



## **PIANO OPERATIVO**

e contestuale

## **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE**

per l'adeguamento del quadro conoscitivo  
alle direttive del D.P.G.R. 53/R/2011 e al P.G.R.A.

### ***DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO***

art. 17 della L.R. 65/2014



**SINDACO**

Matteo Biffoni

**SEGRETARIO GENERALE – DIRETTORE GENERALE**

Roberto Gerardi

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA E AI LAVORI PUBBLICI**

Valerio Barberis

**PROGETTISTA E COORDINATORE PER LE ATTIVITA' DI PIANIFICAZIONE**

Arch. Francesco Caporaso – Dirigente Servizio Urbanistica

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Maurizio Silveti

**COORDINAMENTO TECNICO E SCIENTIFICO**

Arch. Pamela Bracciotti – Resp. U.O.C. Ufficio di Piano e Coordinamento Atti Governo del Territorio

**GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE**

Dott. Stefano Cambi

**COLLABORAZIONE ALLA PROGETTAZIONE E AL COORDINAMENTO TECNICO E SCIENTIFICO**

Arch. Antonella Perretta - Ufficio di Piano

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE****Ufficio di Piano**

Arch. Silvia Balli – Resp. dell'ufficio

Arch. Cinzia Bartolozzi

Ing. Alessandro Pazzagli

**Collaboratori esterni**

Arch. Daniele Buzzegoli

Arch. Chiara Nostrato

Arch. Valentina Ianni

**Servizio Urbanistica**

Geom. Aida Montagner – Patrimonio Edilizio Storico

Dott. Enrico Desii – Staff amministrativo

**Servizio Statistica**

Sandra Carmagnini

Sandra Belluomini

**CONTRIBUTI SPECIFICI****Aspetti paesaggistici**

Arch. Catia Lenzi

**Aspetti geologici e idraulici**

Dott. Geol. Alberto Tomei

**Valutazione Ambientale Strategica**

Dott. Geol. Luca Gardone

Fondazione CMCC



|  |            |
|--|------------|
| <b>PREMESSA .....</b>  | <b>1</b>   |
| <b>1. QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO .....</b>  | <b>3</b>   |
| 1.1 Le disposizioni legislative regionali.....   | 3          |
| 1.1.1 Legge regionale 65/2014 “Norme sul governo del territorio” .....   | 3          |
| 1.1.2 Quadro legislativo regionale .....   | 4          |
| 1.2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....  | 5          |
| 1.2.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).....  | 6          |
| 1.2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).....   | 15         |
| <b>2 PROGRAMMA DI LAVORO .....</b>   | <b>18</b>  |
| 2.1 Organigrammi .....   | 19         |
| 2.2 Programma delle attività di informazione, comunicazione e partecipazione.....  | 22         |
| 2.2.1. Il processo informativo e partecipativo .....   | 28         |
| <b>3. VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER L’ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO ALLE DIRETTIVE DEL DPGR 53/R/2011 E AL PGRA .....</b>       | <b>33</b>  |
| 3.1 Indagini geologiche, idrauliche e sismiche, adeguamento del quadro delle pericolosità e delle fattibilità .....                      | 33         |
| <b>4. IL PIANO OPERATIVO .....</b>   | <b>38</b>  |
| 4.1. Quadro previsionale strategico.....   | 38         |
| 4.2 Il Piano Operativo: obiettivi e azioni conseguenti, la coerenza con il Piano Strutturale vigente.....                                | 45         |
| 4.3. Il territorio urbanizzato .....   | 72         |
| 4.4. Previsioni soggette alla conferenza di copianificazione.....  | 77         |
| 4.5 La fattibilità delle azioni del piano operativo .....  | 77         |
| 4.5.1. La fattibilità geologica, idraulica e sismica.....  | 78         |
| 4.5.2. Le nuove norme tecniche di attuazione.....  | 78         |
| 4.5.3 L'archiviazione dei dati.....  | 78         |
| 4.6 Conformazione al PPR del Piano Operativo .....   | 79         |
| 4.6.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) .....   | 79         |
| 4.6.2. Lo statuto del territorio: la struttura territoriale e le invarianti .....  | 80         |
| 4.6.3. La metodologia .....  | 81         |
| 4.7. Il Piano per l’eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.) ai sensi dell’art. 95 della L.R. 65/2014.....                 | 95         |
| 4.8 Il piano delle funzioni ai sensi dell’art. 95 della L.R. 65/2014.....  | 96         |
| 4.9 Un nuovo piano casa .....  | 97         |
| <b>5 IL QUADRO DI RIFERIMENTO .....</b>  | <b>102</b> |
| 5.1 Il Piano Strutturale vigente .....   | 102        |
| 5.1.1 Fasi e contenuti del Piano Strutturale.....  | 102        |
| 5.1.2 La variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per l’insediamento di impianti di trattamento di rifiuti inerti..... | 104        |
| 5.1.3 La variante di adeguamento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico .....   | 104        |
| 5.2 Il Regolamento Urbanistico .....   | 105        |
| 5.2.1 Il progetto di suolo.....  | 106        |
| 5.2.2 Gli Schemi Direttori e i Progetti Norma.....   | 107        |
| 5.2.3 Il sistema ambientale .....  | 107        |
| 5.3. Il patrimonio territoriale ai sensi della L.R. 65/2014 .....  | 108        |
| 5.4. Lo stato di attuazione degli interventi diretti e dei piani attuativi dal 2010 .....  | 112        |
| 5.4.1 Gli interventi diretti attuati.....  | 113        |

|  |            |
|--|------------|
| 5.4.2 Piani attuativi e varianti al RU .....   | 121        |
| 5.4.3 Piani attuativi ed interventi che hanno anticipato il dimensionamento e le strategie del Piano Strutturale.....                            | 129        |
| 5.4.4 Gli standard urbanistici .....   | 148        |
| 5.5. Progetti territoriali approvati ed in corso di redazione .....  | 173        |
| <b>6. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO .....</b>   | <b>180</b> |
| 6.1 Analisi delle dinamiche demografiche.....  | 180        |
| 6.1.1 Dati territoriali e statistici al 31.03.2016 .....   | 180        |
| 6.1.2 Disaggregazione dei dati della popolazione residente.....  | 181        |
| 6.1.3 Analisi demografica .....  | 192        |
| 6.2 Analisi del trend economico produttivo.....  | 199        |
| 6.3 Studi in corso sugli aspetti sociali.....  | 205        |
| 6.3.1. Studio dell'Istituto di ricerca IRIS.....   | 205        |
| 6.3.2 Studio UrBes 2015 .....  | 218        |
| 6.4 Il patrimonio edilizio esistente .....   | 228        |
| 6.4.1 Censimento, Schedatura e Valutazione degli Edifici In Risanamento Conservativo secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Prato..... | 228        |
| 6.4.2 Ricognizione degli edifici di pregio in ambito extraurbano .....   | 233        |
| 6.5 Territorio rurale ed attività agricole: analisi delle imprese agricole nel comune di Prato .....   | 244        |
| <b>7. I CONTRIBUTI ALLA REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>   | <b>255</b> |
| 7.1 I contributi alla redazione del Piano Operativo pervenuti dal 2012 al 2016.....  | 255        |
| 7.2 Avviso pubblico per manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 95 c. 8 della L.R. 65/2014 .....  | 263        |
| <b>8. ORGANI ED ENTI A CUI RICHIEDERE CONTRIBUTI E/O NULLA OSTA, ASSENSI E PARERI .....</b>  | <b>279</b> |
| 8.1 Gli enti e gli organi coinvolti.....   | 279        |
| 8.2 Indicazione dei termini entro i quali gli apporti e gli atti di assenso devono pervenire all'amministrazione.....                            | 280        |
| <b>9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE .....</b>  | <b>281</b> |

## PREMESSA

La legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce, oltre a novità nel linguaggio, importanti elementi che vanno a costituire gli strumenti di pianificazione, la più importante delle quali è la disciplina dell'art. 4 che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di ciò che la stessa legge definisce "territorio urbanizzato".

Lo strumento di pianificazione che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, viene definito dalla nuova legge Piano Operativo – di seguito PO (art. 95) atto di governo del territorio che prende il posto del Regolamento Urbanistico – di seguito RU - della LR n. 1 del 2005.

Il Comune di Prato, che nel 2013 ha approvato il nuovo Piano Strutturale – di seguito PS – e che ha visto scadere la piena validità delle previsioni del proprio RU, approvato con la L.R. n.5 del 1995, all'entrata in vigore della LR 65/2014 rientra nella fattispecie definita al Capo I del Titolo IX Disposizioni transitorie e finali, dall'art. 228 comma 2:

*“ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della L.R. n. 1/2005, **nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35”.***

L'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale – di seguito PIT/PPR - ai sensi dell'art. 143 del DLgs 42/2004, approvato con DCR n. 37 del 28.03.2015, impone la necessità di *conformarsi* e *adeguarsi* alla sua disciplina come previsto già dall'art. 31 della LR 65/2014.

Importante novità introdotta dal PIT/PPR è quella di estendere la pianificazione paesaggistica l'intero territorio regionale, non limitata alle sole parti assoggettate a vincolo (art. 134 del Codice dei Beni Culturali). Occorre quindi operare una ricognizione sul proprio **patrimonio territoriale** (art. 3 della LR 65/2014), attraverso le sue componenti, ovvero le quattro Invarianti, individuandone le regole di tutela e le azioni di trasformazione possibile.

Il comune di Prato intende avviare il procedimento di formazione del Piano Operativo e contestualmente apportare le variazioni al Piano Strutturale necessarie all'adeguamento sia al Piano Paesaggistico Regionale che ai contenuti del PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale 65/2014 al Piano Operativo e contestuale variante di adeguamento al PGRA con i disposti del DPGR 53/R/2007 o all'eventuale nuovo regolamento che la Regione potrebbe a breve adottare in attuazione della LR 65/2014, mentre la variante del Piano Strutturale di adeguamento al PIT/PPR si

configura quale variante semplificata ai sensi dell'art. 30, 31 e 32 della LR 65/2014, preceduta da un Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 65/2014 l'Avvio del Procedimento è effettuato contestualmente al Documento Preliminare di VAS di cui all'art. 23, comma 2 della LR 10/2010.

# 1. QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO

La redazione del Piano Operativo come già indicato in premessa si muove nel quadro delineato dalla LR 65/2014, ed in particolare trovandosi nella condizione definita dalle norme transitorie di cui all'art. 228 comma 2, procedere all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della medesima legge. La LR 43/2016, modifica alla LR 64/2014, contiene misure di semplificazione e adeguamento alla disciplina statale e le nuove previsioni sul territorio agricolo. Inoltre nell'attesa dei regolamenti di attuazione della LR 65/2014 ai sensi dell'art. 245 della suddetta legge, restano in vigore i regolamenti emanati in attuazione della LR 1/2005.

Sempre in ambito regionale vi è una nutrita legislazione a cui l'atto di governo del territorio dovrà conformarsi, a questi si affianca la verifica di coerenza con gli obiettivi ed i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale regionale (PIT/PPR) e provinciale (PTCP).

## 1.1 Le disposizioni legislative regionali

### 1.1.1 Legge regionale 65/2014 “Norme sul governo del territorio”

La legge regionale n. 65/2014, pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014, ha introdotto importanti novità nelle norme per il governo del territorio toscano, innovando in modo significativo i contenuti e procedure degli strumenti di pianificazione, a tutti i livelli, operando un riordino in conformità alle più recenti disposizioni legislative nazionali. Tra le innovazioni si annovera quelle apportate dall'art. 4, volto a contenere il nuovo consumo di suolo, a partire da un limite preciso, quello che nel testo della legge viene definito “territorio urbanizzato”. L'individuazione del perimetro di tale ambito ha un peso rilevante nell'elaborazione dei Piani sia a regime che nella fase transitoria di applicazione della nuova legge.

Nella L.R. 65/2014, i piani che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale sono il Piano Strutturale (art. 92) e quello che viene ora definito Piano Operativo (art. 95), che sostituisce il Regolamento Urbanistico della LR 1/2005.

Il procedimento amministrativo per il Piano operativo prevede l'elaborazione preliminare di un Avvio del Procedimento disciplinato all'art.17 della LR 65/2014, secondo il quale il documento deve contenere gli obiettivi e le azioni del piano, inclusi eventuali interventi che comportano impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, aggiornamento del quadro conoscitivo con la ricognizione del patrimonio territoriale e con lo stato di attuazione della pianificazione. Deve inoltre predisporre un dettagliato programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza.

Ai sensi dell'art. 95 della menzionata legge regionale, il PO conserva la distinzione fra una disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ed una disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi.

Rispetto alla precedente legge urbanistica regionale mutano, i seguenti contenuti del piano:

- la disciplina degli interventi edilizi,
- la disciplina del territorio rurale,
- la disciplina degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana,
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni,
- la strumentazione attuativa,
- la disciplina dell'edilizia residenziale sociale.

Le previsioni del PO dovranno essere supportate dalla:

- ricognizione delle disposizioni relative al patrimonio territoriale e del recepimento del PIT/PPR,
- ricognizione del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità,
- monitoraggio della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale,
- coordinamento fra scelte localizzative e sistemi per il trasporto pubblico e per le connessioni intermodali.

Si dovrà poi provvedere ad adeguare il piano ai parametri urbanistici ed edilizi unificati di cui al DPGR 64R/2013.

L'adeguamento del Piano alla L.R. 65/2014 prevede in parallelo il lavoro di adeguamento e conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

## **1.1.2 Quadro legislativo regionale**

Recentemente la Regione ha emanato la legge regionale n. 43/2016, pubblicata sul BURT n. 27 del 13.07.2016, *Norme sul governo del territorio. Misure di semplificazione e adeguamento alla disciplina statale. Nuove previsioni per il territorio agricolo. Modifiche alla LR 65/2014, alla LR 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e alla LR 35/2011 (Misure di accelerazione per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse strategico regionale e per la realizzazione di opere private)*, che introduce modifiche, semplificazioni, aggiornamenti e adeguamenti a sentenze.

La LR 65/2014 prevede numerosi regolamenti attuativi, in attesa della loro emanazione definisce all'art. 245 le misure transitorie per i regolamenti regionali emanati in attuazione dell'abrogata LR 1/2005. Fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della LR 65/2014, restano in vigore i seguenti regolamenti:

DPGR 1 agosto 2006, n. **39/R**, Regolamento di attuazione degli articoli 19 e 20, della LR 1/2005, *Istituzione del garante della comunicazione e disciplina delle funzioni*

DPGR 9 febbraio 2007, n. **2/R** Regolamento di attuazione dell'art.37, co. 3, LR 1/2005, *Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti;*

DPGR 9 febbraio 2007, n. **3/R** Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005;

DPGR 9 febbraio 2007, n.**5/R** Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III *Il territorio rurale* della LR 1/2005 (Modificato con il DPGR 9 febbraio 2010 **7/R**);

DPGR 9 febbraio 2007, n.**6/R** Regolamento di attuazione dell'art.29, co. 5, LR 1/2005- *Disciplina del sistema informativo geografico regionale*;

DPGR 9 luglio 2009, n. **36/R** Regolamento di attuazione dell'articolo 117, co. 1 e 2, della LR 1/2005, *Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico*;

DPGR 29 luglio 2009, n. **41/R** Regolamento di attuazione dell'articolo 37, co. 2, lettera g) e co. 3 della LR 1/2005, in materia di barriere architettoniche;

DPGR 25 ottobre 2011 n.**53/R** Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR 1/2005, in materia di indagini geologiche;

DPGR 22 ottobre 2012, n. **58/R** Regolamento di attuazione dell'articolo 117, co. 2, lettera g) della LR 1/2005, *Verifiche nelle zone a bassa sismicità. Determinazione del campione da assoggettare a verifica*;

DPGR 11 novembre 2013 , n.**64/R** Regolamento di attuazione dell'art. 144 della LR 1/2005, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;

DPGR 18 dicembre 2013, n. **75/R** Regolamento di attuazione dell'articolo 82, co. 15, LR 1/2005, *Abrogazione del regolamento approvato con DPGR 62/R/2005*.

Oltre alla normativa regionale, nazionale e alle direttive europee afferenti ai contenuti ed alle procedure della pianificazioni a cui la variante al PS e il PO devono necessariamente attenersi, si riportano di seguito i Piani di Settore regionali approvati a cui adeguarsi e/o conformarsi:

PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale

PRIIM - Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità

PRAE - Piano Regionale per Attività Estrattive

PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

PRAF – Piano Regionale Agricolo Forestale

PRB – Piano di gestione Rifiuti e Bonifica siti inquinati

## **1.2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale si è fortemente evoluto nell'ultimo periodo a seguito dell'approvazione, con DCR n. 37 del 28.03.2015, dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art.143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, mentre per quanto concerne il PTC della Provincia di Prato, questo è stato approvato con DCP n. 7 del 04.02.2009.

Segue una sintesi illustrativa con indicazione dei contenuti e delle norme che debbono essere più attentamente valutati nella fase di elaborazione dei Piani e loro varianti.

### **1.2.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)**

*“Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell’impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano”* (art. 1 comma 1 Disciplina di Piano – di seguito DdP).

*“In coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all’articolo 5 della LR 65/2014, il PIT persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività”* (art. 1 comma 2 DdP).

La disciplina dà applicazione al Codice per l’attribuzione al Piano della valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi degli articoli 135 e 143 del medesimo Codice e costituisce riferimento per le disposizioni di cui alla LR 65/2014 che disciplinano la forma e i contenuti del PIT (art. 2 comma 1 DdP).

Come si evince dalla relazione generale del piano, a partire dalla valorizzazione dei propri punti di forza, quindi dalla qualità del proprio paesaggio, la Regione Toscana imposta l’azione regionale nel campo del paesaggio mediante tre **metaobiettivi**:

- migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio, e del ruolo che i paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo,
- maggior consapevolezza e attenzione al paesaggio per la costruzione di politiche più integrate ai diversi livelli di governo,
- rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Rispetto a questa cornice complessiva, gli **obiettivi strategici** del piano paesaggistico possono essere riassunti in dieci punti:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti, evitando la banalizzazione e omologazione in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologica e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell’importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.

5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità.
6. Valorizzare la complessità del sistema policentrico e promuovere azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio, e la fruizione collettiva.
9. Arricchire la conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour.
10. Assicurare che le scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

**Organizzazione del PIT/PPR.** Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale a sua volta è articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici" formalmente riconosciuti.

Le invarianti strutturali, sono state riformulate al fine di renderle in grado di descrivere le basi strutturali del paesaggio, e dunque in senso lato del "patrimonio" territoriale toscano.

L'insieme degli elaborati del PIT/PPR è costituito dalla Relazione Generale, dalla Disciplina Generale, dagli Elaborati di livello regionale, dalle Schede d'ambito, dal riconoscimento dei Beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice, oltre che da una serie di allegati.

Tra gli **elaborati regionali**, troviamo:

- o la **carta topografica 1**: 50.000, nata dalla necessità di aggiornare la base cartografica dell'intera regione, corredata di banche dati geografiche accessibili in ambienti software *opensource*,
- o gli **Abachi delle Invarianti** corredate di relativa cartografia, attraverso un lavoro conoscitivo, interpretativo e propositivo delle quattro invarianti a livello regionale, definiscono "tipi" di paesaggio. Per ogni tipo è contenuta una descrizione, un'enunciazione dei valori, delle criticità e l'indicazione di obiettivi di qualità,
- o gli allegati all'Elaborato 8B relativi alla "**vestizione**" dei **beni vincolati** per decreto di cui all'art. 136 del Codice BCP costituita da elenchi di vincoli ed aree e di schede relative, ed ai beni vincolati per legge di cui all'art. 142 del Codice BCP con relativa disciplina.

Tra gli **elaborati di livello d'ambito** troviamo:

- o **cartografia** identificativa,
- o **scheda d'ambito** specifica per ognuno dei 20 ambiti individuati, corredata di descrizione, individuazione delle invarianti, interpretazione del patrimonio ed delle criticità oltre alla disciplina d'uso.

Completano il PIT/PPR **allegati** riguardanti norme comuni, linee guida, progetti di fruizione ed altre schedature.

**La disciplina del piano paesaggistico.** La disciplina del piano è divisa in 3 titoli, di cui il **Titolo 1** definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina, artt.1-3, ed elenca all'art.5 gli elaborati e gli allegati del Piano, in coerenza con le disposizione della LR 65/2014.

Il piano contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso (art. 4 della DdP):

- a) gli **obiettivi generali** costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale;
- b) gli **obiettivi di qualità** di cui alla disciplina della Scheda Ambito 6 Firenze Prato Pistoia costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni;
- c) gli **obiettivi specifici** dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;
- d) gli **orientamenti** contenuti nella Scheda Ambito 6 Firenze Prato Pistoia costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- e) gli **indirizzi per le politiche** contenuti nelle schede di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano;
- f) le **direttive** presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;
- g) le **prescrizioni** costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente;
- h) le **prescrizioni d'uso** costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'artico 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.

Nella formazione degli atti di governo del territorio di cui all'articolo 10 della LR 65/2014, la Regione e gli enti territoriali competenti, al fine del raggiungimento degli **obiettivi** del piano, fanno riferimento agli **indirizzi per le politiche**, applicano le **direttive** e rispettano le **prescrizioni** e le **prescrizioni d'uso** contenute nella presente disciplina statutaria.

Il **Titolo 2**, definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art.6, comma 3:

**Invariante I** - *“I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;*

**Invariante II** - *“I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*

**Invariante III** - *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;*

**Invariante IV** - *“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

Le 4 invarianti sono descritte nel documento regionale Abachi delle Invarianti: strumento conoscitivo e riferimento tecnico operativo per l’elaborazione degli strumenti di pianificazione, ed ove sono individuati i caratteri, i valori, le criticità e le indicazioni per le azioni con riferimento ai morfotipi in cui sono articolate, le stesse nella Scheda d’Ambito sono contestualizzate. Gli articoli 7,8,9,10,11 e 12 della DdP definiscono gli obiettivi generali e le disposizioni relative alle invarianti.

Nel Capo III (art.13) sono individuati i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un’apposita scheda. Il Comune di Prato è incluso nell’Ambito n.6 che comprende i Comuni della Piana.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti. In particolare l’art.14 stabilisce al comma 1 l’oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

a) *gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice;*

b) *le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;*

c) *ai sensi dell’art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*

L’art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell’Unesco, stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento. Nel territorio del Comune di Prato non sono comunque presenti siti Unesco.

Il Capo V disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d’acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art.16).

Il Capo VI definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive (artt.19- 20).

Il Capo VII contiene un insieme di disposizioni sull’efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal codice.

Il **Titolo 3** della Disciplina del Piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo (artt. 24 – 33) riguarda la possibilità di riconversione delle aree industriali dismesse, la residenza urbana, ricerca e formazione, infrastrutture e mobilità, l'industria, in coerenza con la LR 65/2014 la pianificazione territoriale in materia commercio e di grandi strutture di vendita e le attività di valutazione e monitoraggio.

Il Capo II del Titolo 3 composto dal solo articolo 34 ridefinisce i contenuti dei progetti di paesaggio.

**Invarianti strutturali ed indirizzi per le politiche.** Dal passaggio del territorio visto come risorsa, della LR 1/2005, al territorio come patrimonio enunciato dalla LR 65/2014 è riformulata anche la definizione di invariante: da elementi cardine dell'identità dei luoghi ovvero beni e regole relative all'uso, a riconoscimento dell'identità estesa all'intero territorio, anche degradato di caratteri specifici, principi generativi e relative regole.

Il trattamento delle invarianti nei diversi elaborati di piano è stato finalizzato a codificare le regole genetiche riconoscibili nella costruzione dei diversi paesaggi e, conseguentemente, una serie di regole da seguire nella sua trasformazione al fine di mantenerne la struttura.

Le invarianti e le loro relazioni sono descritte nel documento regionale Abachi delle Invarianti, e sono esplicitate per ogni ambito nelle relative Schede d'Ambito.

Nelle schede di ambito per ognuna delle Invarianti sono esplicitate la descrizione e le dinamiche di trasformazione, valori e criticità.

**Invariante I:** I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.

Definisce la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi. E' obiettivo generale dell'Invariante l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire con specifiche azioni come indicato all'art.6 della disciplina del Piano. Tra i principali indirizzi per la riproduzione del paesaggio della Piana quello di evitare il deflusso superficiale e l'erosione del suolo migliorando la gestione dei livelli idraulici, promuovere il mantenimento dell'attività agricola per evitare dissesti dovuti all'abbandono.

**Invariante II:** I caratteri ecosistemici del paesaggio

I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Obiettivo generale relativo all'invariante è elevare la qualità ecosistemica del territorio, ovvero garantire l'efficienza della rete ecologica, un'elevata permeabilità ecologica del territorio e l'equilibrio delle relazioni naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema. I principali obiettivi a livello di ambito sono il mantenimento degli ecosistemi agropastorali, in particolare sul crinale della Calvana, favorire la conservazione delle radure coltivate, operare per la riduzione dei processi di abbandono degli ambienti agropastorali montani, garantire la coerenza con gli specifici contenuti disciplinari e progettuali afferenti al "Parco Agricolo della Piana", favorire i livelli di permeabilità ecologica conservando la maglia agraria e gli elementi vegetali lineari, la ricostituzione della funzione ecologica dei corsi d'acqua e delle relative formazioni arboree.

**Invariante III:** Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

L'invariante costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sedimentazione storica della trasformazione antropica del paesaggio naturale. Obiettivo generale relativo all'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo. Nell'ambito della Piana ciò si traduce in indirizzi finalizzati prioritariamente a favorire iniziative di salvaguardia e riconoscibilità del sistema insediativo, conferendo nuova centralità ai nodi e nuclei storici, a tutelare le relazioni funzionali, visive e simboliche tra sistema urbano e paesaggio rurale, migliorare il carattere policentrico del sistema insediativo, limitare processi di urbanizzazione e consumo di suolo, promuovendo il riordino degli insediamenti.

**Invariante IV:** I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

I paesaggi rurali toscani presentano tratti comuni, al di là della forte differenziazione che li caratterizza. Tratti che è necessario conservare: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo, la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, una complessità di usi del suolo che è alla base dell'alta qualità del paesaggio e della biodiversità diffusa sul territorio. Obiettivo generale relativo all'invariante è preservare questo carattere multifunzionale dei paesaggi toscani. Nello specifico ambito della Piana, è quello di incentivare la conservazione delle colture di impronta tradizionale con funzione di contenimento dei versanti, prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile al fine di prevenire danni alle colture ed ai boschi, evitare frammentazioni ulteriori e inserimenti di infrastrutture, volumi ed attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale; favorire programmi volti a salvaguardare le aree residuali non urbanizzate.

**La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 6: Firenze – Prato – Pistoia.** Il PIT/PPR dall'analisi degli aspetti, caratteri peculiari e caratteristiche paesaggistiche derivanti dalla natura, dalla storia e dalle interrelazioni, suddivide il territorio regionale in 20 ambiti. Per ciascuno dei quali definisce specifici obiettivi di qualità e normativa d'uso (art. 13 co. 1 della Disciplina di Piano).

L'Ambito di Paesaggio n. 6 include i comuni della **Piana**: Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Firenze, Impruneta, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino e Signa nella Provincia di Firenze, Cantagallo, Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano, *Prato*, Vaiano e Vernio nella provincia di Prato, Abetone, Agliana, Marliana, Montale, Pistoia, Piteglio, Quarrata, Sambuca Pistoiese, San Marcello Pistoiese e Serravalle Pistoiese nella Provincia di Pistoia.

La scheda di Ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell'approccio che ha guidato l'elaborazione del Piano: *“La porzione montana (sistema appenninico pistoiese e pratese) dell'ambito Firenze-Prato-Pistoia chiude visivamente l'orizzonte della piana fiorentino-pistoiese sul lato settentrionale e su parte di quello orientale. Un paesaggio, quello montano, segnato da un'estesa e densa copertura forestale, sporadicamente interrotta da isole di*

*coltivi e pascoli e attraversata da importanti ecosistemi fluviali e torrentizi (alto corso del fiume Bisenzio, fiume Reno, torrente Pescia).*

*Tra le componenti di maggior peso del sistema rurale ed insediativo montano emergono i prati-pascolo, i mosaici policulturali e i campi chiusi, gli intorni coltivati dei piccoli borghi, oltre al sistema di edifici pre e proto-industriali della montagna pistoiese. L'estesa compagine collinare che circonda la pianura presenta scenari di straordinaria bellezza. Nelle colline a sud di Firenze, tra Bagno a Ripoli e Lastra a Signa, emerge la marcata eterogeneità del mosaico agrario a prevalenza di colture tradizionali (oliveti, vigneti, seminativi) strettamente intrecciato a un sistema insediativo di lunga durata. Sui colli compresi tra Sesto Fiorentino e Bagno a Ripoli e su quelli circostanti Pistoia, il tratto identitario è legato alla permanenza di oliveti tradizionali terrazzati.*

*Tra i territori di eccezionale valore estetico-percettivo e storico-testimoniale, spicca la collina fiorentino-fiesolana. I caratteri di pregio delle colline sono in generale riconducibili alla relazione che lega sistema insediativo storico e paesaggio agrario: Firenze - circondata da un contado definito "seconda città" per densità insediativa e magnificenza dei manufatti architettonici; Pistoia, che con il sistema delle strade che si dipartono dal suo centro irradia la sua influenza economico-culturale nella campagna circostante; il rapporto che lega la villa-fattoria e il suo intorno coltivato o, a una scala ancora più minuta, casa colonica e podere.*

*La pianura alluvionale, segnata paesaggisticamente dal sistema fluviale dell'Arno e dal reticolo planiziale dei suoi affluenti, nonostante gli intensi processi di urbanizzazione e di consumo di suolo, custodisce ancora parti consistenti della maglia agraria storica, dei paesaggi fluviali e delle zone umide, nonché tracce ancora leggibili della maglia centuriata. Manufatti architettonici e nuclei edilizi sopravvivono come testimonianza della struttura territoriale storica sebbene inglobati all'interno della diffusione urbana: la corona di borghi rurali collocati sull'aggregatio romana nella piana pratese; edifici rurali, religiosi e di bonifica; le ville pedecollinari."*

Le Schede di Ambito di Paesaggio, come indicato all'art.13, comma 3 della Disciplina di Piano sono articolate in 6 sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso

Gli obiettivi di qualità, gli indirizzi per le politiche e le direttive contenute nella sezione 6, sono parte integrante della Disciplina di Piano.

La sezione **Sintesi e criticità** contiene l'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio, costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico, e individuazione delle criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico sono graficizzate le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie e ferroviarie, gli insediamenti e i borghi storici, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale e boschi planiziali, i boschi di castagno e gli altri boschi di rilevanza storico paesaggistica, i nodi della rete ecologica, le aree a seminativo ed i mosaici culturali di particolare pregio. Un ricco insieme di elementi da verificare e approfondire in sede di redazione degli strumenti della pianificazione comunale.

Le criticità evidenziate sono individuate a seguito dell'esame dai rapporti strutturali che intercorrono tra le 4 invarianti, espresse in forma sintetica ovvero quanto ingenerato dalla rilevante pressione antropica sulla pianura e la bassa collina correlate agli estesi processi di abbandono degli ambienti. Ne deriva un continuum urbano che accompagnato dalla realizzazione di piattaforme industriali, commerciali e artigianali estranee e indifferenti al contesto, l'ostruzione dei varchi ambientali, la segmentazione della Piana con fenomeno dell'effetto barriera, la frammentazione del tessuto agricolo, l'alterazione degli ecosistemi fluviali trova il fenomeno di segno opposto nella crescente espansione del bosco, con abbandono e deterioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e l'incremento dei fenomeni franosi, l'espansione dell'edificato nelle aree collinari incongruente rispetto ai valori paesaggistici che le connotano.

La sezione **Disciplina d'uso** è costituita dalla definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive, parte integrante della Disciplina del Piano, dall'indicazione di norme figurate che hanno funzione di indirizzo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art.136 del Codice.

Rivestono particolare rilevanza gli obiettivi di qualità e le direttive che assumono notevole importanza nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune:

**Obiettivo 1** *Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.*

**Obiettivo 2** *Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio.*

**Obiettivo 3** *Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli.*

**Obiettivo 4** *Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola*

A ciascuno degli obiettivi di qualità sono collegate specifiche direttive. Di particolare importanza sono le direttive relative alle azioni necessarie per salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari, al fine di garantirne la permeabilità ecologica, assicurare che le nuove

espansioni siano coerenti con l'esistente e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, evitare processi di dispersione insediativa, salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, escludere nuovi consumi di suolo, mantenere gli ecosistemi agropastorali della Calvana, tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali.

**Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici** Ai sensi del Codice, il Piano contiene la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice), ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice,
- Elenco delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice, risulta avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative Schede identificative,
- Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:
  - Sezione 1 - Identificazione del vincolo
  - Sezione 2 - Analitico descrittiva del vincolo
  - Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000
  - Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive, Prescrizioni d'uso.

Completano infine questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione paesaggistica regionale; l'Elenco dei vincoli ai sensi della Legge 778/1922 e relative schede identificative; e infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate formalmente condivisa con il Ministero.

Nel territorio del Comune di Prato sono presenti i seguenti beni dichiarati di notevole interesse ai sensi dell'art. 136 del Codice:

- DM 08.04.1958 GU 108/1958 - Zona collinare sita a nord-est della città di Prato
- DM 20.05.1967 GU 140/1967 - Fascia di terreno di 300 mt di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze - Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal DLgs 42/2004 ed ereditati dalla L 431/1985, nota come legge Galasso.

Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice." La disciplina dei beni paesaggistici è prescrittiva.

## 1.2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Provincia di Prato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 del 04 Febbraio 2009 e relativa pubblicazione sul BURT della Regione Toscana n. 12 del 25 marzo 2009, ha approvato una Variante di adeguamento del suo Piano Territoriale di Coordinamento al fine di conformarlo ai dettami della LR 1/2005.

La stessa variante era inoltre finalizzata anche all'adeguamento del previgente strumento urbanistico, risalente al 2003, alle modificazioni intercorse nell'ambito della Pianificazione territoriale regionale. Così, con la sopracitata delibera, ai sensi del comma 6 dell'art. 48 della LR 1/2005, si conformava il PTC al Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana – PIT – approvato con DCR n. 72 del 24/07/2007.

Nella stessa sede si provvedeva ad adeguare il PTC anche a varie Pianificazioni di settore tra cui il Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, Piano Regionale d'Azione Ambientale (PRAA), Piano Regionale della Mobilità (PRM), Piano Regionale per Attività Estrattive (PRAE).

I contenuti paesistici del vigente PTC, approvato con DCP n. 7 del 4 febbraio 2009, sono stati definiti all'epoca di formazione e adozione del piano in accordo con la Regione Toscana, nell'ambito di un procedimento di concertazione tra Regione, Provincia, Comuni e Soprintendenze competenti, ma tali contenuti non sono stati ancora adeguati rispetto all'attuale PIT/PPR.

Per il PTC della Provincia di Prato il tema del paesaggio è un elemento di rilevante importanza che ricorre spesso in maniera trasversale nelle norme, sia sotto il profilo statutario che sotto quello strategico, tanto da poter considerare tali norme senz'altro “collaboranti” rispetto a quelle definite nel piano regionale.

**Struttura del PTCP della provincia di Prato.** La Variante del PTC del 2008 è articolata in Statuto del Territorio e Strategia dello Sviluppo Territoriale.

Lo **statuto del territorio** a sua volta si suddivide in:

- Tre sistemi territoriali (Val di Bisenzio e Monteferrato, Piana e Montalbano),
- Tre ambiti di paesaggio (ambito montano della val di Bisenzio e Monteferrato, ambito della Piana, ambito collinare del Montalbano),
- Tre sistemi funzionali (natura e biodiversità, mobilità e fruizione, sviluppo),
- Invarianti strutturali,
- Disciplina di tutela delle risorse essenziali,
- Disciplina paesistica.

La **strategia dello sviluppo territoriale** è così articolata:

- coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale e indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali,
- disciplina del territorio aperto,
- localizzazioni,

- coordinamento delle politiche di settore: piano territoriale di coordinamento e piano generale di sviluppo,
- strategia dello sviluppo territoriale nelle politiche di settore: politiche, strategie e progetti,
- strategia dello sviluppo territoriale nei sistemi funzionali.
- 

**Obiettivi generali del PTC.** Gli obiettivi, espressione delle decisioni di governo del territorio da parte dell'amministrazione provinciale, costituiscono quadro di riferimento sostanziale e cogente per la programmazione provinciale e per la pianificazione comunale. Detti obiettivi si perseguono tramite le Direttive, le Prescrizioni, i Criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali, i Livelli minimi prestazionali e di qualità relativi alle risorse, gli Indirizzi, le Azioni ed i Progetti.

Gli obiettivi del PTC si articolano in Obiettivi Generali, Scelte Statutarie, Scelte strategiche.

Gli Obiettivi generali sono i seguenti:

- sistematizzare ed implementare la conoscenza del territorio provinciale e delle sue risorse essenziali, individuandone i valori identitari e le invarianti strutturali da tutelare;
- esprimere una disciplina delle risorse che affianchi alla protezione statutaria una strategia di tutela attiva delle stesse che preveda azioni di valorizzazione, di studio e di monitoraggio;
- tutelare i valori identitari della Provincia di Prato valorizzando il carattere multiculturale del tessuto sociale pratese;
- definire una strategia di valorizzazione delle risorse e dei valori identitari come elementi cardine dello sviluppo locale.

Le Scelte statutarie sono state orientate a dotare lo Statuto del Territorio del PTC di tutti i contenuti previsti al comma 1 dell'art.51 della LR 1/2005, le cui invarianti strutturali sono legate ai Sistemi Territoriali, e in questo caso discendono dal previgente PTC del 2003. Da un altro lato, sono legate alle invarianti del PIT, delle quali rappresentano declinazioni sul territorio provinciale, vengono denominate "fondamentali" e consistono nella «città policentrica toscana», nella «presenza industriale», nel «patrimonio collinare» della Toscana, nelle infrastrutture di interesse unitario regionale, nelle prestazioni, in termini di mobilità, svolte dalle infrastrutture di interesse provinciale, nella viabilità storica esistente al secolo XIX, nei beni paesaggistici di interesse unitario regionale, ed infine nelle prestazioni ecologiche, ambientali e paesistiche, quali il Sistema Provinciale delle Aree Protette, le emergenze geoambientali, quelle vegetazionali ed agro-ambientali.

Le Scelte strategiche riguardano obiettivi ed indirizzi "di sviluppo", la maggior parte dei quali sono desunti dal PTC 2003.

Relativamente alla Disciplina del Territorio Aperto, che riguarda il territorio rurale e le aree boscate, gli obiettivi sono indirizzati per garantirne la sostenibilità ambientale, paesistica, botanica, di biodiversità nello sfruttamento economico del territorio da parte delle aziende rurali e selvicolturali.

La Strategia dello sviluppo territoriale nelle politiche di settore è la parte del Piano esplicitamente orientata allo sviluppo socio-economico del territorio provinciale attraverso un impegno diretto della Provincia e dei suoi Settori, costruita in totale integrazione e coincidenza con la programmazione provinciale definita nel Piano Generale di Sviluppo.

Nelle Strategie Provinciali di settore, riferite al Piano Generale di Sviluppo della Provincia, lo sviluppo ricercato non è mai incondizionato, ma sempre informato dalla sostenibilità e dalle compatibilità ambientali in un'ottica di valorizzazione e del potenziamento di risorse già in essere sul territorio.

## 2 PROGRAMMA DI LAVORO

Come anticipato in premessa il presente Avvio del Procedimento per la redazione del Piano Operativo, prevede una contestuale variante di adeguamento del Piano Strutturale vigente ai contenuti del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235/2015. Lo stesso PS è stato redatto ai sensi del regolamento di attuazione DPGR 26R/2007, pertanto lo stesso PS, per quanto riguarda le indagini geologiche dovrà conformarsi ai disposti del DPGR 53R/2007 o all'eventuale nuovo regolamento che la Regione potrebbe a breve adottare in attuazione della LR 65/2014.

Il Piano Operativo è definito, dall'art. 10 della LR 65/2014, Atto di Governo del Territorio e più precisamente Strumento di Pianificazione Urbanistica; ai sensi dell'art. 14 della citata legge, gli Atti di Governo del Territorio sono assoggettati al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla LR 10/2010 e ss.mm.ii., ed ai sensi dell'art. 17 comma 2, l'Avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente l'invio del Documento Preliminare di cui all'art. 23 comma 2 della LR 10/2010.

Ai sensi dell'art. 19, l'Atto con i relativi documenti per la VAS, è adottato dal soggetto istituzionale competente (nel caso in oggetto dal Consiglio Comunale), il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT), entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune. Decorsi i termini, istruite le osservazioni pervenute, redatte le opportune controdeduzioni e le modifiche e/o integrazioni a seguito di eventuali accoglimenti, lo Strumento è approvato dal soggetto istituzionale.

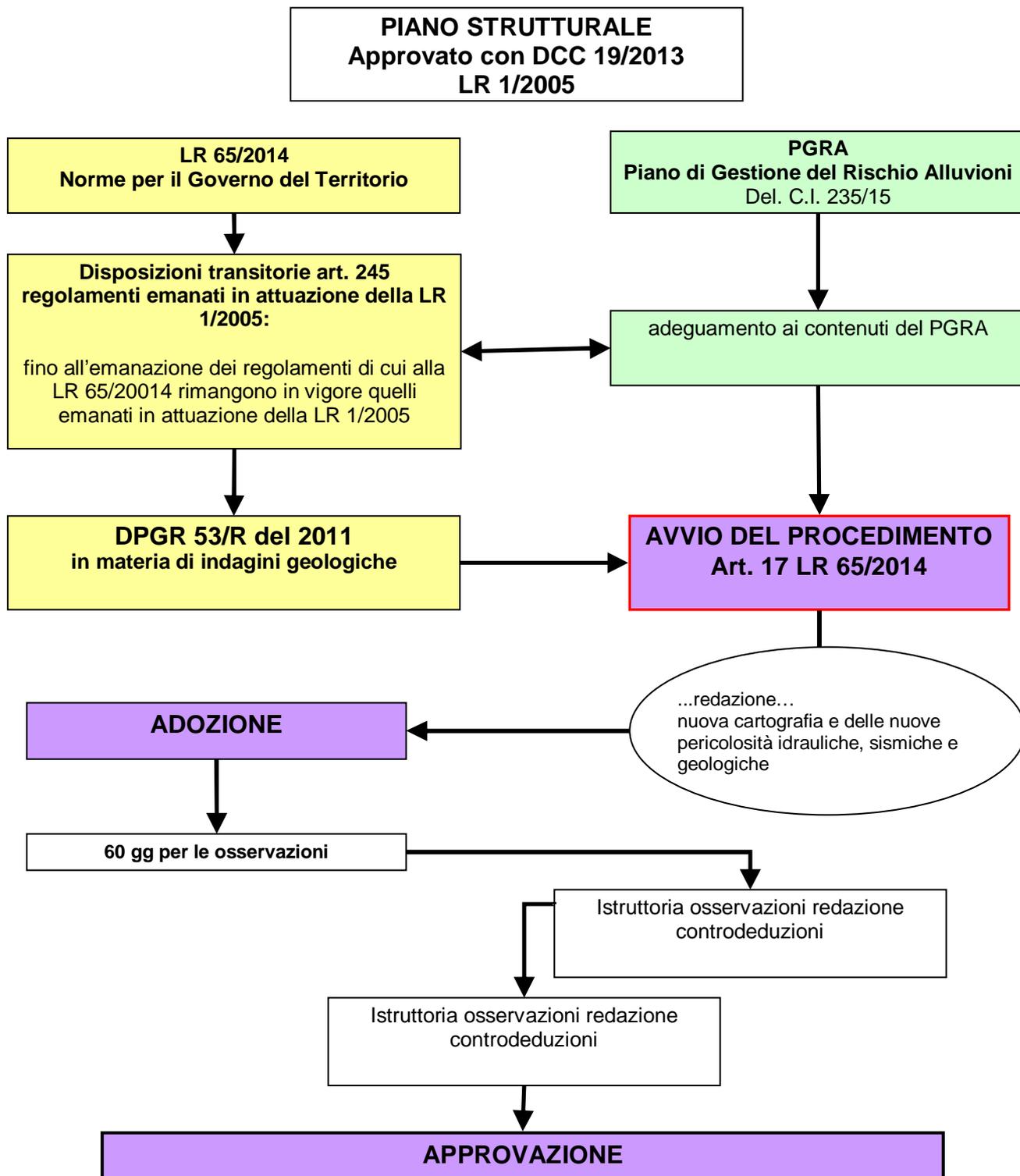
Lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Contestualmente ai sensi del Capo V del Titolo II, i Comuni e gli altri Enti, promuovono e sostengono le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei soggetti interessati al governo del territorio, mediante iniziative e strumenti di formazione e divulgazione. Ai fini di cui al capoverso precedente i comuni con popolazione superiore a 20 mila abitanti istituiscono un proprio garante dell'informazione e della partecipazione, disciplinandone le funzioni.

Di seguito gli schemi dei percorsi di redazione della variante del Piano Strutturale e del Piano Operativo di cui al presente Avvio.

