



Prato, 12.02.2024

Elaborato NTA

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

PROPRIETA': **CAP CASA S.P.A.** con sede in PRATO – Piazza Duomo n.18

Norme Tecniche di Attuazione - PIANO ATTUATIVO n.408/2022



Comune di Prato
Piano attuativo n.408
Variante al “comparto A” del Piano attuativo n. 330/14
Ristrutturazione dell’edificio ex Cormatex
Via Vestri – Via del Romito

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- art. 1) Finalità
- art. 2) Elaborati del Piano Attuativo n.408-2022 quale Variante al Comparto “A” del Piano 330/2014
- art. 3) Contenuto del Piano
- art. 4) Modalità di attuazione
- art. 5) Interventi ammessi e destinazioni d'uso
- art. 6) Prescrizioni attuative

ART. 1 - Finalità

1. Le presenti Norme Tecniche di attuazione integrano le norme del Piano Operativo per l'intervento di ristrutturazione del fabbricato denominato ex Cormatex ubicato in via del Romito, via Vestri nel Comune di Prato quale Variante al Comparto “A” ricompreso nel Piano attuativo n.330/14 redatto ai sensi e per gli effetti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i. .
2. Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme valgono le norme del Piano Operativo 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.

ART. 2 - Elaborati del Piano Attuativo n.408-2022 quale Variante al Comparto “A” del Piano 330/2014

1. Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati del Piano, in riferimento all'edificio “Ex Cormatex” del comparto “A”:

- RZ01_Relazione_Tecnica (integrato nel presente piano attuativo);
- IG01_Inquadramento_Generale (sostituisce l'elaborato A1 del Piano 330/14);
- RZ02_Documentazione_Fotografica (integrato nel presente piano attuativo);
- EA01_Stato_autorizzato_Calcolo superficie Edificata_sezione_territoriale (integrato nel presente piano attuativo);
- EP01_Stato_di_progetto_planimetria_generale_sezione_territoriale (sostituisce elaborato A4 del Piano 330/14);
- EP02.1_Stato_di_progetto_pianta Piano terra (sostituisce parte elaborato A7 del Piano 330/14);
- EP02.2_Stato_di_progetto_pianta piano primo,_secondo,_sottotetto,_copertura (sostituisce parte elaborato A7 del Piano 330/14);
- EP02.3_Stato_di_progetto_Prospekti_e_Sezioni (sostituisce elaborato A8 del Piano 330/14);



- EP04.1_Stato_di_progetto_Calcolo_Superfici_ed_edificata (sostituisce elaborato A9 del Piano 330/14);
- EP04.2_Stato_di_progetto – Planimetria Generale Calcolo Standard Tabella di raffronto (sostituisce elaborato A10 del Piano 330/14);
- EP05_Stato_di_progetto_Giardino_interno (integrato nel presente piano attuativo);
- EP06_Stato_di_progetto_rendering (sostituisce elaborato A15 del Piano 330/14);
- EU03_Stato_di_progetto_Urbanizzazione_primaria (sostituisce elaborato A14 del Piano 330/14);
- ES01.1_Stato_sovrapposto_Pianta_Piano_Terra (sostituisce parte elaborato A12 del Piano 330/14);
- ES01.2_Stato_sovrapposto_Piante_pianta_piano_primo,_secondo,_sottotetto,_copertura (sostituisce parte elaborato A12 del Piano 330/14);
- ES01.3_Stato_sovrapposto_tra_Progetto_e_PdR_330/14_prospetti_sezioni (integrato nel presente piano attuativo)
- ES01.4_Stato_sovrapposto_tra_stato_attuale_e_progetto_prospetti_e_sezioni (sostituisce elaborato A13 del Piano 330/14);
- RZ05.1_Relazione_Geologica_Integrativa (integra l'allegato n.40 del Piano 330/14);
- RZ08.1_Valutazione_previsionale_clima_acustico; (sostituisce l'allegato n.44 del Piano 330/14);
- RZ10_relazione_paesaggistica (Integrato nel presente piano attuativo);
- A2_stato_di_rilievo_Planimetria_e_sezione; (allegato n.4 alla DCC n.62 del 13/07/2017 del Piano 330/2014);
- A3_stato_di_rilievo_Calcolo_Superfici (allegato n.5 alla DCC n.62 del 13/07/2017 del Piano 330/2014);
- A5_stato_di_rilievo_Ex Cormatex_Piano_terra_Piano_primo (allegato n.7 alla DCC n.62 del 13/07/2017 del Piano 330/2014);
- A6_stato_di_rilievo_Ex Cormatex_Prospecti_sezioni (allegato n.8 alla DCC n.62 del 13/07/2017 del Piano 330/2014);
- A11_stato_di_progetto_Superfici_da_cedere_per_spazi_publici (allegato n.13 alla DCC n.62 del 13/07/2017 del Piano 330/2014)

