

Dott. Ing. Alessandro Goti

Dott. Ing. Stefano Goti

Firmato da:

**Goti Alessandro Maurizio**

codice fiscale GTOLSN50L08G999S

num.serie: 16890151752499069369818091088307411748

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

valido dal 11/05/2023 al 11/05/2026

**Goti Stefano**

codice fiscale GTOSFN82T25G999O

num.serie: 29026369581089732474554251017970349345

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

valido dal 11/05/2023 al 11/05/2026