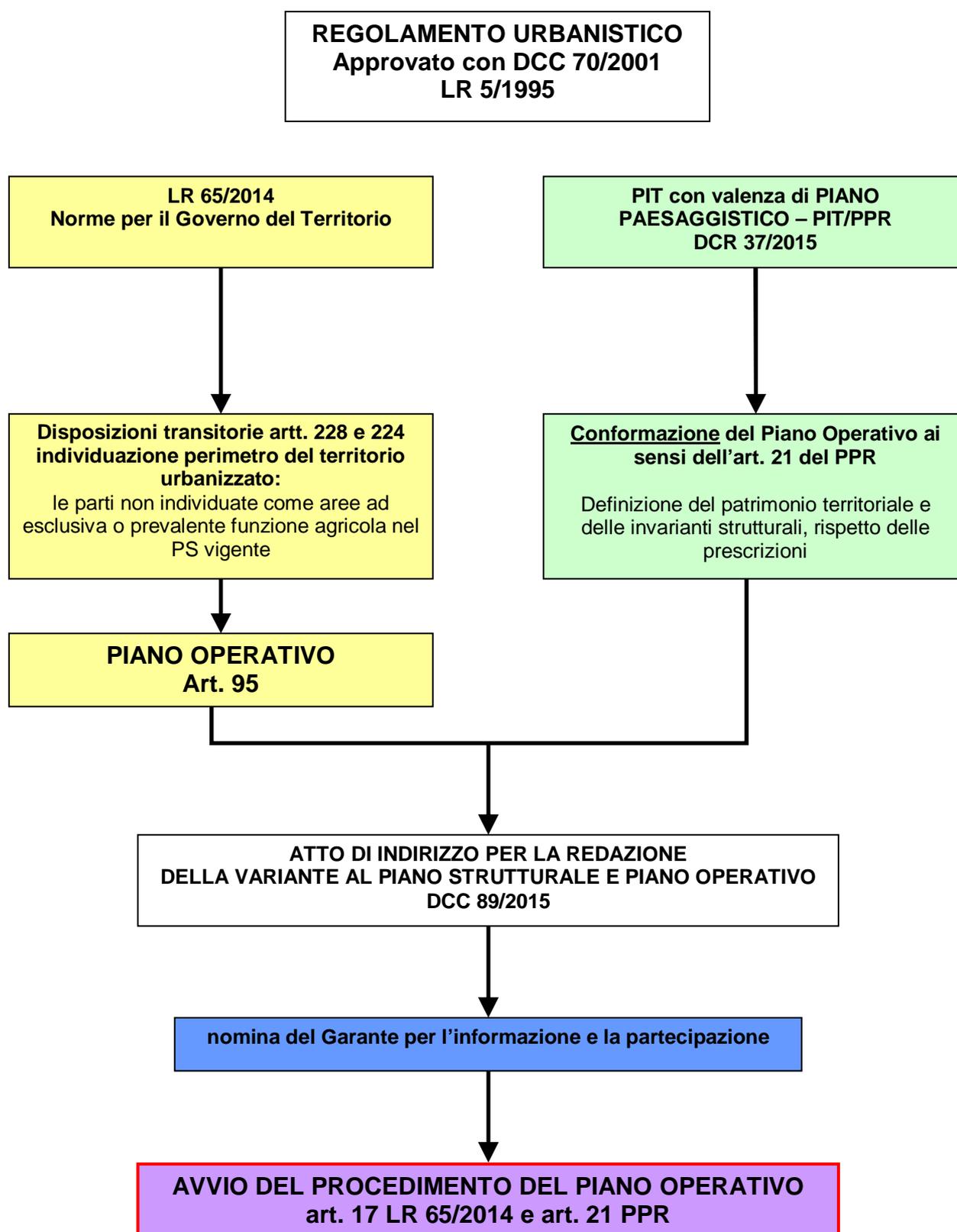
## 2.1 Organigrammi

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER L'ADEGUAMENTO DEL QUADRO  
CONOSCITIVO ALLE DIRETTIVE DEL D.P.G.R. 53/R/2011 E AL P.G.R.A.

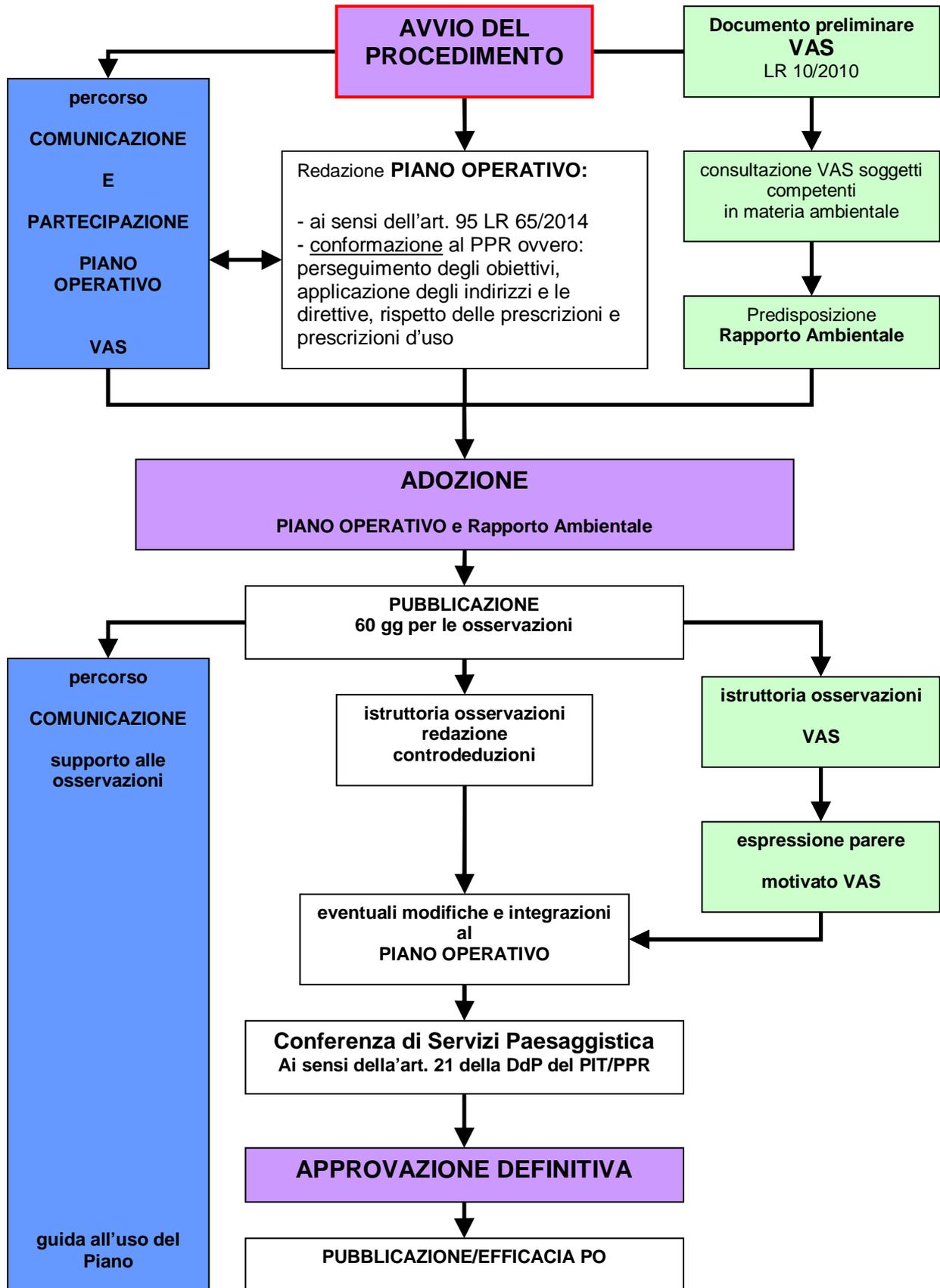
### ITER PROCEDURALE



## PIANO OPERATIVO - RIFERIMENTI NORMATIVI



## PIANO OPERATIVO - ITER PROCEDURALE



## 2.2 Programma delle attività di informazione, comunicazione e partecipazione

La legislazione attribuisce al cittadino un ruolo di primaria centralità e un nuovo profilo alle Pubbliche Amministrazioni: non più solo produttrici di servizi ma anche produttrici di politiche pubbliche, dove i processi di informazione e partecipazione sono utili a raggiungere elevati livelli di consapevolezza e conoscenza dell'azione delle istituzioni.

Specificata volontà dell'AC, delineata sia negli obiettivi di mandato del Sindaco in carica, che nell'Atto di indirizzo approvato con DCC 89/2015 che definisce il Quadro Strategico Generale, ovvero la visione strategica che questa Amministrazione pone alla base dello sviluppo del territorio della città in un quadro di medio periodo, è quella di facilitare e incentivare il coinvolgimento attivo dei cittadini attraverso molteplici **processi partecipativi**, nella logica di condividere con la città le scelte di governo del territorio dei prossimi anni, affiancando una specifica azione di **comunicazione**, che non solo informi i cittadini ma che sia in grado di diffondere a livello locale ed extralocale le trasformazioni, le strategie e le visioni urbane che caratterizzeranno la città di Prato nei prossimi anni.

Sono da poco stati approvati il PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile) e il progetto *Brand Prato*, è in corso di redazione il PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile). E' stato presentato il progetto per il finanziamento regionale PIU (Piano di Innovazione Urbana) nell'area del cosiddetto Macrolotto Zero ed è in itinere il concorso internazionale di progettazione per *Il Parco Centrale di Prato*. Infine è nella fase iniziale il Piano per la *Smart City*.

Il Programma delle attività di partecipazione e informazione individuabili in ascolto attivo diretto, si snoderà tra assemblee pubbliche, incontri sul territorio, attività nelle scuole in cui può inserirsi l'attivazione di laboratori sulla città aperti ai bambini e all'infanzia in collaborazione con Unicef, focus group, eventi e workshop, oltre all'ascolto attivo indiretto attuabile attraverso sondaggi e questionari, pubblicità, web-forum e bacheche.

### Quadro legislativo

Prima tra tutte la Regione Toscana con le sue norme per il governo del territorio (DPGR 39/R regolamento di attuazione degli art. 19 e 20 della LR 1/2005, e capo V della LR 65/2014 e ss.mm.ii.), sui procedimenti sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica (art. 9 c. 1 della LR 10/2010 e ss.mm.ii.) e le norme sul dibattito pubblico (LR 46/2013 e ss.mm.ii.), ingloba il processo partecipativo all'interno del processo amministrativo, e lo pone come vincolo alla legittimità degli atti: associando la qualità dell'informazione alla regolarità degli atti di governo.

Come previsto dalla normativa pregressa e ribadito nella LR 65/2014, l'avvio del procedimento per la formazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e loro varianti (art. 17 della citata legge) contiene *il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio* oltre all'individuazione del *garante per l'informazione e la partecipazione*, responsabile dell'attuazione di tale programma.

Il Comune di Prato è dotato di *Regolamento della Partecipazione* approvato con DCC n. 10/2002 e successivamente modificato con DCC n. 75/2010 e DCC n. 111/2010 e di *Regolamento per l'esercizio delle funzioni del garante della comunicazione* approvato con DCC n. 175/2005.

L'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) nel dicembre 2014 ha presentato la **Carta della Partecipazione**, nata da un percorso di condivisione promosso dalla Commissione "Governance e Diritti dei cittadini" che ha coinvolto l'Associazione Italiana per la Partecipazione Pubblica. La Carta evidenzia i principi da rispettare per un processo di partecipazione di qualità: cooperazione, fiducia, informazione ed inclusione, efficacia e interazione costruttiva, equità, armonia e valutazione. *Affinché un percorso partecipativo produca buoni frutti è importante che i promotori e la comunità di riferimento siano sensibilizzati alla cultura della partecipazione e siano affiancati da esperti competenti, che sappiano padroneggiare non solo il repertorio delle tecniche ma anche la complessità delle dinamiche e dei ruoli e il monitoraggio del processo nella sua interezza. È altresì indispensabile che gli esiti dei processi partecipativi siano riconosciuti dalle istituzioni competenti come parti integranti dei procedimenti di formazione delle scelte pubbliche e siano tradotti in provvedimenti normativi e amministrativi o in pratiche di cittadinanza attiva condivise.*

## **Processi comunicativi e partecipativi completati o in corso**

Una breve rassegna sugli obiettivi e le modalità di svolgimento dei processi comunicativi e partecipativi del Comune di Prato completati o ancora in corso, che a vario titolo entrano a far parte del patrimonio della variante al PS e del PO:

**Piano Strutturale (PS) vigente:** il processo partecipativo ha visto la cittadinanza palesare opinioni e desideri, esprimere come tutelare, trasformare e migliorare il proprio territorio. Le attività promosse erano aperte a cittadini singoli, gruppi di interesse, categorie sociali, rappresentanze economiche e associazioni. Per ciascuna attività prevista dal percorso, sono stati inoltre specificamente contattati e invitati alcuni soggetti portatori di conoscenza locale, esperti dei temi trattati o semplicemente direttamente coinvolti.

Il processo partecipativo si è articolato in tre fasi distinte, una prima fase di ascolto attivo della città e di "costruzione partecipata delle conoscenze del piano" che si è svolta da aprile a dicembre 2008, tra gli appuntamenti: seminari, laboratori, forum tematici, convegni, workshop territoriali, mostre ed eventi, web forum; una seconda fase, cosiddetta "deliberativa", cominciata nei primi mesi del 2009 e conclusa con il Town Meeting il 28 Marzo 2009 con la restituzione dei risultati; una terza fase di condivisione e discussione della parte statutaria e strategica del Piano da settembre a novembre 2011 ove erano previsti i laboratori nelle circoscrizioni, incontri conclusivi, newsletter e report finale.

(per approfondimenti <http://www.comune.prato.it/servizicomunali/prg/pianostrutturale/?act=f&fid=5408>)

**Rapporto UrBes 2015:** il rapporto sul benessere in collaborazione con l'Istat presenta i risultati sulle tendenze del Benessere Equo e Sostenibile, analizzati sulla base di oltre 60 indicatori, che si riferiscono al complesso della qualità della vita dei cittadini, inserendosi nel dibattito sul superamento del Prodotto Interno Lordo (PIL) come unica forma di misurazione del benessere, integrando con indicatori di carattere ambientale e sociale che rendano esaustiva la valutazione sullo stato e sul progresso di una società, e questo richiede un coinvolgimento diretto dei diversi attori sociali oltre che della comunità scientifica. La proposta nata da questo processo di studio partecipativo è quella di un nuovo indicatore di benessere, denominato "Benessere Equo e Sostenibile" (Bes).

Alcuni Comuni italiani (Firenze, Bologna, Milano, Torino ed altri) hanno già colto la valenza partecipativa dell'approccio del Bes, il Rapporto UrBes 2015 si inserisce in questo percorso e lo sviluppa.

(per approfondimenti <http://statistica.comune.prato.it/?act=i&fid=2711&id=20150422171718567> )

**Linee Guida per le Politiche di Integrazione:** il *Percorso per la definizione di interventi prioritari e relative prospettive di finanziabilità in tema di politiche di integrazione*, è un processo partecipativo promosso dall'AC con la finalità di individuare, insieme alla città, azioni e interventi da realizzare durante questa legislatura in materia di politiche locali d'inclusione. Percorso strutturato in tre fasi: la prima con l'obiettivo di effettuare una lettura condivisa circa gli elementi di forza, debolezza, opportunità e minacce insite nel contesto, nonché in merito al peso che questi potranno assumere nel condizionare l'efficacia e la validità della strategia. Alla fine di questa fase, l'Amministrazione ha selezionato le priorità di intervento sulle quali costruire gli interventi progettuali. La seconda fase intendeva approfondire le priorità di intervento selezionate attraverso tre differenti focus tematici, coinvolgendo attori qualificati, esperti della materia e stakeholders territoriali. Per ciascuno degli assi di riferimento sono stati individuati gli strumenti finanziari e strategici in grado di sostenere la messa in atto delle politiche locali integrate. Affiancati da 4 workshop riguardanti: prospettive del sistema produttivo pratese, i cambiamenti della rete commerciale del centro storico, presenza cinese e trasformazioni urbane e strumenti di partecipazione attiva. I partecipanti invitati potevano inviare documentazione e materiale all'istituto di ricerca IRIS per poter creare un unico documento finale da presentare alla cittadinanza. La terza fase la presentazione alla città delle priorità individuate e delle azioni progettuali ipotizzate, attraverso un incontro pubblico avvenuto nel gennaio 2016.

(per approfondimenti <http://www2.comune.prato.it/partecipazione-Integrazione/metodo/pagina486.html>)

**Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS):** tra gli obiettivi del Piano troviamo il ripensare alla mobilità in base alle esigenze, garantire l'accessibilità, migliorare la sicurezza e efficienza dei trasporti, ridurre l'inquinamento, per questo sono stati avviati e conclusi due processi partecipativi per garantire il più ampio coinvolgimento. *Muoviamoci Insieme Prato*, gestito dall'Ufficio Mobilità, ha utilizzato un breve questionario attivato sul sito del Comune per capire le esigenze di

spostamento di chi vive, studia o lavora a Prato, oltre ad incontri pubblici e passeggiate con laboratori nei quartieri. *Yang - People Mover* è un progetto rivolto ai ragazzi dai 16 ai 35 anni, gestito da Officina Giovani in collaborazione con le associazioni del territorio, tra le iniziative oltre alla raccolta di idee ci sono state pedalate e camminate nei quartieri. Il progetto PUMS si sta avviando alla fase progettuale finale.

(per approfondimenti <http://www2.comune.prato.it/pums/pagina517.html> e ancora <http://open.toscana.it/web/muoviamoci-insieme-prato> )

**Cento Piazze:** il percorso partecipativo è una costola di Muoviamoci Insieme Prato, all'interno del PUMS, con l'obiettivo di coinvolgere la cittadinanza nella progettazione delle piazze cittadine sia all'interno che all'esterno delle mura urbane, in particolare nei borghi, dove sono in corso di completamento i progetti per le piazze di Coiano, Narnali e Iolo.

**Brand Prato:** la necessità di valorizzare l'immagine di Prato attraverso un percorso condiviso che costruisca un brand e che in esso la città si riconosca per poi proiettarlo all'esterno come elemento di distinzione porta al percorso partecipativo, svoltosi tra dicembre 2015 e febbraio 2016, che ha visto coinvolti cittadini e visitatori in una riflessione collettiva sull'identità e il futuro della città. Il percorso ha alternato strumenti e momenti di ascolto aperti a tutta la cittadinanza a momenti di discussione strategica con stakeholders, per concludersi con la restituzione pubblica dei risultati ed il contestuale passaggio del testimone all'agenzia che ha sviluppato gli strumenti di branding.

Alle indicazioni spaziali puntuali, quali la vicinanza a Firenze o il patrimonio storico, artistico e paesaggistico, si affiancano una costellazione di elementi che rappresentano valori legati a caratteristiche diffuse e meno tangibili, quali la contemporaneità, la vivacità, la giovinezza e il dinamismo della città, la capacità di coniugare tradizione e innovazione, la sua multiculturalità e dimensione internazionale e cosmopolita, la portata artistica, creativa e culturale dell'offerta cittadina. Alla seconda fase è stata demandata la realizzazione del brand e la relativa promozione.

(per approfondimenti: <http://portalegiovani.prato.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/10079#.V1fwjk3VyUk> )

**Un Parco Urbano per la città di Prato:** è la campagna di comunicazione relativa al concorso di progettazione del parco di oltre tre ettari previsto all'interno delle mura trecentesche dove sorgeva il vecchio ospedale ex Misericordia e Dolce. Campagna non finalizzata solamente a promuovere il concorso onde ottenere un alto numero di candidature (sono infatti 230 da tutto il mondo, 10 sono i finalisti scelti) e alla diffusione dei risultati, ma intende far conoscere ai cittadini gli obiettivi perseguiti dall'AC al fine di ottenerne il coinvolgimento e la partecipazione anche nelle fasi di progettazione e realizzazione del Parco, è infine una ulteriore opportunità per far conoscere la Prato contemporanea e le sue possibilità di sviluppo.

(per approfondimenti <http://www.pppprato.it/> )

**Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile (PAES):** con l’adesione al Patto dei Sindaci nel 2014, che condivide con la Commissione Europea l’impegno di raggiungere la riduzione di almeno il 20% delle emissioni di CO2 al 2020, si è colta l’occasione per favorire una migliore integrazione delle politiche ambientali del territorio pratese, tenendo conto dei potenziali effetti derivanti dalla pianificazione attuale e futura. La specifica volontà dell’Amministrazione, in questo caso è stata supportata da una spinta “dal basso”, frutto del lavoro di un Tavolo di Partecipazione chiesto dall’Ordine degli Architetti sul tema della riqualificazione energetica.

Qui i cittadini hanno formalizzato le loro richieste in un documento concepito, discusso e votato dagli iscritti al Tavolo durante gli incontri. Le richieste del Tavolo sull’Efficienza Energetica, denominata “Prato Sostenibile”, sono state recepite con DGC n. 455/2013, e DGC 11/2014. Nel documento finale sono individuate 90 azioni.

(per approfondimenti <http://www2.comune.prato.it/paes/> )

**Programma di Innovazione Urbana (PIU):** il POR FESR 2014-2020 asse 6 urbano, delineato dalla DGR 57/2015 persegue strategie di sviluppo urbano sostenibile che si attuano mediante progetti di innovazione urbana. I PIU rappresentano un insieme coordinato ed integrato di azioni finalizzate alla risoluzione di problematiche di ordine sociale, economico ed ambientale in ambito urbano. L’AC ha sviluppato un masterplan di un’estesa area del Macrolotto Zero ora all’esame della Regione per i finanziamenti, la stesura del progetto si è appoggiata al progetto di ricerca-azione “*Trame di Quartiere*” che ha introdotto lo studio e la pratica della gestione della diversità nei quartieri di San Paolo e Macrolotto Zero attraverso un programma di *workshop*, passeggiate urbane, interviste e narrazioni. L’obiettivo del processo partecipativo è stato quello di raccogliere e ricostruire la memoria storica dei due quartieri, di rafforzare la consapevolezza sulle vicende e sulle specificità che li caratterizzano oltre a stimolare l’attenzione ai processi di partecipazione e pianificazione urbana, e le opportunità che sono proprie di un approccio orientato alla gestione della diversità alla scala del quartiere. Il PIU si è concluso con un intervento divulgativo/informativo.

**Riversibility:** da Gonfienti a Santa Lucia, sulle rive del Bisenzio, nascerà il **Parco del Benessere** con 16 aree, individuate ad oggi, per promuovere diversi stili di vita all’interno della comunità. Cambia il progetto scientifico mentre architettonicamente resta quello del Parco Fluviale del Bisenzio. Il nuovo Parco del Benessere è legato strettamente al nascente Regolamento sui Beni Comuni, in quanto sarà oggetto di un grande percorso di partecipazione con la città. Saranno infatti coinvolte, oltre ai cittadini che vorranno essere presenti, varie istituzioni, come l’ASL Toscana Centro, la Società della Salute, il PIN, e tantissime associazioni sociali, culturali e sportive, primo appuntamento il 21 settembre 2016 con un workshop con il PIN. L’obiettivo è arrivare alla gestione condivisa dell’intero Parco, attraverso un calendario di eventi. Il Parco del Benessere, che interessa 8 km di fiume e 18 km di piste ciclabili,

un progetto innovativo, in grado di erogare servizi e creare lavoro, oltre a dare l'immagine di una città contemporanea, sostenibile, in cui la rigenerazione urbana e la cura dei cittadini sono protagonisti.

Di grande interesse anche altri percorsi comunicativi/partecipativi che si sono svolti in ambito pratese nati da altri soggetti istituzionali e che hanno portato ad interessanti risultati in termini di presenze e di idee:

**Trame di quartiere:** *Progetto Prato: racconti di una città che cambia*, è un Progetto Integrato per lo Sviluppo (PIS) dell'area pratese, nato su iniziativa della Regione Toscana, che si avvale dell'expertise del PIN – Polo Universitario città di Prato, con la funzione di rilanciare lo sviluppo del territorio e della competitività dell'area pratese. L'approccio che lo contraddistingue è intersettoriale ed include interventi di natura sociale, urbana ed economica, attivandosi di volta in volta con i soggetti: tra i partner vi sono la Camera di Commercio, il Centro per l'Arte Contemporanea "Luigi Pecci" e il Museo del Tessuto.

Tra i progetti attivi troviamo "Trame di quartiere" realizzato da Iris (Strumenti e Risorse per lo Sviluppo Locale), parte della Linea "Quartieri Inclusivi", ha per tema la trasformazione fisica dei quartieri e le mutazioni profonde del tessuto sociale. Trame di quartiere ha animato i quartieri di San Paolo e del Macrolotto Zero nel corso di tutto il 2015 con attività che hanno coinvolto i cittadini e le organizzazioni nella gestione della diversità sociale e la riflessione sulla memoria di un quartiere che si è trasformato così rapidamente da non riuscire a tenere traccia del passato. Con una serie di workshop, laboratori e ricerche, si è cercato di ricostruire la memoria, dalle testimonianze degli immigrati dal sud Italia, all'arrivo dei cittadini cinesi, sono state raccolte testimonianze per costruire un archivio che tenga memoria di questa parte della città attraverso tecniche comunicative sperimentali.

(per approfondimenti <http://www.poloprato.unifi.it/it/ricerca/laboratori/progetto-prato/i-progetti-attivi/trame-di-quartiere.html>)

**Crowd Prato:** un laboratorio nato per far discutere la città sui temi dell'economia (Città industriale e multietnica, come fare nuova economia?), del sociale (Prato laboratorio di coesione sociale, come creare nuovi ponti?) e della cultura (Prato città dalle molte anime, come rendere la creatività il nostro linguaggio comune?), dove Camera di Commercio, Fondazione Cassa di Risparmio e Unione Industriali attraverso lo slogan #protottimisti hanno attirato i cittadini in un percorso che da un brainstorming con tre facilitatori di eccellenza si è sviluppato in quattro tavoli tematici oltre ad una serata conclusiva da settembre a dicembre 2014.

Uno spazio aperto per riflettere sul futuro della città e costruire in maniera collaborativa un progetto comune, occasione per creare connessioni e collaborazioni, per attivare le energie della città, per dare visibilità alle buone idee e per trovare strategie per renderle realizzabili.

Ogni incontro attraverso la discussione con strumenti e modalità di interazione pensati per massimizzare i contributi dei singoli e metterli in rete, come il world café e il business model canvas, è stato riassunto in un rapporto di sintesi, reso pubblico online (per raccogliere ulteriori proposte e

contributi), utilizzato come base per l'incontro di lavoro successivo. L'evento finale ha visto la presentazione dei risultati: 15 progetti. Vincitore della rassegna scelto dal pubblico e da una giuria qualificata: "Cross Kitchen" una sorta di ristorante itinerante dove il menu cambia e a rotazione sposando le varie cucine del mondo grazie alla collaborazione delle comunità straniere che vivono a Prato. Itinerante, grazie a un'originale ipotesi "architettonica": la grande tavola del mondo infatti dovrebbe venire apparecchiata su strutture mobili/container, legandosi al progetto che il Comune, che prevede in Riversibility (Cfr. paragrafo 4.3). Insieme a "Cross Kitchen" è stato proclamato vincitore il progetto "Fab your Life": portale open per catalogare spazi da riqualificare, con la creazione di un'agenzia composta da un pool di esperti che fornisca progetti chiavi in mano per i suddetti spazi. Ai vincitori è andato il supporto logistico/economico per realizzare i propri progetti.

(per approfondimenti <http://www.crowdprato.it/>)

### **2.2.1. Il processo informativo e partecipativo**

Il percorso di informazione, consultazione e partecipazione della cittadinanza sarà coordinato dal Garante dell'Informazione e la Partecipazione. Le attività previste saranno via via calendarizzate e pubblicizzate sul sito del Comune e sui media locali. Il programma delle attività potrà essere articolato nelle forme di confronto con la cittadinanza come indicato di seguito.

La redazione del PO si avvia in continuità con i recenti strumenti urbanistici comunali, che hanno stimolato la presentazione di proposte ed istanze da parte della cittadinanza, tanto in fase di redazione quanto in fase di osservazione. Le istanze già indirizzate in passato ai piani vigenti, e spesso non recepite in quanto non pertinenti ai contenuti di tali piani, oltre a quelle che sono sopraggiunte e sopraggiungeranno, saranno oggetto di ricognizione e valutazione rispetto agli obiettivi dei Piani (cfr. paragrafo 7.1). Inoltre sono state raccolte numerose nuove istanze nell'ambito della Manifestazione di Interesse ai sensi dell'art. 95 comma 8 della LR 65/2014 che l'Amministrazione Comunale ha pubblicato il 4 maggio del 2016 al fine di aprire una ulteriore fase di partecipazione cittadina alla redazione del Piano Operativo, sollecitando la presentazione di contributi, in linea con l'Atto di indirizzo politico di cui alla DCC 89/2015 (cfr. paragrafo 7.2). Avviso Pubblico di cui è stata data ampia diffusione sui media locali e che ha visto la presentazione pubblica presso il Palazzo delle Professioni di Prato (16 maggio 2016).

Nel mese di aprile è stata inoltre espletata una manifestazione di interesse ai sensi del DLgs 163/2006 finalizzato alla ricognizione e verifica della disponibilità di operatori economici qualificati alla prestazione del servizio di partecipazione e comunicazione, la scelta del partner professionale che affianca il Garante quale facilitatore attivo durante tutte le fasi.

Trattandosi di Piano soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) le attività di informazione e partecipazione di formazione del Piano sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010, con il coinvolgimento dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e del pubblico,

nel rispetto del principio di non duplicazione, come previsto dall'art.36 comma 6 della LR 65/2014. In particolare saranno inviati simultaneamente il Documento di Avvio ed il Documento Preliminare di VAS ai soggetti interessati, data contestuale pubblicità dei contenuti del Piano e del Rapporto Ambientale, saranno coordinate le modalità di osservazione, controdeduzione e approvazione degli atti di governo del territorio e del Rapporto Ambientale. I momenti di informazione e partecipazione programmati in questo capitolo avranno ad oggetto tanto i contenuti dei Piani che quelli della VAS.

Il percorso di comunicazione e partecipazione si pone un ulteriore ambizioso obiettivo: "Prato fuori dai confini": ovvero quello di diffondere a livello extralocale le opportunità che la città offre grazie al delinearsi del nuovo scenario prospettato dalla strumentazione urbanistica. La diffusione a livello nazionale, e non solo, delle azioni che l'Amministrazione intende mettere in campo, si presenta quale opportunità di marketing, utile a far convergere investimenti economici.

## **I tempi**

Ai sensi dell'art. 96 c. 1 della LR 65/2014 dalla data di approvazione dell'atto dell'Avvio del Procedimento, decorrono due anni per la redazione del Piano Operativo.

Durante l'evento pubblico successivo all'approvazione dell'Avvio del Procedimento, sarà resa noto ed esplicitato il programma dettagliato, saranno inoltre diffusi su diversi canali un calendario e un vademecum ad uso dei partecipanti.

## **I destinatari**

Destinatari del programma di Comunicazione e Partecipazione del Piano Operativo sono sintetizzabili in:

- I Cittadini che vivono, hanno interessi, studiano o lavorano in città, e nell'area vasta
- Il mondo della scuola, l' Università, i Centri Studi e di Ricerca
- L'associazionismo e il volontariato
- Il mondo del lavoro, le associazioni di categoria, le organizzazioni sindacali e professionali
- Gli Enti Pubblici, altri Enti e le Agenzie
- Il mondo delle imprese, dei professionisti, della cultura, della ricerca e della formazione extralocale

## Obiettivi, azioni e risultati attesi del programma

### PIANO OPERATIVO – la comunicazione

| obiettivi   | azioni  | risultati attesi  |
|---|---|---|
| Sensibilizzazione dei cittadini ai temi dello sviluppo della città  | Divulgazione ed uso dei canali di informazione, realizzazione e diffusione dei profili social   | Rendere attive fasce di popolazione più ampie   |
| Aumento della consapevolezza e senso di appartenenza  | Coordinamento con gli altri progetti comunicativi completati o in corso (PUMS, PAES, PIU, Brand Prato, Parco Centrale, etc) con utilizzo del logo istituzionale e del brand   | Diffusione dell'immagine unitaria del Comune di Prato   |
| Avvicinare la cittadinanza, mediante un linguaggio semplificato, ai temi della pianificazione: atti, norme e terminologie. Conoscere il territorio: punti di forza, debolezza, opportunità, ricadute delle scelte | Realizzazione e divulgazione di materiale cartaceo (brochure, volantini o pieghevoli da distribuire) contenente le strategie territoriali, delle definizioni e terminologie urbanistiche e di settore, vademecum del cittadino attivo | Acquisizione da parte dei cittadini di linguaggi specifici. Consapevolezza e rispetto del città in cui si vive, lavora e studia |
| Conoscenza della pianificazione comunale: dal PS al PO, il ruolo del PO, iter e struttura, la VAS   | Definizione e attuazione della campagna di comunicazione del processo di redazione del PO, (programma e calendario)   | Conoscenza delle azioni intraprese dall'AC, consequenzialità/ concatenazione  |
| Conoscenza dello stato di attuazione del RU vigente: cosa non ha funzionato, cosa è cambiato  | Realizzazione e divulgazione di materiale cartaceo (brochure, volantini o pieghevoli da distribuire) degli strumenti usati e da usare per la pianificazione   | Consapevolezza del processo di pianificazione   |
| Rafforzare la coesione sociale e l'inclusione nel processo delle diverse etnie  | Realizzazione di un sito web dedicato con traduzione di testi in inglese e cinese mandarino/pinyin, realizzazione e diffusione dei profili social   | Acquisizione di linguaggi specifici, conoscenza della pianificazione  |
| Conoscenza dei progetti pubblici o a partecipazione pubblica in corso di definizione  | Organizzazione di mostre ed eventi (locandine/inviti, manifesti, incontri e assemblee)  | Conoscenza azioni intraprese dall'AC, loro consequenzialità e concatenazione  |
| Trasparenza dei processi decisionali, dell'iter del Piano   | Diffusione di notizie su emittenti televisive e radiofoniche (videoclip, spot e inspot), riviste specialistiche del settore, organi di stampa (articoli e comunicati stampa)  | Consapevolezza dei ruoli: politici, tecnici e di cittadinanza attiva, associata e non   |
| Supportare ed orientare i cittadini nella presentazione delle osservazioni a seguito dell'adozione  | Organizzazione di eventi e diffusione delle modalità e contenuti sui media  | Ricevere osservazioni pertinenti  |
| Azione di marketing territoriale: Prato fuori dai confini   | Diffusione mirata su social e media per operatori economici e culturali dell'area vasta, nazionale e oltre  | Attrazione degli investimenti di operatori economici e culturali  |
| Verifica dei risultati  | Valutazione e monitoraggio del processo di comunicazione  | Rafforzamento dell'interesse  |

## PIANO OPERATIVO – la partecipazione

| obiettivi   | azioni  | risultati attesi   |
|---|---|--|
| Promuovere il coinvolgimento dei cittadini nelle scelte di interventi da attivare sul territorio per la rigenerazione e valorizzazione della città; favorire il dialogo tra gruppi diversi per interesse, provenienza e stile di vita, riducendone la conflittualità nelle scelte strategiche | Promuovere incontri, dibattiti e presentazioni pubbliche  | Coinvolgimento della cittadinanza, e raccolta delle sollecitazioni   |
| Consentire ai soggetti destinatari delle scelte urbanistiche di intervenire nel processo di formazione della nuova disciplina   | Istituire tavoli riguardanti le tematiche dei grandi progetti (Declassata, Mura antiche, Macrolotto Zero) e delle aree strategiche (dal Fabbricone al Serraglio, il Parco Fluviale, Porta Sud) con momenti di ascolto, restituzione e verifica                    | Progettazione condivisa dei grandi temi e delle aree strategiche   |
| Raccogliere le sollecitazioni dei privati, delle associazioni di categoria, stakeholders e altri soggetti   | Istituire tavoli di confronto con gli stakeholder e con il mondo dell'associazionismo (comparti tessile e moda, IT e ICT, alimentare e agroalimentare, modalità aggregative innovative, i macrolotti) con momenti di ascolto, restituzione e verifica             | Individuare aree di interesse da assoggettare a trasformazione vagliare proposte e tempi di realizzazione                            |
| Realizzazione di un sistema efficace di progettazione condivisa   | Istituire tavoli riguardanti i grandi temi alcuni dei quali da svolgersi nelle frazioni interessate (riuso e rigenerazione urbana, perequazione, spazio pubblico, l'agricoltura, edilizia residenziale, i parchi) con momenti di ascolto, restituzione e verifica | Appropriazione della città e visione sul futuro che i cittadini vogliono   |
| Collaborare ai laboratori per bambini e ragazzi in collaborazione con altre società o Enti  | Istituzioni di tavoli dedicati alle scuole in collaborazione con UNICEF, con momenti di ascolto, restituzione e verifica  | Estendere alle nuove generazioni le scelte pianificatorie  |
| Promuovere il coinvolgimento del mondo delle imprese e della formazione "fuori dai confini"   | Incontri pubblici con "opinion leader"  | Conoscenza diretta dei luoghi, e delle opportunità offerte dalla pianificazione  |
| Verifica dei risultati  | Valutazione e monitoraggio del processo di comunicazione<br>Report delle proposte relativamente al recepimento delle proposte nel piano adottato  | Riconoscibilità delle scelte: corrispondenza tra previsioni e obiettivi politici, tra previsioni e input emersi dalla partecipazione |

La metodologia di lavoro e l'organizzazione proposte intendono la costruzione dei nuovi atti di governo del territorio quale elaborazione processuale, effettuata attraverso operazioni di ascolto e confronto.

Questo processo rappresenta un elemento cruciale per la verifica pubblica ed il riordino di idee, ipotesi e sollecitazioni, secondo un disegno strategico quanto più possibile condiviso e va ad inquadrarsi in un percorso di partecipazione che è stato avviato sin dalla prima fase di lavoro e si svolgerà lungo

tutta la durata dello stesso, oltre a far propri i risultati di processi partecipativi avviati o già conclusi, nell'ottica di una visione quanto mai complessiva e non più per compartimenti.

Per garantire efficacia al processo di partecipazione e consultazione, si rende necessario l'utilizzo di strumenti partecipativi differenziati in base alle diverse fasi di elaborazione (incontri pubblici, tavoli tematici, distribuzione materiali informativi, organizzazione di eventi, convegni, mostre, ecc.).

L'attività di ascolto si avvarrà dei social e di un sito *web*, appositamente strutturato (che dovrà contenere documenti e materiali esplicativi, redatti con un linguaggio facile e comunicativo) con testi plurilingue, con il quale i cittadini possono dare il proprio contributo o monitorare le diverse attività svolte.

La dimensione strategica del progetto urbanistico può essere riassunta nella capacità di coinvolgere soggetti e attori nella formazione dei nuovi strumenti, nell'individuazione di un più stretto legame tra scelte del piano ed effetti conseguenti, nella selezione di progetti quanto possibile condivisi ed anche in grado di favorire nuove ipotesi di sviluppo economico e sociale.

Le diverse fasi devono essere concepite in relazione allo sviluppo del lavoro di redazione dei nuovi strumenti, ad ogni modo il processo da seguire potrebbe prevedere quanto segue.

Tutto lo sviluppo del lavoro sarà quindi scandito da una serie di momenti di comunicazione e di verifica/discussione, supportati da documenti preparatori e/o riassuntivi predisposti per le diverse tipologie di incontri, ponendo la massima attenzione all'uso di un linguaggio appropriato ai destinatari delle diverse comunicazioni.

### **3. VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER L'ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO ALLE DIRETTIVE DEL DPGR 53/R/2011 E AL PGRA**

#### **3.1 Indagini geologiche, idrauliche e sismiche, adeguamento del quadro delle pericolosità e delle fattibilità**

Le indagini geologiche di supporto al nuovo Piano Operativo si inquadrano all'interno di uno scenario normativo in via di evoluzione per effetto combinato della nuova legge regionale "Norme sul Governo del Territorio" 65/2014 e della recente approvazione del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA approvato il 3 marzo 2016 con Del.C.I. 235/15) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale nel quale rientra il territorio amministrativo della città di Prato.

Entrambi i nuovi disposti normativi introducono nuove direttive per le indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica individuando nella Regione Toscana il soggetto deputato alla emanazione delle specifiche tecniche per la formazione degli studi geologici, in quanto il PGRA, non entra più nel merito della pianificazione urbanistica, a differenza del PAI. dell'Autorità di Bacino del fiume Arno che viene superato ed abbandonato almeno per quanto riguarda la parte idraulica.

Ad oggi e nell'attesa delle nuove direttive che probabilmente vedranno la luce, presumibilmente, verso la fine di quest'anno, si procede con i dettami del DPGR 53R/2011 rispetto al quale occorre aggiornare lo scenario di pericolosità del Piano Strutturale che era stato definito nel 2009 con l'allora vigente DPGR 26R/2007.

Rispetto alle carte della pericolosità del Piano Strutturale vigente le nuove direttive introducono alcune novità prevalentemente nelle questioni sismiche e idrauliche e più marginalmente nelle problematiche geologiche. Con la LR 65/2014, inoltre, la Regione Toscana rafforza il legame tra la pericolosità del territorio e le tematiche relative alla gestione del rischio e dell'emergenza proprie dei Piani di Protezione Civile.

#### **GLI ELABORATI CARTOGRAFICI DEL PIANO STRUTTURALE**

Lo studio geologico di supporto alla variante al PS dovrà, quindi, aggiornare ad oggi lo scenario di pericolosità del territorio comunale oltre a fornire il necessario supporto per l'aggiornamento del Piano di Protezione Civile. Le nuove cartografie di pericolosità verranno quindi elaborate come segue in sostituzione di quelle ad oggi vigenti.

**Carta della pericolosità geologica:** per l'elaborazione di questa cartografia che andrà a sostituire la tavola Af7 "*Carta della pericolosità geomorfologica*" si procederà ad un nuovo rilievo

geomorfologico per l'aggiornamento degli areali e dello stato di attività dei fenomeni gravitativi presenti sul territorio pratese. In questo caso, poiché il PAI rimane vigente, a differenza delle problematiche idrauliche che vengono superate dal PGRA, si procederà anche alle osservazioni alla parte geomorfologica ai sensi dell'art. 32 *"Procedure e modifica del PAI"* in modo da rendere coerente la cartografia di pericolosità sovraordinata con quella del nuovo PS.

**Carta della pericolosità idraulica:** già da diversi anni le direttive per la valutazione delle problematiche idrauliche sono oggetto di continue modifiche sia di carattere normativo che tecnico. Il Comune di Prato è stato tra i primi in Toscana a dotarsi di studi idraulici specifici per la definizione delle aree allagabili a partire dalla entrata in vigore del primo provvedimento regionale che introduceva tali valutazioni nella pianificazione urbanistica (DGRT 230/1994). La carta della pericolosità idraulica vigente è stata costruita con uno studio idrologico-idraulico specifico elaborato, a più riprese, in accordo con i tecnici dell'Autorità di Bacino del fiume Arno in modo da rendere coerente la cartografia del PAI con quella del PS. Con la recente entrata in vigore del PGRA che, come abbiamo detto, supera il PAI nella parte idraulica, occorrerà rielaborare la carta della pericolosità idraulica del PS in accordo con la normativa sovraordinata, recependo le nuove perimetrazioni. In ogni caso, vista la disciplina del PGRA, si potranno utilizzare gli studi idraulici più recenti di cui dispone l'Amministrazione Comunale per promuovere eventuali osservazioni al PGRA almeno per le perimetrazioni che derivano dai corsi d'acqua non ricompresi nell'elenco del reticolo di riferimento di cui all'Allegato 4 della disciplina del PGRA. In questo elenco, che comprende i corsi d'acqua per i quali non sono possibili proposte di variazione della pericolosità da parte dei Comuni, per quanto riguarda il territorio amministrativo di Prato, figurano soltanto il fiume Bisenzio ed il Torrente Calice.

Poiché nella tavola vigente sono riportate anche le aree di tipo A e quelle di tipo B del vecchio Piano Stralcio Rischio Idraulico, a seguito della revisione e verifica delle opere di regimazione idraulica distribuite sul territorio del bacino del Bisenzio - Ombrone Pistoiese condotta dall'Autorità di Bacino, si procederà all'aggiornamento degli areali sui quali permangono vincoli e limitazioni in ragione della conferma o meno di quella particolare destinazione d'uso del suolo.

**Carta della pericolosità sismica:** per quanto riguarda le problematiche sismiche l'Amministrazione Comunale ha già fatto elaborare lo studio di Microzonazione Sismica di primo livello a seguito del quale viene redatta anche la carta della pericolosità sismica. In questo caso il lavoro che si effettuerà potrà riguardare alcuni eventuali aggiustamenti che si potranno rendere necessari in fase di adozione del PS quando tutto lo studio geologico completo sarà depositato all'Ufficio del Genio

Le cartografie citate, se da un lato sono necessarie a comporre lo scenario di pericolosità fisica del territorio, dall'altro non sono sufficienti a completare l'analisi delle problematiche geologiche, ma anche ambientali in senso lato, cui fare riferimento per la corretta definizione della fattibilità degli interventi previsti dal Piano Operativo.

Per poter giungere ad un completo adeguamento dello studio geologico per la variante al PS che possa supportare adeguatamente lo studio di fattibilità geologica, idraulica e sismica del nuovo Piano Operativo si procederà all'aggiornamento di alcune tavole già elaborate nello studio allegato al PS vigente; in particolare la tavola Af.4 "*Carta litotecnica e dei dati di base*", la tavola Af.6 "*Carta della subsidenza*", la tavola Af.10. "*Carta dei battenti idraulici*", la tavola Af.11 "*Carta del PAI*" e la tavola Af.12 "*Carta delle problematiche idrogeologiche*" qui richiamate con la numerazione vigente.

**Carta litotecnica e dei dati di base:** disponendo delle nuove indagini prodotte con lo studio di Microzonazione Sismica, si andrà ad implementare la mappa dei punti di indagine geognostica del territorio di Prato che costituiscono il riferimento per la valutazione delle caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni del substrato. Tali informazioni costituiranno la necessaria base conoscitiva aggiornata per la definizione della fattibilità geologica e sismica in sede di elaborazione del PO.