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

- RZ01_Relazione_Tecnica (integrato nel presente piano attuativo);
- EP01_Stato_di_progetto_planimetria_generale_sezione_territoriale (sostituisce elaborato A4 del Piano 330/14);
- EP02.1_Stato_di_progetto_pianta_Piano_terra (sostituisce parte elaborato A7 del Piano 330/14);
- EP02.2_Stato_di_progetto_pianta_piano_primo,_secondo,_sottotetto,_copertura (sostituisce parte elaborato A7 del Piano 330/14);
- EP04.1_Stato_di_progetto_Calcolo_Superfici_ed_edificata (sostituisce elaborato A9 del Piano 330/14);
- EP04.2_Stato_di_progetto_Planimetria_Generale_Calcolo_Standard_Tabella_di_raffronto (sostituisce elaborato A10 del Piano 330/14);
- EP05_Stato_di_progetto_Giardino_interno (integrato nel presente piano attuativo);
- Norme_tecniche_di_attuazione_Piano_attuativo_n.408/2022
- A11_stato_di_progetto_Superfici_da_cedere_per_spazi_publici (allegato n.13 alla DCC n.62 del 13/07/2017 del Piano 330/2014)



ART. 3 – Contenuto del Piano

1. Il Piano Attuativo 408 riguarda il lotto 4, edificio “ex Cormatex” del comparto “A” quale parte del Pdr “330/2014 - CAP UNIFICATO” 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 definitivamente a seguito di Delibera C.C. n.25 del 15/03/2018, efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.T. n.14 del 04/04/2018, 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, un'ampia area a ridosso del centro della città oggetto di intervento di Ristrutturazione Urbanistica comprendente edifici a destinazione terziaria e residenziale;
- **“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 De Sanctis e via delle Badie dove i Promotori hanno realizzato due parcheggi ed un'area interposta sistemata a verde con piantumazioni di varie alberature.

Il presente piano attuativo propone la ristrutturazione del fabbricato produttivo attraverso il cambio di destinazione d'uso di una sua parte, il lotto 4, mantenendo immutate la sagoma, la volumetria complessiva e la presenza di una vasta corte centrale privata ad uso pubblico.

Il piano prevede di destinare i tre corpi interni, disposti attorno alla corte, ad usi residenziali, mentre l'edificio lungo la via del Romito rimarrà invece destinato a uffici per costituire un unico fronte direzionale, e mira complessivamente 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.

2. Sul complesso edilizio, oggetto del presente piano attuativo sono consentiti i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione conservativa di cui al comma 2 lett. d) dell'art.135 della LR 65/2014, per la palazzina ad uffici prospiciente via del Romito con insediamento di attività Direzionali;



- b) sostituzione edilizia, di cui alla lett.l) dell'art. 134 della LR 65/14, comprendente anche interventi di demolizione senza ricostruzione di porzioni del fabbricato, attuata anche attraverso la demolizione con ricostruzione dei distinti corpi degli edifici esistenti, nel rispetto delle loro sagoma, sedime e caratteristiche planovolumetriche preesistenti, senza comportare addizioni alla volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le eventuali innovazioni necessarie per l'efficientamento energetico. In queste porzioni si prevede l'inserimento di funzioni residenziali e direzionali.