**Carta della subsidenza:** questo elaborato fu prodotto con dati risalenti ad un periodo di misura che terminava al 2010. Poiché il fenomeno della subsidenza, almeno nella pianura pratese, è legato strettamente all'andamento dei prelievi di acqua dalla falda, sia per la quantità che per la concentrazione dei punti di emungimento, è necessario un aggiornamento di questa cartografia con i dati degli ultimi anni che sicuramente registreranno un notevole cambiamento in relazione alla recente e generale risalita della falda pratese dovuta ad una forte diminuzione dei prelievi delle acque sotterranee per effetto della crisi del settore tessile.

**Carta dei battenti idraulici:** la carta dei battenti idraulici vigente è stata costruita con i recenti studi idrologico - idraulici che l'Amministrazione Comunale ha fatto elaborare di recente utilizzando il rilievo LIDAR della Regione Toscana che permette di riconoscere con il massimo dettaglio l'andamento topografico del territorio. Con l'entrata in vigore della nuova cartografia del PGRA che, in gran parte, è costruita con le perimetrazioni delle carte dei Piani Strutturali che dispongono di studi idraulici recenti e utilizzati per l'aggiornamento del PAI, si verificherà se con le nuove perimetrazioni occorrerà o meno procedere ad un aggiustamento degli areali con le diverse altezze d'acqua. Gli studi idrologico - idraulici che l'Amministrazione Comunale ha fatto elaborare a più riprese sia per la valutazione della pericolosità idraulica del territorio che per le modifiche al PAI verranno utilizzati anche per promuovere le osservazioni al nuovo PGRA.

**Carta del PAI-PGRA:** a seguito dell'entrata in vigore del Piano Gestione Rischio Alluvioni il PAI, per la parte idraulica, viene superato mentre rimane valido a tutti gli effetti per quanto riguarda le problematiche geomorfologiche e da frana. Poiché il PS vigente conteneva un elaborato di sintesi del PAI che riassumeva in un'unica cartografia tutte le perimetrazioni di pericolosità di questo strumento sovraordinato, il nuovo elaborato che si andrà a realizzare conterrà sia l'aggiornamento delle perimetrazioni e dello stato di attività delle aree in frana sia le perimetrazioni di pericolosità idraulica del nuovo PGRA che sostituiscono quelle del PAI. In questo modo si potrà disporre di una cartografia

di riferimento unitaria per il recepimento della disciplina sovraordinata che andrà recepita a livello delle norme tecniche di attuazione sia del PS che del PO.

**Carta delle problematiche idrogeologiche:** con la carta delle problematiche idrogeologiche si completa il quadro di riferimento per la definizione di una disciplina di Piano che salvaguarda le risorse ambientali sia in ambito generale (PS) che a livello di fattibilità dei singoli interventi (PO). In questo elaborato vengono riportati i tematismi che riguardano le condizioni idrogeologiche del substrato in ordine alla permeabilità dei terreni ed allo stato delle acque sotterranee. Poiché tali informazioni furono utilizzate anche per il contributo alla redazione del Titolo V - *Salvaguardia delle risorse ambientali della disciplina di piano* (Es.07), si procederà ad aggiornare i suddetti tematismi in quanto risultano ormai datati. In particolare verrà aggiornato, in quanto risalente alle misurazioni del marzo 2011, l'andamento delle linee isopiezometriche che individuano la profondità della falda che in questi ultimi anni ha subito un notevole innalzamento.

In definitiva, con il nuovo studio di supporto alla variante al PS, tenuto conto anche del quadro normativo sovraordinato, si andranno a predisporre le nuove cartografie ai sensi del DPGR 53R/2011 in scala 1:10.000 che andranno a sostituire quelle ad oggi vigenti:

- Carta della pericolosità geologica;
- Carta della pericolosità idraulica;
- Carta dei battenti idraulici (nel caso di modifiche sostanziali alle perimetrazioni di pericolosità idraulica)
- Carta della pericolosità sismica;
- Carta litotecnica e dei dati di base;
- Carta della subsidenza;
- Carta del PAI/PGRA;
- Carta delle problematiche idrogeologiche.

Poiché il quadro normativo di settore è in via di ridefinizione da parte della Regione Toscana, si procederà alla redazione di eventuali nuovi elaborati cartografici che si dovessero rendere necessari per l'accoglimento delle nuove direttive regionali.

## **La disciplina di Piano**

La disciplina del PS vigente è stata costruita secondo le allora vigenti LR 1/2005 e DPGR 26R/2007 entrambe superate a seguito della entrata in vigore della nuova LR 65/2014 e del nuovo Regolamento di attuazione per le indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica DPGR 53R/2011. Ad oggi lo scenario di riferimento normativo risulta ancora in evoluzione per effetto del punto 9 dell'art.104 della LR 65/2014 che specifica la prossima entrata in vigore di un regolamento contenente nuove "direttive tecniche per le verifiche di pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico

*e sismico, la fattibilità delle previsioni e per la valutazione degli effetti locali e di sito in relazione all'obiettivo della riduzione del rischio idraulico, idrogeologico e sismico". Tali direttive, che andranno a sostituire quelle di cui al DPGR 53R/2011, nonostante in termini di legge sarebbero dovute entrare in vigore entro sessanta giorni dall'approvazione della nuova legge urbanistica, sono ancora in fase di definizione e, molto probabilmente, entreranno in vigore durante la redazione della variante al PS e del nuovo PO.*

Inoltre, la nuova disciplina del PGRA in vigore da marzo 2016, assegna alla Regione Toscana la definizione entro centottanta giorni dall'approvazione la definizione dei necessari atti diretti a dare applicazione del nuovo strumento sovraordinato nel "*settore urbanistico*".

La Disciplina di Piano del PS verrà quindi aggiornata di conseguenza mediante una revisione specifica delle parti relative alle tematiche ambientali, del paesaggio e della salvaguardia delle risorse del territorio. In particolare saranno rivisti i contenuti dell'attuale Titolo IV – *Condizioni per la trasformabilità del territorio (Indirizzi e prescrizioni inerenti agli aspetti idrogeomorfologici)* e del Titolo V - *Salvaguardia delle risorse ambientali* della "Parte II - Statuto del territorio".

## 4. IL PIANO OPERATIVO

### 4.1. Quadro previsionale strategico

Il quadro strategico del Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi generali del PS vigente, intende produrre una visione urbanistica complessiva del futuro della città di Prato, rispetto alla quale le Politiche di Governo del Territorio siano costantemente correlate a quelle più allargate dello **Sviluppo del Territorio**: sviluppo culturale, sociale ed economico. Una visione di medio-lungo periodo, basata su un'idea di **Sviluppo Sostenibile**, che nasca da un'analisi dell'esistente, che individui i temi strategici su cui concentrare la programmazione e verso i quali far convergere le azioni sia del comparto pubblico che di quello privato e che, in questo senso, preveda molteplici *luoghi* di incontro e confronto per una definizione collettiva e condivisa degli obiettivi prioritari.

Una visione della città che parte dall'identificazione del **ruolo strategico che Prato riveste nell'ambito regionale e di area vasta** e che introduce riflessioni sulla definizione di strategie di sviluppo condivise a tale livello.

Un'azione di programmazione che dovrà essere sviluppata in sinergia con gli altri documenti di pianificazione strategica e territoriale che il Comune di Prato sta sviluppando o ha in programma, in particolare: DUP (Documento unico di Programmazione), PAES (Piano di Azione Energia Sostenibile), PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile), PIU (Progetti di Innovazione Urbana), Piano Nazionale per la Riqualificazione Sociale e Culturale delle aree urbane degradate (MIT), Programma per le aree di Rigenerazione Urbana (ANCI Toscana), Rapporto URBES ISTAT, Linee Guida sull'Immigrazione, Linee Guida sulla Fascia Grigia, Agenda Digitale, Piano per la Smart City, Progetto 100 Piazze, Regolamento dei Sottosuoli, Programma per la creazione di un Brand Prato.

La programmazione strategica generale del Comune di Prato prevede in particolare che il nuovo Piano Operativo ed il PUMS siano sviluppati contestualmente: i due documenti, infatti, dovranno essere concepiti come un unico strumento di pianificazione del territorio e dunque integrarsi e coordinarsi fin dalle fasi iniziali, durante le quali l'Amministrazione intende promuovere importanti momenti di confronto con i cittadini e gli stakeholders attraverso una serie di processi partecipativi su diversi livelli.

Il Quadro Strategico Generale individua una serie di **Temi Strategici**, che sono descritti sinteticamente di seguito, sui quali incentrare le scelte delle politiche di governo del territorio e che dovranno essere posti alla base delle scelte di natura urbanistica. Il Piano Operativo dovrà sviluppare in modo coerente queste strategie generali e delineare al suo interno strumenti di analisi e di verifica dell'efficacia delle azioni determinate dal Piano stesso, configurandosi come un documento funzionale allo sviluppo sostenibile del territorio, costantemente monitorato sugli effetti che produce in una logica *di pianificazione costante* della città.

### ***Prato come città della “Manifattura del XXI secolo”***

Il tessuto economico della città di Prato mostra che nel corso degli ultimi decenni, accanto al distretto **tessile-moda**, si sono sviluppati ulteriori filiere che rappresentano altrettanti settori strategici per il territorio, in particolare il comparto **ICT** e quello **agroalimentare-alimentare**. Si tratta di comparti economici dotati di grande dinamismo e tendenza all'innovazione che rappresentano settori in crescita e sui quali, anche a livello nazionale, si stanno avviando politiche di coordinamento e di investimento di risorse pubbliche, in una logica di programmazione e promozione del *Sistema Italia*. Il comparto tessile-moda – che si inserisce all'interno del contesto del fashion style e design italiano– e quello agroalimentare-alimentare, infatti, afferiscono al contesto più generale del *made in Italy*, mentre il comparto ICT, è oggetto di una serie di innovazioni normative ed importanti investimenti a livello nazionale, che hanno lo scopo di riportare in pochi anni l'Italia ai livelli internazionali, nell'ambito dell'Agenda Digitale Nazionale.

La città di Prato per questi comparti economici rappresenta un territorio di rilevanza strategica a livello regionale e di area vasta ed è in questo contesto allargato che si dovranno collocare le relative scelte di governo del territorio.

Si pensi ad esempio alle sinergie esistenti ed attivabili nell'ambito del polo moda Firenze-Prato, o alle relazioni tra il comparto ICT presente a Prato con le reti regionali dedicate all'innovazione, o alle reti di aziende improntate al bio e le esperienze di filiera corta presenti nel Parco Agricolo della Piana - che nel territorio pratese trova la sua porzione più importante di produzione agricola - o, infine, alle potenzialità che il contesto di Prato offre, da molteplici punti di vista, nell'ambito della produzione alimentare, che, anche grazie ad EXPO 2015, rappresenta uno dei comparti economici con più prospettive di crescita a livello nazionale nel futuro.

Nella logica di delineare scenari strategici di sviluppo da porre alla base delle scelte di natura urbanistica, un'azione preliminare specifica del Piano Operativo sarà quella di svolgere, assieme agli stakeholders pubblici e privati, **tavoli di confronto sulla definizione di strategie condivise di medio periodo** relativi a questi comparti economici. Tale riflessione dovrà essere svolta in particolare, mettendo in relazione le scelte strategiche relative agli scenari di sviluppo economico con le Aree Strategiche individuate dal Piano Operativo.

### ***Il riuso: Prato come città paradigma delle pratiche urbane e territoriali di re-cycling***

Tema centrale del nuovo Piano Operativo sarà la definizione delle strategie relative alle pratiche di riuso e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello industriale, nell'ambito delle aree urbane.

Il nuovo PO, nella logica di delineare uno scenario di sviluppo sostenibile della città a “**volume zero**”, dovrà determinare le modalità di intervento relative al **riuso** degli edifici, che appare come una risposta concreta nel breve periodo alle richieste di molteplici settori, alla **rigenerazione urbana** ed alla **perequazione**, definendo sia i tipi di intervento nella “*disciplina degli insediamenti esistenti*” di cui

all'art. 95 c. 1 lett. a) della LR 65/2014, sia individuando ambiti di *“trasformazione degli assetti insediativi”* corredati di apposite “schede norma” di cui alla lett. b) del c. 1 del citato articolo.

### ***Un nuovo Piano Casa e l'interazione tra politiche urbane e politiche di welfare innovative***

Il tema della casa trova in questo periodo storico a Prato, come del resto a livello nazionale, un momento di grave crisi che si concretizza in una vera e propria emergenza abitativa, che in termini generali può essere declinato in due grandi temi: da una parte la carenza strutturale del territorio pratese di **Edilizia Residenziale Pubblica** (ERP) e dall'altra l'incapacità da parte di una domanda sempre più crescente – corrispondente ad una fascia della popolazione con reddito medio-basso, la cosiddetta “fascia grigia” – di trovare un'offerta abitativa adeguata, ovvero case in affitto a basso costo, il **Social Housing**.

Da questo punto di vista, anche in considerazione delle peculiarità del tessuto sociale presente e delle sue dinamiche future, la città di Prato può configurarsi come un territorio nel quale sperimentare nuove modalità di risposta al tema della casa, un luogo nel quale sviluppare un approccio che tenga insieme le questioni residenziali e quelle sociali in una visione unitaria che porti la questione abitativa all'interno del tema più generale delle politiche di welfare e che dovrà convergere in un nuovo **Piano Casa**.

Di conseguenza, un'azione preliminare del nuovo Piano Operativo sarà quella di sviluppare, assieme agli stakeholders pubblici e privati, *un tavolo di confronto sulla definizione di strategie condivise* di medio periodo relative alle politiche di welfare e la loro declinazione in termini di politiche di governo del territorio, in particolare in relazione alla questione abitativa ed alle modalità di erogazione e distribuzione dei servizi ai cittadini

### ***I “Grandi Progetti” e le Aree Strategiche***

Il Piano Operativo avrà una serie di temi che riguarderanno l'intero territorio comunale: le aree urbane avranno come tema centrale la definizione delle modalità di riuso e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, anche andando a definire le strategie relative alla perequazione; per le aree agricole si dovranno stabilire le modalità di gestione del territorio, in relazione all'attivazione di economie di sviluppo sostenibile e locale, focalizzate sull'agricoltura biologica e finalizzate alla formazione di consorzi di produttori agricoli con distribuzione a filiera corta; lo spazio pubblico sarà oggetto di una riflessione generale e dovrà essere inteso come elemento strutturante della *Città Pubblica*, una cornice progettata in modo da generare luoghi urbani con alti standards qualitativi per la vita dei cittadini.

Accanto a queste riflessioni generali, il Piano Operativo dovrà sviluppare politiche urbane specifiche per una serie di settori della città, le Aree Strategiche, alle quali verrà assegnato un ruolo centrale nella definizione dell'immagine futura di Prato: tali aree dovranno essere concepite come i settori urbani strategici in grado di rappresentare i cambiamenti e gli indirizzi di trasformazione della città.

Dovranno divenire **i luoghi paradigmatici della città** e identificare quei temi che ne rappresentano le specificità nell'ambito regionale e di area vasta: Prato città della cultura contemporanea in Toscana,

città della moda e dell'arte, città dell'integrazione, città della sostenibilità e del re-cycle, città dell'innovazione, città giovane. Questi saranno alcuni degli argomenti su cui verranno basate le future strategie di **marketing territoriale**, temi attualmente in fase di definizione nell'ambito di altre azioni di pianificazione dell'Ente – Programma per la creazione di un Brand Prato - che prevedono il coinvolgimento della città anche attraverso processi partecipativi con i cittadini e gli stakeholders.

Su tali aree dovranno essere sviluppati progetti unitari – anche nella forma di masterplans settoriali – nella logica di formare **progetti di innovazione urbana**, dotati di una forte riconoscibilità, unitarietà ed in linea con i temi strategici generali, in grado di attrarre e di far convergere investimenti dall'interno e dall'esterno della città.

Le aree strategiche individuate dal Piano Operativo sono: la **Declassata**, il **Centro Storico** e le **Mura Urbane**, l'**Area ex Ospedale Misericordia e Dolce** ed i **settori urbani circostanti**, il **Macrolotto zero**, la **Stazione del Serraglio ed il settore urbano fino al Fabbricone**, il **Parco fluviale del Bisenzio**, le **Cascine di Tavola**.

### ***Lo Spazio Pubblico***

Lo spazio pubblico dovrà essere trattato all'interno del Piano Operativo, come un tema specifico, trasversale alle differenti tipologie di aree urbane e dotato di una propria dimensione disciplinare e programmatica da interfacciare con tutti gli altri argomenti del Piano.

Il tema dello Spazio Pubblico dovrà essere concepito e sviluppato come interfaccia della città nei confronti dei cittadini, con la finalità di definire criteri di intervento qualitativi volti alla definizione di una **Città Pubblica** caratterizzata da alti standards architettonici in termini di progettazione, spazi, materiali, textures e degli arredi urbani, nella logica di delineare una città nella quale, sinteticamente, sia piacevole l'*abitare* in senso allargato.

Il progetto dello Spazio Pubblico, dovrà essere condotto nella logica di promuovere un'idea di Città Pubblica aperta all'uso dei cittadini: un network di luoghi di aggregazione pavimentati o verdi, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradia nel territorio più aperto.

La programmazione dello Spazio Pubblico avrà un ruolo centrale nell'identificazione dei luoghi di aggregazione nelle **Frazioni** della città. In esse, infatti, la centralità della progettazione del Piano Operativo sarà concentrata proprio nella definizione dei luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, che dovranno essere programmati come veri e propri **Centri Civici**, nei quali lo Spazio Pubblico dovrà essere in grado di rappresentare i luoghi nel loro significato identitario e generare le corrette gerarchie spaziali e funzionali.

### ***I temi ambientali, agro-ambientali ed ecologici***

Il territorio agricolo e le aree naturalistiche costituiscono l'altro grande ambito da affrontare nel nuovo Piano Operativo, accanto alle azioni riguardanti il territorio urbano. In coerenza con quanto già indicato dal vigente Piano Strutturale, il **sistema agroambientale** si configura come fondamentale **presidio e matrice generativa** per un recupero sia morfologico che funzionale del sistema

insediativo, adeguato ad affrontare le pressanti sfide poste dalla transizione economica e dai cambiamenti climatici.

La definizione delle politiche di gestione del territorio relative a questi ambiti dovranno essere improntate a criteri di tutela, salvaguardia attiva, sostenibilità, innovazione nelle modalità di gestione, strategie di fruizione del territorio tese a recuperare e generare **nuove forme sostenibili di accessibilità** in grado di svilupparsi anche nel **settore turistico** e per la definizione di **modelli economici locali** tesi a incentivare –collaborando con le agenzie ed istituzioni competenti- la presenza della attività di un agricoltura di prossimità condotta secondo modalità sostenibili sul piano ambientale ed economico ed adeguata a generare filiere **produttive corte** e **consorzi di produttori del settore agro ambientale** in particolare rivolti ai prodotti biologici o comunque realizzati con pratiche agronomiche sostenibili.

### ***La perequazione***

La “**perequazione urbanistica**” congiuntamente ad una corretta pianificazione territoriale rappresenta la soluzione alle criticità del piano comunale che discrimina ingiustamente talune proprietà rispetto ad altre, imponendo generalmente su taluni suoli vincoli di inedificabilità in attesa dell'espropriazione per pubblica utilità nello stesso tempo apre alla edificazione privata e valorizzazione fondiaria di altri suoli analoghi ai precedenti per condizioni urbanistiche e giuridiche.

Tale istituto si prefigge il pari trattamento delle proprietà fondiarie in analoghe condizioni di fatto e di diritto, perseguendo l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Fin dalle prime sperimentazioni, l'equa distribuzione degli oneri ha riguardato la cessione al Comune delle aree per i servizi e la realizzazione delle opere pubbliche.

Nel corso del tempo questo profilo di equità si è molto evoluto, in Toscana il Regolamento di attuazione dell'art. 60 della LR 1/2005 (ora abrogata) approvato con DPGR del 9 febbraio 2007, n. 3/R ha stabilito che nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori siano ripartiti gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico (i c.d. extraoneri) insieme agli oneri relativi alla cessione al Comune di aree comprensivi degli obblighi relativi alle quote di edilizia residenziale con sociale.

La vigente Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”, in assoluta coerenza con quanto fino adesso applicato dal Comune di Prato, disciplina attraverso gli articoli 100, 101 e 102 non solo l'istituto della “perequazione urbanistica” ma anche quello della “compensazione” e della “perequazione territoriale”. Di particolare interesse la compensazione urbanistica che si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.

Infatti sin dal 2009 (c.d. variante “Declassata”) il Comune di Prato ha elaborato in via sperimentale, il sistema perequativo seguendo le indicazioni della legge regionale della Toscana, in modo da

perseguire l'equa distribuzione dei "diritti edificatori" e degli oneri fra tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica. In occasione dell'approvazione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico, i principi della perequazione urbanistica sono stati estesi all'intero territorio comunale inserendo nelle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente l'art. 29 bis "Perequazione urbanistica: generalità". Tale impostazione è stata confermata dal nuovo Piano Strutturale, adottato dal Consiglio Comunale nel maggio 2012 e approvato il 21.03.2013.

Nell'applicazione sperimentale del sistema perequativo, l'ambito urbano intorno al Viale Leonardo da Vinci è stato considerato come un "sistema chiuso", nel senso che i "diritti edificatori" generati dagli immobili compresi nei tre "nodi" sono interamente ed esclusivamente utilizzabili all'interno di esso allo scopo di realizzare il progetto urbano definito dal Regolamento Urbanistico. Gli interventi da realizzarsi nell'ambito della Declassata sono inoltre assoggettati alla corresponsione di un "contributo di sostenibilità" il cui importo totale è destinato al miglioramento di Viale Leonardo da Vinci.

Per effetto dell'art. 29 bis, il Regolamento Urbanistico estende la disciplina della perequazione all'intero territorio comunale suscettibile di trasformazione urbanistica, al fine di ripartire equamente i "diritti edificatori" e gli oneri derivanti dalla pianificazione fra le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione. Successivamente il Comune di Prato con DGC n. 167/2014 ha approvato la "Mappa dei Valori Immobiliari" e le "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica"

Competerà al nuovo **Piano Operativo** il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali si applicano la perequazione, le premialità e le compensazioni.

Il nuovo **PO** stabilirà:

- a) **gli indici territoriali e fondiari** attribuiti ai suoli compresi negli ambiti di trasformazione, anche differenziati per parti di ambito, in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree, ovvero la quantità totale di SUL attribuita, per effetto di tali indici, alle aree comprese nelle UMI e nei comparti edificatori;
- b) **le aree e gli immobili degradati o incongrui**, anche non compresi negli ambiti di perequazione, **che richiedono** interventi di demolizione, bonifica o comunque di **riqualificazione urbanistica e ambientale**, la cui esecuzione può determinare "diritti edificatori", ovvero quantità di SUL, da attribuire ad aree suscettibili di trasformazione urbanistica (quindi alle medesime aree o anche ad aree diverse in seguito a trasferimento dei "diritti edificatori");
- d) gli eventuali obblighi di **cessione al Comune di aree**, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di opere di interesse pubblico o collettivo;
- e) in misura indicativa le **aree di concentrazione** dei diritti edificatori (superfici fondiarie) e **quelle di cessione gratuita al Comune**, ed in misura vincolante le **quantità edificatorie massime e minime ammissibili**;

f) le **tipologie di interventi**, quali ad esempio il risparmio energetico, il consolidamento antisismico, **l'edilizia residenziale sociale, da incentivare** attraverso il riconoscimento di **premierità** sotto forma di "diritti edificatori";

g) le **premierità** da riconoscere, sotto forma di "diritti edificatori", **per la realizzazione di spazi pubblici** o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche;

h) un **incentivo** espresso in percentuale di diritti edificatori aggiuntivi, nei casi in cui i fabbricati esistenti inseriti negli ambiti di trasformazione, siano occupati da attività non compatibili con il progetto di piano ed il trasferimento dell'attività stessa, contestuale alla trasformazione dell'ambito, avvenga in altra sede all'interno del Comune;

i) le **aree assoggettate a vincolo espropriativo** (perequazione compensativa) per le quali in Comune, in alternativa all'espropriazione ed a fronte della cessione gratuita dell'area al Comune medesimo, può disporre il riconoscimento di "diritti edificatori" ed il loro trasferimento su altre aree destinate ad edificazione;

i) la quota dei "diritti edificatori" da riservare all'**edilizia residenziale sociale**, le cui modalità di impiego sono definite per le diverse aree di trasformazione o comparti urbanistici di trasformazione.

In tale contesto il nuovo Piano Operativo stabilirà se ed in quale misura le cessioni di cui alle lettere d) ed h) saranno da intendersi comprensive ovvero aggiuntive alle cessioni di aree relative alle opere di urbanizzazione primaria ed agli standard urbanistici.

## 4.2 Il Piano Operativo: obiettivi e azioni conseguenti, la coerenza con il Piano Strutturale vigente

Nella tabella seguente sono schematizzate le azioni del Piano operativo che dovranno essere declinate nella disciplina urbanistica al fine di perseguire le strategie generali contenute nell'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con DCC 89 del 2015.

In primo luogo sono elencate le azioni che in linea generale perseguono strategie di livello territoriale. Per ogni Sistema/UTOE, nella tabelle successive, sono riportate sia le azioni di livello territoriale che trovano attuazione nel Sistema/UTOE, sia azioni specifiche dell'ambito territoriale (riconoscibili dal colore grigio della casella) che comunque perseguono gli obiettivi generali.

| STRATEGIE TERRITORIALI                              |   |  |   |   |   |
|---|---|--|---|---|---|
| STRATEGIE<br>Atto di<br>Indirizzo<br>DCC 89/2015    |   | OBIETTIVI<br>PO  | AZIONI<br>PO  | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE  |   |
| Prato come città della "Manifattura del XXI secolo" | 1 | esaltare la vocazione di Prato quale città strategica dell'area vasta  | 1.1 ricognizione dei grandi contenitori industriali per funzioni di area vasta nel manifatturiero, nei servizi o per mix funzionali | <i>art. 48 DdP:</i><br>Il P.S. persegue come obiettivo prioritario il contenimento massimo del consumo di suolo a fini urbanistico-edilizi. A tale scopo individua nel patrimonio insediativo esistente la principale risorsa per soddisfare i bisogni aggiuntivi individuati nelle strategie del Piano stesso attivando politiche di riqualificazione e riabilitazione degli immobili a destinazione produttiva e stabilendo, rispetto al totale della SUL (superficie utile lorda) esistente nell'ambito delle destinazioni produttive, il limite del 30% da assoggettare potenzialmente a cambio di destinazione da produttivo alle altre funzioni ..... Il limite è individuato in rapporto alla strategia posta dal Piano relativa al mantenimento di attività produttive entro quantità significative pur all'interno di un ampliamento della gamma di attività da ritenere compatibili con il nuovo contesto di progetto<br><br>Il Regolamento urbanistico potrà ammettere ampliamenti per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.S. a destinazione d'uso |   |
|   | 2 | limitare il consumo di suolo per l'insediamento di nuove funzioni  | 2.1 recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare produttivo/artigianale, situato in aree strategiche                  |   |   |
|   | 3 | incentivare l'insediamento di imprese dei nuovi comparti produttivi ed economici strategici e innovativi nel tessuto edilizio produttivo esistente | 3.1   |   | individuazione delle aree strategiche da destinare a vocazioni specifiche anche con possibilità di ampliamenti legati a piani industriali |
|   |   |  | 3.2   |   | comparto tessile moda fashion design: individuarne la collocazione in spazi ex industriali situati in aree urbane unitarie                |
|   |   |  | 3.3   |   | comparto IT & ICT: individuare comparti urbani ove favorire l'aggregazione di micro e medio/piccole imprese oggi diffuse sul territorio   |

|   |                 |   |  |   |
|---|-----------------|---|--|---|
|   |                 |   | <p>3.4 comparto agroalimentare e alimentare locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzare luoghi ove allestire mercati temporanei (anche coperti) per la filiera corta legati anche alla somministrazione</li> <li>- localizzare e disciplinare aree dedicate agli orti urbani permanenti e temporanei</li> <li>- disciplinare e localizzare comparti urbani ove incentivare nuove modalità di produzione: serre urbane e vertical farms</li> </ul> | <p>industriale/artigianale e ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva in misura non superiore al 30% della sul esistente. L'entità di tali ampliamenti verrà stabilita dal R.U. e potrà essere articolata in misura diversa in funzione delle caratteristiche morfotipologiche degli insediamenti, della dotazione di standard, dei rapporti di copertura e impermeabilizzazione esistenti, nonché prevedere incentivi in funzione del contenimento energetico e della produzione da fonti di energia rinnovabili.</p> <p>Il Regolamento Urbanistico, per gli insediamenti produttivi, definirà criteri inerenti le soluzioni progettuali relative agli aspetti funzionali, estetici e paesaggistici in grado di conseguire un adeguato inserimento nel contesto nonché livelli elevati di qualità architettonica e della sistemazione degli spazi inedificati con particolare attenzione alle connessioni ambientali. Dovranno inoltre essere perseguite soluzioni utili al contenimento del fabbisogno energetico, idrico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.</p> |
| <p><b>Prato come città paradigma delle pratiche urbane e territoriali di re-cycling</b></p> | <p><b>4</b></p> | <p>incentivare le pratiche di riuso del patrimonio edilizio esistente</p>                                 | <p>4.1 definire le funzioni strategiche e agevolare la flessibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- produttive ed artigianali innovative</li> <li>- terziarie tradizionali e di nuova generazione</li> <li>- agricoltura urbana nelle nuove forme</li> <li>- residenze e strutture ricettive di servizio</li> </ul>  | <p><i>art. 48 DdP:</i><br/> Il P.S. persegue come obiettivo prioritario il contenimento massimo del consumo di suolo a fini urbanistico-edilizi. A tale scopo individua nel patrimonio insediativo esistente la principale risorsa per soddisfare i bisogni aggiuntivi individuati nelle strategie del Piano stesso attivando politiche di riqualificazione e riabilitazione degli immobili a destinazione produttiva e stabilendo, rispetto al totale della SUL (superficie utile lorda) esistente nell'ambito delle destinazioni produttive, il limite del 30% da assoggettare potenzialmente a cambio di destinazione da produttivo alle altre funzioni ..... Il limite è individuato in rapporto alla strategia posta dal Piano relativa al mantenimento di attività produttive entro quantità significative pur all'interno di un ampliamento della gamma di attività da ritenere compatibili con il nuovo contesto di progetto</p>  |
|   |                 | <p>4.2 definire una disciplina per il riuso temporaneo ed il riuso semi-permanente</p>                    |  |   |
|   |                 | <p>4.3 definire un programma di miglioramento energetico ed ambientale degli edifici oggetto di riuso</p> |  |   |

|   |          |  |     |  |   |
|---|----------|--|-----|--|---|
|   |          |  | 4.4 | ripensare le aree industriali esistenti come comparti caratterizzati da alti standard di qualità morfologica e funzionale, prestazioni energetiche, dotate di mix funzionali attrattivi  | <p><i>art. 75 DdP:</i><br/>Per le <i>aree miste</i> gli atti di governo del territorio, ....., definiscono apposita disciplina degli interventi riguardanti tali ambiti al fine di garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tutela dei manufatti di pregio storico architettonico identificati e censiti;</li> <li>- l'individuazione di ambiti complessi di intervento da assoggettare a strumenti di pianificazione unitaria;</li> <li>- il proporzionamento equilibrato delle funzioni (residenziale, produttiva, commerciale, di spazi pubblici coperti e scoperti e servizi);</li> <li>- la conseguente riduzione della copertura edilizia anche attraverso la perequazione e la compensazione;</li> <li>- la rigenerazione spaziale, economica e sociale attraverso la reinterpretazione dei caratteri identitari riconosciuti;</li> <li>- l'evoluzione degli aspetti produttivi verso il profilo alto della filiera tessile-confezione anche mediante l'introduzione di ulteriori funzioni (formazione, promozione, etc.);</li> <li>- l'accessibilità in tutte le sue forme con particolare attenzione alla movimentazione delle merci.</li> </ul> |
|   |          |  | 4.5 | connettere le aree delle nuove attività produttive con la rete della mobilità veicolare ed alternativa   |   |
| <b>Un nuovo Piano Casa e l'interazione tra politiche urbane e politiche di welfare innovative</b> | <b>5</b> | Sviluppo del Social Housing e politiche urbane                     | 5.1 | redigere linee guida sulla "fascia grigia" per la definizione degli aspetti qualitativi e quantitativi dell'abitare (modalità di intervento, standard prestazionali, regole per le convenzioni)  | <p><i>Art. 90 DdP:</i><br/>L'Edilizia Residenziale Sociale è costituita da interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e per l'affitto. Il presente piano stabilisce che almeno una quota pari al 20% della nuova edilizia residenziale sia riservata alla ERS.<br/>L'edilizia per l'affitto potrà essere ceduta gratuitamente al Comune o gestita dai privati mediante affitti concordati e convenzionati. In tal caso il Regolamento Urbanistico o altri strumenti di dettaglio stabiliranno le quote e le modalità di cessione o di convenzione, ricorrendo anche ad eventuali incentivi volumetrici.</p>  |
|   |          |  | 5.2 | nella definizione degli interventi di rinnovo urbano, introdurre criteri premiali per dell'introduzione di Social Housing  |   |
|   |          |  | 5.3 | localizzare tipologie abitative innovative (cohousing, condomini solidali, autocostruzione, etc) in comparti urbani da strutturare con servizi e spazi per la socialità  |   |
|   | <b>6</b> | Edilizia Residenziale Pubblica e di progetti di inclusione sociale | 6.1 | definire nuove strategie di localizzazione ed intervento degli alloggi ERP, attraverso forme di finanziamento o realizzazione diretta da parte di privati nell'ambito di progetti urbani complessi, attraverso forme perequative o compensative, che possano prevedere anche il recupero di edifici esistenti privati ad ERP ed il loro trasferimento al patrimonio pubblico |   |

|   |   |   |     |  |  |
|---|---|---|-----|--|--|
|   |   |   | 6.2 | localizzare i nuovi alloggi in aree dotate o da dotare di mix funzionali (spazi per attività formative, laboratori artigiani, servizi e attività professionali)  |  |
| Una nuova immagine urbana contemporanea | 7 | La Declassata quale nuovo asse urbano per migliorare la qualità dello spazio pubblico e per attrarre investimenti di area vasta | 7.1 | individuare una alternanza di edifici a sviluppo verticale con funzioni di area vasta alternati ad aree verdi e a tessuti produttivi minori per definire un nuovo sky line   | <i>art. 82 DdP:</i><br>La posizione strategica dell'asse della Declassata va considerata come una risorsa territoriale, il cui ruolo di distribuzione e di localizzazione di attività e attrezzature di livello metropolitano va ulteriormente potenziato e razionalizzato, con interventi mirati a:<br>- ridisegnare complessivamente la nuova infrastruttura individuando la trasformazione delle aree che vi si affacciano con interventi sulle aree industriali improprie e il completamento del tessuto edilizio esistente con funzioni residenziali, terziarie e di servizio;<br>- la riqualificazione dell'area ex Banci con la previsione di una nuova utilizzazione dell'edificio anche con funzioni di carattere metropolitano mantenendo però le caratteristiche generali e salvaguardandone il valore di archeologia industriale, segno di un passato produttivo e sociale strettamente legato al futuro della città;<br>- la realizzazione di un grande parco urbano attrezzato (parco delle Fonti), a servizio delle aree limitrofe e non solo;<br>- la realizzazione di nuovi spazi all'aperto ad integrazione delle attività espositive del Museo d'arte Contemporanea e Centro polivalente Pecci; |
|   |   |   | 7.2 | localizzare segni contemporanei con <i>vertical farms</i> legate alla produzione agricola con locali di commercializzazione e somministrazione dei prodotti agroalimentari, da proporre come luoghi attrattivi a livello di area vasta                   |  |
|   |   |   | 7.3 | creare un parco urbano lineare nell'area del Soccorso  |  |
|   |   |   | 7.4 | definire un progetto di recupero funzionale ed urbanistico per l'area ex-Banci   |  |
|   |   |   | 7.5 | definire comparti di intervento omogenei e correlati da promuovere attraverso strumenti di marketing urbano avanzato   |  |
| Lo spazio pubblico                      | 8 | spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini                            | 8.1 | definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradi nel territorio più aperto | <i>art. 48 DdP:</i><br>... il Regolamento Urbanistico definisce modalità di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio che osservino criteri di continuità, integrazione e compattezza dei tessuti urbanistico-edilizi, e riservino allo spazio pubblico nel suo complesso un ruolo centrale e leggibile nella configurazione degli insediamenti.  |
|   |   | rammendare le periferie e rigenerare la città storica, consolidare il rapporto tra persone e luoghi                             | 8.2 | definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica  |  |

|                             |  |   |   |  |   |
|-----------------------------|--|---|---|--|---|
|                             | territorio aperto come risorsa ed elemento qualificante della città  | 8.3   | definire nuovi standard agrourbani di uso pubblico  |  |   |
|                             | promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale | 8.4   | applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto                                    |  |   |
| <b>Il territorio rurale</b> | 9  | 9.1   | individuare aree ed azioni per il recupero ambientale, paesaggistico, funzionale e fruitivo                         | <p><i>Art. 34 DdP:</i><br/> Il P.S. stabilisce indirizzi e strategie per la tutela e valorizzazione integrata delle aree agricole del territorio comunale. In particolare promuove la tutela ed il recupero delle risorse agro ambientali e paesistiche nonché della biodiversità autoctona attraverso il riconoscimento di tali risorse, il contenimento del consumo di suolo agricolo e la definizione di usi ed azioni coerenti con tali obiettivi.<br/> La strategia del P.S. coerente con tali indirizzi è costituita dalla promozione di un presidio agricolo multifunzionale e dalla conseguente individuazione del Parco Agricolo della Piana di Prato</p> |   |
|                             |  | 9.2   | introdurre funzioni turistico/didattiche, agricole/commerciali e di sperimentazione delle colture, cohousing rurale |  |   |
|                             |  | 9.3   | rivitalizzare il sistema delle gore attraverso percorsi di mobilità lenta ed opere di rinaturalizzazione            |  |   |
|                             |  | 9.4   | Connettere la rete ciclabile urbana e rurale  |  |   |
|                             | 10   | sviluppare nuove forme di gestione del territorio                             | 10.1  | definire nuove modalità di relazione tra città e campagna  | <p>A tali fini il Regolamento Urbanistico comunale:<br/> -definisce indirizzi e prescrizioni volte al massimo contenimento del consumo di suolo agricolo, limitando tali nuove occupazioni ad aggiunte finalizzate alla ricomposizione e riqualificazione del margine urbano-rurale e senza pregiudizio dell'attività agricola svolta dalle aziende agricole ricadenti su di esso; ...<br/> -propone usi del suolo volti alla costituzione di una fascia di margine urbano-rurale per usi e finalità agro ambientali multifunzionali, caratterizzata da accessibilità e da permeabilità fra aree urbane ed agricole, incentivando la presenza di forme di uso del suolo eterogeneo ed intensivo come frutteti, orti, oliveti, piccoli invasi per acque meteoriche, siepi e filari per fonti di biomassa o mellifere, spazi ed aree verdi ad uso pubblico, e percorsi con funzione di collegamento tra città e territorio aperto;<br/> -valorizza e ricomponne la rete della mobilità lenta nel territorio rurale in particolare attraverso il</p> |
|                             |  |   | 10.2  | regolamentare usi del suolo per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del margine tra città e territorio aperto   |   |
|                             | 11   | tutelare il paesaggio collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana | 11.1  | disporre tipi di intervento che governino la gestione del patrimonio edilizio storico, in funzione del mantenimento di un giusto equilibrio tra le funzioni ospitate e la conservazione dei caratteri storico-architettonici degli stessi edifici, dei loro ambiti pertinenziali e del loro rapporto con il contesto paesaggistico   |   |
|                             |  |   | 11.2  | predisporre condizioni per la conservazione del mosaico delle aree agricole di collina, dei coltivi tradizionali, della viabilità e di tutti gli elementi testimoniali che contribuiscono alla definizione del paesaggio collinare   |   |

|  |  |      |   |  |
|--|--|------|---|--|
|  |  | 11.3 | individuare i caratteri percettivi e storico testimoniali degli elementi strutturanti il paesaggio collinare e disporre norme che stabiliscano le modalità di valorizzazione e conservazione dei medesimi   | recupero della sentieristica, della rete dei percorsi vicinali, dei percorsi di margine dell'agromosaico;<br>-tutela gli spazi e garantisce la funzionalità della struttura agroambientale con particolare riferimento ai suoi aspetti connettivi e di continuità degli spazi aperti, degli ambiti ed assetti agrari di specifico valore testimoniale e agronomico, ecologico e paesistico in essa presenti;   |
|  |  | 11.4 | evitare condizioni di frammentazione ad opera di infrastrutture o comunque improprie forme di gestione del territorio che possano indurre una perdita del potenziale ecologico ambientale nonché percettivo degli spazi aperti delle aree collinari | -definisce regole progettuali guida per la salvaguardia e il reimpianto di siepi e filari, intese anche come riferimento per la realizzazione di opere pubbliche, interventi a sconto oneri, indicazioni per i piani e programmi di settore e per il piano di sviluppo rurale provinciale;   |
|  |  | 11.5 | favorire la conservazione della rete di scolo storica in occasione della realizzazione di nuovi tratti necessari a prevenire fenomeni di erosione ed instabilità dei versanti   | -persegue il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete scolante nonché degli assetti agrari esistenti basati su cicli colturali di specie tradizionali;   |
|  |  | 11.6 | attivare politiche per la conservazione degli habitat presenti, in particolare le aree individuate dal sic-sir 41 "Monteferrato e Monte Javello"  | -indica modalità di gestione del sistema delle acque reflue finalizzate alla rigenerazione idraulica del reticolo idrografico minore della piana e dei corpi idrici superficiali;<br>-individua e dettaglia, ..., discipline specifiche per la eventuale localizzazione di impianti agricoli e "para agricoli" di tipo intensivo   |
|  |  | 11.7 | individuare spazi aperti per la connessione ecologica da e verso le aree di pianura   | -definisce regole per interventi di ricomposizione ambientale volte a migliorare la connettività ecologica e fruitiva fra i diversi spazi aperti, ciò sia nel caso di infrastrutture ed edificato esistente che di nuovi interventi, in particolare per opere pubbliche;<br>-promuove usi del suolo finalizzati all'impianto di specie vegetali per la produzione energetica da biomassa, preferibilmente in adiacenza delle principali infrastrutture viabilistiche, anche con finalità di mitigazione degli impatti ambientali di tali infrastrutture;<br>-Individua specifiche discipline di carattere morfotopologico per gli interventi di ristrutturazione edilizia in ambito rurale ai fini della massima integrazione con il contesto circostante evitando in particolare il ricorso a tipi edilizi di carattere urbano;<br>-privilegia, nel caso di interventi di trasformazione per la realizzazione di infrastrutture o opere di pubblica utilità, soluzioni progettuali allo scopo di evitare la |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | <p>frammentazione del territorio agricolo ed il mantenimento della continuità delle aziende agricole;</p> <p>-individua forme innovative di "standard agroambientali" finalizzate al mantenimento e salvaguardia degli ambienti agricoli periurbani (con particolare riferimento alle aree di frangia e anche agli ambiti delle "nuove centralità agro ambientali") da applicare in caso di trasformazione urbanistico/edilizia;</p> <p>-adotta tutte le indicazioni e prescrizioni normative idonee a disciplinare puntualmente le attività ammissibili nel territorio agricolo anche a "cielo aperto".</p> |
|--|--|--|--|--|

|   |   |  |  |  |   |
|---|---|--|--|--|---|
| <b>sistema agroambientale come presidio e matrice generativa per il recupero morfologico e funzionale del sistema insediativo</b> | 12  | potenziare e sviluppare la rete ecologica  | 12.1   | individuare i sistemi agroforestali di pregio da tutelare e definirne la disciplina paesaggistica e ambientale                           | <p><i>art. 75 DdP</i></p> <p>Per i <i>borghi storici</i> gli atti di governo del territorio, anche sulla base degli ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle presenti norme, definiscono apposita disciplina degli interventi riguardanti tali ambiti al fine di garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la natura policentrica di tali insediamenti, impedendo la saldatura fra di loro e verso le espansioni urbane recenti;</li> <li>- tutelarne il ruolo di centralità mediante il mantenimento e l'incremento delle funzioni urbane di rilevanza sociale;</li> <li>- garantire l'accessibilità reciproca e nei confronti del centro principale mediante trasporto pubblico e mobilità lenta (piste ciclabili);</li> <li>- garantire filtri ambientali di consistente profondità nei confronti degli insediamenti produttivi;</li> <li>- garantire la completezza del rapporto tra insediamento consolidato (1954) e paesaggio agrario, impedendo nuova edificazione in corrispondenza di tali margini;</li> <li>- eventuale nuova edificazione dovrà seguire il principio insediativo costituito dall'aderenza alla trama fondiaria persistente disponendosi lungo i suoi perimetri e mantenendo spazi ineditati al centro</li> </ul> <p>Per la <i>struttura agroambientale</i> gli atti di governo del territorio, anche sulla base degli ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle presenti norme, disciplinano in dettaglio le</p> |
|   |   |  |  | 12.2   |   |
|   | 13  | valorizzare il carattere della città policentrica  | 13.1   | definire la disciplina delle aree agricole residuali presenti tra i borghi   |   |
|   | 14  | incentivare la presenza di una agricoltura di prossimità, di produzione del bio, di filiera corta e le forme di integrazione in consorzi di produttori | 14.1   | definire criteri di tutela, salvaguardia attiva, sostenibilità, innovazione nelle modalità di gestione e fruizione del territorio aperto |   |
|   | 15  | rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali  | 15.1   | individuare la struttura degli spazi aperti (corridoi e nodi) che percorrono il tessuto urbano connettendoli con la corona agricola      |   |
|   |   |  | 15.2   | definire il sistema di connessione tra i parchi urbani e le aree protette  |   |
| 16  | valorizzare il "Parco fluviale del Bisenzio" come corridoio ecologico multifunzionale, luogo per lo sviluppo turistico sostenibile, il tempo libero e la salute dei | 16.1   | individuare una rete di piste ciclabili in direzione Nord-Sud tra le pendici della Calvana e le colline del Montalbano, che si sviluppano attraverso percorsi urbani collegati ai comuni limitrofi |  |   |

|  |  |                                 |      |   |  |
|--|--|---------------------------------|------|---|--|
|  |  | cittadini, l'arte contemporanea | 16.2 | individuare aree di sosta attrezzate con funzioni aggregative | <p>modalità di intervento ed uso della stessa, tutelando e rafforzando in particolare il suo carattere di connessione, in relazione ai differenti contesti in cui essa si localizza, al fine di garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la continuità degli elementi connettivi naturali/agrari;</li> <li>- la tutela degli elementi di invarianza storico insediativa e paesaggistico ambientale in essa contenuti;</li> <li>- la riqualificazione ed il potenziamento delle aree agricole che hanno perso o ridotto il ruolo di connessione ecologica;</li> <li>- il miglioramento della qualità ambientale attraverso la riqualificazione della forma urbana;</li> <li>- l'integrazione ed il potenziamento, nelle aree urbane, delle dotazioni di parchi, aree per lo sport e il tempo libero, anche di livello territoriale, e verdi pubblici secondo criteri e modalità disciplinati dal R.U. al fine di garantire comunque la configurazione continua degli elementi agroambientali.</li> </ul> |
|--|--|---------------------------------|------|---|--|

## SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 1. Monteferrato

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015 | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO  | AZIONI SPECIFICHE<br>PO | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE  |  |
|--|--|-------------------------|---|--|
| <b>Lo spazio pubblico</b>                        | spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini | 8.1                     | definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradi nel territorio più aperto  | <i>art. 77 DdP obiettivi ed azioni:</i><br>- lo sviluppo di economie legate alle specificità ambientali, paesistiche, agro-alimentari, culturali e produttive compatibili con l'elevato grado di tutela dell'area;<br>- il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione degli insediamenti storici e degli edifici e dei manufatti di valore;<br>- la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo forestale storico e lo sviluppo di attività economiche integrative;<br>- la salvaguardia e il mantenimento del delicato equilibrio idrogeologico;<br>- il mantenimento degli equilibri ecologici ambientali ed antropico insediativi, quali elementi fondanti della struttura paesaggistica, storicamente legati alle condizioni di convivenza e di relazione tra il sistema insediativo e quello agricolo forestale;<br>- mantenimento dei valori percettivi del paesaggio da tutelare e valorizzare anche attraverso il potenziamento del sistema fruitivo;<br>- perseguimento degli obiettivi di conservazione della natura e della biodiversità in accordo con quanto indicato dal SIC-SIR 41 "Monteferrato e Monte Javello" predisponendo azioni di intervento coordinate con Provincia e Regione. |
|  | rammendare le periferie e rigenerare la città storica, consolidare il rapporto tra persone e luoghi  | 8.2                     | definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica   |  |
|  | territorio aperto come risorsa ed elemento qualificante della città                                  | 8.3                     | definire nuovi standard agrourbani di uso pubblico  |  |
| <b>Il territorio rurale</b>                      | tutelare il paesaggio collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana.                       | 11.1                    | disporre tipi di intervento che governino la gestione del patrimonio edilizio storico, in funzione del mantenimento di un giusto equilibrio tra le funzioni ospitate e la conservazione dei caratteri storico-architettonici degli stessi edifici, dei loro ambiti pertinenziali e del loro rapporto con il contesto paesaggistico. |  |
|  |  | 11.2                    | predisporre condizioni per la conservazione del mosaico delle aree agricole di collina, dei coltivi tradizionali, della viabilità e di tutti gli elementi testimoniali che contribuiscono alla definizione del paesaggio collinare  |  |
|  |  | 11.3                    | individuare i caratteri percettivi e storico testimoniali degli elementi strutturanti il paesaggio collinare e disporre norme che ne stabiliscano le modalità di valorizzazione e conservazione   |  |
|  |  | 11.4                    | evitare condizioni di frammentazione ad opera di infrastrutture o comunque improprie forme di gestione del territorio che possano indurre una perdita del potenziale ecologico ambientale nonché percettivo degli spazi aperti delle aree collinari   |  |
|  |  | 11.5                    | favorire la conservazione della rete di scolo storica in occasione della realizzazione di nuovi tratti necessari a prevenire fenomeni di erosione ed instabilità dei versanti   |  |

|   |           |  |           |  |
|---|-----------|--|-----------|--|
|   |           |  | 11.6      | attivare politiche per la conservazione degli habitat presenti, in particolare le aree individuate dal sic-sir 41 "Monteferrato e Monte Javello" |
|   |           |  | 11.7      | individuare spazi aperti per la connessione ecologica da e verso le aree di pianura  |
| <b>sistema agroambientale come presidio e matrice generativa per il recupero morfologico e funzionale del sistema insediativo</b> | <b>12</b> | potenziare e sviluppare la rete ecologica  | 12.1      | individuare i sistemi agroforestali di pregio da tutelare e definirne la disciplina paesaggistica e ambientale                                   |
|   |           |  | 12.2      | definire la disciplina per la conservazione della natura e biodiversità delle aree protette  |
|   | <b>14</b> | incentivare la presenza di una agricoltura di prossimità, di produzione del bio, di filiera corta e le forme di integrazione in consorzi di produttori | 14.1      | definire criteri di tutela, salvaguardia attiva, sostenibilità, innovazione nelle modalità di gestione e fruizione del territorio aperto         |
|   |           |  | <b>15</b> | rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali  |

**SISTEMA- SUBSISTEMA/UTOE 2a. Calvana - La Dorsale**

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015  | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO   | AZIONI SPECIFICHE<br>PO   | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE  |
|---|---|---|---|
| <p align="center"><b>Il territorio rurale</b></p> <p align="center"><b>11</b></p>   | <p>tutelare il paesaggio collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana.</p> | <p>11.1 disporre tipi di intervento che governino la gestione del patrimonio edilizio storico, in funzione del mantenimento di un giusto equilibrio tra le funzioni ospitate e la conservazione dei caratteri storico-architettonici degli stessi edifici, dei loro ambiti pertinenziali e del loro rapporto con il contesto paesaggistico.</p> | <p><i>art. 78 DdP obiettivi ed azioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la salvaguardia dei valori identitari del territorio e del paesaggio rurale, anche attraverso attività economiche compatibili con tali valori (produzioni tipiche, allevamento di specie bovine locali, turismo, escursionismo, produzioni e filiere innovative);</li> <li>- la conservazione delle sistemazioni agrarie (muretti e cigioni), delle coltivazioni tradizionali (oliveti) e degli elementi caratteristici dell'uso agricolo del territorio (filari, siepi divisorie, piante isolate delle praterie, etc.) al fine di mantenere la qualità paesaggistica e la stabilità dei versanti;</li> <li>- la valorizzazione e la tutela della fascia pedecollinare caratterizzata dalla presenza di ville di notevole interesse storico-architettonico e da sistemazioni agrarie tradizionali;</li> <li>- la tutela e valorizzazione delle testimonianze archeologiche;</li> <li>- la valorizzazione dell'asta fluviale del Bisenzio dal punto di vista ecologico e naturalistico ed il potenziamento delle connessioni col versante della Calvana;</li> <li>- il miglioramento dell'accessibilità all'area per la fruizione ambientale e culturale tramite la valorizzazione degli itinerari esistenti e la connessione con il fiume Bisenzio e con l'area archeologica di Gonfienti;</li> <li>- il recupero dei nuclei di Cavagliano e Poggio Castiglione anche per funzioni di supporto ad attività culturali ed ambientali;</li> <li>- la conservazione delle superfici arboree ed arbustive naturali;</li> <li>- il mantenimento delle praterie di crinale importanti per le specie ornitiche nidificanti e per i rapaci comprendenti habitat considerati prioritari dalle direttive comunitarie: creste e versanti con formazioni discontinue semirupesci di erbe e suffrutici; praterie aride seminaturali e facies arbustive dei substrati calcarei (<i>Festuco-Brometea</i>).</li> </ul> |
|   |   | <p>11.2 predisporre condizioni per la conservazione del mosaico delle aree agricole di collina, dei coltivi tradizionali, della viabilità e di tutti gli elementi testimoniali che contribuiscono alla definizione del paesaggio collinare</p>  |   |
|   |   | <p>11.3 individuare i caratteri percettivi e storico testimoniali degli elementi strutturanti il paesaggio collinare e disporre norme che stabiliscano le modalità di valorizzazione e conservazione dei medesimi</p>   |   |
|   |   | <p>11.4 evitare condizioni di frammentazione ad opera di infrastrutture o comunque improprie forme di gestione del territorio che possano indurre una perdita del potenziale ecologico ambientale nonché percettivo degli spazi aperti delle aree collinari</p>   |   |
|   |   | <p>11.5 favorire la conservazione della rete di scolo storica in occasione della realizzazione di nuovi tratti necessari a prevenire fenomeni di erosione ed instabilità dei versanti</p>   |   |
|   |   | <p>11.7 individuare spazi aperti per la connessione ecologica da e verso le aree di pianura</p>   |   |
|   |   | <p>ricepire il regolamento dell' Area Naturale Protetta "i monti della Calvana".</p>  |   |
|   |   | <p>ricepire il piano di gestione del Sic-Sir " la Calvana"</p>  |   |
|   |   | <p>definire ambiti di pertinenza dei siti di interesse storico ed archeologico, definire le funzioni ammesse e le tipologie di intervento</p>   |   |
| <p>promuovere un'offerta turistica diversificata ed integrata in riferimento alle specificità ed alla vocazione dei luoghi.</p> |   |   |   |

|   |    |   |      |  |
|---|----|---|------|--|
| <b>sistema agroambientale come presidio e matrice generativa per il recupero morfologico e funzionale del sistema insediativo</b> | 12 | potenziare e sviluppare la rete ecologica           | 12.1 | individuare i sistemi agroforestali di pregio da tutelare e definirne la disciplina paesaggistica e ambientale   |
|   |    |   | 12.2 | definire la disciplina per la conservazione della natura e biodiversità delle aree protette  |
|   | 15 | rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali | 15.2 | definire il sistema di connessione tra i parchi urbani e le aree protette  |
|   |    |   |      | valorizzare il sistema connettivo tra i centri montani ed altocollinari con le aree di pianura e fondovalle attraverso forme di fruizione compatibile e diversificate rispetto alla specificità delle singole aree |

**SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 2b. Calvana - Il Versante**

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015 | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO  |      | AZIONI SPECIFICHE<br>PO   | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE  |
|--|--|------|---|---|
| <b>Lo spazio pubblico</b>                        | spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini               | 8.1  | definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradi nel territorio più aperto  | <i>art. 78 DdP obiettivi ed azioni:</i><br>- la conservazione dell'assetto agricolo pedecollinare comprensivo delle sistemazioni agrarie storiche di versante e delle aree agricole di pregio;<br>- la salvaguardia dei valori identitari del territorio e del paesaggio rurale, anche attraverso azioni economiche volte alla diffusione di prodotti tipici;<br>- la valorizzazione e la tutela della fascia pedecollinare caratterizzata dalla presenza di ville di notevole interesse storico-architettonico e da sistemazioni agrarie tradizionali;<br>- la valorizzazione dell'importante sito archeologico di Gonfienti;<br>- la creazione di un sistema integrato a valenza storico-ambientale tra l'A.N.P.I.L. della Calvana, il parco del Bisenzio e il sito archeologico di Gonfienti<br>- il recupero e la riqualificazione dell'area del Cantiere che si fonda sui principi di sostenibilità edilizia e coniughi interventi sul patrimonio edilizio esistente con una ricerca qualitativa del disegno urbano e degli spazi pubblici.<br>- la valorizzazione dell'aspetto turistico-ricreativo del parco fluviale del Bisenzio, soprattutto nel suo tratto urbano; |
|  | rammendare le periferie e rigenerare la città storica, consolidare il rapporto tra persone e luoghi                | 8.2  | definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica   |   |
|  | territorio aperto come risorsa ed elemento qualificante della città  | 8.3  | definire nuovi standard agrourbani di uso pubblico  |   |
|  | promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale | 8.4  | applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto  |   |
|  |  |      | interventi di rimodellazione dello spazio pubblico per la connessione fisica visiva e paesaggistica tra il quartiere denominato "Cantiere" e il fiume Bisenzio  |   |
| <b>Il territorio rurale</b>                      | tutelare il paesaggio collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana.                                     | 11.1 | disporre tipi di intervento che governino la gestione del patrimonio edilizio storico, in funzione del mantenimento di un giusto equilibrio tra le funzioni ospitate e la conservazione dei caratteri storico-architettonici degli stessi edifici, dei loro ambiti pertinenziali e del loro rapporto con il contesto paesaggistico. |   |
|  |  | 11.2 | predisporre condizioni per la conservazione del mosaico delle aree agricole di collina, dei coltivi tradizionali, della viabilità e di tutti gli elementi testimoniali che contribuiscono alla definizione del paesaggio collinare  |   |
|  |  | 11.3 | individuare i caratteri percettivi e storico testimoniali degli elementi strutturanti il paesaggio collinare e disporre norme che stabiliscano le modalità di valorizzazione e conservazione dei medesimi   |   |

|   |           |   |      |   |  |
|---|-----------|---|------|---|--|
|   |           |   | 11.4 | evitare condizioni di frammentazione ad opera di infrastrutture o comunque improprie forme di gestione del territorio che possano indurre una perdita del potenziale ecologico ambientale nonchè percettivo degli spazi aperti delle aree collinari |  |
|   |           |   | 11.5 | favorire la conservazione della rete di scolo storica in occasione della realizzazione di nuovi tratti necessari a prevenire fenomeni di erosione ed instabilità dei versanti   |  |
|   |           |   | 11.7 | individuare spazi aperti per la connessione ecologica da e verso le aree di pianura   |  |
|   |           |   |      | promuovere un'offerta turistica diversificata ed integrata in riferimento alle specificità ed alla vocazione dei luoghi.  |  |
| <b>sistema agroambientale come presidio e matrice generativa per il recupero morfologico e funzionale del sistema insediativo</b> | <b>12</b> | potenziare e sviluppare la rete ecologica   | 12.1 | individuare i sistemi agroforestali di pregio da tutelare e definirne la disciplina paesaggistica e ambientale  |  |
|   | <b>14</b> | incentivare la presenza di una agricoltura di prossimità, di produzione del bio, di filiera corta e le forme di integrazione in consorzi di produttori  | 14.1 | definire criteri di tutela, salvaguardia attiva, sostenibilità, innovazione nelle modalità di gestione e fruizione del territorio aperto  |  |
|   | <b>15</b> | rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali   | 15.1 | individuare la struttura degli spazi aperti (corridoi e nodi) che percorrono il tessuto urbano connettendoli con la corona agricola   |  |
|   |           |   | 15.2 | definire il sistema di connessione tra i parchi urbani e le aree protette   |  |
|   | <b>16</b> | valorizzare il "Parco fluviale del Bisenzio" come corridoio ecologico multifunzionale, per lo sviluppo turistico sostenibile, il tempo libero e la salute dei cittadini, l'arte contemporanea | 16.1 | individuare una rete di piste ciclabili in direzione Nord-Sud tra le pendici della Calvana e le colline del Montalbano, che si sviluppano attraverso percorsi urbani collegati ai comuni limitrofi  |  |
|   |           |   | 16.2 | individuare aree di sosta attrezzate con funzioni aggregative   |  |

### SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 3. Il Centro Storico

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015 | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO   | AZIONI SPECIFICHE<br>PO  | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE   |
|--|---|--|--|
| <b>“Grandi Progetti” e “aree Strategiche”</b>    | rivitalizzazione turistico, culturale e pubblica del <b>Centro Antico</b> | individuare gli edifici e gli spazi pubblici per ampliare l'offerta di funzioni pubbliche  | <p><i>art. 75 DdP</i><br/>Per il <i>nucleo antico</i> gli atti di governo del territorio, anche sulla base degli ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle presenti norme, definiscono apposita disciplina degli interventi riguardanti tali ambiti al fine di garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prevalente destinazione per funzioni di rilevanza culturale e sociale dei complessi architettonici di pregio;</li> <li>- l'unitarietà e la coerenza degli interventi relativamente al trattamento della scena urbana ivi comprese le pavimentazioni, gli elementi di arredo, la segnaletica, la colorazione dei paramenti murari, le insegne e le vetrine;</li> <li>- la prevalenza della mobilità pedonale e la conseguente regolamentazione del traffico automobilistico privato e della sosta;</li> <li>- l'accessibilità da mezzo pubblico e da parcheggi perimetrali esterni alla cinta muraria;</li> <li>- la presenza del tessuto commerciale nelle forme di “centro commerciale naturale”, predisponendo norme idonee per l'insediamento sia delle strutture di vendita di vicinato che della media distribuzione in misura ridotta rispetto ai parametri di legge in ragione della particolarità dei caratteri morfotipologici del tessuto edilizio.</li> </ul> <p><i>art. 79 DdP obiettivi ed azioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'individuazione e la valorizzazione dei principali elementi del tessuto connettivo per favorire l'integrazione tra le diverse parti;</li> <li>- la promozione della riqualificazione del centro anche con interventi di settore legati al commercio, alla mobilità e alla residenza;</li> <li>- la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e architettonico;</li> <li>- la valorizzazione del sistema museale, espositivo e culturale;</li> <li>- il recupero e valorizzazione delle mura e dei bastioni con aumento degli spazi aperti pubblici e della percorribilità</li> </ul> |
|  |   | ampliare l'offerta turistica con percorsi tematici, generando una rete di poli culturali ed istituzionali  |  |
|  |   | individuare le regole per l'utilizzo degli immobili a funzioni di tipo ricettivo, servizi universitari e nuove funzioni commerciali  |  |
|  |   | semplificare le procedure edilizie per l'apertura di nuove funzioni ricettive, ricettività centro storico per turismo culturale (funzioni compatibili)   |  |
|  |   | potenziare il polo culturale Campolmi verso l'area di Santa Chiara   |  |
|  |   | valorizzare l'asse tra Piazza S. Chiara e Piazza Cardinale Niccolò confermando le funzioni pubbliche presenti ed affiancandole ad ulteriori funzioni pubbliche e private, collegandole con l'area con l'area dell'ex Ospedale Misericordia e Dolce, realizzare una “integrazione degli spazi pubblici” con la definizione di modalità di intervento per la valorizzazione del sistema delle piazze e dei vicoli del centro |  |
|  | valorizzazione del sistema monumentale <b>"progetto mura"</b>             | individuare le modalità di intervento sugli edifici addossati che, a fronte di un'analisi puntuale e di una valutazione del valore architettonico, tipologico e testimoniale, potrà stabilirne la demolizione e la previsione di nuovi spazi pubblici – a fronte anche di ipotesi di perequazione delle superfici esistenti – o la conservazione e le conseguenti modalità di intervento e destinazione funzionale         |  |
|  |   | individuare i contenitori industriali posti in adiacenza alle mura, veri e propri esempi di archeologia industriale, che sorgono in corrispondenza di aree strategiche o di funzioni pubbliche esistenti, per i quali si potranno prevedere interventi mirati al riuso con funzioni pubbliche o private da affiancare alle funzioni esistenti o previste   |  |
|  |   |  |  |
|  |   |  |  |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>aumentare la dotazione di spazi pubblici sia a verde che destinati alla sosta, percorsi e nuovi accessi alla città antica</p> | <p>interna ed esterna al tracciato murario, con carattere di continuità;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il riassetto della mobilità al fine di migliorare l'accessibilità al centro, tramite i mezzi pubblici, limitandolo tendenzialmente ai veicoli privati dei residenti e degli operatori.</li> <li>- il potenziamento dei parcheggi pubblici in prossimità della cinta muraria e individuazione di aree da destinare alla sosta pertinenziale;</li> <li>- la riqualificazione degli spazi pubblici secondo le linee di forza individuate come elementi ordinatori dello spazio pubblico e del tessuto connettivo (come piazza Mercatale, piazza delle Carceri, etc.);</li> <li>- l'individuazione di specifici strumenti e politiche di intervento sul patrimonio edilizio esistente per ambiti complessi (come l'area attorno a Via S.Giorgio, via S.Margherita, via Cavallotti, etc.) finalizzato all'innalzamento della qualità abitativa di questa parte del centro;</li> <li>- il recupero e la riqualificazione dell'area di via S.Chiera, attraverso l'individuazione di strumenti e politiche di intervento per ambiti complessi che amplifichino gli effetti di riqualificazione già in atto in seguito al recupero dell'opificio Campolmi, la Biblioteca comunale Lazzerini ed il Museo del Tessuto;</li> </ul> |
|--|--|--|--|--|

**SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 4a. La Città Centrale - via Bologna/via Strozzi**

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015   | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO   |     | AZIONI SPECIFICHE<br>PO  | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE  |
|--|---|-----|--|---|
| <p align="center"><b>Lo Spazio Pubblico</b></p>  | <p>spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini</p>               | 8.1 | <p>definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradi nel territorio più aperto</p>  | <p><i>art. 80 DdP obiettivi ed azioni:</i><br/>Gli obiettivi del sub-sistema promuovono l'integrazione funzionale e spaziale tra le aree immediatamente fuori dal centro e il centro stesso tenendo presenti alcune realtà di riferimento del tessuto insediativo di questo sub-sistema che rivestono rilevanti ruoli sociali e culturali rispetto all'intera città, quali:</p>   |
|  | <p>promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale</p> | 8.4 | <p>applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Universitario PIN</li> <li>- Stazione di Porta al Serraglio</li> <li>- Piazza Ciardi</li> <li>- Piazza del Mercato Nuovo</li> <li>- fabbrica Calamai</li> <li>- il Fabbricone</li> </ul>  |
|  | <p>espansione fruitiva e funzionale del centro storico verso nord "dal Fabbricone al Serraglio"</p>                       |     | <p>definire un nuovo assetto di percorsi e aree pavimentate e verdi attrezzate tra il centro storico, il sistema museale del Fabbricone ed il fiume Bisenzio</p>   | <p>In particolare per l'area fra la stazione di Porta al Serraglio, viale Galilei, via Mozza sul Gorone e via Bologna le strategie di rigenerazione promuovono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la riqualificazione urbanistica e la salvaguardia degli impianti di archeologia industriale (Lanificio M. Calamai, il Fabbricone), con localizzazione di funzioni miste anche commerciali fino alla grande distribuzione e sedi di attività culturali;</li> <li>- la liberazione di aree per creare un sistema di spazi pubblici in connessione a quelli esistenti;</li> <li>- la miglior connessione con il centro storico e con il Parco Fluviale del Bisenzio.</li> </ul> |
| <p align="center"><b>Prato come città paradigma delle pratiche urbane e territoriali di re-cycling</b></p> | <p>incentivare le pratiche di riuso del patrimonio edilizio esistente</p>   | 4.4 | <p>ripensare le aree industriali esistenti come comparti caratterizzati da alti standard di qualità morfologica e funzionale, prestazioni energetiche, dotate di mix funzionali attrattivi</p> <p>individuare aree per funzioni legate alla ricerca, sviluppo tecnologico, oltre che a produzione e innovazione nell'ambito delle arti e dello spettacolo</p> <p>nei complessi industriali del Fabbricone e della Calamai prevedere tipi di intervento volti ad a garantire la lettura delle diverse fasi di costruzione degli stessi, e l'inserimento di una molteplicità di funzioni finalizzate a fare di questi dei luoghi a servizio del comparto urbano in cui si inseriscono e strettamente interconnessi con il Centro Storico</p> |   |

**SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 4b. La Città Centrale - Borgonuovo/San Paolo**

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015   | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO   |  | AZIONI SPECIFICHE<br>PO  | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE   |
|--|---|--|--|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Prato come città della "Manifattura del XXI secolo"</p> | <p>incentivare l'insediamento di imprese dei nuovi comparti produttivi ed economici strategici e innovativi nel tessuto edilizio produttivo esistente</p> | 3.1  | individuazione delle aree strategiche da destinare a vocazioni specifiche anche con possibilità di ampliamenti legati a piani industriali  | <p><i>art. 80 DdP obiettivi ed azioni.</i><br/>Fermi restando gli elementi morfotopologici distintivi delle aree miste e in particolare l'allineamento lungo i fronti stradali e il mantenimento delle parti di valore storico architettonico, il Subsistema necessita di una rigenerazione complessiva, ossia di un progetto di città che esprima nuovi contenuti senza la perdita dei più importanti caratteri identitari. L'intervento di ristrutturazione urbanistica, dovrà volgere a ricomporre negli isolati a sud della via Pistoiese una molteplicità di funzioni evitando la sostituzione monofunzionale. Tali obiettivi potranno essere attuati tramite:<br/>- l'eliminazione delle addizioni centrali negli isolati a schema chiuso, con la creazione di grandi corti accessibili attraverso percorsi pedonali di collegamento tra gli isolati;<br/>- l'inserimento di nuove funzioni, quali servizi pubblici e di interesse collettivo e commercio di vicinato;<br/>- il recupero di spazi destinati al verde pubblico e alle attrezzature sportive, anche con funzioni di filtro tra le aree più specificatamente produttive e quelle residenziali;<br/>il potenziamento dei collegamenti con il servizio ferroviario attraverso la realizzazione di una nuova fermata/stazione ;<br/>- il miglioramento dell'accessibilità veicolare al comparto più strutturato a livello produttivo tra la Via Galcianese e il Viale Leonardo da Vinci;<br/>- il miglioramento dell'attraversamento della ferrovia per il traffico veicolare e ciclopedonale attraverso l'adeguamento e la messa in sicurezza dei sottopassi esistenti.</p> |
|  |   | 3.2  | comparto tessile moda fashion design: individuarne la collocazione in spazi ex industriali situati in aree urbane unitarie   |  |
|  |   | 3.3  | comparto IT & ICT: individuare comparti urbani ove favorire l'aggregazione di micro e medio/piccole imprese oggi diffuse sul territorio  |  |
|  |   | 3.4  | comparto agroalimentare e alimentare locale:<br>- localizzare luoghi ove allestire mercati temporanei (anche coperti) per la filiera corta legati anche alla somministrazione<br>- localizzare e disciplinare aree dedicate agli orti urbani permanenti e temporanei<br>- disciplinare e localizzare comparti urbani ove incentivare nuove modalità di produzione: serre urbane e vertical farms |  |
|  |   |  | creazione di piccoli comparti dotati di mix funzionale, con nuovi spazi pubblici (anche con forme di gestione convenzionata di aree private) fondamentalmente pedonali e che prevedano l'inserimento di aree a verde   |  |
|  |   | recuperare gli spazi aperti residuali a nord di via Galcianese ai fini della creazione di orti urbani e agricoltura urbana |  |  |
|  | <p>promuovere il Macrolotto Zero come creative district di area vasta</p>   |  | <p>sviluppare strumenti normativi specifici che non snaturino la natura del Macrolotto zero pur introducendo funzioni nuove, dall'agricoltura urbana a mix funzionali produttivi innovativi</p> <p>definire nuove accessibilità e parcheggi</p>  |  |

|  |   |   |     |  |
|--|---|---|-----|--|
| Un nuovo Piano Casa e l'interazione tra politiche urbane e politiche di welfare innovative | 5 | Sviluppo del Social Housing e politiche urbane  | 5.2 | nella definizione degli interventi di rinnovo urbano, introdurre criteri premiali per dell'introduzione di Social Housing  |
|  |   |   | 5.3 | localizzare tipologie abitative innovative (cohousing, condomini solidali, autocostruzione,...) in comparti urbani da strutturare con servizi e spazi per la socialità   |
|  | 6 | Edilizia Residenziale Pubblica e di progetti di inclusione sociale  | 6.2 | localizzare i nuovi alloggi in aree dotate o da dotare di mix funzionali (spazi per attività formative, laboratori artigiani, servizi e attività professionali)  |
| Una nuova immagine urbana contemporanea  | 7 | La Declassata quale nuovo asse urbano per migliorare la qualità dello spazio pubblico e per attrarre investimenti di area vasta | 7.1 | individuare una alternanza di edifici a sviluppo verticale con funzioni di area vasta alternati ad aree verdi e a tessuti produttivi minori per definire un nuovo sky line   |
|  |   |   | 7.2 | localizzare segni contemporanei con <i>vertical farms</i> legate alla produzione agricola con locali di commercializzazione e somministrazione dei prodotti agroalimentari, da proporre come luoghi attrattivi a livello di area vasta                   |
|  |   |   | 7.5 | definire comparti di intervento omogenei e correlati da promuovere attraverso strumenti di marketing urbano avanzato   |
| Lo Spazio Pubblico   | 8 | spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini                            | 8.1 | definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradi nel territorio più aperto |
|  |   | promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale              | 8.4 | applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto   |
|  |   | migliorare l'attrattività e la vivibilità dell'area, creando una nuova articolata struttura e trama dello spazio pubblico       |     | aumentare significativamente la quantità di spazio pubblico, la sua qualità e la permeabilità urbana, con nuovi percorsi pedonali e ciclabili trasversali alle strade esistenti, dotati di nuove piccole corti interne pubbliche o giardini              |
|  |   | contrastare il fenomeno delle isole di calore   |     | aumentare la dotazione di verde pro-capite   |

| SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 4c. La Città Centrale - via Roma/Soccorso |   |   |     |  |  |
|---|---|---|-----|--|--|
| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015                  |   | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO   |     | AZIONI SPECIFICHE<br>PO  | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE   |
| Una nuova immagine<br>urbana contemporanea                        | 7 | La Declassata quale nuovo asse urbano per migliorare la qualità dello spazio pubblico e per attrarre investimenti di area vasta | 7.1 | individuare una alternanza di edifici a sviluppo verticale con funzioni di area vasta alternati ad aree verdi e a tessuti produttivi minori per definire un nuovo sky line   | <i>art. 80 DdP obiettivi ed azioni:</i><br>- l'alleggerimento dell'impatto del traffico del viale Leonardo da Vinci (Declassata) soprattutto nel tratto tra via C. Marx e via P. Nenni attraverso il raddoppio delle corsie di marcia garantendo comunque la riconnessione spaziale e funzionale del territorio in direzione nord-sud ed il ritrovamento nel quartiere Soccorso di nuovi spazi verdi e/o di relazione;<br>- riutilizzazione a funzioni miste residenziali, terziarie e di servizio del tessuto produttivo minore, ormai decontestualizzato e con presenza di attività incompatibili con il contesto attuale;<br>- la creazione di percorsi ciclopedonali di connessione est-ovest; |
|   |   |   | 7.3 | creare un parco urbano lineare nell'area del Soccorso  |  |
|   |   |   | 7.5 | definire comparti di intervento omogenei e correlati da promuovere attraverso strumenti di marketing urbano avanzato   |  |
| "Grandi Progetti" e "aree Strategiche"                            |   | creare un nuovo accesso alla città: la "nuova porta sud"  |     | definire i nuovi assi civici dalla Declassata attraverso il Soccorso, area piazza Macelli e futuro Parco dell'Ospedale verso il centro mediante il recupero di edifici e collocazione di funzioni pubbliche, da connettere tramite la mobilità alternativa |  |
|   |   |   |     | definire un nuovo disegno dello spazio pubblico che coinvolga Piazza dei Macelli, Via Cavour, Via Genova e Piazzale Ebensee, nella logica di generare nuovi luoghi per la collettività e a servizio del centro antico                                      |  |
| Lo spazio pubblico  | 8 | spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini                            | 8.1 | definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradi nel territorio più aperto   |  |
|   |   | promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale              | 8.4 | applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto   |  |

| SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 5. I Borghi              |   |   |     |  |  |
|--|---|---|-----|--|--|
| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015 |   | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO   |     | AZIONI SPECIFICHE<br>PO  | OBIETTIVI/AZIONI<br>CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE   |
| Una nuova immagine<br>urbana contemporanea       | 7 | La Declassata quale nuovo asse urbano per migliorare la qualità dello spazio pubblico e per attrarre investimenti di area vasta | 7.5 | definire comparti di intervento omogenei e correlati da promuovere attraverso strumenti di marketing urbano avanzato   | <i>art. 75 DdP</i><br>Per i <i>borghi storici</i> gli atti di governo del territorio, anche sulla base degli ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle presenti norme, definiscono apposita disciplina degli interventi riguardanti tali ambiti al fine di garantire: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la natura policentrica di tali insediamenti, impedendo la saldatura fra di loro e verso le espansioni urbane recenti;</li> <li>- tutelarne il ruolo di centralità mediante il mantenimento e l'incremento delle funzioni urbane di rilevanza sociale;</li> <li>- garantire l'accessibilità reciproca e nei confronti del centro principale mediante trasporto pubblico e mobilità lenta (piste ciclabili);</li> <li>- garantire filtri ambientali di consistente profondità nei confronti degli insediamenti produttivi;</li> <li>- garantire la compiutezza del rapporto tra insediamento consolidato (1954) e paesaggio agrario, impedendo nuova edificazione in corrispondenza di tali margini;</li> <li>- eventuale nuova edificazione dovrà seguire il principio insediativo costituito dall'aderenza alla trama fondiaria persistente disponendosi lungo i suoi perimetri e mantenendo spazi ineditati al centro.</li> </ul> <i>art. 81 DdP obiettivi ed azioni:</i><br>Impedire la saldatura del tessuto edificato, mantenendo i cunei di territorio aperto, di penetranti verdi e di zone agricole è pertanto l'obiettivo principale del Sistema, che dovrà essere attuato tramite: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dell'aspetto policentrico che caratterizza il sistema;</li> <li>- il rafforzamento dell'identità sociale e culturale dei borghi realizzando nuovi servizi all'interno dei nuclei storici ;</li> <li>- lo sviluppo della mobilità alternativa come collegamento tra i diversi centri, potenziando sia il sistema dei percorsi ciclabili sia i livelli di servizio della rete del trasporto pubblico;</li> <li>- la salvaguardia delle aree</li> </ul> |
|  |   | spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini                            | 8.1 | definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradi nel territorio più aperto |  |
| Lo Spazio Pubblico                               | 8 | rammendare le periferie e rigenerare la città storica, consolidare il rapporto tra persone e luoghi                             | 8.2 | definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica  |  |
|  |   | territorio aperto come risorsa ed elemento qualificante della città   | 8.3 | definire nuovi standard agrourbani di uso pubblico   |  |
|  |   | promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale              | 8.4 | applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto   |  |

|  |           |  |      |  |
|--|-----------|--|------|--|
| <b>sistema agroambientale e rete ecologica come presidio e matrice generativa per il recupero morfologico e funzionale del sistema insediativo</b> | <b>13</b> | valorizzare il carattere della città policentrica  | 13.1 | definire la disciplina delle aree agricole residuali presenti tra i borghi   |
|  | <b>14</b> | incentivare la presenza di una agricoltura di prossimità, di produzione del bio, di filiera e le forme di integrazione in consorzi di produttori | 14.1 | definire criteri di tutela, salvaguardia attiva, sostenibilità, innovazione nelle modalità di gestione e fruizione del territorio aperto |
|  | <b>15</b> | rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali  | 15.1 | individuare la struttura degli spazi aperti (corridoi e nodi) che percorrono il tessuto urbano connettendoli con la corona agricola      |

## SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 6. La Città in aggiunta

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015  | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO   | AZIONI SPECIFICHE<br>PO   | OBIETTIVI/AZIONI CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE  |
|---|---|---|--|
| <b>Prato come città della "Manifattura del XXI secolo"</b>  | <b>1</b><br>esaltare la vocazione di Prato quale città strategica dell'area vasta   | 1.1<br>ricognizione dei grandi contenitori industriali per funzioni di area vasta nel manifatturiero, nei servizi o per mix funzionali  | <i>art. 82 DdP obiettivi ed azioni:</i><br>- la creazione di nuove centralità e la realizzazione di attività di prossimità per il miglioramento della funzionalità e della qualità abitativa;<br>- il miglioramento della mobilità locale e sovra locale;<br>- la previsione di un sistema di spazi pubblici che creino nuovi collegamenti in direzione nord/sud anche attraverso ponti verdi, affiancando tali interventi da un riassetto complessivo del sistema di distribuzione locale;<br>- il miglioramento della connessione fra i diversi nodi residenziali del sistema (nord-sud ed est-ovest) attraverso percorsi di mobilità alternativa, attrezzature e i servizi;<br>- la tutela degli spazi verdi interclusi da destinare anche a forme di agricoltura urbana e dei varchi di connessione tra le varie aree; |
| <b>Un nuovo Piano Casa e l'interazione tra politiche urbane e politiche di welfare innovative</b> | <b>5</b><br>Sviluppo del Social Housing e politiche urbane  | 5.2<br>nella definizione degli interventi di rinnovo urbano, introdurre criteri premiali per dell'introduzione di Social Housing  |  |
|   | <b>5</b>  | 5.3<br>localizzare tipologie abitative innovative (cohousing, condomini solidali, autocostruzione,...) in comparti urbani da strutturare con servizi e spazi per la socialità   |  |
|   | <b>6</b><br>Edilizia Residenziale Pubblica e di progetti di inclusione sociale  | 6.2<br>localizzare i nuovi alloggi in aree dotate o da dotare di mix funzionali (spazi per attività formative, laboratori artigiani, servizi e attività professionali)  |  |
| <b>Una nuova immagine urbana contemporanea</b>  | <b>7</b><br>La Declassata quale nuovo asse urbano per migliorare la qualità dello spazio pubblico e per attrarre investimenti di area vasta | 7.1<br>individuare una alternanza di edifici a sviluppo verticale con funzioni di area vasta alternati ad aree verdi e a tessuti produttivi minori per definire un nuovo sky line   |  |
|   |   | 7.4<br>definire un progetto di recupero funzionale ed urbanistico per l'area ex-Banci   |  |
|   |   | 7.5<br>definire comparti di intervento omogenei e correlati da promuovere attraverso strumenti di marketing urbano avanzato   |  |
| <b>Lo Spazio Pubblico</b>   | <b>8</b><br>rammendare le periferie e rigenerare la città storica, consolidare il rapporto tra persone e luoghi                             | 8.2<br>definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, programmati come veri e propri Centri Civici nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica |  |

|  |           |  |      |  |
|--|-----------|--|------|--|
|  |           | promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale | 8.4  | applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto |
|  |           |  |      | definire una nuova disciplina per il parco delle Fonti                           |
| <b>sistema agroambientale e rete ecologica come presidio e matrice generativa per il recupero morfologico e funzionale del sistema insediativo</b> | <b>13</b> | valorizzare il carattere della città policentrica  | 13.1 | definire la disciplina delle aree agricole residuali esistenti tra i borghi      |

## SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 7. I Macrolotti

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015           | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO |   | AZIONI SPECIFICHE<br>PO | OBIETTIVI/AZIONI CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE  |   |
|--|---------------------------|---|-------------------------|--|---|
| <b>Prato come città della "Manifattura del XXI secolo"</b> | <b>1</b>                  | esaltare la vocazione di Prato quale città strategica dell'area vasta | 1.1                     | ricognizione dei grandi contenitori industriali per funzioni di area vasta nel manifatturiero, nei servizi o per mix funzionali  | art. 83 DdP obiettivi ed azioni:<br>- la riqualificazione degli spazi comuni ed aperti;<br>- la realizzazione di ambiti di centralità caratterizzati da spazi e servizi alla persona e all'impresa (servizi finanziari, commercio, uffici pubblici, strutture ricettive e ricreative, etc);<br>- il miglioramento qualitativo dei servizi forniti alle imprese;<br>- il miglioramento ecologico dei cicli produttivi attraverso lo sviluppo delle energie rinnovabili (APEA);<br>- il miglioramento della accessibilità tramite mezzi pubblici;<br>- il potenziamento delle interconnessioni, compresa la connessione alla rete ciclabile urbana.<br>- la predisposizione delle condizioni urbanistiche e territoriali idonee a favorire l'insediamento di attività industriali innovative, anche legate alla green economy |
|  |                           | sviluppo dei servizi connessi alle aree industriali                   |                         | scelta di destinazioni funzionali a servizio della produzione  |   |
|  |                           | promuovere fiere del Pronto Moda                                      |                         | concentrare i luoghi della produzione e commercializzazione lungo l'asse dei Macrolotti Industriali (Macrolotto 1 e Macrolotto 2) e sviluppare parallelamente luoghi specifici per l'esposizione |   |
|  |                           | valorizzazione e promozione unitaria dei Macrolotti                   |                         | definire gli interventi di completamento e/o ampliamento e riqualificazione dei tessuti produttivi anche legati a piani di sviluppo industriale  |   |
|  |                           |   |                         | Incentivare i comparti industrial green e APEA   |   |

## SISTEMA-SUBSISTEMA/UTOE 8. La Piana

| STRATEGIE<br>Atto<br>Indirizzo<br>DCC<br>89/2015 | OBIETTIVI SPECIFICI<br>PO |   | AZIONI SPECIFICHE<br>PO   | OBIETTIVI/AZIONI CORRISPONDENTI<br>PS VIGENTE   |   |
|--|---------------------------|---|---|---|---|
| <b>Lo spazio pubblico</b>                        | <b>8</b>                  | rammendare le periferie e rigenerare la città storica, consolidare il rapporto tra persone e luoghi                           | 8.2   | definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica | <p>art. 75 DdP</p> <p>Per i borghi storici gli atti di governo del territorio, anche sulla base degli ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle presenti norme, definiscono apposita disciplina degli interventi riguardanti tali ambiti al fine di garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la natura policentrica di tali insediamenti, impedendo la saldatura fra di loro e verso le espansioni urbane recenti;</li> <li>- tutelarne il ruolo di centralità mediante il mantenimento e l'incremento delle funzioni urbane di rilevanza sociale;</li> <li>- garantire l'accessibilità reciproca e nei confronti del centro principale mediante trasporto pubblico e mobilità lenta (piste ciclabili);</li> <li>- garantire filtri ambientali di consistente profondità nei confronti degli insediamenti produttivi;</li> <li>- garantire la compiutezza del rapporto tra insediamento consolidato (1954) e paesaggio agrario, impedendo nuova edificazione in corrispondenza di tali margini;</li> <li>- eventuale nuova edificazione dovrà seguire il principio insediativo costituito dall'aderenza alla trama fondiaria persistente disponendosi lungo i suoi perimetri e mantenendo spazi inedificati al centro.</li> </ul> <p>art. 84 DdP obiettivi ed azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la implementazione di un presidio agricolo pluriproduttivo e di qualità denominato Parco Agricolo di Prato, costituito da uno scenario strategico integrato di azioni per la riqualificazione territoriale che tutela e al contempo valorizza le risorse agro ambientali della piana in sinergia con gli altri ambiti. Il Parco agricolo costituisce riferimento per i diversi piani e programmi di settore comunale nonché per la specifica definizione degli usi del suolo da definire a cura del R.U.</li> <li>- il mantenimento e potenziamento di una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari, di filiera corta e servizi di prossimità e di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto; tutto ciò in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con le "nuove centralità agro ambientali" e spazi aperti presenti al suo interno;</li> <li>- la costituzione di un "Patto agro urbano" - fra enti, settori della Pubbliche Amministrazioni, Associazioni ed attori sociali interessati - per il perseguimento degli obiettivi strategici del Parco Agricolo di Prato, del necessario coordinamento fra</li> </ul> |
|  |                           | territorio aperto come risorsa ed elemento qualificante della città   | 8.3   | definire nuovi standard agrourbani  |   |
|  |                           | promozione del benessere, miglioramento delle relazioni sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale            | 8.4   | applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di Toronto  |   |
| <b>Il territorio rurale</b>                      | <b>9</b>                  | restituire la funzione propria di caposaldo alla scala metropolitana alle aree agricole della piana ed alle Cascine di Tavola | 9.1   | individuare aree ed azioni per il recupero ambientale, paesaggistico, funzionale e fruitivo   |   |
|  |                           |   | 9.2   | introdurre funzioni turistico/didattiche, agricole/commerciali e di sperimentazione delle colture, cohousing rurale   |   |
|  |                           |   | 9.3   | individuare aree ed azioni per il recupero ambientale e paesaggistico   |   |
|  |                           |   | 9.4   | Connettere la rete ciclabile urbana e rurale  |   |
|  | <b>10</b>                 | sviluppare nuove forme di gestione del territorio   | 10.1  | definire nuove modalità di relazione tra città e campagna   |   |
|  |                           |   | 10.2  | definire nuovi standard agrourbani per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del margine tra città e territorio aperto   |   |
|  |                           |   |   | individuare specifiche discipline di carattere morfotipologico per gli interventi di ristrutturazione edilizia in ambito rurale ai fini della massima integrazione con il contesto circostante    |   |
|  |                           |   | <p>rivitalizzare il sistema delle gore attraverso percorsi di mobilità lenta e rinaturalizzazione</p> |   |   |

|  |    |  |  |  |
|--|----|--|--|--|
| <b>sistema agroambientale e rete ecologica come presidio<br/>e matrice generativa per il recupero morfologico e<br/>funzionale del sistema insediativo</b> | 12 | potenziare e sviluppare la rete ecologica  | 12.1   | individuare i sistemi agroforestali di pregio da tutelare e definirne la disciplina paesaggistica  |
|  |    | 12.2   | perseguire gli obiettivi di conservazione della natura e biodiversità delle aree protette con azioni coordinate con gli altri Enti |  |
|  | 13 | valorizzare il carattere della città policentrica  | 13.1   | definire la disciplina delle aree agricole residuali esistenti tra i borghi  |
|  | 14 | incentivare la presenza di una agricoltura di prossimità, di produzione del bio, di filiera corta e le forme di integrazione in consorzi di produttori | 14.1   | definire criteri di tutela, salvaguardia attiva, sostenibilità, innovazione nelle modalità di gestione e fruizione del territorio aperto |
|  | 15 | rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali  | 15.1   | individuare la struttura degli spazi aperti (corridoi e nodi) che percorrono il tessuto urbano connettendoli con la corona agricola      |
|  |    |  | 15.2   | definire il sistema di connessione tra i parchi urbani e le aree protette  |

### 4.3. Il territorio urbanizzato

Come già detto in premessa, il comune di Prato rientra nella fattispecie di regime transitorio definita nella LR 65/2014 al Capo I del Titolo IX - Disposizioni transitorie e finali all'art. 228 dove al comma 2 è indicato che *“ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della L.R. n. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35.”*

Secondo le disposizioni transitorie relative all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato contenute nell'art. 224 *“Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, ....., si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM”.*

Il PS approvato nel 2013 alla tavola Es.05- Disciplina dei Suoli contiene l'individuazione delle aree urbane, degli ambiti del territorio rurale suddivisi in aree ad esclusiva funzione agricola e prevalente funzione agricola, e riporta la perimetrazione dell'ANPIL “Monti della Calvana” (oggetto di nuovo regolamento adottato nel 2015), dell'ANPIL “Monteferrato” e del SIR “Stagni della Piana Fiorentina e Pratese”, intendendo che in queste aree la disciplina dei suoli è coincidente e coerente con la disciplina dei suoli prevista dalle norme e dai regolamenti di gestione delle aree protette stesse. Nella tavola è inoltre individuata la “struttura agroambientale”, intesa come “ambito trasversale” che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio.