ART. 4 – Modalità di attuazione

1. L'attuazione degli interventi del presente piano attuativo, dovrà avvenire tramite i seguenti titoli:
 - per gli interventi di cui al punto a) tramite SCIA ai sensi dell'art.135 della L.R. 65/2014;
 - per gli interventi di cui al punto b) tramite Permesso di Costruire ai sensi dell'art.134 della stessa legge.
2. Per il presente piano valgono gli obblighi convenzionali stabiliti dal previgente piano PDR330/2014 e sottoscritti mediante atto d'obbligo sottoscritto in data 07/05/2018 e registrato presso l'agenzia delle entrate a Prato al N. 5136 in data 10/05/2018 e ivi trascritto con nota n.5074 al registro generale e n.3631 al registro particolare .

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 di cui al successivo comma, potendo discostarsene per necessità tecniche ed adeguamento funzionale ed esecutivo, nel rispetto dei successivi commi e del successivo articolo 6.

2. I Parametri urbanistici di progetto sono i seguenti:

- Superficie edificabile (Se)
Superficie edificabile (Se) residenziale massima ammissibile: 2.567mq
Superficie edificabile (Se) direzionale massima ammissibile: 1.221mq
Superficie edificabile (Se) complessiva: 3.788mq
- Altezza massima = pari all'esistente
- Superficie coperta massima: 4.327 mq
- Volume massimo = invariato rispetto al P.d.R. 330/2014



- Standard urbanistici complessivi, invariati rispetto al P.d.R. 330/2014 costituiti da:
 - 789mq a spazio privato ad uso pubblico, da realizzare nel comparto A lotto 4;
 - 6.595mq di spazi pubblici già realizzati nel comparto A;
 - 1.082,54mq già realizzati nel comparto C.

3. Eventuali modifiche dettate da necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo, sono consentite senza che costituiscano variante al presente piano attuativo con le seguenti limitazioni:

- a) è ammessa diversa distribuzione interna e dell'impianto strutturale;
- b) è ammessa la fusione delle unità immobiliari;
- c) è ammessa la diversa distribuzione quantitativa delle destinazioni d'uso indicate nel comma 2 attraverso l'aumento della destinazione direzionale e/o l'introduzione della destinazione commerciale di vicinato previo adeguamento degli standard dovuti. In tal caso è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici ex Dm. 1444/68;
- d) non è ammesso l'aumento della Se a destinazione residenziale;
- e) è prescritto il mantenimento dell'impianto planivolumetrico originario;
- f) lo spazio di relazione della corte centrale dovrà essere conservato e al fine di consentire l'effettivo utilizzo pubblico non potranno essere inseriti elementi che limitino la fruizione pubblica come frazionamenti fisici con recinzioni o altro;
- g) è ammessa la modifica dei prospetti delle porzioni oggetto di sostituzione edilizia ma è prescritto il mantenimento del carattere industriale proprio del fabbricato e si dovrà operare con linguaggi architettonici contemporanei, in armonia con forme e materiali del contesto in cui si inseriscono;
- h) non sono ammesse modifiche alla composizione architettonica dei prospetti della palazzina ad uffici lungo via del Romito, prevista in ristrutturazione conservativa;
- i) non è consentito realizzare aggetti sulla pubblica via, né realizzare terrazze a tasca.

4. In seguito all'attuazione del Piano di recupero, sono ammessi i seguenti interventi, individuati agli art. 134 e 135 della LRT 65 del 10 novembre 2014, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, con le limitazioni di cui al comma 3:

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



Art. 6 - Prescrizioni attuative

1. In sede di presentazione dell'idoneo titolo abilitativo dovranno essere assolte le seguenti condizioni, richieste dalla Commissione edilizia e trasformazione urbana nella seduta del 31/01/2024:

- dovrà essere definita la tipologia del basamento mantenendo l'orizzontalità della fascia a vetro anche in relazione alla struttura del fabbricato;
- le finestrate a nastro verticale previste sui prospetti principali dovranno essere interrotte all'altezza del marcapiano analogamente alle altre finestre;
- dovranno essere eliminate le coperture inclinate previste in corrispondenza e i vani scala (punto sezione 1-1) sostituendole eventualmente con terrazzini in analogia a quelli già previsti in aderenza;
- relativamente al passaggio pedonale su via Vestri dovranno essere proposte delle soluzioni più idonee atte a sottolinearne il collegamento, eventualmente eliminando le mazzette, arretrando il cancello, che dovrà ritenere una tipologia volta a favorire la trasparenza.

Prato, 12.02.2024

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