**Il perimetro del territorio urbanizzato secondo le disposizione transitorie dell'art. 224 viene considerato coincidente quindi con le aree individuate come “ aree urbane” nella tav. Es.05– Disciplina dei suoli del PS vigente, e all'interno dei perimetri delle Anpil e del SIR “Stagni della Piana fiorentina e pratese” vengono considerate territorio urbanizzato le aree che individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel PTCP della Provincia di Prato vigente.**

Si riportano di seguito estratti cartografici rappresentanti quanto sopra descritto in merito alla individuazione del territorio urbanizzato nelle aree protette per le quali il Piano Strutturale non ha definito la disciplina dei suoli:

**Il territorio urbanizzato è rappresentato nell'elaborato allegato B alla delibera di avvio del procedimento in cartografia a scala 1:15.000.**

## Legenda

 Limite Comunale

### Disciplina dei suoli del Piano Strutturale

 Anpil della Calvana;  
Anpil del Monteferrato;  
Sir stagni della piana fiorentina e pratese

 aree prevalentemente ed esclusivamente agricole

 aree urbane

### Disciplina dei suoli del PTC della Provincia di Prato

 aree prevalentemente ed esclusivamente agricole

 verde urbano

 aree urbane

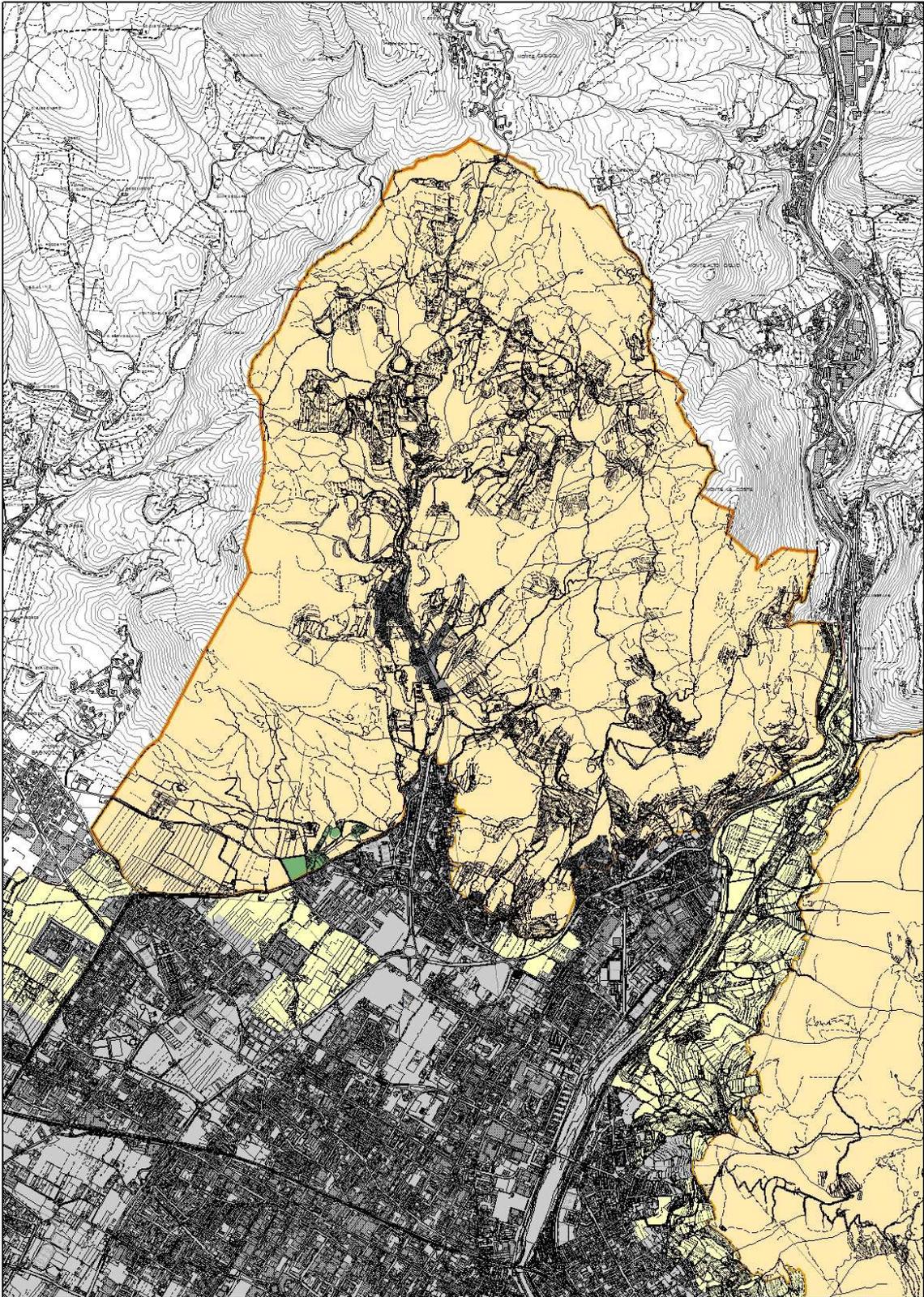


Fig. 1- Disciplina dei suoli del PTCP all'interno dell'ANPIL " Monteferrato".

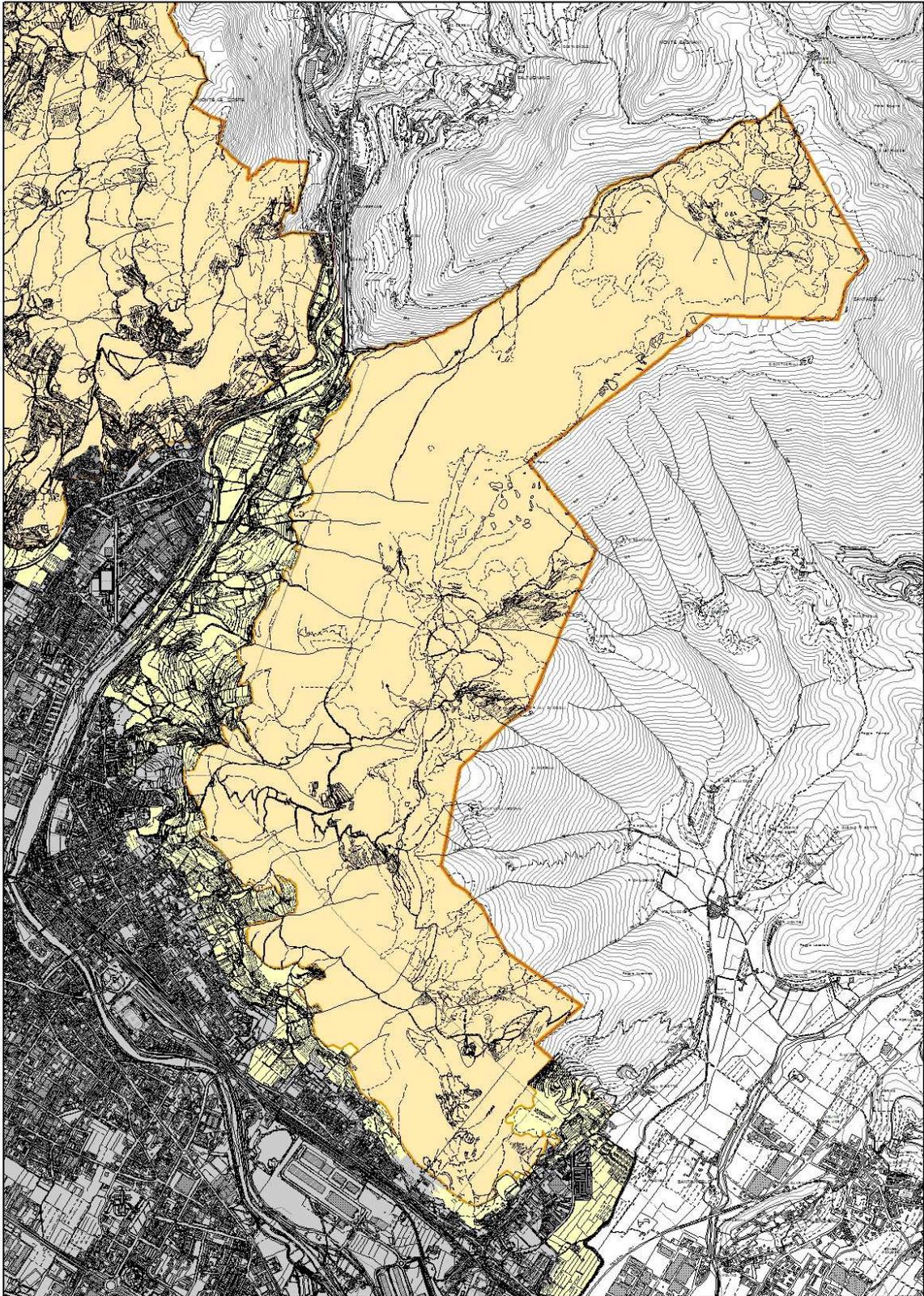


Fig. 2 - Disciplina dei suoli del PTCP all'interno dell'ANPIL "Monti della Calvana.

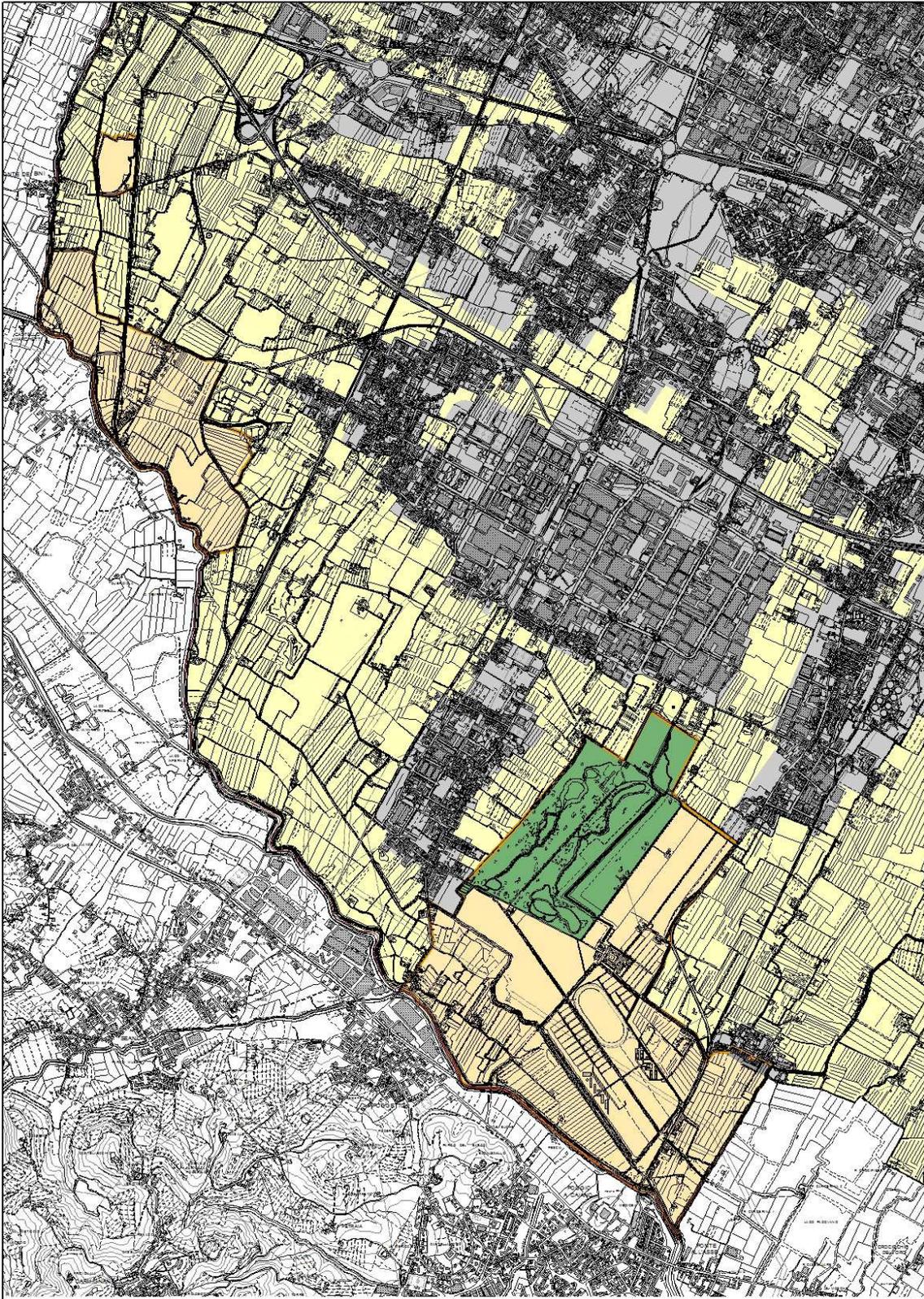


Fig. 3 - Disciplina dei suoli del PTCP all'interno del SIR degli "Stagni della Piana fiorentina e pratese"

#### **4.4. Previsioni soggette alla conferenza di copianificazione**

Il Territorio urbanizzato individuato come descritto al paragrafo 3.2 è ampiamente sufficiente a contenere le previsioni edificatorie massime ammissibili individuate dal PS. Per questo non si prefigurano ipotesi di trasformazione fuori dal suo perimetro.

Tuttavia si rileva che in seguito alla proposta un Piano di recupero con contestuale variante al Regolamento urbanistico vigente che prevede anche l'inserimento di una grande struttura di vendita di cui all'art. 26 c. 1 lett. b) L.R. 65/2014 nell'area del Fabbricone (PIANO 326-2013), il Consiglio Comunale ha approvato con DCC 59/2016 l'avvio del procedimento della variante ed in data 26/09/2016, con PG 156800 è stata richiesta la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 26 della LR 65/2014.

Inoltre, con PG 134642 del 11/08/2016 è prevenuta agli uffici comunali una ulteriore richiesta di localizzazione di una nuova grande struttura di vendita Esselunga in Viale Galilei, in luogo di una media struttura di vendita esistente, per la quale l'amministrazione intende procedere con una variante specifica al Regolamento Urbanistico vigente.

#### **4.5 La fattibilità delle azioni del piano operativo**

Le nuove cartografie di pericolosità e l'aggiornamento delle cartografie del quadro conoscitivo che hanno una ricaduta sulla fattibilità delle trasformazioni costituiscono il nuovo scenario di riferimento per la definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica delle previsioni contenute nel nuovo Piano Operativo.

Con i nuovi studi conoscitivi si potrà disporre di un quadro di riferimento aggiornato rispetto al quale le nuove proposte progettuali avanzate con il Piano Operativo dovranno confrontarsi sia per il superamento delle problematiche geologiche, idrauliche e sismiche sia per la riduzione della vulnerabilità degli elementi a rischio anche *"mediante azioni di difesa locale e piani di gestione dell'opera collegati alla pianificazione di protezione civile comunale"* secondo quanto indicato nel nuovo PGRA. In sede di formazione del PO la nuova legge urbanistica LR 65/2014 prevede infatti che venga elaborato anche il Piano di Protezione Civile in coerenza con lo scenario di pericolosità del territorio, mentre il nuovo Piano Gestione Rischio Alluvione affianca alla pericolosità del territorio anche il concetto di rischio per le persone ed i beni. Da questi nuovi riferimenti che vanno ad affiancare la pericolosità del territorio deriva che la fattibilità degli interventi oltre a confrontarsi con le problematiche fisiche locali viene condizionata anche dalla possibilità o meno dell'adozione di specifiche misure di mitigazione rispetto agli scenari di rischio possibili. Di fatto, durante l'elaborazione del nuovo PO ci troveremo a lavorare con norme sovraordinate che pur vigenti a tutti gli effetti (Del.C.I.n.235/16 dell'AdB) sono mancanti delle parti attuative almeno fino a che la Regione Toscana, cui è demandato il compito di emanare specifiche norme per la pianificazione urbanistica comunale in

recepimento degli indirizzi contenuti nel PGRA, definirà i nuovi criteri e direttive per la valutazione della fattibilità.

#### **4.5.1. La fattibilità geologica, idraulica e sismica**

Per tutte le aree nelle quali sono previste trasformazioni e/o modifiche significative dell'uso del suolo si verificheranno gli effetti dei nuovi interventi proposti, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli stessi, in relazione alle diverse condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica del contesto locale in cui si inseriscono. Con le indicazioni sulle caratteristiche tipologiche e funzionali delle nuove proposte contenute nel PO sarà possibile verificare l'idoneità dei luoghi prescelti oltre a definire specifici interventi di sistemazione e/o bonifica rispetto ad eventuali dinamiche geomorfologiche e idrogeologiche in atto e/o potenziali "interferenti" con i nuovi interventi.

Alla stessa stregua del Regolamento Urbanistico vigente, per ciascuna delle aree assoggettate a Piano Attuativo (o Intervento Unitario in genere) si procederà con l'elaborazione di una specifica "scheda di fattibilità", che riconoscendo le problematiche geologiche, idrogeologiche e sismiche in essere, indicherà le necessarie indagini geognostiche da eseguire e definirà gli eventuali interventi di sistemazione del suolo da realizzare preventivamente e/o contestualmente alla fase esecutiva delle nuove opere. Le stesse schede conterranno specifiche prescrizioni finalizzate al mantenimento della funzionalità delle nuove strutture nel tempo ed alla mitigazione degli eventuali impatti negativi nel contesto ambientale in cui si inseriscono.

#### **4.5.2. Le nuove norme tecniche di attuazione**

Le indagini, gli studi e le elaborazioni tematiche sviluppate durante la redazione del nuovo Piano Operativo costituiscono anche il materiale di riferimento per la costruzione delle nuove NTA per quanto riguarda le tematiche geologiche, idrauliche e sismiche e le eventuali ricadute sulla salvaguardia delle risorse ambientali in genere. La normativa specifica verrà quindi elaborata in considerazione della necessità di ricollegarsi al testo vigente DPGR 53R/2011 ma anche agli indirizzi e disposizioni sovraordinate di cui alla LR 65/2014 che all'art.104 - *Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi* introduce il concetto che il Piano comunale di Protezione Civile costituisce parte integrante del Piano Operativo per cui si lavorerà ad una maggiore "interazione" tra i due strumenti di pianificazione e gestione dell'emergenza.

#### **4.5.3 L'archiviazione dei dati**

Tutti i dati relativi alle cartografie ed ai documenti di testo che costituiranno il supporto alla variante al PS ed al nuovo PO verranno prodotti e resi disponibili nei formati standard richiesti dalle specifiche della Regione Toscana in modo da poter implementare il SIT del Comune di Prato dove, su un portale dedicato, sono già pubblicate con metodologia web-gis le diverse cartografie tematiche relative all'intero studio geologico di supporto al PS ed al RU vigenti.

## 4.6 Conformazione al PPR del Piano Operativo

### 4.6.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)

In data 27 marzo 2015 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale scegliendo come previsto degli articoli 135 e 143 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici - di seguito Codice - di attribuirgli la valenza di Piano Paesaggistico. Si intende in questo modo riunire una lettura territoriale con una di interpretazione paesaggistica, e si riconosce il paesaggio come indicato nella Convenzione Europea del Paesaggio – Firenze 20 ottobre 2000 – ovvero superando il concetto di tutela e valorizzazione rivolto solo ai paesaggi di eccellenza, ad opera di specifici vincoli o speciali riconoscimenti, e si apre l'attenzione su tutto il territorio regionale, quindi anche verso “i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati”...“ *i paesaggi ordinari della comunità, i luoghi del vivere e dell'abitare che le popolazioni riconoscono come propri paesaggi*”.

Seguendo questa strada il PIT introduce nei propri riferimenti di lettura del paesaggio i principi dalla dottrina paesaggistica ovvero con un approccio:

- **estetico percettivo** , che supera il concetto di percezione rivolto soltanto alla “bella veduta” e sposa il concetto di paesaggio come riconosciuto delle popolazioni che lo abitano e ne vivono il senso di appartenenza,
- **ecologico** che implica le componenti ambientali e include una visione eco sistemica,
- **strutturale** che individua le identità dei luoghi formatesi nel tempo attraverso lo sviluppo delle relazioni fra insediamento umano e ambiente, e interpreta in forme processuali le relazioni fra “paesaggio ecologico” e “paesaggio culturale”.

Conformemente alla disposizione del Codice, il PIT/PPR comprende:

- a) la **ricognizione del territorio regionale**, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;
- b) la **ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'articolo 136 del Codice, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea.
- c) la **ricognizione delle aree tutelate per legge**, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;
- d) l'**individuazione e delimitazione dei diversi ambiti di paesaggio**, per ciascuno dei quali il Piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;

e) l'**analisi delle dinamiche di trasformazione** del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;

f) l'**individuazione delle misure necessarie** per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate.

Il PPR, ai sensi del Codice e dei suoi contenuti copianificati con il Ministero competente, è piano sovraordinato cui sono tenuti a conformarsi gli altri piani e programmi di livello regionale e locale.

In questa fase di avvio viene descritta sia la metodologia che guida la procedura di adeguamento del PS vigente rispetto ai nuovi indirizzi dettati dalla pianificazione regionale e dalla nuova legge sul governo del territorio, nonché una preliminare indagine sui contenuti.

Per quanto riguarda i beni paesaggistici, in particolare le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico (art. 136 del codice), il Piano farà propri gli obiettivi per la loro tutela e la valorizzazione come indicati nell'elaborato 3b sui beni paesaggistici.

#### **4.6.2. Lo statuto del territorio: la struttura territoriale e le invarianti**

##### **Il patrimonio territoriale**

La lettura del territorio regionale secondo il concetto di struttura spaziale riconduce all'interpretazione del paesaggio secondo il riconoscimento dei caratteri identitari e dei suoi principali elementi costitutivi che, secondo la LR 65/2014 e quindi lo stesso PIT/PPR, sono articolati in quattro categorie strutturali e che rappresentano lo schema di riferimento per l'interpretazione del PATRIMONIO TERRITORIALE:

1. la struttura idro-geomorfologica
2. la struttura ecosistemica
3. la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario
4. la struttura agro-forestale

LO STATUTO DEL TERRITORIO attribuisce al PATRIMONIO TERRITORIALE - ovvero la struttura del paesaggio intesa come risultato della coevoluzione tra elementi fisico ambientali ed ecologici e la loro interazione con l'azione antropica - un riconoscimento di valore per poterne preservare la sua disponibilità alle generazioni presenti e a quelle future.

Il patrimonio, in quanto bene comune, viene assoggettato a disciplina garantendo in questo modo le condizioni di riproduzione e sostenibilità nell'uso in modo da garantirne la durevolezza.

##### **Le invarianti strutturali**

Le invarianti strutturali, secondo l'art. 5 della LR 65/2014, poi ripreso dalla disciplina del PIT *“definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale”*.

Pertanto non viene considerato il bene in quanto tale ma dal riconoscimento di caratteri che lo qualificano.

Sono da ricercare per ogni singolo componente il paesaggio i CARATTERI specifici, i PRINCIPI generativi, le REGOLE che assicurano la tutela e la riproduzione, delle componenti identitarie del patrimonio territoriale.

Ogni bene assume importanza come elemento che compone un sistema di cui ne costituisce parte strutturante – *le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale*, lett.b comma 1 art.5 – e contribuisce al mantenimento di quello specifico paesaggio.

Sono inoltre considerate condizione di invarianza le regole che ne stabiliscono i modi di utilizzo, la conservazione e ne preservano il mantenimento e la riproduzione.

Dette invarianti sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

**Invariante I** - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

**Invariante II** - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

**Invariante III** - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

**Invariante IV** - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

### 4.6.3. La metodologia

In questa parte del lavoro è descritto il percorso metodologico che si intende seguire per conformare il PO al linguaggio ed ai principi introdotti dalla nuova disciplina paesaggistica.

Prima di procedere sui principi di invarianza è opportuno procedere con un lavoro sul patrimonio territoriale che presuppone la rilettura delle informazioni derivanti dal quadro conoscitivo, diversamente considerate e ricomposte. Questa rilettura conduce ad individuare le quattro categorie strutturali che definiscono il paesaggio del territorio pratese.

Questa nuova interpretazione discende dalla definizione di paesaggio secondo la Convenzione Europea, e viene ripresa dall’articolo 3 della l.r. 65/2014 per definire il patrimonio territoriale ovvero il paesaggio stesso:

*“...Per patrimonio territoriale si intende l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. ...”*

Viene quindi a rendersi necessario un passaggio preliminare che, prima di arrivare a definire nuove forme di invarianza, di fatto fa un passo ulteriore nell’analisi dei dati cognitivi. Gli elementi del quadro

conoscitivo, che come dati tra loro disaggregati, entrano in maniera composta a definire il complesso "sistema paesaggio".

Tutto questo ci porta a riconsiderare aspetti patrimoniali del territorio, attraverso una prima interpretazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio e le relazioni che li legano tra loro; successivamente per alcuni di questi verranno definite le condizioni di invarianza, quindi il riconoscimento del bene in termini di valore, le regole di uso e di trasformazione.

Il Piano paesaggistico regionale ha già dettato dei principi di invarianza e i rispettivi obiettivi generali, definiti nella Disciplina di Piano. Parte del percorso di redazione del Piano Operativo implica l'impegno di riportare le indicazioni del PIT/PPR ad un confronto ragionato su scala locale.

Sono presi a riferimento i contenuti degli abachi delle invarianti e ed i documenti cartografici corrispondenti nonché la scheda di ambito. Per i vari temi trattati, le indicazioni dei documenti allegati al PIT/PPR, rappresentano uno strumento tecnico-operativo che accompagna il percorso di lettura ed interpretazione del paesaggio su base comunale, oltre a fornire orientamenti di indirizzo attraverso obiettivi di qualità paesaggistica.

Nel confronto con la complessa realtà del Comune, le indicazioni della disciplina paesaggistica regionale verranno talvolta declinate verso risultati più articolati e complessi.

Un ragionamento di sintesi sulla lettura dei suoi elementi costitutivi, di nuovo conferma il concetto di paesaggio come un organismo composto da più sistemi che interagiscono tra loro. Gli elementi, se per convenzione e chiarezza appartengono ad una delle quattro strutture patrimoniali, nel momento in cui stabiliscono delle relazioni tra loro, e la loro specifica natura interagisce con gli altri elementi del paesaggio, concorrono a creare delle peculiarità uniche che definiscono dei veri e propri ambiti di paesaggio tali da essere riconosciuti e da essere meritevoli di una specifica disciplina che ne garantisca la conservazione e la gestione o la trasformazione. Quindi il paesaggio così come lo vediamo, complesso ed articolato, lo dobbiamo immaginare come una sovrapposizione di strati che raccontano temi specifici ma che hanno compiuto un percorso insieme, interagendo fra loro. Il risultato che se ne ottiene è per forza unico, da leggere nei suoi aspetti positivi o di criticità.

Di seguito i concetti di patrimonio e di invariante sono affrontati secondo ognuna delle quattro categorie strutturali e per i temi afferenti a queste ultime viene anticipata una prima sintetica verifica sui i metodi e sui contenuti che porteranno alla definizione dei valori patrimoniali e delle invarianti strutturali. Queste riflessioni sono accompagnate da schemi grafici rappresentativi.

## **La struttura idro-geomorfologica**

*"I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde,*

*le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo“.*

La definizione di invariante qui riportata, come dichiarata nella Disciplina di Piano, ha come obiettivo generale quello di preservare l'equilibrio geomorfologico di ogni territorio regionale.

Scendendo a scala locale, dalle indagini che sono state condotte o quelle che sono oggetto di aggiornamento si può dire che sono stati già evidenziati gli elementi che strutturano l'invariante nella carta *Es.3B-Invarianza paesaggistico ambientale* del vigente PS.

L'intento è in questo caso come per le altri componenti del paesaggio, di andare oltre la considerazione dei singoli elementi che compongono il paesaggio e considerare la loro importanza in relazione al contesto. Ad una prima lettura per strati si evince il contributo della struttura idro-morfotipologica alla caratterizzazione del paesaggio del territorio comunale.

Lo scopo è di rendere visibile il concetto attraverso una semplice e indicativa lettura per layer di vari sistemi per rendere evidente il rapporto che esiste tra la morfologia del territorio legata alla pianura alluvionale, l'idrografia di superficie compreso i canali ed i corsi d'acqua artificiale e il sistema insediativo storico.

Sono recepite le azioni che fanno capo all'obiettivo generale e a caduta agli obiettivi di qualità paesaggistica presenti nella scheda d'ambito per arrivare soprattutto alla definizione dei contenuti disciplinari ma anche alla trattazione dei temi che riguardano la salvaguardia e messa in sicurezza del territorio.

## **La struttura ecosistemica**

*“I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.”*

Data la definizione di invariante secondo la disciplina del PIT/PPR, possiamo dire che in merito a queste tematiche facciamo riferimento, come già ha fatto il PS, agli studi che la Provincia di Prato ha affrontato per la redazione del Piano Territoriale della Provincia di Prato, ed in particolare ai seguenti elaborati di quadro conoscitivo:

- QC\_BIO\_01 EMERGENZE VEGETAZIONALI
- QC\_BIO\_01\_ALL\_01 AREE DI ELEVATO VALORE BOTANICO
- QC\_BIO\_01\_ALL\_02 ALBERI MONUMENTALI
- QC\_BIO\_01\_ALL\_03 HABITAT
- QC\_BIO\_01\_ALL\_04 ELENCO DELLE EMERGENZE VEGETAZIONALI
- QC\_BIO\_02 SPECIE VEGETALI TUTELATE
- QC\_BIO\_02\_ALL\_01 ELENCO SPECIE VEGETALI TUTELATE

- QC\_BIO\_03\_01 SPECIE ANIMALI TUTELATE: CHIROTTERI
  - QC\_BIO\_03\_02 SPECIE ANIMALI TUTELATE: ANFIBI E RETTILI
  - QC\_BIO\_03\_03 SPECIE ANIMALI TUTELATE: PESCI E CROSTACEI
  - QC\_BIO\_03\_04 SPECIE ANIMALI TUTELATE: MOLLUSCHI
  - QC\_BIO\_03\_ALL\_01 ELENCO SPECIE ANIMALI TUTELATE
  - QC\_BIO\_04\_CARATTERIZZAZIONE STRUTTURALE DEI VALORI ECOLOGICI DELLA PIANA
- E anche l'allegato alle NTA del PTC,
- NTA\_ALL\_01 ELEMENTI DI PARTICOLARE VALORE ECOLOGICO.

Il dettaglio dell'informazione, anche se di livello provinciale, conferma una lettura del paesaggio di cui fanno parte aree, già individuate con altri tipi di approfondimenti, e alle quali si riconosce un alto valore ambientale. Il risultato in termini di disciplina ha portato nel PS all'elaborazione della "struttura agroambientale" che fa parte delle invarianti complesse come descritta nella carta degli "ambiti caratterizzati" nella tav. Es.3C.

Alla definizione del quadro ambientale ha contribuito direttamente il PS con studi condotti sulle aree agricole – sia della piana coltivata che della collina – che hanno descritto l'attuale agromosaico e l'evoluzione della maglia agraria dal Catasto Leopoldino ad oggi, e che mettono in evidenza la perdita di biodiversità soprattutto delle aree di pianura. Altri studi hanno riguardato il sistema forestale quindi la copertura vegetale arborea ed arbustiva presente fondamentalmente nelle aree collinari e montane, da cui sono emersi gli endemismi vegetazionali del Monteferrato e le praterie sommitali della Calvana, aree con alto valore ecologico.

Tutte queste informazioni ci consentono di fare un ragionamento molto sintetico che conferma quanto indicato dalla cartografia regionale allegata al PIT/PPR e rappresentato come direttrici di connessione ambientale nel grafico in fig.1.

Altro tema degno di attenzione è il quello della frammentazione del paesaggio affrontato attraverso delle riflessioni riportate negli schemi in fig.1 nei quali, descrivendo lo stato ecosistemico del paesaggio della Piana, si evidenziano le condizioni di criticità soprattutto nelle aree urbanizzate. Da qui si evince che, a parte i capisaldi riconosciuti del sistema ambientale - rappresentati dalle aree collinari e montane a nord e dal sistema delle aree umide di pianura ad ovest ed a sud, il Parco delle Cascine di Tavola, unica presenza di bosco ancora presente nella Piana e il fiume Bisenzio - esiste una bassa risposta ecologica soprattutto nelle aree di pianura. In queste, a partire da quelle coltivate che penetrano finanche nel sistema urbano - aree intercluse - si può parlare di una potenzialità intrinseca ma latente che se opportunamente indirizzata, può sviluppare caratteristiche che arricchiscono il sistema ambientale del paesaggio pratese.

Rispetto alle scelte strategiche che il Piano Operativo affronterà sia in merito al sistema rurale e alle aree urbanizzate, trattandosi di uno strumento attuativo, le tematiche ambientali ed ecologiche potranno richiedere approfondimenti ulteriori e rivolti a situazioni specifiche e meglio circostanziate, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi di qualità introdotti dalla disciplina paesaggistica .

## La struttura insediativa

Nella disciplina di piano il PIT/PPR riferendosi al sistema storico insediativo ed infrastrutturale della Toscana ne coglie il carattere policentrico e reticolare considerandolo come valore patrimoniale del paesaggio toscano. Di quest'ultimo ne rappresenta una delle componenti strutturali dominanti tanto da riconoscerlo come elemento che rappresenta l'identità regionale ed assumere il valore di invariante strutturale.

L'articolato sistema insediativo toscano, nelle sue molteplici declinazioni ha carattere di lunga durata, ovvero ha mantenuto i suoi aspetti dominanti fino alle grandi trasformazioni urbane dal dopoguerra, pur mutando e adeguandosi agli eventi della storia ed agli apporti culturali di ogni civilizzazione e non ultimo alla struttura morfologica dei luoghi, così diversificata se si considera l'articolato paesaggio della Toscana dove si succedono in spazi contenuti aspetti geografici molto diversi tra loro: montagna, collina, costa e pianura.

Attraverso l'analisi degli aspetti tipologici rapportati alla dimensione morfologica dei luoghi PIT/PPR elabora un abaco dei morfotipi che ricomprendono la ricca articolazione del sistema policentrico regionale e ancor più la complessità identitaria dei paesaggi della Toscana, risultato della stretta interazione tra sistema ambientale e antropico. Per ogni morfotipo ne sono enunciati i valori, le attuali criticità e le regole di trasformazione attraverso obiettivi di qualità.

La finalità è quella di stabilire regole appropriate per preservare e se possibile, intervenire su processi degenerativi che in epoca moderna possono minacciare la permanenza di questa peculiarità del paesaggio toscano.

Come si vede nella fig.2 sono state individuate all'interno dell'abaco delle "forme tipologiche", quelle che con più chiarezza evidenziano una corrispondenza con i caratteri del paesaggio pratese e poi, dopo questo preliminare confronto, sono stati individuati gli elementi che il PS già ha studiato ed ai quali ha attribuito la dovuta considerazione di valore. Figurano tra questi gli elementi, già riconosciuti come invarianti nelle tav. Es.3a ed altri che fanno capo alle carte del QC e rappresentano aspetti necessari ad una lettura integrata della struttura storico insediativa di Prato.

Volendoli citare, ci si riferisce prima di tutto al sistema degli insediamenti storici al '54 - volo Gai - già invariante strutturale per il PS e derivata dalla tavola della periodizzazione come soglia che si colloca tra la situazione di Prato inizio secolo scorso e i primi segni dello sviluppo industriale e demografico del Comune. E' poi rappresentato l'agromosaico, il sistema idrografico di superficie e la viabilità storica, anche per questa la soglia di riferimento è il 1954 -volo Gai.

Sono inoltre rappresentati i borghi storici che in prevalenza si dispongono nella Piana a sud e ad ovest del centro abitato, e il sistema delle ville e delle loro pertinenze, sia quelle strettamente legate all'edificio - parco, giardino storico etc - sia quelle con valenza paesaggistica legata al contesto agroforestale riconducibile al presidio della proprietà. Rispetto a queste ultime è in corso uno studio di approfondimento che sottopone all'indagine tutti gli edifici storici che figurano nel territorio comunale sia nel Leopoldino che nei Plantari e che condurrà, oltre che ad un aggiornamento della mappatura anche ad un lavoro di schedatura. Questo lavoro è di supporto al perseguimento degli obiettivi

generali della terza invariante e per rispondere alle disposizioni sui centri e nuclei storici come indicato nell'articolo 10 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Diversa è la situazione quando si affronta il sistema insediativo della città contemporanea che per Prato si associa alle grandi espansioni urbane iniziate a partire dalla seconda metà del secolo scorso. Nel caso specifico, parlare di sviluppo urbano significa al contempo parlare di sviluppo del sistema produttivo e sviluppo del sistema residenziale. Affrontare l'indagine morfotipologica sulla città contemporanea comporta ripartire dallo studio sui tessuti urbani. Nel PS vigente le indagini fatte in tal senso sono state condotte improntando l'analisi su criteri funzionali, talvolta per "prevalenza" funzionale data proprio la commistione di residenza con altre funzioni soprattutto quella produttiva.

Il passo successivo è quindi l'apporto di una analisi che approfondisce gli aspetti morfologici per la quale restano validi tutti gli studi condotti fino ad oggi sulle aree produttive e sul tema della mixité, come ad esempio quelli contenuti nel quadro conoscitivo del PS, nelle tav. *Ins.9 Le aree miste: riconoscimento delle tipologie, Ins.10 Le aree miste: evoluzione storica, Ins.11 Le aree miste: atlante delle tipologie.*

Nonostante ci sia larga condivisione sul modo di intendere il paesaggio rispetto alla città contemporanea e quindi all'analisi morfotipologica che definisce criticità e potenzialità, anche in questo caso vengono presentati degli esempi (fig.3), che dimostrano la necessità di un adattamento degli abachi proposti dalla Regione al caso contingente del territorio comunale. Questo tipo di analisi è, nella redazione del Piano Operativo, l'opportunità di affrontare la lettura della città contemporanea secondo un'interpretazione paesaggistica *"La particolare attenzione dedicata nel secondo abaco ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee è dovuto al fatto che, in applicazione al Codice dei Beni culturali e del paesaggio, per la prima volta il Piano paesaggistico interviene su tutto il territorio regionale, non solo sulle eccellenze paesaggistiche, ma anche e soprattutto sugli elementi di degrado e decontestualizzazione paesaggistica, rispetto a cui le periferie e le urbanizzazioni contemporanee costituiscono un campo rilevante di interventi di riqualificazione e ricostruzione di paesaggi degradati ... Per la prima volta con il Codice, si ritiene di intervenire con obiettivi di qualità anche sulle situazioni di degrado paesaggistico e dunque, con strumenti propri, segnatamente sulle periferie urbane e sulle situazioni di campagna urbanizzata."*

Pur assumendo come territorio urbanizzato quello della disciplina transitoria secondo l'art. 224 dell' L.R. 65/14 resta valida la possibilità di lavorare sui margini urbani e ricreare occasioni di riqualificazione delle aree di margine ove sia necessario. Il Piano Operativo potrà in merito individuare aree in cui questo tipo di criticità si manifesta e *"coinvolgere forme di agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per il miglioramento degli standard urbani"*- art. 9, comma 2, lettera c della Disciplina di Piano. Allo stesso tempo un approfondimento sui tanti spazi interclusi o di penetrazione, vedi fig.6, consentirà di individuare soluzioni strategiche che mettono in moto sinergie positive tra il sistema urbano e quello rurale.

Sarà compito del Piano Operativo definire i criteri di intervento che accompagnano per ogni realtà individuata gli interventi progettuali.

## La struttura agro-forestale

Parlare del sistema insediativo implica andare oltre il confine delle aree urbanizzate ed entrare in quello che consideriamo territorio rurale. Se da una parte la normativa regionale chiede che questo limite sia ben definito, nello stesso tempo ci accorgiamo quanto le due realtà siano anche considerate compenetrabili, come riportato nella definizione di territorio rurale nell'art. 64 comma1 lettera b della LR 65/2014 *“nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica ed insediativa e funzionale con il contesto rurale di seguito denominati nuclei rurali”*, e con il PIT/PPR poi, nell'art. 9 dove *“si riconosce lo stretto e coerente rapporto tra sistema insediativo e territorio agricolo”*.

Questo aspetto è individuato nell'abaco della IV invariante, come uno dei tre ordini di fattori che caratterizzano l'identità del territorio agroforestale toscano: *“Il primo e fondamentale carattere identitario del territorio agricolo toscano è un rapporto stretto e coerente con sistema insediativo. Il secondo fondamentale carattere identitario del territorio agricolo toscano è costituito da un'infrastruttura rurale e una maglia agraria ancora presenti e in non pochi casi ben conservate nei territori collinari e montani. Il terzo fondamentale carattere identitario del territorio agricolo toscano è costituito dalla diversificazione degli usi del suolo a scala ridotta (unità podereale o di azienda agricola) alla base della biodiversità del territorio.”*

Questi tre caratteri identitari dei paesaggi rurali della Toscana sono considerati come invarianti strutturali dalla disciplina paesaggistica regionale e l'obiettivo generale che riporta diventa centrale soprattutto per le aree agricole di pianura di Prato che, come anche confermato dalla classificazione morfotipologica riportata nell'abaco delle invarianti, hanno subito una semplificazione dei loro caratteri sia ecologici che paesaggistici diventando sempre più a servizio della città in espansione.

Anche quindi nella valutazione del sistema agroforestale viene seguita una metodologia di indagine che passa, come nel sistema insediativo, attraverso una analisi morfotipologica, dove ogni morfotipo rurale *“è definito come uno specifico assetto paesaggistico, dato dalla combinazione fra caratteri geomorfologici, agronomici e insediativi del territorio, riconoscibile in diversi contesti territoriali e quindi, tipizzabile “.*

Come si riporta anche negli schemi allegati, si rielaborano i dati del quadro conoscitivo forniti dal PS, che pone ampia attenzione ai caratteri che compongono la struttura agroforestale del territorio pratese, come ad esempio la copertura dell'uso del suolo agricolo, l'individuazione degli edifici di pregio anche in ambito rurale e le componenti fisiche e naturali del territorio.

Come è stato evidenziato nella fig.4, tra la carta regionale dei morfotipi rurali e le carte tematiche del PS, è possibile individuare una corrispondenza tra le informazioni prese a riferimento e un'analisi a scala locale potrà fornire maggiori specifiche di dettaglio.

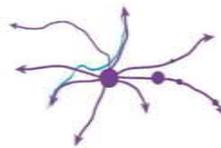
Il passo successivo presuppone di lavorare sulle relazioni tra gli elementi che provengono a più livelli anche dalle altre categorie strutturali ed arrivare ad una lettura dei diversi contesti paesaggistici. Questo passaggio non fa altro che caratterizzare ulteriormente la lettura regionale del territorio pratese, che assume già dai primi esempi riportati, declinazioni molto specifiche sia che si parli di aree di pianura, delle aree pedecollinari o di crinale. Infatti per il paesaggio della Piana si possono già al momento riconoscere in maniera sintetica ed approssimativa alcuni ambiti paesaggistici come per

esempio il paesaggio rurale sotto i paesi di S. Giorgio e Paperino dove la struttura dei canali, delle strade e degli insediamenti segna una maglia poderale molto ben definita. Oppure il sistema delle Cascine di Tavola come presidio agricolo della villa medicea di Poggio a Caiano, testimonianza paesaggistica storica ed allo stesso contenitore di naturalità, quale unica area boscata nella piana industriale. Sono poi di diversa valenza le aree agricole della piana ad ovest, in parte già pervase dalla presenza massiccia di vivai e in parte caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua di origine torrentizia. La fig.5 ne dà una sintesi.



## STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA

RIFERIMENTI REGIONALI PER LA LETTURA MORFOTIPOLOGICA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO DEL COMUNE DI PRATO sono riportati gli schemi dell'abaco regionale presenti nel comune.



**Sistema radiocentrico di pianura** Sistema costituito da una grande polarità urbana (città capoluogo regionale o provinciale) collocata in pianura alluvionale, in posizione perimetrale e pedecollinare, e lambita o attraversata da un elemento idrografico importante che ne ha condizionato l'impianto urbanistico. La città è caratterizzata da un centro storico fortemente riconoscibile (mura, viali, torri, cupole) e percepibile dalla viabilità storica radiale in entrata alluvionale.



**Sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare** Sistema ravvicinato di piccoli e medi centri urbani a sviluppo lineare che si snodano lungo la viabilità storica di fondovalle e lungo il suo corridoio infrastrutturale.



**Sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare** Sistema di centri urbani che si snodano, in posizione sopraelevata, a dominio delle grandi pianure alluvionali e fluviali, lungo la viabilità storica pedecollinare, alla confluenza delle valli secondarie.



**Sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia centuriata di pianura** Si tratta di un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione.

LETTURA SINTETICA DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA DEL COMUNE. Lo schema rappresenta una preliminare interpretazione di dati che provengono sia dal Quadro Conoscitivo, dal Patrimonio insediativo, ed dalle Invarianti del vigente PS.

elementi tratti del quadro conoscitivo del PS vigente:

- Patrimonio edilizio presente al 54
- Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze
- Borghi storici
- Tracciati viari presenti al 54
- Fossi canali e gore
- Agromosaico al 2007

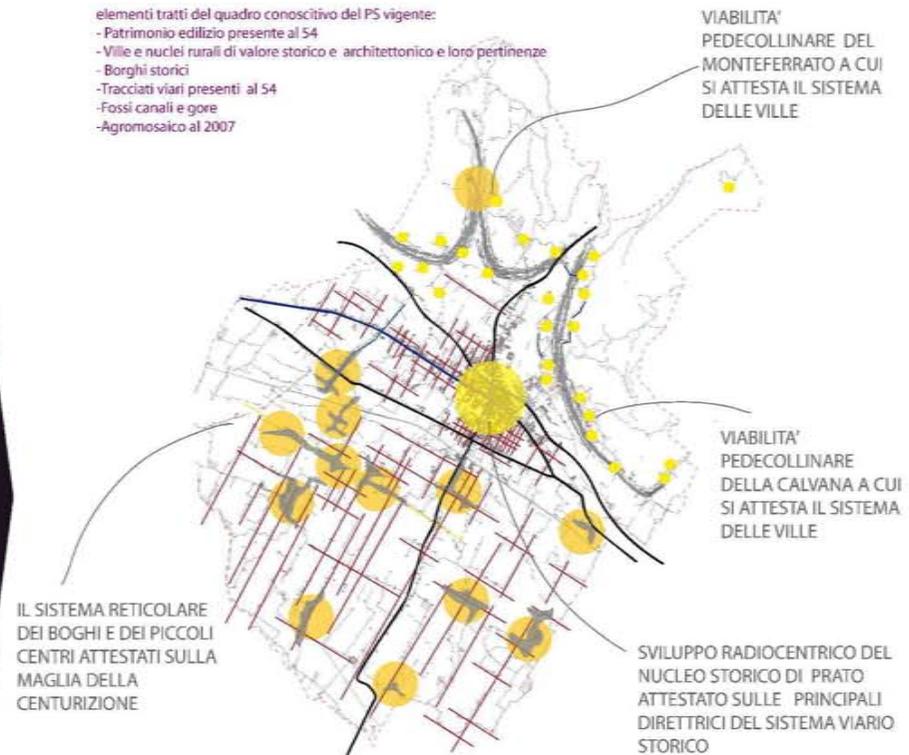
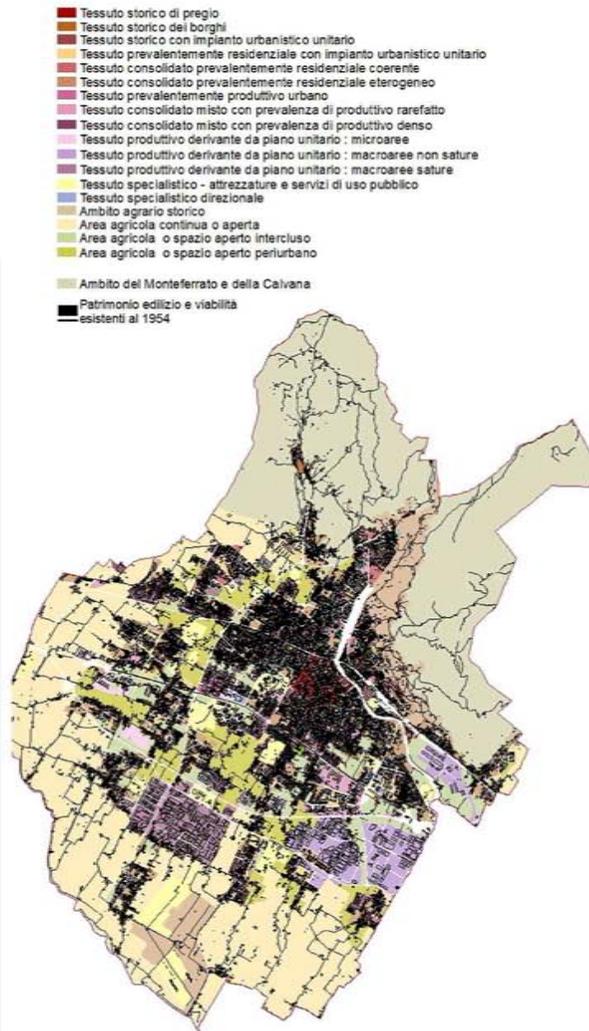


Fig. 2

tavola dei tessuti del PS vigente / redatta secondo criteri funzionali



BORGO DI TAVOLA



-  tessuto lineare
-  tessuto residenziale di edilizia pianificata
-  tessuto residenziale puntiforme
-  tessuto produttivo di edilizia pianificata
-  mixité a bassa densità

tessuto formato da:  
 edilizia residenziale su lotto unico disposta a bordo strada +  
 capannone artigianale sul retro del lotto + spazi aperti a  
 comune

lettura dei tessuti secondo interpretazione morfologica



BORGO DI FONTANELLE

Fig. 3

## TERRITORIO RURALE / CONFRONTO CON I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIETALI DEL PAESAGGIO RURALE

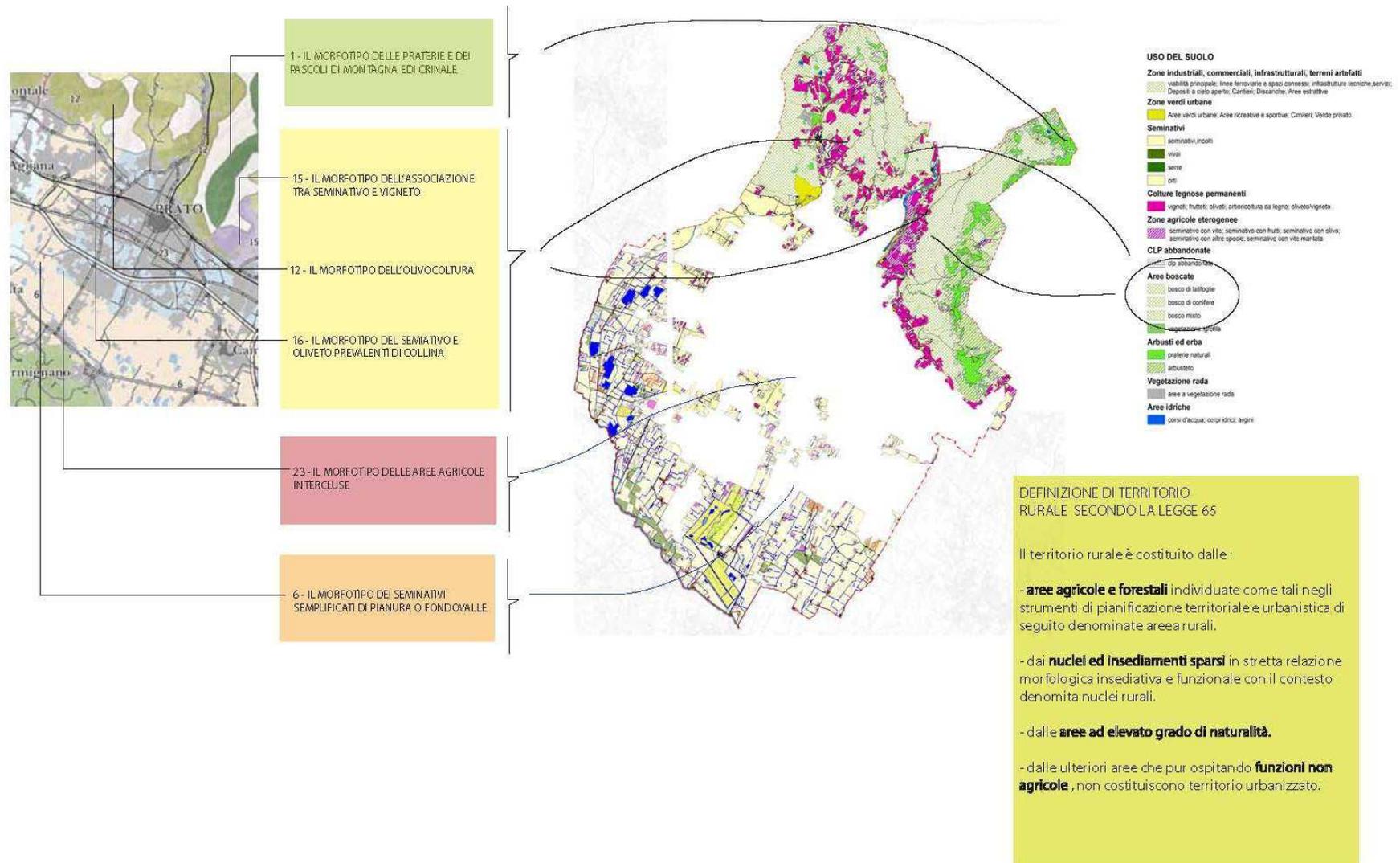
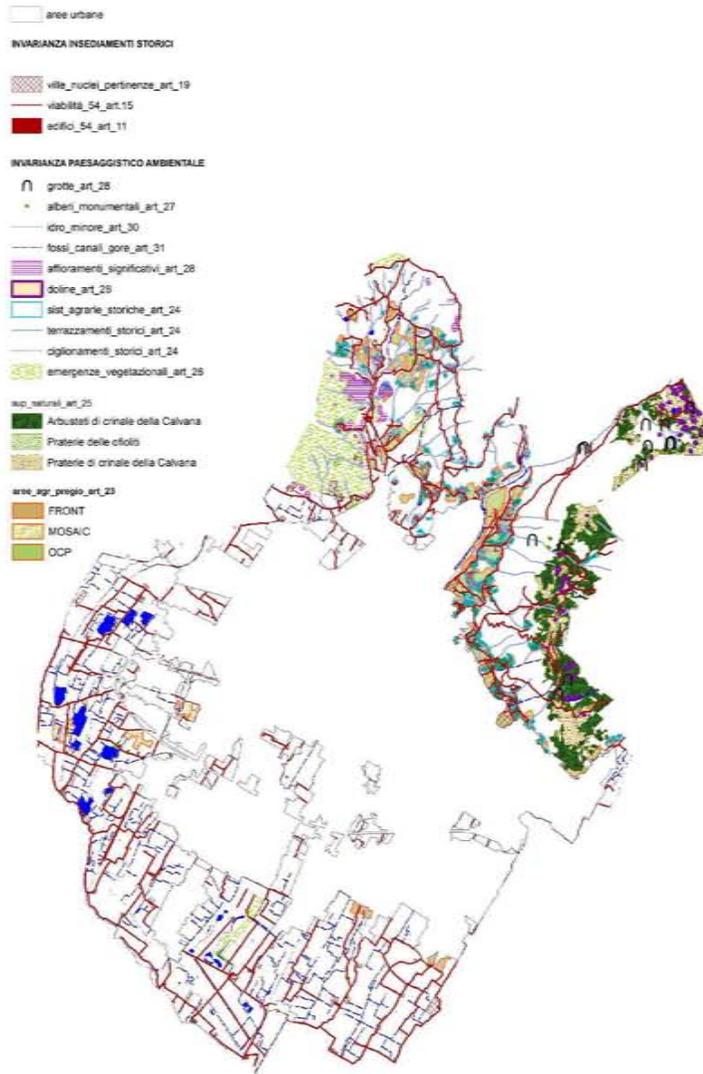
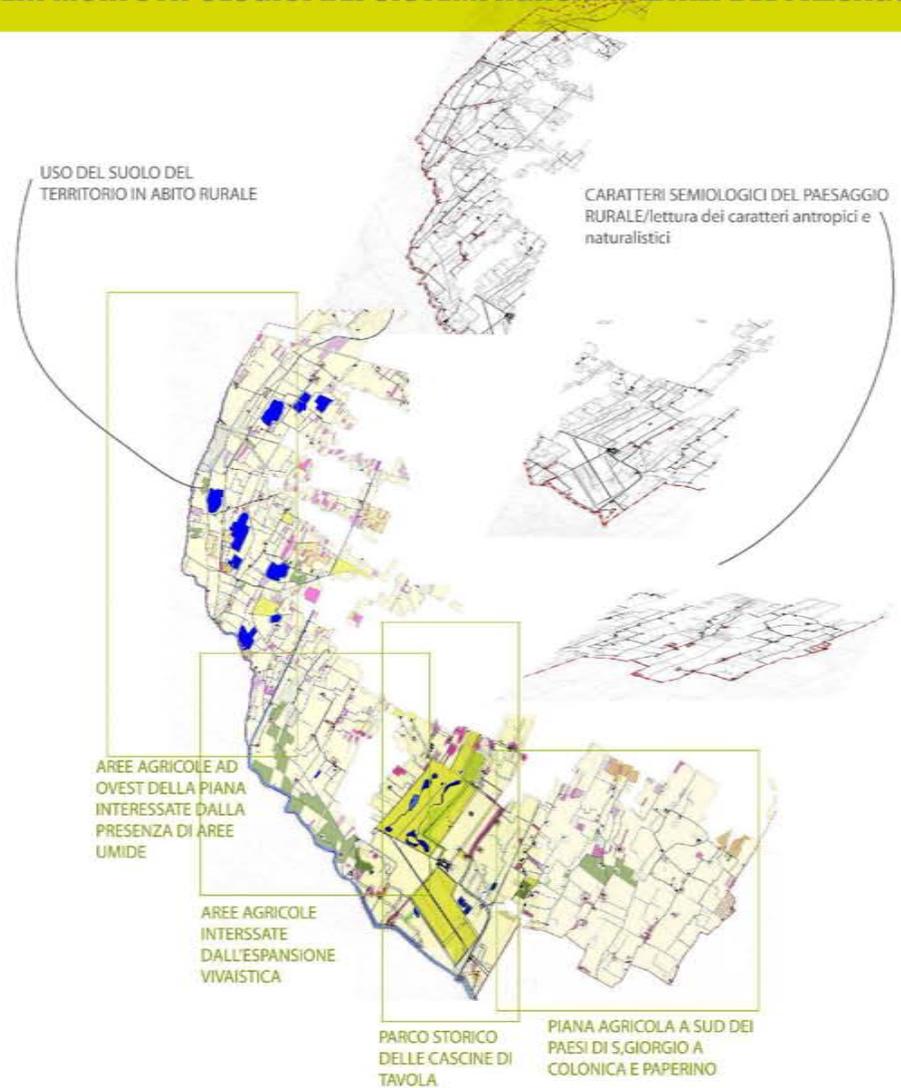


Fig. 4

# I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIETALI DEL PAESAGGIO



CARTE DELLE INVARIANTI PAESAGGISTICO AMBIENTALE sul territorio rurale - PS vigente



DIVERSIFICAZIONE DEL PAESAGGIO DELLA PIANA DI PRATO /esempi di invarianza complessa

Fig. 5



AREE PERIURBANE DELLA PIANA rappresentazione delle diverse vocazioni funzionali

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DI ALCUNI CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE AREE PERIURANE

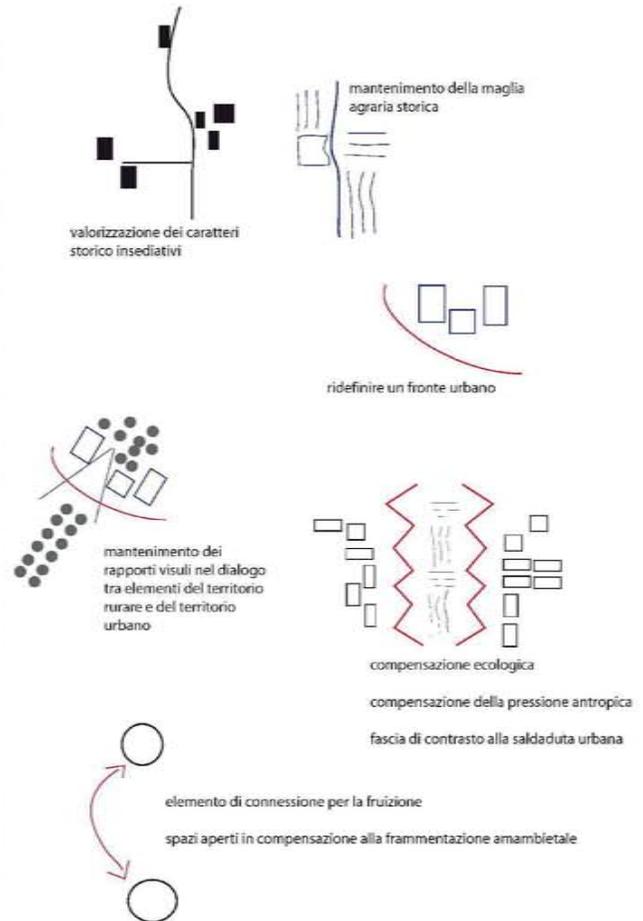


Fig. 6

#### **4.7. Il Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.) ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014**

I Piani per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (**PEBA**) sono strumenti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici e negli edifici pubblici già esistenti; secondo la normativa nazionale tutte le Amministrazioni pubbliche devono dotarsi di questi strumenti in relazione agli immobili di loro proprietà.

La **normativa della Regione Toscana**, in particolare, dispone che i Piani siano rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche negli spazi e negli edifici sia pubblici che privati aperti al pubblico; è inoltre previsto che, per l'elaborazione dei PEBA, i Comuni possano avvalersi della collaborazione delle associazioni a tutela dei disabili più rappresentative sul territorio.

A livello regionale il principale riferimento ai PEBA è contenuto nella Legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche", e successive modifiche e integrazioni, che impone ai Comuni di predisporre "Programmi operativi d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" (art. 9 comma 1), che devono essere approvati prima dell'approvazione del bilancio di previsione (art. 5 comma 2); vengono inoltre definiti i contenuti dei Programmi, costituiti da quattro elaborati:

- Rilievo di spazi, strutture ed edifici, sia pubblici che privati, aperti al pubblico, riguardante la situazione su tutto il territorio rispetto all'accessibilità, fruibilità e sicurezza di detti luoghi;
- Relazione che illustra le azioni da realizzare nei vari settori di cui all'art. 2 e definisce le priorità d'intervento in riferimento alla disponibilità finanziaria ed ai programmi di intervento nei settori stessi nonché alle indicazioni contenute nelle disposizioni di cui al primo comma dell'art. 3;
- Schede tecniche riferite ai singoli interventi con l'indicazione dell'entità delle opere e dei relativi costi, nonché dei tempi previsti per la realizzazione degli stessi;
- Relazione finanziaria contenente, tra l'altro, l'indicazione dei modi con i quali si intende far fronte alle spese." (art. 9 comma 5).

La LR 47/1991 dispone, infine, che i programmi e piani comunali per l'abbattimento delle barriere architettoniche siano preventivamente coordinati con i piani urbani del traffico (art. 7 comma 4).

Con la Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", e successive modifiche e integrazioni, si stabilisce che il Piano operativo contenga "le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità" (art. 95 comma 6).

Il comune di Prato ad Aprile del 2015 ha avviato il Progetto "Vigile in carrozzina", frutto della sinergia tra portatori di handicap, Polizia Municipale e il Servizio Mobilità e Infrastrutture del Comune. Accompagnati dai giovani del servizio Civile in forza alla Polizia municipale di Prato, volontari con disabilità differenti (in carrozzina e non vedenti) si sono mossi in varie zone della città segnalando sia

l'esistenza di barriere architettoniche (per ogni rilievo è stata redatta una scheda apposita), sia la presenza di auto e di qualsiasi altro ostacolo che limita o impedisce il loro passaggio.

Nelle uscite effettuate nel centro storico, nella zona di via Strozzi, via Pistoiese e nella zona di Via Reggiana, di Via Viareggio e su Viale Galilei, sono emerse problematiche legate alla mancanza di rampe che permettano di scendere/salire sul marciapiede, anche in presenza di strisce pedonali, arredi urbani posizionati in non conforme che impediscono talvolta anche il passaggio del normale pedone (pali della luce, cartelli stradali e pubblicitari, cassette postali, aiuole, dissuasori di sosta) e, naturalmente, veicoli di persone non aventi diritto parcheggiati sugli spazi riservati ai portatori di handicap. Il progetto "Vigile in carrozzina" prevede anche il censimento di tutte le fermate LAM presenti in città.

#### **4.8 Il piano delle funzioni ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014**

La normativa della Regione Toscana (L.R. 65/2014) all'art. 95, lettera d) dispone che il piano operativo individui e definisca "la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo"; meglio definita quindi all'art. 98 la *Distribuzione e localizzazione delle funzioni*:

1. I comuni possono dotarsi di una apposita disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituente contenuto integrativo del piano operativo oppure specifico piano di settore ad esso correlato. Tale disciplina tiene conto degli obiettivi definiti dal piano strutturale per le diverse UTOE e definisce i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 136, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree.

2. Ove non costituisca parte integrante del piano operativo, la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni è approvata con il procedimento di cui all'articolo 111.

Dal momento che la legge urbanistica 65/2014 all'art. 99 definisce sette categorie funzionali:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale;*
- c) *commerciale al dettaglio;*
- d) *turistico- ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio;*
- f) *commerciale all'ingrosso e depositi;*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

sarà compito del nuovo Piano Operativo incasellare nuove funzioni ed assimilarle a quelle definite da legge.

Nell' *Atto di indirizzo* per la formazione della variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo del Comune di Prato, una delle strategie di sviluppo del territorio è quello del *riuso del patrimonio edilizio esistente*, soprattutto quello industriale, perché il più flessibile e ricco di potenzialità sia in termini quantitativi che in termini di reinterpretazione. Sarà argomento centrale quindi, capire come le

innovative funzioni strategiche possano essere rese compatibili, nella logica di semplificare interventi di riuso caratterizzati da mix funzionali – che prevedano ad esempio **funzioni produttive ed artigianali innovative** (ad esempio ICT & IT, artigianato 2.0, show-room, settore artistico, incubatori imprese, ecc.), **funzioni terziarie** tradizionali e di nuova generazione (studi professionali, co-working, ecc), attività legate alle nuove esperienze di **agricoltura urbana** (orti urbani, coltura idroponica, coltura aeroponica, ecc.), **attività commerciali** di servizio alle funzioni principali del comparto (locali di ristorazione e somministrazione, spazi di vendita al dettaglio dell'eventuale produzione agricola urbana, ecc.), fino ad arrivare all'inserimento di limitate porzioni con **residenze a servizio** (home-office, residenze d'artista, ecc.) - in grado di generare nuove centralità e nuovi settori urbani destinati ai comparti economici strategici.

## 4.9 Un nuovo piano casa

Così come anticipato nell'atto di indirizzo, si pensa a Prato come *“luogo di sperimentazione di politiche abitative innovative a servizio della crescente emergenza abitativa”*: viste anche le peculiarità del tessuto sociale presente e delle sue dinamiche future, è necessario tenere insieme le questioni residenziali e quelle sociali in una visione unitaria che porti la questione abitativa all'interno del tema più generale delle politiche di welfare.

Sarà compito del Piano Operativo sviluppare nuove strategie di localizzazione degli alloggi ERP, visto la loro carenza nel territorio pratese: dal *“Rapporto sulla condizione abitativa – Abitare in Toscana anno 2015”* condotto da Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative e dall'Osservatorio Sociale Regionale, si evince che nel LODE di Prato si hanno 1.762 unità immobiliari Erp. Una “misura” più precisa della consistenza del patrimonio Erp può essere ricavata rapportandola al numero di famiglie residenti, un indicatore che consente di rilevare la capacità di un territorio di rispondere alla domanda abitativa potenzialmente rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica. A livello regionale tale rapporto è pari a un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie.

I valori più alti, indicativi di una minore disponibilità di alloggi rispetto alle famiglie residenti, si riscontrano nei LODE di Prato e Pistoia dove si registra, in particolare a Prato, la presenza di un alloggio Erp ogni 57,4 famiglie.

Tabella 6.3 – La distribuzione per LODE delle unità immobiliari Erp (val. ass. e val. perc.)

| LODE              | Nr.    | %     |
|-------------------|--------|-------|
| Arezzo            | 3.048  | 6,2   |
| Empolese Valdelsa | 1.524  | 3,1   |
| Firenze           | 12.751 | 25,8  |
| Grosseto          | 3.189  | 6,5   |
| Livorno           | 8.329  | 16,9  |
| Lucca             | 4.037  | 8,2   |
| Massa Carrara     | 3.875  | 7,8   |
| Pisa              | 6.193  | 12,5  |
| Pistoia           | 2.120  | 4,3   |
| Prato             | 1.762  | 3,6   |
| Siena             | 2.533  | 5,1   |
| Totale            | 49.361 | 100,0 |

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2014.

Tabella 6.4 – Il rapporto tra le famiglie toscane e le unità immobiliari Erp (val. ass. e rapp. perc.)

| LODE              | Famiglie residenti | Unità immobiliari | Famiglie/Unità immobiliari (*) |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|
| Arezzo            | 145.566            | 3.048             | 47,8                           |
| Empolese Valdelsa | 70.394             | 1.524             | 46,2                           |
| Firenze           | 377.095            | 12.751            | 29,6                           |
| Grosseto          | 104.163            | 3.189             | 32,7                           |
| Livorno           | 155.908            | 8.329             | 18,7                           |
| Lucca             | 169.405            | 4.037             | 42,0                           |
| Massa Carrara     | 90.672             | 3.875             | 23,4                           |
| Pisa              | 180.915            | 6.193             | 29,2                           |
| Pistoia           | 124.033            | 2.120             | 58,5                           |
| Prato             | 101.080            | 1.762             | 57,4                           |
| Siena             | 119.097            | 2.533             | 47,0                           |
| Totale            | 1.638.328          | 49.361            | 33,2                           |

(\*) Il rapporto indica il numero di famiglie residenti in Toscana per ogni alloggio Erp esistente. Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2014, e Demostat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2013.

Un dato particolarmente interessante è rappresentato dall'evidenziazione della cittadinanza degli assegnatari degli alloggi Erp: dalla tabella seguente emerge con evidenza la netta prevalenza (90,8%) di alloggi in cui almeno un assegnatario ha la cittadinanza italiana.

Per quanto riguarda il LODE con l'inquinato in condizioni di maggior disagio economico Prato risulta essere il più alto, dove quasi alla metà degli assegnatari (844 famiglie, pari al 49,3%) è richiesto il pagamento del canone sociale. (Appartengono all'area del cosiddetto "canone sociale"- articolo 25 della legge 20 dicembre 1996, n. 96- : le famiglie con reddito derivante esclusivamente da pensione sociale o da pensione minima o che non percepiscono redditi; le famiglie con reddito derivante esclusivamente da lavoro dipendente o da pensione di importo non superiore al valore di due pensioni minime).

Tabella 6.18 - La distribuzione per LODE dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp distinti in base alla cittadinanza dell'assegnatario (val. ass. e perc.)<sup>(\*)</sup>

| LODE              | Italiani |      | Stranieri |      | Totale |       |
|-------------------|----------|------|-----------|------|--------|-------|
|                   | Nr.      | %    | Nr.       | %    | Nr.    | %     |
| Arezzo            | 2.433    | 81,3 | 560       | 18,7 | 2.993  | 100,0 |
| Empolese Valdelsa | 1.299    | 90,7 | 133       | 9,3  | 1.432  | 100,0 |
| Firenze           | 11.447   | 92,4 | 936       | 7,6  | 12.383 | 100,0 |
| Grosseto          | 2.826    | 92,1 | 243       | 7,9  | 3.069  | 100,0 |
| Livorno           | 8.018    | 97,5 | 204       | 2,5  | 8.222  | 100,0 |
| Lucca             | 3.527    | 90,2 | 384       | 9,8  | 3.911  | 100,0 |
| Massa Carrara     | 3.327    | 94,8 | 184       | 5,2  | 3.511  | 100,0 |
| Pisa              | 5.341    | 88,9 | 668       | 11,1 | 6.009  | 100,0 |
| Pistoia           | 1.826    | 91,6 | 168       | 8,4  | 1.994  | 100,0 |
| Prato             | 1.553    | 90,8 | 158       | 9,2  | 1.711  | 100,0 |
| Siena             | Nd       | Nd   | Nd        | Nd   | Nd     | Nd    |
| Totale            | 41.597   | 92,0 | 3.638     | 8,0  | 45.235 | 100,0 |

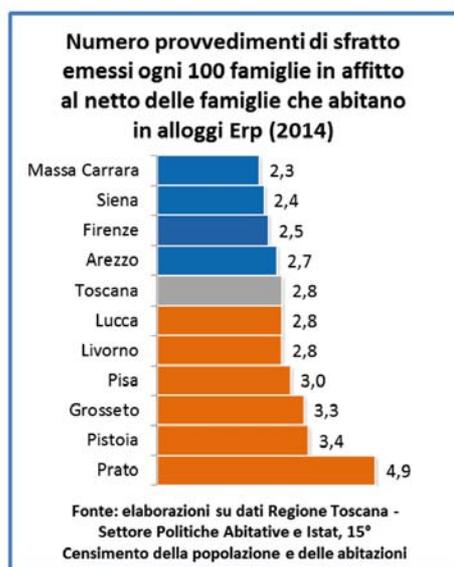
(\*) In caso di doppia assegnazione sono stati considerati stranieri solo i nuclei familiari in cui entrambi gli assegnatari non sono di cittadinanza italiana.  
Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2014.

Tabella 6.20 - La distribuzione dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp per tipologia di canone di locazione (perc. di riga)

| LODE              | Canone sociale | Canone protetto | Canone massimo | Canone sanzionatorio | Indennità di occupazione | Altro <sup>(*)</sup> | Totale |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------|
|                   | Arezzo         | 22,0            | 76,2           | 1,6                  | 0,2                      | 0,0                  | 0,0    |
| Empolese Valdelsa | 24,4           | 68,4            | 1,3            | 0,9                  | 0,1                      | 4,9                  | 100,0  |
| Firenze           | 28,4           | 64,7            | 4,4            | 0,3                  | 2,2                      | 0,0                  | 100,0  |
| Grosseto          | 38,4           | 57,7            | 2,1            | 0,1                  | 1,0                      | 0,7                  | 100,0  |
| Livorno           | 37,1           | 57,6            | 1,5            | 1,0                  | 2,7                      | 0,1                  | 100,0  |
| Lucca             | 46,2           | 49,6            | 1,3            | 0,4                  | 2,0                      | 0,5                  | 100,0  |
| Massa Carrara     | 30,5           | 59,7            | 1,8            | 1,7                  | 5,5                      | 0,8                  | 100,0  |
| Pisa              | 37,3           | 57,8            | 1,4            | 1,4                  | 1,0                      | 1,1                  | 100,0  |
| Pistoia           | 37,4           | 59,0            | 1,2            | 0,6                  | 0,5                      | 1,3                  | 100,0  |
| Prato             | 49,3           | 48,8            | 0,9            | 0,2                  | 0,8                      | 0,0                  | 100,0  |
| Siena             | 33,6           | 63,8            | 1,0            | 1,3                  | 0,3                      | 0,0                  | 100,0  |
| Totale            | 34,1           | 60,5            | 2,3            | 0,7                  | 1,9                      | 0,5                  | 100,0  |

(\*) Si tratta di alloggi a canone concordato, a canone oggettivo o in attesa di calcolo.  
Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2014.

Nel comune inoltre esiste una vera e propria emergenza abitativa legata primariamente agli sfratti: nell'ultimo quinquennio il numero di provvedimenti di sfratto per morosità è continuato a crescere e nello specifico a Prato si registra un provvedimento ogni 152 famiglie. Il comune si colloca sempre al primo posto nel panorama regionale per il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e le famiglie che abitano in affitto: a fronte di un dato medio regionale del 2,8%, a Prato si rileva il 4,9%.



A fronte di questo puntuale quadro abitativo non è un caso che l'**abitare sociale** sia assunto a rango di standard e che nella L.R. 65/2014 l'abitare sociale è una delle pochissime eccezioni alle limitazioni imposte dal rigido limite di territorio urbanizzato.

Anche nei progetti di **rigenerazione urbana** è proprio l'abitare sociale che può costituire, nelle pratiche perequative e compensative, una quota di capacità edificatoria da collocare nel ridisegno dei margini urbani; inoltre si potrà prevedere un mix funzionale all'interno del quale ci sia la realizzazione diretta da parte dei privati di alloggi ERP ed il loro successivo convenzionamento o la cessione al patrimonio pubblico.

La definizione delle politiche per l'abitare deve rispondere a una domanda abitativa complessa riuscendo a differenziare l'offerta in base a specifici bisogni (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati) e garantendo standard di qualità in riferimento alla mixité funzionale e sociale. Non solo il mix sociale e tipologico, ma anche azioni di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti: si dovranno realizzare luoghi a servizio dei comparti urbani in cui si inseriranno, veri e propri centri civici, in grado di sviluppare positivamente le relazioni tra i cittadini, attraverso la qualità insediativa, degli spazi pubblici di relazione e delle funzioni.

L'*alloggio sociale* è definito dal DM 22 aprile 2008 come "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato" (art. 1 comma 2).

All'interno dell'edilizia sociale si individuano tre distinte tipologie:

- *L'edilizia sovvenzionata* (anche Edilizia Residenziale Pubblica – ERP) ovvero realizzata in via diretta dallo Stato e dalle Regioni attraverso i comuni o le aziende pubbliche per la casa (ex IACP) con mezzi finanziari esclusivamente o prevalentemente pubblici e che è finalizzata essenzialmente alla locazione a canone contenuto per i ceti più poveri.
- *L'edilizia agevolata* ovvero realizzata da privati (promotori immobiliari o cooperative edilizie) con il concorso di finanziamenti pubblici (mutui a tasso minimo/agevolati o, anche, indicizzati); destinata a fornire alloggi in locazione o in proprietà a categorie sociali a reddito medio/basso. Anche gli operatori pubblici (ex IACP) possono concorrere con i privati per ottenere i finanziamenti regionali (destinati ad abbattere il tasso d'interesse o a ridurre il fabbisogno di accesso al credito).
- *L'edilizia convenzionata* che nasce da un complesso di norme (verte essenzialmente sul diritto di superficie) ed è realizzata direttamente dai privati con copertura dei costi a carico degli stessi. Essa è sorretta da apposita convenzione tra soggetto beneficiario dell'area ed il Comune relativamente alle modalità di utilizzazione della medesima e prevede la concessione ai privati delle aree a costo contenuto e agevolazioni sugli oneri di concessione.

A queste categorie si è aggiunta, dopo il DL 112/2008, *l'edilizia sociale a canone moderato* (chiamata anche *housing sociale*), realizzata con il concorso di promotori privati, con contributi pubblici parziali e/o in natura (premierità urbanistiche e/o aree gratuite), sviluppata attraverso interventi integrati sia sul piano dell'utenza (mix sociale) che sul piano delle destinazioni. Lo strumento finanziario principale

utilizzato, oltre al normale accesso al credito, sono i fondi immobiliari con partecipazione dello Stato attraverso la Cassa DDPP. Oggi il Social Housing assume un rilievo fondamentale in particolare in relazione ad una domanda precisa di alloggi a prezzi calmierati e con modalità di attribuzione specifiche – case in affitto a basso costo, affitto con riscatto, ecc.. Domanda di alloggi che proviene fondamentalmente da una fascia di reddito della popolazione, definita come “*fascia grigia*”, che include tutti coloro che non sono così poveri da rientrare nelle liste d'attesa per un alloggio popolare ERP, ma non hanno neanche i soldi per acquistare o affittare alloggi a prezzo di mercato.

La situazione pratese riguardo l'edilizia popolare attualmente è la seguente: una grande percentuale, quasi il 75%, ricade in edilizia convenzionata, riservata quindi a quelle famiglie che vogliono acquistare la loro prima casa con costi contenuti ed usufruendo di agevolazioni destinate alla loro situazione economica. Il 9% è invece di edilizia agevolata finalizzata per lo più all'acquisto della casa; l' 8% è edilizia sovvenzionata, destinata agli affitti sociali per i ceti più poveri mentre un altro 8% è rappresentato dal social housing, l'affitto calmierato per la cosiddetta “*fascia grigia*” che a Prato si è evidenziato corrispondere alla fascia di reddito compresa tra i 16 e i 38mila euro.

Gli interventi di Social Housing, rientranti tutti nel terzo programma PEEP, già realizzati sono:

- Due edifici per un totale di 62 alloggi a “Galciana 3”, conclusi nel 2007 e realizzati da Cooperative edilizie con sovvenzioni regionali;
- Due edifici per un totale di 72 alloggi a “Galciana 2”, intervento detto “Galciana Poste”, conclusi nel 2008 e realizzati da Cooperative edilizie con sovvenzioni regionali;
- Due edifici per un totale di 78 alloggi a “Vergaio Comparto Centrale”, conclusi nel 2008 e realizzati da Cooperative edilizie con sovvenzioni regionali.

Attualmente è in fase di ultimazione un intervento di housing sociale a San Giusto realizzato da privati su terreni comunali: due blocchi da 40 unità abitative ciascuno, di cui uno in vendita già concluso e l'altro, in fase di ultimazione, destinato all'affitto, in via di Gello.

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia sociale nel territorio pratese, si hanno:

alloggi recentemente realizzati:

- Realizzazione di 50 alloggi per giovani coppie a Tavola (rientra nel progetto “*Alloggi per giovani coppie a Tavola*”, derivante da un concorso pubblico di progettazione che aveva come obiettivo la definizione di un nuovo impianto per l'area di Tavola2 del Piano di Zona del Comune di Prato. Il Piano di Zona prevedeva un totale di 72 alloggi di iniziativa pubblica, di cui 50 alloggi erano da destinarsi a giovani coppie, e i restanti 22 per edilizia sociale);
- Realizzazione di 22 alloggi in Via Tirreno a Galciana (rientra nello stesso intervento denominato “Galciana 3” di cui sopra)
- Acquisizione e recupero di 20 alloggi ERP in viale G. Galilei (completamento e trasferimento al Comune di una porzione dell'Ex residence di Viale Galilei con recupero

degli alloggi con soluzioni di carattere sperimentale ad alta compatibilità ambientale e risparmio energetico).

alloggi in fase di realizzazione:

- In fase di costruzione 22 alloggi a Tavola (rientrano nel Piano di Zona Tavola);
- Realizzazione di 30 alloggi a canone convenzionato in piazza Gello, in località S.Giusto;

alloggi in programma:

- Realizzazione di un nuovo edificio in linea, in via Ferraris, con 32 alloggi di edilizia sociale di varie metrature da 46 a 73 mq. Si prevede un edificio ad alta efficienza energetica con utilizzo di energia proveniente per il 55% da fonti rinnovabili. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e di un'area destinata a verde pubblico attrezzato.
- Recupero di edificio a civile abitazione in via Bologna, per la realizzazione di 10 alloggi sociali ad alta compatibilità ambientale e risparmio energetico.
- Realizzazione del "Condominio Solidale", localizzato nel Piano di Zona di Grignano, per l'attuazione di 5 mini alloggi destinati a padri separati o a giovani coppie, con un'assegnazione che preveda una rotazione frequente, un affitto sociale e che ammetta funzioni nuove come il co-housing.
- Recupero funzionale di un edificio di proprietà comunale, in via di Fonderia, da destinare ad abitazioni ERP (in fase di progetto primordiale).

## 5 IL QUADRO DI RIFERIMENTO

### 5.1 Il Piano Strutturale vigente

Il comune di Prato è dotato di Piano Strutturale, avviato con Delibera di Giunta n. 408 del 24 luglio 2007, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 31 maggio 2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 21 marzo 2013, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. del 24 aprile 2013.

La redazione di un nuovo Piano Strutturale (PS) del Comune di Prato, nata in un primo momento dall'obbligo di adeguare il Piano ai numerosi elementi innovativi introdotti dal quadro normativo e legislativo regionale della toscana, oltre che l'adeguamento agli strumenti di pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale, si configura di fatto come un'esigenza imprescindibile della comunità e dell'economia locale.

La necessità di rivedere l'architettura del Piano strutturale/98, redatto dal professore Bernardo Secchi, discende dalla applicazione della l. r. 1/05 e soprattutto dai contenuti dei regolamenti attuativi del 2007, in particolare per poter condurre una valutazione quantitativa esatta e puntuale circa i massimi ammissibili previsti, le quantità attuate, il residuo di piano.

#### 5.1.1 Fasi e contenuti del Piano Strutturale

I tre momenti del Piano, quello conoscitivo, quello valutativo e quello interpretativo sono stati organizzati ed affrontati secondo una sequenza logica e temporale che si può riassumere nei seguenti passi:

- 1- La costruzione del **quadro conoscitivo**: ovvero, il riordino delle conoscenze esistenti e l'acquisizione di nuove relativamente a tutti gli aspetti sociali, economici, insediativi, geologici, ambientali e rurali del territorio, oltre alla ricognizione dei vincoli sovraordinati.
- 2- La definizione dello **statuto del territorio**: dove sono esplicitate le "buone regole", condivise, di uso delle risorse e di tutela degli aspetti fondativi del territorio. Esso è costituito dalle carte di sintesi del **patrimonio territoriale**, del **patrimonio urbano** e del **patrimonio paesaggistico**: sintesi descrittiva e valutativa del quadro conoscitivo di immediata comprensibilità, che rappresenta anche il momento fondamentale di partecipazione per tutti i soggetti interessati. Sempre della parte statutaria del piano è l'individuazione delle **invarianti strutturali**: ovvero di quegli elementi da sottoporre a una specifica tutela per i loro aspetti qualitativi, quantitativi e funzionali in quanto riconosciuti fattori di identità locale.
- 3- La **parte strategica** del piano che inizia con il riconoscimento dei **sistemi territoriali** e delle **unità territoriali organiche elementari**, che nel Piano di Prato coincidono: ovvero, trovano

determinazione le quantità insediative e infrastrutturali “soportabili” dal territorio e dalla città assieme all’indicazione delle azioni di tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione che occorre contemporaneamente attivare. Fa parte delle strategie l’elaborato della **disciplina dei suoli** che consiste nella suddivisione del territorio pratese in “aree” con caratteri simili (aree urbane, aree prevalentemente agricole, aree esclusivamente agricole, Aree protette di interesse locale, Siti di interesse Regionale, Struttura agroambientale) per le quali il Piano Strutturale prevede una norma specifica in merito alla trasformazione dei suoli. In questa fase trova espressione pianificatoria territoriale l’elaborato del **sistema infrastrutturale**, dove si rappresentano le ipotesi di rafforzamento del sistema della mobilità sia nell’area metropolitana (comprendendo anche i comuni limitrofi a Prato) che nell’area comunale, evidenziando le trasformazioni e gli ampliamenti della rete stradale, delle linee ferroviarie e le relative stazioni, del trasporto pubblico, delle piste ciclabili.

- 4- La costruzione della **disciplina** (norme) del piano strutturale; in questo elaborato si concentra la parte normativa del progetto di Piano Strutturale.

Il PS vigente suddivide il territorio comunale in otto Sistemi e Subsistemi Territoriali, ovvero *“ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo”* (art. 6 Disciplina di Piano). Sistemi e Subsistemi sono parti del territorio per i quali il PS definisce specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse articolate in: descrizione dei caratteri territoriali (parte statutaria), definizione degli obiettivi di governo del territorio (parte strategica) strategie di pianificazione per il loro perseguimento (parte strategica) con individuazione delle dimensioni massima ammissibile per gli insediamenti, gli abitanti insediabili nonché le infrastrutture ed i servizi necessari. I Sistemi del PS sono:

Sistema 1 – Il Monteferrato

Sistema 2 – La Calvana - Subsistema 2a La Dorsale

Sistema 2 – La Calvana - Subsistema 2b Il Versante

Sistema 3 – Il Centro storico

Sistema 4 – La città centrale - Subsistema 4a via Bologna/via Strozzi

Sistema 4 – La città centrale - Subsistema 4b Borgonuovo/San Paolo

Sistema 4 – La città centrale - Subsistema 4c via Roma/Soccorso

Sistema 5 – I Borghi

Sistema 6 – La città in aggiunta

Sistema 7 – I Macrolotti

Sistema 8 – La Piana

Come riportato all’art. 7 - Unità Territoriali Organiche Elementari “Il P.S. di Prato identifica le UTOE con i Sistemi e i Subsistemi Territoriali”.

Per quanto concerne il dimensionamento massimo ammissibile di ogni Sistema, benché alcuni interventi diretti e alcuni piani attuativi di iniziativa privata ( come si evince dallo stato di attuazione, cfr .paragrafi 4.4.1 e 4.4.2) abbiano prelevato delle quantità edificatorie “aggiunte all'esistente, il dimensionamento complessivo del Piano strutturale si ritiene ampiamente per nessuna delle singole destinazioni.

### **5.1.2 La variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per l'insediamento di impianti di trattamento di rifiuti inerti**

Con Delibera di Consiglio n. 33 del 25.06.2015 è stata adottata la *Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai fini dell'individuazione di aree idonee per impianti di trattamento di rifiuti inerti non pericolosi*, in un'area ubicata tra l'autostrada A11 e il casello Prato ovest, denominata “Casello Prato Ovest”. Per l'individuazione di un'ideale area per la collocazione del suddetto impianto, furono indetti dall'Amministrazione Comunale numerosi incontri tecnici presenziati da Provincia e Regione, oltre alla partecipazione e la sensibilizzazione della cittadinanza, garantendo la diffusione dell'informazione delle scelte operate sia attraverso conferenze stampa, sia con assemblee e incontri pubblici sia con comunicati stampa.

In data 15 dicembre 2015 è stato sottoscritto, dai legali rappresentati delle relative amministrazioni, l'accordo di Pianificazione tra Comune di Prato, Provincia di Prato e Regione Toscana e con delibera n.3 del 21.01.2016 il Consiglio Comunale ha approvato la *Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai fini dell'individuazione di aree idonee per impianti di trattamento di rifiuti inerti non pericolosi*.

Tale variante si è resa necessaria perché nei vigenti strumenti di pianificazione del Comune di Prato non erano presenti aree dedicate allo svolgimento delle attività per il trattamento di rifiuti inerti non pericolosi: i rifiuti inerti sono materiali provenienti da scavi e/o demolizioni di edifici e sono quindi costituiti da sostanze inorganiche inodori poiché non soggette a fenomeni di fermentazione. L'attività di recupero e riciclaggio degli inerti consiste nella trasformazione (selezione, frantumazione e vagliatura) dei rifiuti inerti in materie da reimpiegare in ambito edilizio. Gli impianti necessitano di ampie superfici per permettere la dislocazione dei macchinari di trasformazione, dei cumuli dei rifiuti in ingresso e delle materie trasformate in uscita, degli impianti accessori (pesa, officina, depuratore, distributore gasolio, lavaruote, etc) e di adeguati spazi di manovra per gli automezzi.

### **5.1.3 La variante di adeguamento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico**

L'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), ai sensi dell'art. 143 del DLgs 42/2004, approvato con DCR n. 37 del 28.03.2015, impone la necessità di *conformarsi e adeguarsi* alla sua disciplina come previsto già dall'art. 31 della LR 65/2014.

Con il Piano paesaggistico regionale la pianificazione paesaggistica è estesa all'intero territorio regionale, non limitata alle sole parti assoggettate a vincolo (art. 134 del Codice dei Beni Culturali).

La disciplina del PIT/PPR impone che gli Strumenti della pianificazione territoriale (PS) e urbanistica (RU e PO), vigenti o adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/PPR, di adeguare i propri contenuti, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT/PPR.

Parallelamente alla redazione del nuovo Piano Operativo, il Comune di Prato intende avviare il procedimento adeguamento del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, con riferimento al comma 3 dell'art. 31 della LR 65/2014, per il quale si applicano le procedure delle varianti semplificate di cui all'art. 32 di cui alla medesima legge.

Nella procedura di adeguamento verrà affrontata anche la revisione della individuazione delle aree con vincolo paesaggistico tutelate "per legge" e delle aree compromesse e degradate all'interno del vincolo paesaggistico da decreto.

## 5.2 Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico vigente redatto ai sensi dell'art.28 della LR 95/1995 è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 70 del 3 maggio 2001.

Se da una parte il PS , secondo la Legge 5/95 e la successiva Legge 1/2005, individua l'ossatura principale della città e pone quindi le direttive per dare corpo al progetto della città, dall'altra il Regolamento Urbanistico ha quindi il compito di definire nei minimi particolari il ruolo di ogni singola porzione di territorio.

Quando Bernardo Secchi, a metà degli anni novanta, riceve l'incarico per elaborare la variante di Piano, prendendo contatto con la città rimane subito affascinato dall'assetto urbanistico sviluppatosi nel dopoguerra all'esterno della cerchia murata, in quella confusione organizzata che lui definirà in seguito col termine di *mixité*.

Questo tessuto urbano, che si presentava nel suo insieme diffuso e discontinuo, venne innanzitutto esaminato con un'accurata e sistematica operazione di rilievo, per essere poi riproposto alla riabilitazione urbanistica con interventi selettivi e differenziati: nelle zone di maggiore rilevanza tramite progetti norma che prefigurano i nuovi assetti planivolumetrici e nella generalità del territorio con l'indicazione di allineamenti, altezze e altri parametri compatibili con i contesti edilizi preesistenti.

L'idea principale che sottostà al Regolamento Urbanistico vigente è che la città ed ogni suo elemento costitutivo debbano, in primo luogo, essere oggetto di "**manutenzione**".

La manutenzione è la prima vera operazione di conservazione della città come di ogni altro oggetto e bene. La manutenzione, e quindi la conservazione, della città può restituire i caratteri e l'immagine originaria degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti a ridosso dei quali si è costruita l'immagine condivisa della città e nei quali si è depositata la memoria collettiva.

La **conservazione** come operazione che non altera i caratteri fisici e materici della città, il mutamento che permette alla città di "adeguarsi" ai mutati comportamenti ed ai mutati valori della società. Il mutamento, in particolare, può assumere i caratteri di una lenta modificazione, di un continuo

aggiungere e togliere, dettato da esigenze, ad esempio, igienico-sanitarie, o da ragioni di sicurezza; o potrà assumere i caratteri più radicali di una trasformazione, che si risolverà in un cambiamento radicale del modo di funzionare, attraverso la demolizione o sostituzione di interi edifici o parti di città.

Il RU pone le sue basi per definire la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente chiarendo i tipi d'intervento, la definizione del progetto di suolo e l'approfondimento di schemi direttori e progetti norma. L'approntamento di questi tre assunti principali viene integrato da tre guide nelle quali vengono definiti i principi del recupero degli edifici esistenti, il supporto tecnico per la esecuzione degli interventi sugli spazi scoperti e sul sistema della mobilità.

La finalità principale della *"Guida agli interventi sugli edifici"* è il mantenimento o il conferimento della sicurezza agli edifici, i criteri che essa contiene non sono solo validi soltanto per le parti "storiche" della città, per le quali si pone l'obiettivo della conservazione, ma valgono anche per tutto l'edificato, entro e fuori le mura. L'indagine condotta sulle tecnologie tradizionali ha permesso di evidenziare le patologie più comuni, mettendo in luce le eventuali vulnerabilità delle tecnologie tradizionali e le cause ricorrenti di dissesto. L'indagine conoscitiva e l'esame dei dissesti, estese ad ampi campioni di costruito, ha permesso la valutazione della qualità costruttiva caratteristica del contesto pratese e l'individuazione degli interventi che possono migliorarla, senza compromettere il funzionamento statico dell'edificio. Gli interventi proposti sono dedotti dal linguaggio costruttivo del luogo, altri sono esterni al lessico locale, altri ancora adottano tecnologie d'intervento innovative.

Completa l'analisi del recupero del patrimonio esistente l'elenco dettagliato dall'art. 120 in merito agli **edifici e aree di rilevante valore**.

### 5.2.1 Il progetto di suolo

Il ruolo del **"progetto di suolo"** è affrontato cercando di recuperare l'"arte di ben costruire la città", cercando di recuperarla laddove essa diviene compito principale dell'amministrazione pubblica, cioè nel disegno e nella costruzione dello spazio collettivo e, più in particolare, del "suolo" sul quale gran parte della vita urbana si svolge.

Si tratta di indicazioni rivolte principalmente agli Uffici tecnici comunali in primo luogo, agli operatori privati che realizzano opere di urbanizzazione per conto dell'amministrazione, ai progettisti che operano per conto dell'una o degli altri, alle Commissioni urbanistiche ed edilizie che controllano i diversi progetti.

Le indicazioni del "progetto di suolo" sono completate *dalla "Guida agli interventi sugli spazi verdi"*.

Se da una parte andare a dettagliare il "progetto di suolo" ha reso il Regolamento Urbanistico più ricco e avvincente, dall'altra parte questo si è tradotto in un forte vincolo che non ha tenuto conto del mutamento della città e che ha contribuito al fenomeno in crescita di interventi da sottoporre a Piano Attuativo.

Il Regolamento Urbanistico sottopone gli interventi di demolizione con ricostruzione alla formazione di piani attuativi. Pur prevedendo tale strumento di dettaglio il nuovo piano non entra in merito alla individuazione precisa degli ambiti di intervento, lasciando tale possibilità agli operatori, ma stabilisce

le quantità di spazi pubblici da reperire, già individuati nelle tavole di progetto e definisce che nuovi interventi edilizi e spazi pubblici dovranno essere in stretto contatto.

Il RU inoltre entra nel merito e definisce l'esatta ubicazione e genere di **standard** da collocare. Oltre a questa operazione, non certo di ordine secondario, nel Regolamento Urbanistico gli spazi pubblici assumono rilevante valore perché tra ognuno di loro vengono instaurate specifiche relazioni sia rispetto al sistema di appartenenza che rispetto al progetto di suolo stabilito per determinate funzioni.

### 5.2.2 Gli Schemi Direttori e i Progetti Norma

L'individuazione di alcuni **schemi direttori e progetti norma**, è affrontata dal Regolamento Urbanistico cercando di offrire ai diversi soggetti pubblici e privati i riferimenti e le coordinate di una possibile valutazione degli **effetti** complessivi della trasformazione proposta dal piano sull'immagine della città e dei **modi** nei quali essa si connette ad altri programmi, ad altri progetti in altre parti della città e del territorio.

I progetti norma dettano norme specifici che definiscono i singoli interventi di trasformazione che riguardano il principio insediativo, il disegno degli spazi pubblici, la distribuzione delle superfici libere ed edificate tra le diverse destinazioni. Il risultato dei progetti norma è prefigurato sia all'interno delle tavole di progetto che nelle norme del Regolamento Urbanistico. In queste ultime vengono stabilite per ognuno di essi le quantità edificatorie suddivise rispetto ai vari usi, le quantità degli spazi pubblici, la suddivisione in unità minime d'intervento e gli strumenti di intervento richiesti (piani attuativi ed interventi diretti).

Gli schemi direttori dettano regole che riguardano in primo luogo il progetto di suolo, gli allineamenti, le altezze, i rapporti di copertura, gli indici fondiari e le destinazioni d'uso dei nuovi edifici. L'esito di uno schema direttore non è determinato ma viene simulato, esistono delle varianti dovute ai programmi e alle valutazioni dei differenti soggetti che andranno ad operare

### 5.2.3 Il sistema ambientale

Gli **interventi** previsti dal piano e localizzati all'esterno del centro abitato riguardano il sistema ambientale inteso come grande spazio fruibile, riserva di naturalità e luogo dedito alla produzione agricola.

La città viene collegata al territorio aperto da una rete di percorsi ciclabili e pedonali che la connettono ai grandi parchi della collina, delle zone umide e della pianura. Tra questa ed i parchi naturalistici si inserisce una serie di parchi urbani sede di attrezzature per il tempo libero: il palazzetto, il bocciodromo, la pista di atletica, la piscina. Lungo i percorsi di collegamento si trovano le pievi, le ville, i nuclei antichi, l'edilizia rurale. Più oltre la quinta delle riserve di naturalità: la Calvana ed il Monteferrato. L'applicazione della LR 64/95 sul sistema ambientale gradua su ogni porzione di esso gli interventi possibili, così come discendono dalle direttive del Piano Strutturale. La legge regionale demanda al Regolamento Urbanistico l'individuazione dei tipi d'intervento e degli usi idonei da

applicare al patrimonio edilizio esistente, le dimensioni e i materiali per i nuovi edifici agricoli e la quantità da proporre per eventuali ampliamenti degli edifici esistenti.

Il Regolamento Urbanistico definisce gli interventi possibili calibrandoli sulla specificità e caratteristica di ogni porzione del sistema ambientale ponendo come elemento primario di riflessione la salvaguardia e la tutela delle risorse del territorio ed il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tra le **infrastrutture** individuate all'esterno del centro abitato è prevista la seconda tangenziale di Prato. Il significato della previsione deve essere visto prendendo in considerazione un ambito molto più esteso del Comune di Prato. Questo nuovo asse ha un bacino di utenza a carattere sovra-comunale a diretto servizio del distretto tessile pratese. Ubicata all'interno del Comune di Prato, in prossimità dei Comuni di Montemurlo, Agliana e Quarrata, svolge la funzione di convogliare il traffico, per lo più a carattere industriale, sull'asse delle industrie, parallelo alla autostrada A11 e quindi distribuirlo sulla grande viabilità di scorrimento.

### **5.3. Il patrimonio territoriale ai sensi della L.R. 65/2014**

Il Comune di Prato ha approvato il nuovo Piano Strutturale con DCC n.19 del 21 marzo 2013. Il giorno 24 aprile 2013 l'avviso di approvazione del Piano Strutturale comunale è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 17 e pertanto a partire da tale data il nuovo Piano Strutturale del Comune di Prato ha acquisito efficacia.

Il Regolamento urbanistico vigente approvato con legge regionale n. 5 del 1995, con DCC. N. n.70 del 03.05.2001, ha scaduto oramai da diversi anni la sua efficacia.

Con l'entrata in vigore della legge regionale 65/2014 e della nuova disciplina paesaggistica regionale del PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con DCR n.37 del 27 marzo 2015, il Comune di Prato si trova nella situazione di avere uno strumento urbanistico generale assai aggiornato e di cui non è stato possibile ancora declinare l'attuazione operativa, e allo stesso tempo si trova nella condizione di doversi adeguare alle nuove discipline.

Alla luce di quanto esposto, per quanto riguarda il Piano strutturale il Comune di Prato ha operato la scelta di avvalersi di quanto disposto al Capo I del Titolo IX Disposizioni transitorie e finali, dall'art. 228, rimandando la stesura di un nuovo Piano Strutturale secondo la nuova legge regionale, mentre si è scelto di adeguare lo strumento vigente alle disposizione del piano paesaggistico regionale.

La variante al piano strutturale si configura dunque come variante semplificata ai sensi dell'art.31 co.3 della legge regionale 65/2014. Tale variante di adeguamento è effettuata in contemporanea con la redazione del Piano operativo Comunale di cui il presente documento costituisce Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della legge regionale 65/2014.

Attraverso la lettura integrata della legge regionale 65/2014 e del nuovo PIT/Piano Paesaggistico si giunge a nuove definizioni: quella di "patrimonio territoriale" e quella di "invarianti strutturali".

Il patrimonio territoriale è definito all'art. 3 della legge regionale 65/2014 come “l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla co-evoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità”. Esso è costituito da elementi idrogeomorfologici, naturali, ecosistemici, insediativi, infrastrutturali ed agro-forestali, come meglio esplicitato al comma 2 dello stesso articolo, secondo cui il patrimonio territoriale è costituito da:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell’edilizia rurale.

Le invarianti strutturali, definite all'art. 5 della legge regionale 65/2014 come “i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale”.

Le invarianti riguardano tutto il territorio comprese le aree degradate, non costituiscono vincolo bensì sono riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del territorio.

Il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 65/2014 richiedono:

- a) la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- b) l’individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- c) la valutazione dello stato di conservazione dell’invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.

Ai fini dell'avvio del Procedimento del Piano Operativo ai sensi dell'art.17 della legge regionale 65/2014 si assume il quadro conoscitivo del PS vigente.

In particolare si assumono come patrimonio territoriale ai sensi della nuova legge urbanistica regionale i dati contenuti nei seguenti elaborati del QUADRO CONOSCITIVO del PS:

| <b>1. QUADRO CONOSCITIVO</b>          |                      |          |
|---------------------------------------|----------------------|----------|
| <b>1.01 Aspetti fisiografici (Af)</b> |                      |          |
| <b>Af.1</b>                           | Carta geologica      | 1:10.000 |
| <b>Af.1 sez.</b>                      | Sezione geologica    | 1:5.000  |
| <b>Af.2</b>                           | Carta geomorfologica | 1:10.000 |

|  |   |          |
|--|---|----------|
| <b>Af.3</b>  | Carta della acclività   | 1:10.000 |
| <b>Af.4</b>  | Carta litotecnica e dei dati di base  | 1:10.000 |
| <b>Af.5</b>  | Carta idrogeologica   | 1:10.000 |
| <b>Af.6</b>  | Carta della subsidenza  | 1:10.000 |
| <b>Af.7</b>  | Carta della pericolosità geomorfologica   | 1:10.000 |
| <b>Af.8</b>  | Carta della pericolosità sismica locale (ZMP SL)  | 1:10.000 |
| <b>Af.9</b>  | Carta della pericolosità idraulica  | 1:10.000 |
| <b>Af.10</b>   | Carta dei battenti idraulici duecentennali  | 1:10.000 |
| <b>Af.11</b>   | Carta del P.A.I. (D.P.C.M. 6 Maggio 2005)   | 1:10.000 |
| <b>Af.12</b>   | Carta delle problematiche idrogeologiche  | 1:10.000 |
| <b>Af.13</b>   | Relazione sulle indagini geologiche-tecniche  | -        |
| <b>Af.14</b>   | Studio idraulico sui corsi d'acqua principali   | -        |
| <b>1.02 Aspetti ambientali (Am)</b>                        |   |          |
| <b>Am.1</b>  | Rapporto sullo Stato dell'Ambiente  | -        |
| <b>Am.1.1</b>  | Carta della Risorsa Acqua   | 1:10.000 |
| <b>Am.1.2</b>  | Carta della Risorsa Aria ed Energia   | 1:10.000 |
| <b>Am.1.3</b>  | Carta della Risorsa Clima Acustico  | 1:10.000 |
| <b>Am.1.4</b>  | Carta delle infrastrutture e reti tecnologiche Energia  | 1:10.000 |
| <b>Am.1.5</b>  | Carta delle infrastrutture e reti tecnologiche Acqua  | 1:10.000 |
| <b>Am.1.6</b>  | Relazione di sintesi delle principali criticità ambientali                                    | -        |
| <b>1.03 Aspetti agronomici e vegetazionali (Av)</b>        |   |          |
| <b>Av.1</b>  | Carta delle superfici arboree e arbustive: specie prevalenti                                  | 1:10.000 |
| <b>Av.2</b>  | Carta della copertura boschiva: densità e governo   | 1:10.000 |
| <b>Av.3</b>  | Carta delle sistemazioni agrarie storiche   | 1:10.000 |
| <b>Av.4</b>  | Carta dell'uso del suolo al 2007  | 1:10.000 |
| <b>Av.5</b>  | Carta delle risorse naturali  | 1:10.000 |
| <b>Av.10</b>   | Carta dell'agromosaico al 2007  | 1:10.000 |
| <b>Av.21</b>   | Sintesi della dinamica 1824/2007: tavola sincronica delle coperture del suolo                 | 1:10.000 |
| <b>Av.22</b>   | Sintesi della dinamica 1824/2007: tavola delle tendenze di trasformazione                     | 1:10.000 |
| <b>1.04 Aspetti infrastrutturali e trasportistici (At)</b> |   |          |
| <b>At.1</b>  | Assetto infrastrutturale di area metropolitana  | 1:25.000 |
| <b>At.2</b>  | Assetto infrastrutturale: il sistema del ferro, del trasporto pubblico e della mobilità lenta | 1:10.000 |
| <b>1.08 Vincoli sovraordinati (Vi)</b>                     |   |          |
| <b>Vi.1</b>  | Beni culturali, paesaggistici e ambientali  | 1:10.000 |
| <b>Vi.2</b>  | Aree Naturali Protette d'Interesse Locale e Siti di interesse regionale                       | 1:10.000 |
| <b>Vi.3</b>  | Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo                               | 1:10.000 |
| <b>Vi.4</b>  | Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti      | 1:10.000 |

| <b>1.09 Insediamenti e territorio (Ins)</b>                                   |   |          |
|---|---|----------|
| <i>Storia delle trasformazioni urbane e territoriali</i>                      |   |          |
| <b>Ins.1</b>  | Periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture viarie   | 1:10.000 |
| <i>Uso del suolo urbanistico</i>  |   |          |
| <b>Ins.5</b>  | Uso del suolo - Lettura 1 - insiemi funzionali  | 1:10.000 |
| <b>Ins.6</b>  | Uso del suolo - Lettura 2 - funzioni prevalenti con tipologia delle pertinenze residenziali                                     | 1:10.000 |
| <b>Ins.7</b>  | Uso del suolo - Lettura 3 - funzioni prevalenti e secondarie con tipologia dell'edificato artigianale/produttivo e residenziale | 1:5.000  |
| <b>Ins.8</b>  | Il Macrolotto Zero. Uso dei Piani Terra   | 1:5.000  |
| <i>Le aree miste</i>  |   |          |
| <b>Ins.9</b>  | Le aree miste: riconoscimento delle tipologie   | 1:10.000 |
| <b>Ins.10</b>   | Le aree miste: evoluzione storica   | 1:10.000 |
| <b>Ins.11</b>   | Le aree miste: atlante delle tipologie  | -        |
| <i>Il centro storico: analisi e sintesi interpretative</i>                    |   |          |
| <b>Ins.16</b>   | Il centro storico: I capisaldi della città pubblica   | 1:2.000  |
| <b>Ins.17</b>   | Il centro storico: elementi ordinatori dello spazio pubblico  | 1:2.000  |
| <i>Standard urbanistici e servizi</i>   |   |          |
| <b>Ins.18</b>   | Carta dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo  | 1:10.000 |
| <b>Ins.19</b>   | Schedatura dei complessi scolastici   | -        |
| <b>Ins. 20</b>  | Schedatura dei complessi sportivi   | -        |
| <b>1.10 Consumo di suolo e frammentazione insediativa (Cs)</b>                |   |          |
| <b>Cs.1-Cs.2</b>  | Carta della biopermeabilità - Carta del disturbo antropico  | 1:20.000 |
| <b>Cs.3</b>   | Evoluzione del consumo di suolo   | 1:20.000 |
| <b>Cs.4</b>   | Densità e indice di frammentazione urbana   | 1:20.000 |
| <b>Cs.5</b>   | Caratteristiche e criticità del sistema agroambientale  | 1:10.000 |
| <b>1.11 Elementi di riconoscimento per il Parco Agricolo della Piana (Ep)</b> |   |          |
| <b>Ep.1</b>   | Aspetti conoscitivi e strategico/strutturali per la tutela e riqualificazione del sistema degli spazi aperti ed agricoli        | -        |

Mentre tra gli elaborati della PARTE STATUTARIA del PS si assume come patrimonio territoriale il contenuto di:

| <b>2. STATUTO DEL TERRITORIO (Es)</b> |   |          |
|---------------------------------------|---|----------|
| <b>Es.3A</b>                          | Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa      | 1:10.000 |
| <b>Es.3B</b>                          | Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale | 1:10.000 |
| <b>Es.3C</b>                          | Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati               | 1:10.000 |
| <b>Es.P.P.</b>                        | Patrimonio Paesaggistico                                    | -        |

Per quanto riguarda la struttura eco-sistemica si assume come risorsa per gli ecosistemi della fauna e della flora i dati riportati nel quadro conoscitivo del PTC della Provincia di Prato ed in particolare gli elaborati:

QC\_BIO\_01 EMERGENZE VEGETAZIONALI

- QC\_BIO\_01\_ALL\_01 AREE DI ELEVATO VALORE BOTANICO
- QC\_BIO\_01\_ALL\_02 ALBERI MONUMENTALI
- QC\_BIO\_01\_ALL\_03 HABITAT
- QC\_BIO\_01\_ALL\_04 ELENCO DELLE EMERGENZE VEGETAZIONALI
- QC\_BIO\_02 SPECIE VEGETALI TUTELATE
- QC\_BIO\_02\_ALL\_01 ELENCO SPECIE VEGETALI TUTELATE
- QC\_BIO\_03\_01 SPECIE ANIMALI TUTELATE: CHIROTTERI
- QC\_BIO\_03\_02 SPECIE ANIMALI TUTELATE: ANFIBI E RETTILI
- QC\_BIO\_03\_03 SPECIE ANIMALI TUTELATE: PESCI E CROSTACEI
- QC\_BIO\_03\_04 SPECIE ANIMALI TUTELATE: MOLLUSCHI
- QC\_BIO\_03\_ALL\_01 ELENCO SPECIE ANIMALI TUTELATE
- QC\_BIO\_04\_CARATTERIZZAZIONE STRUTTURALE DEI VALORI ECOLOGICI DELLA PIANA

E anche l'allegato alle NTA del PTC,

- NTA\_ALL\_01 ELEMENTI DI PARTICOLARE VALORE ECOLOGICO.

Per il patrimonio territoriale si terrà conto anche dell'aggiornamento del quadro conoscitivo per quanto attiene all'adeguamento del quadro delle pericolosità e delle fattibilità e alle ulteriori indagini geologiche e sismiche.

#### **5.4. Lo stato di attuazione degli interventi diretti e dei piani attuativi dal 2010**

La definizione delle strategie da mettere in atto per ogni ambito territoriale è diretta conseguenza della valutazione di quanto già attuato dalle previsioni degli strumenti urbanistici precedenti, dal momento che le trasformazioni che il nuovo piano operativo metterà in atto devono perseguire gli obiettivi del piano strutturale e devono essere contenute nei massimi ammissibili individuati nel Piano Strutturale stesso.

Per la revisione dello stato di attuazione delle previsioni di trasformazioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico, sono stati presi in esame gli interventi diretti rilasciati dall'anno 2010 e i piani attuativi convenzionati, approvati o ancora in itinere dallo stesso anno.

Dal momento che il Piano Strutturale di Prato è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.19 del 21 marzo 2013, mentre lo strumento operativo ha proseguito la sua operatività, si è ritenuto necessario confrontare i dati analizzati con i sistemi e il dimensionamento del Piano Strutturale in modo da aggiornare la capacità edificatoria residua dell'attuale piano strutturale vigente.

Rispetto al periodo di riferimento si rileva che non ci sono stati interventi diretti in attuazione dei “Progetti Norma “ del RU vigente ma sono state avanzate proposte in variante tramite la richiesta di piano attuativo.

#### 5.4.1 Gli interventi diretti attuati

L'indagine si è posta l'obiettivo di valutare lo stato di attuazione degli interventi diretti ammessi dal Regolamento Urbanistico vigente nei vari ambiti funzionali disciplinati dal Regolamento Urbanistico, secondo le percentuali di riferimento.

In particolare riportiamo di seguito sistemi e sub-sistemi del RU vigente e le relative percentuali:

- Il Sistema della Residenza è costituito da cinque Subsistemi:

**R1 - La città antica** dove è ammessa la destinazione d'uso Residenza per una percentuale minima del 60%

**R2 - La città antica residenziale** dove è ammessa la destinazione d'uso Residenza per una percentuale minima del 80%

**R3 - Gli interventi unitari** dove è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso Residenza (100%)

**R4 - La città in aggiunta** dove è ammessa la destinazione d'uso Residenza per una percentuale minima del 80%

**R5 - La residenza nelle aree della mixité** dove è ammessa la destinazione d'uso Residenza per una percentuale minima del 50%.

- Il Sistema dei Luoghi Centrali è costituito da i seguenti Subsistemi:

**L1 - Il centro antico** caratterizzato dalla destinazione d'uso esclusiva “Servizi e attrezzature”.

**L2 - I luoghi centrali a scala urbana** dove sono previsti servizi e attrezzature per una percentuale minima del 70%.

**L3 - Le attrezzature urbane** caratterizzato dalla destinazione d'uso esclusiva “Servizi e attrezzature”. Di livello urbano e anche territoriale.

**L4 - I Centri Civici** dove sono previsti servizi e attrezzature delle frazioni e dei quartieri per una percentuale minima non inferiore al 50%.

- Il Sistema della Produzione è costituito dai seguenti Subsistemi:

**P1 - I Caisaldi della Produzione** in cui oltre alla destinazione produttiva si prevede l'inserimento di attività terziarie fino ad un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento.

**P2 - Le aree della mixité Produzione** in cui si prevede che il 60% della superficie lorda di pavimento abbia destinazione produttiva e l'inserimento di attività terziarie può arrivare fino ad un massimo del 40% della superficie lorda di pavimento.

**P3 - I macrolotti** dove è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso produttiva (100%).

La capacità edificatoria nei subsistemi sopra descritti, è stata calcolata nelle aree non soggette a Piano Attuativo o a Progetto Norma del Regolamento Urbanistico attualmente vigente, dove sono ammessi i seguenti interventi e per le quali è indicato un indice di fabbricabilità:

“ne”: nuova edificazione

“dr” : demolizione e ricostruzione

“ri/dr” : ristrutturazione o demolizione e ricostruzione

Negli ambiti del regolamento urbanistico soggetti a ristrutturazione ri, sono consentiti *“anche interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di ridurre la sagoma preesistente per la demolizione di parti che non vengono ricostruite, conservando o riproducendo gli elementi morfologici e tipologici che caratterizzano gli edifici oggetto di intervento nel contesto .... Alternativamente, esclusi i sub sistemi L1 e R1, è consentita la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma nei seguenti limiti: per gli edifici allo stato attuale con SLP superiore a 500 mq e IF superiore a 5 mc/mq, è consentita la ricostruzione con una SLP pari all'80% di quella preesistente, e pari al 100% della SLP negli altri casi. I progetti dovranno comunque prevedere il mantenimento degli elementi formali caratterizzanti l'edificio nel contesto. Gli interventi con SLP di progetto superiori a 2.000 mq. sono assoggettati a Piani di recupero, finalizzati a verificare l'inserimento nel contesto urbanistico del nuovo carico insediativo, gli adeguamenti urbanizzativi necessari, la qualità e funzionalità edilizia dell'intervento”*.

In questa parte del lavoro della ricognizione dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, si sono presi in esame gli ambiti Ri con superficie inferiore ai 2000 mq dal momento che all'interno dei piani attuativi ricadono gli altri ambiti ri che hanno visto attuazione dal 2010 ad oggi.

Il metodo utilizzato per l'aggiornamento dello stato di attuazione degli interventi diretti è consistito preliminarmente nella individuazione di aree dove, ad oggi, è riconoscibile una trasformazione avvenuta confrontando le foto aeree del 2013 georeferite e la carta tecnica regionale del 1998 aggiornata durante la redazione del Piano Strutturale.

Nel caso di aree fondiari dove era prevista una nuova edificazione sono state individuate quelle dove si distingue un nuovo fabbricato, nel caso invece di lotti dove il RU prevede demolizione e ricostruzione sono stati individuati i lotti dove si può riconoscere, la sagoma di un fabbricato diverso da quello esistente al 1998 e soprattutto la risistemazione urbanistica del lotto. Per gli edifici riconosciuti oggetto di intervento sono state quantificate le quantità edificatorie ammesse dal Regolamento Urbanistico. I dati rilevati sono stati cartografati e messi in relazione al Sistema del Piano strutturale in cui si trovano gli immobili oggetto d'intervento, in modo da poter agevolmente aggiornare anche la capacità residua del Piano Strutturale vigente.

Di seguito riportiamo il report delle quantità edificatorie realizzate secondo i tipi di intervento *ne dr e ri/dr*, realizzati nei SISTEMI DELLA RESIDENZA (R):

| SISTEMA PS    | Tipo intervento RU | SUL_RESIDEN.     | SUL_TERZIARIO   |
|---------------|--------------------|------------------|-----------------|
| 2b            | ne                 | 233,43           | 58,36           |
| 3             | dr                 | 90,62            | 22,65           |
|               | ne                 | 953,66           | 238,41          |
| 4a            | ri/dr              | 1.300,57         | 1.300,57        |
| 4b            | ri/dr              | 414,32           | 103,58          |
| 5             | ne                 | 1.083,41         | 270,85          |
|               | ri/dr              | 2.930,74         | 2.831,59        |
| 6             | ne                 | 361,57           | 361,57          |
|               | ri/dr              | 2.177,54         | 211,64          |
| 8             | dr                 | 2.250,00         | 450,00          |
|               | ne                 | 422,15           | 105,54          |
| <b>Totale</b> |                    | <b>12.217,99</b> | <b>5.954,75</b> |

Nella tabella successiva riportiamo il report delle quantità edificatorie realizzate secondo i tipi di intervento *ne dr e ri/dr*, realizzati nei SISTEMI DEI LUOGHI CENTRALI (L):

| SISTEMA PS    | Tipo intervento RU | SUL_RESIDEN     | SUL_TERZ        |
|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| 1             | ne                 | 350,74          | 350,74          |
| 4b            | dr                 | 36,75           | 85,74           |
| 5             | ne                 | 1.192,36        | 1.192,36        |
| <b>Totale</b> |                    | <b>1.579,84</b> | <b>1.628,83</b> |

Per quanto riguarda il Sistema della Produzione si rileva che la maggioranza degli interventi edilizi realizzati nel periodo considerato fanno parte di piani attuativi già considerati nella capacità edificatoria del Piano strutturale.

Di seguito riportiamo solo i casi al di fuori di piani attuativi ricadenti nel sistema P:

| SISTEMA PS    | Tipo intervento RU | SUL_PROD        |
|---------------|--------------------|-----------------|
| 5             | ne                 | 538,00          |
| 6             | ne                 | 859,00          |
| <b>Totale</b> |                    | <b>1.397,00</b> |

Per quanto riguarda invece gli interventi oggetto di trasformazione in ambito RI con superficie fondiaria inferiore ai 2000 mq, dal momento che non sono aree in cui la trasformazione edilizia è avvenuta secondo indici edilizi imposti dal piano generale ma deriva dalla consistenza edificatoria del fabbricato originale, è stato necessario effettuare una ricerca più approfondita consultando l'archivio delle istanze edilizie del Comune di Prato con il seguente metodo:

1. individuazione dell'indirizzo di riferimento dell'area

2. ricerca per indirizzo (via e n° civico) nell'archivio informatico delle concessioni edilizie
3. consultazione dell'atto amministrativo cartaceo nell'archivio generale del comune, al fine di verificare

la corrispondenza tra l'area di intervento della pratica edilizia e l'area del Regolamento Urbanistico e registrare i dati volumetrici e funzionali dell'intervento realizzato.

E' utile precisare che sono stati considerati "realizzati" tutti gli interventi per i quali l'iter amministrativo è arrivato al rilascio del Permesso di Costruire da parte dell'amministrazione fino al 30/06/2016.

La tabella che segue è strutturata in maniera da esplicitare il quantitativo e la destinazione finale dei volumi trasformati a seguito dell'intervento edilizio.

Riportiamo di seguito le pratiche consultate:

| TIPO PRATICA          | NUM. PROT. | DATA PROTOCOLLO | OGGETTO   | DATA RILASCIO | NUM. SISTEMA | VOL RES | VOL COMM | VOL SERVIZI | VOLIndustr | VOL TERZIARIO | VOL TOTALE |
|-----------------------|------------|-----------------|---|---------------|--------------|---------|----------|-------------|------------|---------------|------------|
| Permesso di Costruire | 23586      | 30/03/06        | SOSTITUZIONE EDILIZIA DI MAGAZZINO ARTIGIANALE IN CIVILE ABITAZIONE.  | 17/04/07      | 4c           | 216,00  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 216,00     |
| Permesso di Costruire | 29806      | 27/04/06        | DEMOLIZIONE DI VOLUMI INDUSTRIALI E RESIDENZIALI E LORO RICOSTRUZIONE IN AMBITO RESIDENZIALE  | 01/12/08      | 4a           | 678,00  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 678,00     |
| Permesso di Costruire | 115295     | 21/09/09        | DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE E NUOVA COSTRUZIONE DI N. 2 UNITA' ABITATIVE  | 19/04/10      | 2b           | 551,00  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 551,00     |
| Permesso di Costruire | 87254      | 20/12/06        | RISTRUTTURAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE  | 13/02/08      | 5            | 2305,00 | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 2305,00    |
| Permesso di Costruire | 79787      | 15/12/05        | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA FINALIZZATO A TRASFORMARE UN FABBRICATO ARTIGIANALE IN CIVILE ABITAZIONE  | 06/06/06      | 5            | 817,14  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 817,14     |
| Permesso di Costruire | 125566     | 22/09/14        | NUOVA EDIFICAZIONE - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL 50% DEL RAPPORTO DI COPERTURA DEL LOTTO AI SENSI DEL COMMA 5 ART. 24 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CON LA REALIZZAZIONE DI QUATTRO NUOVE UNITA' IMMOBILIARI | 05/04/16      | 7            | 0,00    | 0,00     | 0,00        | 5239,50    | 0,00          | 5239,50    |
| Permesso di Costruire | 91548      | 25/07/11        | SOSTITUZIONE EDILIZIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AUMENTO DI SLP AD EDIFICIO ARTIGIANALE AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6 BIS DEL R.U.  | 21/06/12      | 5            | 403,77  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 403,77     |
| Permesso di Costruire | 128529     | 13/12/07        | DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE DI IMMOBILE ARTIGIANALE  | 02/07/08      | 5            | 724,00  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 724,00     |
| Permesso di Costruire | 86248      | 04/07/12        | SOSTITUZIONE EDILIZIA DA IMMOBILE ARTIGIANALE AD IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE   | 26/09/13      | 5            | 589,20  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 589,20     |
| Permesso di Costruire | 77362      | 08/08/07        | SOSTITUZIONE EDILIZIA   | 16/09/08      | 6            | 1378,24 | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 1378,24    |
| Permesso di Costruire | 160728     | 23/12/10        | DEMOLIZIONE EDIFICIO ARTIGIANALE E NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE   | 19/09/11      | 5            | 1379,13 | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 1379,13    |
| Permesso di Costruire | 39359      | 22/03/10        | DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE  | 23/06/10      | 8            | 391,00  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 391,00     |
| Permesso di Costruire | 127542     | 14/10/09        | TRASFORMAZIONE DA IMMOBILE PRODUTTIVO A RESIDENZIALE  | 10/08/10      | 6            | 506,00  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 506,00     |
| Permesso di Costruire | 81994      | 30/06/11        | RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE OLTRE DEMOLIZIONE DI LOCALI AVENTI DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE   | 15/04/14      | 5            | 730,00  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 730,00     |
| Permesso di Costruire | 32344      | 12/04/07        | SOSTITUZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO  | 08/04/08      | 8            | 670,19  | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 670,19     |
| Permesso di Costruire | 60992      | 07/09/06        | REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI   | 10/12/07      | 7            | 6673,50 | 0,00     | 0,00        | 0,00       | 0,00          | 6673,50    |

|                       |        |          |   |          |    |         |         |          |      |      |          |
|-----------------------|--------|----------|---|----------|----|---------|---------|----------|------|------|----------|
| Permesso di Costruire | 34439  | 12/03/09 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI COMPLESSO INDUSTRIALE DA DESTINARE A SEDE DELLA CASSA EDILE, SCUOLA EDILE E CPT   | 04/12/09 | 4b | 0,00    | 0,00    | 9743,00  | 0,00 | 0,00 | 9743,00  |
| Permesso di Costruire | 36636  | 16/03/10 | CAMBIO DI DESTINAZIONE A SERVIZI RICREATIVI CON AUMENTO DI SUPERFICIE UTILE   | 15/05/12 | 4c | 0,00    | 0,00    | 1383,00  | 0,00 | 0,00 | 1383,00  |
| Permesso di Costruire | 52884  | 27/04/11 | REALIZZAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI VOLUMETRIA ESISTENTE  | 05/10/12 | 6  | 661,00  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 661,00   |
| Permesso di Costruire | 50019  | 02/05/13 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE   | 03/03/14 | 5  | 630,47  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 630,47   |
| Permesso di Costruire | 69343  | 13/10/06 | DEMOLIZIONE DI MAGAZZINI ARTIGIANALI E REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO AD USO RESIDENZIALE COMPRENDE N. 5 UNITA' IMMOBILIARI  | 06/10/08 | 6  | 1411,00 | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 1411,00  |
| Permesso di Costruire | 51961  | 20/04/09 | RIUTILIZZAZIONE RESIDENZIALE DI EDIFICIO NON RESIDENZIALE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE  | 10/09/09 | 8  | 1496,70 | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 1496,70  |
| Permesso di Costruire | 137160 | 03/11/10 | PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE   | 19/08/11 | 5  | 359,00  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 359,00   |
| Permesso di Costruire | 63563  | 17/05/12 | NUOVA EDIFICAZIONE DI DUE VILLETTE RESIDENZIALI   | 10/12/12 | 5  | 803,77  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 803,77   |
| Permesso di Costruire | 155502 | 13/12/10 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON IL RECUPERO DEL VOLUME ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6 BIS DEL REGOLAMENTO URBANISTICO                         | 25/05/11 | 5  | 346,00  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 346,00   |
| Permesso di Costruire | 83826  | 18/06/08 | RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE  | 21/12/09 | 8  | 0,00    | 7831,00 | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 7831,00  |
| Permesso di Costruire | 77625  | 17/06/09 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA RIGUARDANTE LA DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6 BIS DEL REGOLAMENTO URBANISTICO | 06/11/09 | 5  | 279,48  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 279,48   |
| Permesso di Costruire | 138841 | 15/10/08 | RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO E TRASFORMAZIONE IN RESIDENZA E COMMERCIALE   | 20/10/09 | 4b | 0,00    | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 5200,00  |
| Permesso di Costruire | 25677  | 22/02/12 | RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE A RESIDENZA DI ALTRO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE  | 29/11/12 | 2b | 1986,47 | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 1986,47  |
| Permesso di Costruire | 69267  | 30/05/12 | PERMESSO DI COSTRUIRE PER DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE E NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 6 ABITAZIONI  | 22/05/13 | 5  | 1493,81 | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 1493,81  |
| Permesso di Costruire | 116928 | 06/08/15 | PERMESSO DI COSTRUIRE PER NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN SOSTITUZIONE DI MAGAZZINO ARTIGIANALE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE   | 07/04/16 | 5  | 908,77  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 908,77   |
| Permesso di Costruire | 147818 | 22/12/11 | DEMOLIZIONE EDIFICIO PRODUTTIVO E COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE CON RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELL'EDIFICIO SISTENTE  | 17/09/13 | 4a | 2384,00 | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 2384,00  |
| Permesso di Costruire | 1399   | 09/01/06 | NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE LOTTI PER REALIZZAZIONE DI 12 UNITA' ABITATIVE   | 06/11/08 | 5  | 3464,89 | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 3464,89  |
| Permesso di Costruire | 59292  | 31/08/06 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA (ART. 23 COMMA 6 TER DEL REGOLAMENTO URBANISTICO) FINALIZZATO ALLA TRASFORMAZIONE DI UN MAGAZZINO ARTIGIANALE IN CIVILE ABITAZIONE CON LA FORMAZIONE DI DUE UNITA' ABITATIVE  | 19/11/07 | 5  | 722,00  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 722,00   |
| Permesso di Costruire | 34515  | 14/03/11 | SOSTITUZIONE EDILIZIA DI EDIFICIO ARTIGIANALE PER TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE COMPOSTO DA UNA UNITA' ABITATIVA AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6 BIS DEL REGOLAMENTO URBANISTICO   | 10/10/11 | 5  | 689,17  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 689,17   |
| Permesso di Costruire | 133683 | 06/10/08 | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA INDUSTRIALE A SERVIZI PER ISTRUZIONE  | 08/10/09 | 5  | 0,00    | 0,00    | 21080,00 | 0,00 | 0,00 | 21080,00 |
| Permesso di Costruire | 173815 | 18/12/14 | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA, AI SENSI DELL'ART. 134 CO. 1 LETT. H). L.R. 65/2014.   | 02/03/15 | 8  | 0,00    | 0,00    | 33251,00 | 0,00 | 0,00 | 33251,00 |
| Permesso di Costruire | 29638  | 09/05/05 | SOSTITUZIONE EDILIZIA SU EDIFICI ARTIGIANALI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE PER REALIZZAZIONE DI CINQUE UNITA'  | 26/01/06 | 6  | 148,77  | 0,00    | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 148,77   |

|                       |        |          |  |          |    |         |         |         |      |      |         |
|-----------------------|--------|----------|--|----------|----|---------|---------|---------|------|------|---------|
|                       |        |          | IMMOBILIARI  |          |    |         |         |         |      |      |         |
| Permesso di Costruire | 91873  | 12/07/12 | SOSTITUZIONE EDILIZIA DI LOCALI AD USO ARTIGIANALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE  | 23/01/13 | 5  | 408,10  | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 408,10  |
| Permesso di Costruire | 71118  | 20/06/13 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON FRAZIONAMENTO E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AD EDIFICIO INDUSTRIALE   | 25/02/14 | 4b | 1301,76 | 2890,44 | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 4190,20 |
| Permesso di Costruire | 52328  | 10/08/05 | SOSTITUZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO INDUSTRIALE PER DESTINARLO A N. 9 ALLOGGI RESIDENZIALI   | 03/08/06 | 4b | 1665,00 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 1665,00 |
| Permesso di Costruire | 138077 | 04/11/10 | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME   | 01/06/11 | 6  | 328,00  | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 328,00  |
| Permesso di Costruire | 73615  | 17/11/05 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI EDIFICI PRODUTTIVI PER REALIZZAZIONE DI RESIDENZIALE E COMMERCIALE   | 03/01/08 | 4b | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 5229,22 |
| Permesso di Costruire | 51560  | 04/08/05 | SOSTITUZIONE EDILIZIA DI EDIFICIO ARTIGIANALE DA DESTINARE ALLA RESIDENZA PER COMPLESSIVI N. 6 ALLOGGI   | 01/09/06 | 8  | 1531,00 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 1531,00 |
| Permesso di Costruire | 32154  | 09/03/11 | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IMMOBILE ARTIGIANALE   | 13/09/11 | 4b | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 8138 | 8138,00 |
| Permesso di Costruire | 21625  | 16/02/09 | NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI SU LOTTO INTERSTIZIALE INEDIFICATO AI SENSI DELL'ART. 24 COMMA 2 PUNTO E5 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO   | 18/05/09 | 8  | 499,80  | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 499,80  |
| Permesso di Costruire | 164846 | 01/12/14 | CAMBIO DI DESTINAZIONE DI IMMOBILE ARTIGIANALE E FUSIONE CON UNITA' ADIBITA A SERVIZI PER ATTIVITA' CULTURALI, EDUCATIVE E DI RICERCA ETICO - SPIRITUALE - OPERE INTERNE ED ESTERNE  | 26/11/15 | 4a | 0,00    | 0,00    | 7258,10 | 0,00 | 0,00 | 7258,10 |
| Permesso di Costruire | 4943   | 17/01/07 | SOSTITUZIONE EDILIZIA AD EDIFICIO RESIDENZIALE   | 28/02/08 | 6  | 510,00  | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 510,00  |
| Permesso di Costruire | 16981  | 23/02/07 | SOSTITUZIONE EDILIZIA (ART. 23 COMMA 6 TER DEL REGOLAMENTO URBANISTICO) FINALIZZATO ALLA TRASFORMAZIONE DI UN MAGAZZINO ARTIGIANALE IN RESIDENZIALE CON LA FORMAZIONE DI UN' UNITA' ABITATIVA  | 09/05/08 | 1  | 304,55  | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 304,55  |
| Permesso di Costruire | 43551  | 19/06/06 | COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE   | 28/08/07 | 5  | 1324,84 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 1324,84 |
| Permesso di Costruire | 7203   | 24/01/07 | DEMOLIZIONE DI CORPI DI FABBRICA E REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COMPRENDENTE 4 UNITA' IMMOBILIARI  | 09/07/08 | 6  | 934,00  | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 934,00  |
| Permesso di Costruire | 75521  | 02/08/07 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE IN CIVILE ABITAZIONE CON LA FORMAZIONE DI 25 ANITA' ABITATIVE OLTRE AD UN NEGOZIO E DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI (ART. 23 COMMA 6 TER DEL R. URBANISTICO) | 22/01/09 | 6  | 8416,00 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 8416,00 |
| Permesso di Costruire | 37536  | 23/03/11 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA PER TRASFORMAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN COMMERCIALE ED INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SU FABBRICATO ARTIGIANALE AI SENSI DELL'ART. 23 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO                                  | 02/11/11 | 4b | 0,00    | 1423,59 | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 1423,59 |
| Permesso di Costruire | 77719  | 15/11/06 | FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE   | 23/01/09 | 6  | 2808,00 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 2808,00 |
| Permesso di Costruire | 47644  | 09/04/09 | DEMOLIZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E RICOSTRUZIONE IN AMBITO RESIDENZIALE  | 22/10/09 | 5  | 856,81  | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 856,81  |
| Permesso di Costruire | 110185 | 02/09/10 | INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA   | 20/05/11 | 8  | 2649,15 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 2649,15 |
| Permesso di Costruire | 36385  | 24/04/07 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO IN RESIDENZIALE CON LA FORMAZIONE DI 26 UNITA' ABITATIVE OLTRE ALLA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI (ART. 23 COMMA 6TER E ART. 27 DEL R.U.)                   | 24/06/09 | 5  | 6334,63 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 6334,63 |
| Permesso di Costruire | 104505 | 05/09/11 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 16 UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE DEMOLIZIONE DI COMPLESSO INDUSTRIALE E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6 BIS DEL R.U.             | 21/06/12 | 4a | 5175,83 | 0,00    | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 5175,83 |

|                       |        |          |  |          |    |         |      |      |      |      |           |
|-----------------------|--------|----------|--|----------|----|---------|------|------|------|------|-----------|
| Permesso di Costruire | 42950  | 31/03/09 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA OTTO UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE DEMOLIZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6 BIS DEL R.U.                   | 01/10/09 | 6  | 625,61  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 625,61    |
| Permesso di Costruire | 58825  | 03/05/10 | REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN SOSTITUZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE   | 10/06/11 | 8  | 884,00  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 884,00    |
| Permesso di Costruire | 31218  | 07/03/11 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON SOSTITUZIONE EDILIZIA DI IMMOBILE ARTIGIANALE DA DESTINARE A RESIDENZIALE   | 03/09/12 | 8  | 2213,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2213,00   |
| Permesso di Costruire | 78507  | 09/06/08 | PERMESSO DI COSTRUIRE PER PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE AD EDIFICIO ARTIGIANALE  | 27/12/10 | 4b | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3193 | 3193,00   |
| Permesso di Costruire | 151782 | 12/11/08 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI UN' AREA AD USO ARTIGIANALE DA DESTINARSI AD USO RESIDENZIALE  | 07/07/11 | 5  | 5673,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5673,60   |
| Permesso di Costruire | 8406   | 20/01/10 | DEMOLIZIONE DI EDIFICIO INDUSTRIALE E COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE   | 05/05/11 | 6  | 7123,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7123,00   |
| Permesso di Costruire | 116333 | 06/10/11 | DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE E RICOSTRUZIONE DI VOLUMI PER EDIFICIO RESIDENZIALE  | 29/11/12 | 6  | 996,61  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 996,61    |
| Permesso di Costruire | 42570  | 10/04/13 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6BIS DEL R.U.  | 21/01/14 | 7  | 1349,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1349,67   |
| Permesso di Costruire | 126065 | 10/10/12 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE DEMOLIZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6BIS DEL R.U. | 26/07/13 | 5  | 1115,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1115,66   |
| Permesso di Costruire | 86376  | 01/07/10 | SOSTITUZIONE EDILIZIA DA ARTIGIANALE A CIVILE ABITAZIONE   | 03/11/10 | 8  | 1493,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1493,00   |
| Permesso di Costruire | 106634 | 01/08/08 | NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE  | 30/11/09 | 5  | 515,00  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 515,00    |
| Permesso di Costruire | 78678  | 20/11/06 | RISTRUTTURAZIONE DI RESIDENZA E MAGAZZINO VENDITA  | 02/10/09 | 4c | 4112,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4112,00   |
| Permesso di Costruire | 30770  | 03/05/06 | DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE E COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE   | 30/07/07 | 4b | 872,00  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 872,00    |
| Permesso di Costruire | 104513 | 30/07/14 | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE IN LUOGO DI EDIFICIO PRODUTTIVO   | 30/06/15 | 4c | 3035,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 303502,00 |
| Permesso di Costruire | 51429  | 19/04/10 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI N. 4 UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE DEMOLIZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6BIS DEL R.U.        |          | 4b | 841,97  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 841,97    |
| Permesso di Costruire | 15645  | 01/02/12 | SOSTITUZIONE EDILIZIA DI EDIFICIO ARTIGIANALE PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 4 ABITAZIONI  | 17/07/12 | 4b | 841,97  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 841,97    |
| Permesso di Costruire | 127965 | 15/10/12 | SOSTITUZIONE EDILIZIA  | 10/05/13 | 5  | 1200,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1200,00   |
| Permesso di Costruire | 25496  | 27/02/13 | INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6BIS DEL REGOLAMENTO URBANISTICO               | 02/09/13 | 8  | 746,61  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 746,61    |
| Permesso di Costruire | 85902  | 15/12/06 | NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 12 (DODICI) UNITA' IMMOBILIARI SU AREA ATTUALMENTE OCCUPATA DA EDIFICIO ARTIGIANALE (DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE ART. 25 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO)                        | 28/02/08 | 6  | 2875,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2875,00   |
| Permesso di Costruire | 68077  | 06/05/15 | SOSTITUZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE  | 03/12/15 | 6  | 502,84  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 502,84    |
| Permesso di Costruire | 62458  | 04/07/07 | DEMOLIZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI E COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE  | 06/11/09 | 6  | 3910,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3910,78   |
| Permesso di Costruire | 72632  | 31/05/10 | SOSTITUZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI TRE FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE CON N. 4 UNITA' IMMOBILIARI TOTALI MEDIANTE DEMOLIZIONE DI MANUFATTI PRODUTTIVI E RECUPERO DELLA VOLUMETRIA AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6BIS DEL R.U.           | 28/10/10 | 5  | 1272,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1272,22   |

|                       |        |          |   |          |    |         |      |      |      |      |         |
|-----------------------|--------|----------|---|----------|----|---------|------|------|------|------|---------|
| Permesso di Costruire | 124459 | 08/10/09 | COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE MEDIANTE DEMOLIZIONE DI MAGAZZINO ARTIGIANALE        | 08/03/10 | 2b | 350,00  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 350,00  |
| Permesso di Costruire | 152654 | 06/12/10 | DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ARTIGIANALE E COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE | 09/09/11 | 5  | 1498,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1498,00 |
| Permesso di Costruire | 21949  | 18/02/13 | DEMOLIZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE E NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE                | 28/10/14 | 5  | 2742,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2742,49 |

I dati consultati sono stati poi cartografati e messi in relazione al Sistema del Piano strutturale in cui si trovano gli immobili oggetto d'intervento, in modo da aggiornare agevolmente anche la capacità edificatoria residua del Piano Strutturale vigente.

Dalla tabella che segue si può osservare che molti di questi interventi di sostituzione edilizia ricadono nei sistemi 4a, 4b e 4c che comprendono le aree della prima grande espansione industriale della città.

| NUM_SISTEMA             | vol_res          | vol_comm        | vol_servizi     | vol_industr    | vol_terziario |
|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| 1                       | 304,55           | 0,00            | 0,00            | 0,00           | 0,00          |
| 2b                      | 2887,47          | 0,00            | 0,00            | 0,00           | 0,00          |
| 4a                      | 8237,83          | 0,00            | 7258,10         | 0,00           | 0,00          |
| 4b                      | 5522,70          | 4314,03         | 9743,00         | 0,00           | 0,00          |
| 4c                      | 7363,02          | 0,00            | 1383,00         | 0,00           | 0,00          |
| 5                       | 39586,95         | 0,00            | 21080,00        | 0,00           | 0,00          |
| 6                       | 33134,85         | 0,00            | 0,00            | 0,00           | 0,00          |
| 7                       | 8023,17          | 0,00            | 0,00            | 5239,50        | 0,00          |
| 8                       | 12574,45         | 7831,00         | 33251,00        | 0,00           | 0,00          |
| <b>Totale Risultato</b> | <b>117634,99</b> | <b>12145,03</b> | <b>72715,10</b> | <b>5239,50</b> | <b>0,00</b>   |

Molti altri interventi sono stati realizzati anche nei sistemi 5 e 6, che comprendono le aree della prima periferia e contengono alcuni dei borghi più ampi della città, a testimonianza del fatto che l'espansione dell'attività produttiva al tempo del boom industriale è avvenuta con una diffusione capillare in tutte le zone della città con dimensioni spesso anche molto piccole di consistenze edificatorie. Tipica di queste aree è la configurazione della residenza lungo strada con il capannone industriale di piccola dimensione nel resede dell'abitazione.

Si osserva che i dati dimensionali contenuti nelle pratiche edilizie consultate riguardano le volumetrie oggetto di trasformazione, dal momento che il volume è il parametro di riferimento con cui è dimensionato il regolamento urbanistico vigente. Per poter effettuare l'aggiornamento della capacità edificatoria del Piano Strutturale i valori volumetrici sono stati trasformati in superficie utile lorda utilizzando delle altezze virtuali differenti per destinazione d'uso. In particolare l'altezza virtuale utilizzata per le volumetrie residenziali, a servizio e terziarie è di 3 mt, per le volumetrie produttive e commerciali è di 3,5 mt.

Si ricava la seguente tabella che esprime le quantità edilizie in trasformazione espresse in SUL.

| NUM SISTEMA             | SUL RES         | SUL COMM       | SUL SERV        | SUL PROD       | SUL TERZ    |
|-------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|
| 1                       | 101,52          | 0,00           | 0,00            | 0,00           | 0,00        |
| 2b                      | 962,49          | 0,00           | 0,00            | 0,00           | 0,00        |
| 4a                      | 2745,94         | 0,00           | 2419,37         | 0,00           | 0,00        |
| 4b                      | 1840,90         | 1232,58        | 3247,67         | 0,00           | 0,00        |
| 4c                      | 2454,34         | 0,00           | 461,00          | 0,00           | 0,00        |
| 5                       | 13195,65        | 0,00           | 7026,67         | 0,00           | 0,00        |
| 6                       | 11044,95        | 0,00           | 0,00            | 0,00           | 0,00        |
| 7                       | 2674,39         | 0,00           | 0,00            | 1497,00        | 0,00        |
| 8                       | 4191,48         | 2237,43        | 11083,67        | 0,00           | 0,00        |
| <b>Totale Risultato</b> | <b>39211,66</b> | <b>3470,01</b> | <b>24238,37</b> | <b>1497,00</b> | <b>0,00</b> |

#### 5.4.2 Piani attuativi e varianti al RU

Riguardo al monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico merita una particolare attenzione la situazione dei piani urbanistici attuativi pubblici e privati presenti al comune di Prato, in particolare la situazione analizzata fa riferimento ai piani che sono stati presentati o hanno avuto un passaggio istituzionale in Consiglio Comunale dall'anno 2009-2010 e che non erano già stati considerati nelle valutazioni sulla capacità residua del Regolamento Urbanistico propedeutiche al nuovo Piano Strutturale.

Il Comune di Prato ha visto negli ultimi anni un notevole incremento nel numero di piani attuativi presentati da privati che per la maggior parte dei casi chiedono di ripianificare l'area secondo funzioni o forme diverse da quelle previste nell'attuale Regolamento Urbanistico.

La maggior parte dei piani presentati riguardano aree già occupate da edifici produttivi in disuso o sottoutilizzati per i quali l'attuale regolamento urbanistico già rendeva possibile l'eventuale riconversione ma prevedeva percentuali funzionali troppo rigide o un disegno di suolo poco attuabile rispetto ai reali assetti proprietari.

Si deve rilevare inoltre che gran parte dei piani attuativi approvati arriva alla scadenza di validità di 5 anni dalla loro approvazione, senza che venga stipulata la Convenzione, altri prima ancora della scadenza ricorrono a varianti anche sostanziali rispetto a quanto deliberato dal Consiglio Comunale.

Le ragioni di questa grande attività pianificatoria da parte dei privati sono in gran parte da ricercare, non solo nella crisi economica generalizzata che ha investito l'intera nazione, ma spesso da mutate esigenze socio-economiche che presentano dinamiche evolutive sempre più accelerate a cui il Regolamento Urbanistico vigente non riesce a rispondere, essendo stato approvato nel 2001 in una situazione politica ed economica più stabile e presentando un disegno "rigido" che non consente operazioni alternative se non ricorrendo a varianti allo strumento urbanistico stesso.

I piani oggetto dell'indagine sono 164 (di cui 3 PdZ e 1 PdL), 130 piani sono in corso (adottati, approvati o ancora in itinere) mentre altri 31 piani risultano archiviati perché improcedibili o ritirati dagli

stessi committenti prima ancora dell'adozione da parte del Consiglio Comunale oppure risultano per incongruenza con i piani territoriali sovraordinati.

Di seguito si riporta l'elenco dei Piani Attuativi ancora in corso con indicazione del numero progressivo, con riferimento alla estensione della superficie fondiaria del Sistema/Subsistema Territoriale del PS nel quale si localizza e stato dell'iter amministrativo in cui si trova:

| PA      | area      | SISTEMA | ITER_2016     |
|---------|-----------|---------|---------------|
| PdL 197 | 17.913,94 | 5       | CONVENZIONATO |
| PdL 197 | 9.122,82  | 5       | CONVENZIONATO |
| PdR 107 | 10.253,27 | 8       | CONVENZIONATO |
| PdR 112 | 10.026,47 | 4b      | CONVENZIONATO |
| PdR 127 | 9.567,34  | 4b      | CONVENZIONATO |
| PdR 140 | 5.779,83  | 6       | CONVENZIONATO |
| PdR 144 | 14.468,85 | 4c      | CONVENZIONATO |
| PdR 149 | 992,94    | 3       | APPROVATO     |
| PdR 158 | 7.683,11  | 7       | CONVENZIONATO |
| PdR 159 | 42.434,78 | 5       | CONVENZIONATO |
| PdR 162 | 1.770,05  | 6       | CONVENZIONATO |
| PdR 165 | 5.418,65  | 2b      | APPROVATO     |
| PdR 167 | 392,93    | 4b      | APPROVATO     |
| PdR 168 | 115,11    | 4c      | CONVENZIONATO |
| PdR 169 | 9.294,88  | 6       | APPROVATO     |
| PdR 170 | 3.757,87  | 7       | CONVENZIONATO |
| PdR 173 | 1.915,00  | 4b      | APPROVATO     |
| PdR 174 | 14.219,17 | 8       | APPROVATO     |
| PdR 175 | 3.590,32  | 5       | CONVENZIONATO |
| PdR 178 | 524,28    | 4c      | CONVENZIONATO |
| PdR 181 | 15.015,14 | 4b      | APPROVATO     |
| PdR 182 | 2.334,16  | 4b      | APPROVATO     |
| PdR 184 | 998,99    | 5       | APPROVATO     |
| PdR 188 | 5.533,75  | 4c      | APPROVATO     |
| PdR 189 | 3.187,65  | 5       | CONVENZIONATO |
| PdR 191 | 2.483,05  | 4c      | CONVENZIONATO |
| PdR 194 | 11.113,72 | 4a      | APPROVATO     |
| PdR 198 | 5.550,04  | 8       | APPROVATO     |
| PdR 201 | 3.917,67  | 5       | APPROVATO     |
| PdR 204 | 2.416,78  | 4c      | CONVENZIONATO |
| PdR 205 | 1.561,71  | 4c      | CONVENZIONATO |
| PdR 206 | 4.131,33  | 4c      | APPROVATO     |
| PdR 208 | 4.590,13  | 6       | APPROVATO     |
| PdR 212 | 9.323,32  | 2a      | CONVENZIONATO |
| PdR 213 | 33.175,75 | 6       | CONVENZIONATO |
| PdR 214 | 5.345,50  | 2b      | APPROVATO     |
| PdR 217 | 4.930,69  | 2b      | APPROVATO     |
| PdR 218 | 28.171,90 | 5       | CONVENZIONATO |
| PdR 222 | 968,03    | 5       | CONVENZIONATO |

|           |           |    |               |
|-----------|-----------|----|---------------|
| PdR 223   | 41.255,38 | 2b | CONVENZIONATO |
| PdR 224   | 18.089,35 | 8  | CONVENZIONATO |
| PdR 225   | 2.736,00  | 7  | CONVENZIONATO |
| PdR 226   | 7.677,57  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 229   | 50.434,66 | 5  | APPROVATO     |
| PdR 230   | 1.210,39  | 4b | CONVENZIONATO |
| PdR 231   | 1.881,32  | 5  | CONVENZIONATO |
| PdR 234   | 8.450,10  | 2a | APPROVATO     |
| PdR 236   | 7.721,39  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 237   | 20.212,78 | 5  | CONVENZIONATO |
| PdR 239   | 263,60    | 4b | APPROVATO     |
| PdR 240   | 3.650,18  | 6  | APPROVATO     |
| PdR 245   | 1.659,33  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 250   | 2.947,78  | 4c | CONVENZIONATO |
| PdR 251   | 13.548,86 | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 252   | 32.211,69 | 6  | CONVENZIONATO |
| PdR 253   | 4.721,47  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 253   | 1.060,25  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 254   | 23.916,05 | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 254   | 1.482,00  | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 255   | 5.603,93  | 5  | CONVENZIONATO |
| PdR 257   | 3.608,44  | 3  | IN ITINERE    |
| PdR 258   | 971,66    | 5  | CONVENZIONATO |
| PdR 259   | 338,27    | 3  | CONVENZIONATO |
| PdR 259   | 2.814,46  | 7  | CONVENZIONATO |
| PdR 261   | 163,38    | 3  | APPROVATO     |
| PdR 263   | 417,69    | 3  | APPROVATO     |
| PdR 264   | 6.224,18  | 8  | APPROVATO     |
| PdR 265   | 4.351,05  | 8  | APPROVATO     |
| PdR 268   | 337,68    | 4b | CONVENZIONATO |
| PdR 271   | 1.164,46  | 3  | CONVENZIONATO |
| PdR 271_1 | 886,71    | 3  | CONVENZIONATO |
| PdR 274   | 2.852,27  | 4c | APPROVATO     |
| PdR 275   | 26.000,86 | 4b | CONVENZIONATO |
| PdR 279   | 5.429,51  | 6  | IN ITINERE    |
| PdR 280   | 779,01    | 3  | CONVENZIONATO |
| PdR 282   | 16.269,99 | 5  | CONVENZIONATO |
| PdR 284   | 2.715,60  | 8  | APPROVATO     |
| PdR 285   | 29.347,98 | 8  | APPROVATO     |
| PdR 288   | 8.879,48  | 7  | APPROVATO     |
| PdR 288   | 19.362,13 | 7  | APPROVATO     |
| PdR 290   | 8.212,45  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 291   | 2.514,80  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 291   | 2.139,79  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 293   | 5.266,49  | 8  | APPROVATO     |
| PdR 295   | 1.676,61  | 2b | CONVENZIONATO |
| PdR 295   | 5.720,12  | 2b | CONVENZIONATO |

|         |            |    |               |
|---------|------------|----|---------------|
| PdR 296 | 923,83     | 4b | APPROVATO     |
| PdR 300 | 32.234,75  | 6  | CONVENZIONATO |
| PdR 301 | 2.285,40   | 5  | APPROVATO     |
| PdR 302 | 16.605,76  | 5  | APPROVATO     |
| PdR 303 | 4.824,13   | 6  | APPROVATO     |
| PdR 305 | 85,96      | 4c | APPROVATO     |
| PdR 306 | 119,87     | 6  | APPROVATO     |
| PdR 310 | 7.956,31   | 6  | APPROVATO     |
| PdR 311 | 719,41     | 3  | CONVENZIONATO |
| PdR 311 | 6.132,70   | 7  | CONVENZIONATO |
| PdR 312 | 19.526,70  | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 315 | 5.953,98   | 7  | CONVENZIONATO |
| PdR 317 | 9.540,21   | 8  | APPROVATO     |
| PdR 321 | 1.155,29   | 3  | IN ITINERE    |
| PdR 321 | 8.040,53   | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 322 | 1.032,96   | 5  | APPROVATO     |
| PdR 323 | 7.251,27   | 4a | IN ITINERE    |
| PdR 324 | 17.649,06  | 6  | IN ITINERE    |
| PdR 325 | 5.985,01   | 6  | APPROVATO     |
| PdR 326 | 77.132,87  | 4b | IN ITINERE    |
| PdR 327 | 21.899,37  | 6  | CONVENZIONATO |
| PdR 330 | 16.075,68  | 4C | IN ITINERE    |
| PdR 331 | 8.948,96   | 4b | IN ITINERE    |
| PdR 333 | 2.079,36   | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 333 | 3.095,03   | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 333 | 371,93     | 3  | IN ITINERE    |
| PdR 334 | 24.857,09  | 8  | IN ITINERE    |
| PdR 336 | 2.180,01   | 2b | IN ITINERE    |
| PdR 337 | 688.770,65 | 2b | ADOTTATO      |
| PdR 340 | 11.823,98  | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 341 | 28.171,90  | 5  | ADOTTATO      |
| PdR 343 | 2.181,81   | 2b | IN ITINERE    |
| PdR 343 | 1.956,03   | 2b | IN ITINERE    |
| PdR 346 | 1.568,29   | 3  | IN ITINERE    |
| PdR 347 | 1.929,46   | 4b | IN ITINERE    |
| PdR 347 | 28.449,63  | 7  | IN ITINERE    |
| PdR 348 | 63.035,59  | 7  | IN ITINERE    |
| PdR 349 | 5.645,39   | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 350 | 5.696,18   | 5  | IN ITINERE    |
| PdR 351 | 7.681,02   | 6  | IN ITINERE    |
| PdR 352 | 1.214,19   | 6  | IN ITINERE    |
| PdR 353 | 844,76     | 4a | IN ITINERE    |
| PdR 358 | 5.226,78   | 4c | IN ITINERE    |
| PdR 95  | 71.077,88  | 2b | APPROVATO     |
| PdZ 13  | 40.676,46  | 7  | APPROVATO     |
| PdZ 4   | 19.500,95  | 5  | APPROVATO     |
| PdZ 5   | 38.190,94  | 5  | APPROVATO     |

I piani archiviati e sospesi sono elencati nella tabella di seguito.

| PA      | area      | SISTEMA | ITER_2016  |
|---------|-----------|---------|------------|
| PdR 109 | 3.608,44  | 3       | ARCHIVIATO |
| PdR 155 | 17.988,66 | 6       | ARCHIVIATO |
| PdR 164 | 72.855,76 | 2b      | SOSPESO    |
| PdR 177 | 1.164,46  | 3       | ARCHIVIATO |
| PdR 190 | 1.369,48  | 3       | ARCHIVIATO |
| PdR 196 | 2.200,95  | 3       | ARCHIVIATO |
| PdR 199 | 11.393,52 | 8       | ARCHIVIATO |
| PdR 207 | 9.540,21  | 8       | ARCHIVIATO |
| PdR 209 | 6.917,81  | 4c      | ARCHIVIATO |
| PdR 210 | 54.622,44 | 6       | ARCHIVIATO |
| PdR 220 | 2.794,80  | 4b      | ARCHIVIATO |
| PdR 221 | 8.948,96  | 4b      | ARCHIVIATO |
| PdR 227 | 21.899,37 | 6       | ARCHIVIATO |
| PdR 241 | 4.948,64  | 4b      | ARCHIVIATO |
| PdR 249 | 7.064,60  | 4b      | ARCHIVIATO |
| PdR 256 | 18.200,78 | 5       | ARCHIVIATO |
| PdR 260 | 7.169,31  | 5       | ARCHIVIATO |
| PdR 262 | 36.109,43 | 8       | ARCHIVIATO |
| PdR 266 | 3.205,83  | 5       | ARCHIVIATO |
| PdR 269 | 7.255,66  | 5       | ARCHIVIATO |
| PdR 272 | 5.197,56  | 6       | ARCHIVIATO |
| PdR 276 | 2.473,35  | 6       | ARCHIVIATO |
| PdR 283 | 10.019,93 | 6       | ARCHIVIATO |
| PdR 283 | 2.032,80  | 6       | ARCHIVIATO |
| PdR 287 | 3.028,62  | 4a      | ARCHIVIATO |
| PdR 294 | 7.427,42  | 5       | ARCHIVIATO |
| PdR 308 | 46.311,34 | 8       | SOSPESO    |
| PdR 313 | 11.393,52 | 8       | ARCHIVIATO |
| PdR 316 | 413,49    | 2a      | SOSPESO    |
| PdR 320 | 15.699,80 | 6       | SOSPESO    |
| PdR 69  | 6.534,25  | 6       | ARCHIVIATO |

La mappatura dei Piani Attuativi – di seguito PA - siano essi di iniziativa privata (PdR e PdL) che pubblica (PdZ), siano essi piani convenzionati, approvati o ancora in itinere, fornisce un quadro interessante circa la loro distribuzione sul territorio. Nella figura ( fig.1) sono rappresentati i piani attuativi in corso di validità, analizzati nel presente lavoro di ricognizione, indicando in rosso i Piani convenzionati e dunque prossimi alla realizzazione, in giallo rispettivamente quelli che hanno iniziato un percorso di ufficialità (adottati) e in arancione quelli approvati, in verde i Piani “in itinere” ovvero i piani presentati alla pubblica amministrazione e attualmente in istruttoria.

A prescindere da volumi messi in gioco e dalle destinazioni d'uso è di grande interesse la distribuzione localizzativa dei PA, poiché consente di verificare quali siano le aree di maggior interesse.

Se fino a pochi anni fa la maggior parte delle richieste si concentrava nella fascia che corre da est e ovest a nord dalla declassata, ovvero in quella parte della città definita come "città densa", nell'ultimo triennio si assiste ad una distribuzione omogenea delle istanze nell'intero territorio comunale, anche se sono i sistemi 3 – "Il centro storico", 4- "La città centrale" e 6 - "La città in aggiunta" ad essere i più appetibili dal mercato immobiliare.

Il 90% delle proposte di Piano in essere sono Piani di Recupero e nella maggioranza dei casi riguardano la demolizione di edifici artigianali dismessi o in via di dismissione, quei manufatti che costituiscono ancora nell'immaginario collettivo la Prato industriale: "la città fabbrica" e l'utilizzo delle quantità derivanti per edifici ex novo. Così dal tessuto industriale fatto di capannoni di media grandezza, posti spesso in seconda schiera, nati per esigenze crescenti di spazi di lavoro o stoccaggio, che coprono completamente la superficie del lotto, si passa ad un tessuto in cui alle spalle delle schiere residenziali si ergono nuovi edifici multipiano. Edifici che superano anche i 20 metri di altezza volti al recupero totale della capacità edificatoria, che consenta al contempo di liberare spazio a terra in favore di spazi di sosta e aree a verde.

Altre volte ad essere oggetto del Piano sono i manufatti artigianali di piccole e medie dimensioni, che spesso presentano una forte parcellizzazione delle proprietà: infatti alla difficoltà di procedere per ampi comparti definiti dal RU vigente, si risponde con parziali recuperi la cui ricucitura è demandata alla viabilità ed a spazi pubblici in attesa di definizione.

Il ricorso, in alcuni casi, alla perequazione e compensazione urbanistica, il ricollocamento delle capacità edificatorie in aree diverse da quelle definite di "decollo", è stato possibile in situazioni di modeste dimensioni a ridosso di edifici pubblici.

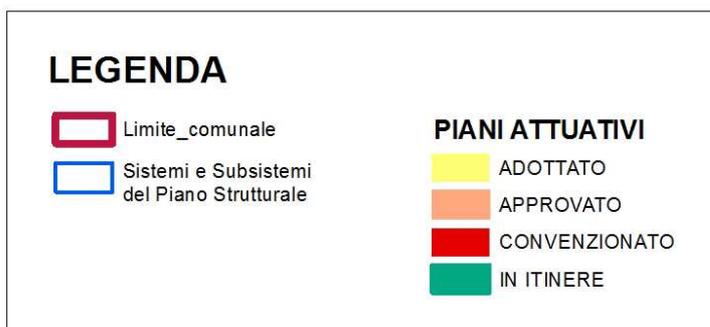
Edifici artigianali di maggiori dimensioni costituiscono il patrimonio di valore tipologico, talora classificati quale complessi di archeologia industriale o come produttivo tipologico dal Piano Strutturale vigente che, per dimensione, ubicazione e tipologia rappresentano il simbolo dell'epoca del grande sviluppo industriale pratese. Il recupero di questi edifici presenta difficoltà maggiori: il mantenimento della struttura architettonica e delle dimensioni del complesso in aree non sufficientemente servite da infrastrutture di trasporto pone problematiche relative all'uso e al congestionamento delle arterie stradali, a questo si aggiunge la richiesta di salvaguardare elementi ritenuti di invarianza che spesso non risultano compatibili con gli scenari prospettati da una committenza che segue le onde di un mercato in continua fluttuazione, in alcuni casi questo ha indotto i proponenti a continue varianti o nei casi limite all'archiviazione della richiesta in attesa di ulteriori cambiamenti economici.

Analizzando la situazione dei piani attuativi secondo i Sistemi e i Subsistemi del Piano Strutturale si rileva che nelle aree collinari a nord, ovvero, nel *Sistema 1 il Monteferrato* nel *Sistema 2° la Calvana: la Dorsale* sussistono pochi Piani di Recupero, alcuni legati ad interventi di ridotte dimensioni, aree evidentemente poco appetibili a causa dei rilievi e delle rarefazioni di nuclei abitati e infrastrutture,

mentre nel *Sistema 2b - la Calvana: il Versante*, le proposte di Piano si concentrano a ridosso del Casello di Prato est.

Nel *Sistema 3 - il Centro Storico*, le proposte di Piano si collocano a corona delle mura a confine con i Sistemi 4a e 4b, alcune di queste propongono sostituzione di edifici esistenti o di propongono di liberare le mura dai manufatti addossati. Emerge la necessità di un coordinamento in particolare di queste ultime proposte di piano mediante un progetto unitario che consenta di armonizzare gli interventi stessi: concatenamento degli spazi pubblici, accessibilità oltre alle aree di atterraggio dei diritti.

L'intero *Sistema 4 - La città centrale* è di notevole attrattiva, è il sistema della prima espansione della città lungo le direttrici, dove si sono collocate le prime attività industriali grazie sia agli assi viari che alla presenza del sistema delle Gore che alimentavano le aziende. E' il Sistema con la presenza degli isolati saturi che mantiene i caratteri della città fabbrica pur avendone perso la funzione.



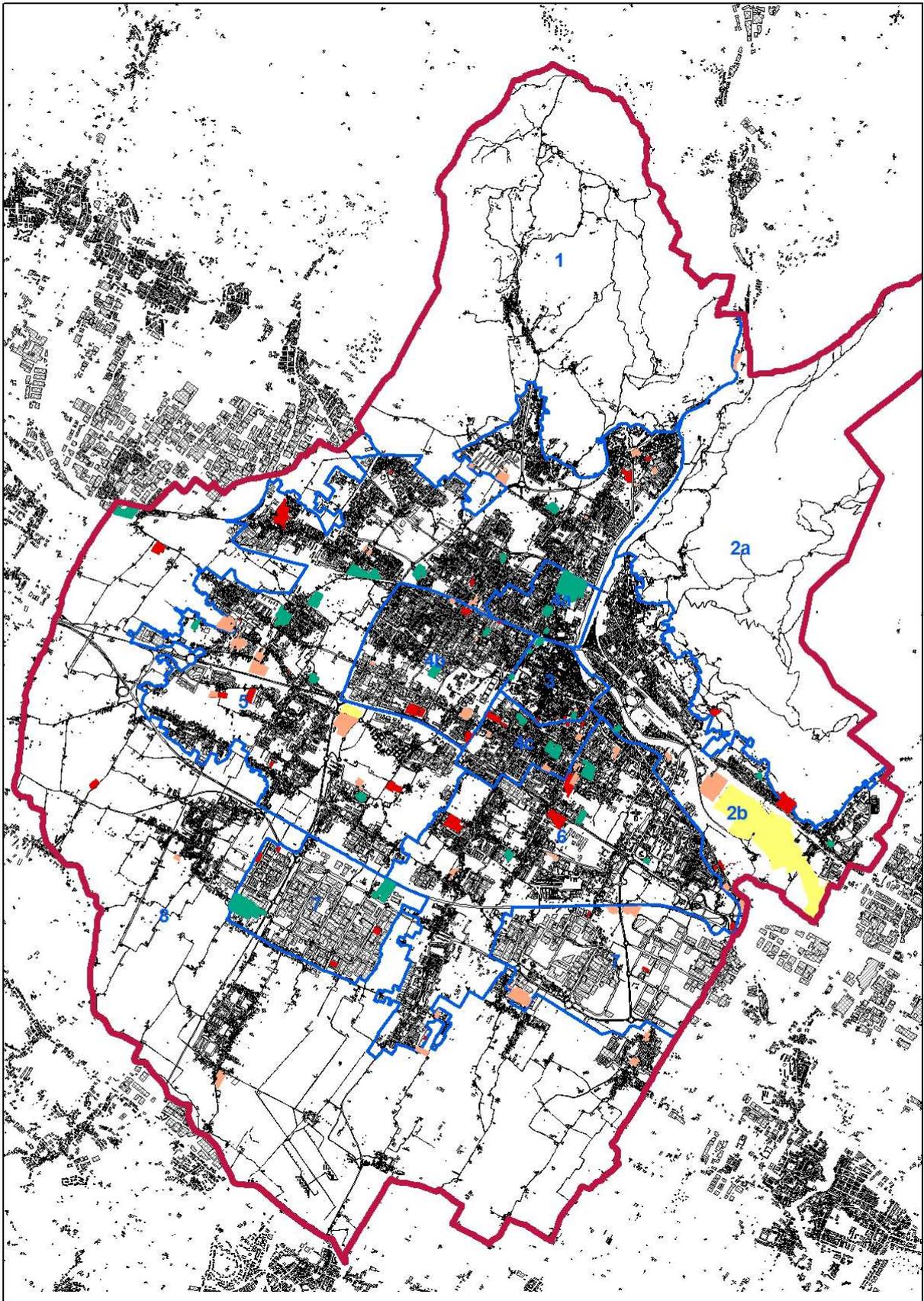


fig.1 Piani attuativi in corso nel comune di Prato.

In particolare, nel *Subsistema 4a La città centrale – Via Bologna via Strozzi*, non sono molte le proposte presentate e la maggior parte risultano in itinere, almeno due proposte riguardano interventi su grandi complessi industriali di notevole valore (Fabbricone ed ex-Valaperti). Mentre nel *Subsistema 4b La città centrale – Borgonuovo San Paolo* insistono diversi Piani già approvati o convenzionati; scarso il numero di nuove proposte in particolare nell'area del Macrolotto Zero, contrariamente all'interesse che il tema sta suscitando.

Il *Subsistema 4c La città centrale – Via Roma Soccorso*, risulta di grande attenzione, alcune proposte presentano notevoli estensioni.

Nel *Sistema 5 I Borghi* risulta, grazie anche alla sua estensione, e alla permanenza di nuclei storici, quello più appetibile: i piani approvati o convenzionati insistono nelle zone di Galciana e Santa Lucia, verso nord lungo la via Bologna, tra Galciana e Narnali sono molte le recenti proposte di Piani di Recupero, che in luogo di demolizioni di edifici ex artigianali propongono la costruzione di edifici ex novo.

Il *Sistema 6 La città in aggiunta*, caratterizzato da una commistione di tessuti diversi per tipologia e funzione presenta una diffusione dei Piani sia approvati che in itinere, in particolare riveste interesse la successione di Piani nell'area compresa tra la via Valentini, via Zarini e via Ferrucci, anche questa come nel caso del Sistema 3 emerge la necessità di un coordinamento mediante un progetto unitario che oltre ad armonizzare gli interventi che favorisca la realizzazione della grande area pubblica del Parco delle Fonti. Molti i casi in cui sulla stessa area si interviene con proposte di variante ai Piani approvati: è il caso di grandi complessi ex industriali (es. la ex Bruschi).

Nel *sistema 7 dei Macrolotti*, non insistono molti Piani stante la possibilità di intervento diretto, le richieste riguardano in un paio di casi l'atterraggio di diritti edificatori derivanti dal Sistema 3, nell'area dell'ex Lottizzazione di Iolo, e prevedendo in parte la saturazione dei lotti liberi.

Infine il *Sistema 8 la Piana*, che contiene la maggior parte delle aree agricole del territorio pratese, vede una concentrazione di piani attuativi, sia approvati che in itinere soprattutto attorno ai borghi principali come S.Giorgio a Colonica, Tavola e Iolo, con interventi che riguardano principalmente piccole sostituzioni edilizie e completamenti edilizi.

### **5.4.3 Piani attuativi ed interventi che hanno anticipato il dimensionamento e le strategie del Piano Strutturale**

La ricognizione effettuata sui piani attuativi è stata determinante sia per fare emergere valutazioni inerenti la situazione delle aree potenzialmente più attive da un punto di vista degli investimenti immobiliari sul territorio sia per indicare quali interventi sia necessario mettere in campo nel prossimo piano operativo al fine di orientare le istanze presentate verso un disegno urbanistico compiuto e ordinato.

A queste valutazioni si è aggiunta la verifica dei quantitativi dimensionali che ogni piano mette in campo considerandolo come attuazioni o anticipazioni del Piano Strutturale vigente, approvato con DCC n.19 del 21 marzo 2013.

E' utile ricordare che per la redazione delle tabelle del dimensionamento del Piano strutturale vigente, è stata individuata una soglia di riferimento relativa all'iter attuativo dei singoli strumenti rispetto alla quale le quantità edificatorie rilevate e conteggiate in SUL, possono essere considerate già "messe in campo", anche se non ancora fisicamente presenti sul territorio.

Nell'elenco che segue vengono riportate le diverse soglie in rapporto al tipo di strumento analizzato:

- per i PDR la soglia è la CONVENZIONE o l'ATTO D'OBBLIGO
- per i PDL residenziali la soglia è la CONVENZIONE
- per i PDL produttivi (compreso il Macrolotto 2) la soglia è la CONVENZIONE
- per i PDZ la soglia è la CONVENZIONE PRELIMINARE

Una volta superata tale soglia, il PA è stato dunque considerato esistente a tutti gli effetti e le sue previsioni edificatorie sono state inserite all'interno della casella "SUL ESISTENTE" del Piano Strutturale.

Nell'arco di tempo considerato i Piani presentati alla pubblica amministrazione sono stati molti, ma si deve osservare che, mentre la maggioranza di essi sono giunti alla loro approvazione definitiva, soltanto alcuni sono arrivati alla firma della convenzione o atto d'obbligo che solitamente precede il permesso di costruire, a causa della crisi economica che si è abbattuta sul settore edilizio e immobiliare negli ultimi anni. Proprio per questa motivazione si deve osservare inoltre un periodo di tempo più lungo tra la conclusione dell'iter amministrativo di un Piano e la sua attuazione e dunque la sua effettiva presenza sul territorio.

Per questo si precisa che nella valutazione dei piani attuativi operata nel presente lavoro di revisione si è tenuto conto anche di quantità edificatorie contenute in alcuni piani soltanto adottati o approvati, ma non ancora convenzionate con la finalità di monitorare le trasformazioni che avranno una ricaduta diretta e in tempi brevi, rispetto alle trasformazioni urbanistiche del territorio.

Di ogni piano analizzato è stata curata la rappresentazione cartografica, ed al dato cartografico è stata associata la capacità edificatoria secondo le destinazioni principali in cui è articolato il dimensionamento del Piano Strutturale:

- RESIDENZIALE
- ARTIGIANALE/INDUSTRIALE
- COMMERCIALE
- TURISTICO/RICETTIVO
- DIREZIONALE
- AGRICOLA

Per verificare quali quantità edificatorie e secondo quali destinazioni, potessero essere considerate già "utilizzate" e quindi non più a disposizione del PO di prossima redazione si è proceduto costruendo un database geografico nel quale ai perimetri dei Piani sono state associate le quantità di SUL per ogni destinazione.

È stato inoltre inserito un campo NOTE all'interno del quale è annotato a quali voci della tabella del dimensionamento, il dato rilevato fa riferimento.

Nel campo note troviamo le seguenti voci:

- NON INSERITO se tale PA non era stato considerato nel dimensionamento del Piano Strutturale,
- ESISTENTE quando le quantità edificatorie sono state considerate nella Sul esistente, in quanto Piani convenzionati.
- RESIDUO RU, se le quantità del Piano erano già state conteggiate come Sul residua del RU confermata dal PS in quanto il Piano aveva raggiunto almeno l'approvazione.
- RESIDUO RU I, per quei PA che pur essendo "in itinere" si era ritenuto opportuno tenerne conto in quanto prossimi alla conclusione del loro iter.

La tabella che segue, mostra il database definitivo con le quantità edificatorie associate ai perimetri dei Piani cartografati.

| PA      | area fondiaria | SISTEMA PS | SUL_RES | SUL_PROD | SUL_COMM | SUL_DIR | SUL_TUR | NOTE         | ITER_AMM      |
|---------|----------------|------------|---------|----------|----------|---------|---------|--------------|---------------|
| PdR 107 | 10.253,27      | 8          | 0       | 0        | 0        | 0       | 0       | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 112 | 10.026,47      | 4b         | 0       | 0        | 0        | 0       | 0       | esistente    | CONVENZIONATO |
| PdR 223 | 41.255,38      | 2b         | 6.000   | 0        | 0        | 0       | 4.000   | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 140 | 5.779,83       | 6          | 0       | 0        | 0        | 1.108   | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 127 | 9.567,34       | 4b         | 4.685   | 3.108    | 0        | 3.222   | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 159 | 42.434,78      | 5          | 21.026  | 0        | 3.497    | 2.246   | 0       | esistente    | CONVENZIONATO |
| PdR 191 | 2.483,05       | 4c         | 1.643   | 0        | 0        | 460     | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 204 | 2.416,78       | 4c         | 1.885   | 0        | 0        | 470     | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 144 | 14.468,85      | 4c         | 5.587   | 0        | 0        | 1.024   | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 168 | 115,11         | 4c         | 0       | 0        | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 173 | 1.915,00       | 4b         | 0       | 126      | 0        | 761     | 0       | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 182 | 2.334,16       | 4b         | 2.466   | 0        | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 167 | 392,93         | 4b         | 117     | 0        | 0        | 116     | 0       | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 162 | 1.770,05       | 6          | 0       | 0        | 0        | 5.802   | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 169 | 9.294,88       | 6          | 7.937   | 0        | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 224 | 18.089,35      | 8          | 0       | 1.500    | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 198 | 5.550,04       | 8          | 0       | 0        | 0        | 1.470   | 0       | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 231 | 1.881,32       | 5          | 740     | 0        | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 234 | 8.450,10       | 2a         | 0       | 810      | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 189 | 3.187,65       | 5          | 2.628   | 0        | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 201 | 3.917,67       | 5          | 3.488   | 0        | 0        | 0       | 0       | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 184 | 998,99         | 5          | 0       | 0        | 0        | 0       | 0       | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 194 | 11.113,72      | 4a         | 1.770   | 0        | 0        | 3.535   | 0       | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 149 | 992,94         | 3          | 733     | 0        | 0        | 154     | 0       | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 218 | 28.171,90      | 5          | 0       | 0        | 4.655    | 3.283   | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 181 | 15.015,14      | 4b         | 6.442   | 0        | 2.252    | 0       | 0       | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 188 | 5.533,75       | 4c         | 4.832   | 0        | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 214 | 5.345,50       | 2b         | 0       | 0        | 0        | 0       | 300     | residuo ru i | APPROVATO     |
| PdR 225 | 2.736,00       | 7          | 0       | 0        | 0        | 889     | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 170 | 3.757,87       | 7          | 0       | 2.860    | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 175 | 3.590,32       | 5          | 0       | 200      | 0        | 0       | 0       | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 213 | 33.175,75      | 6          | 11.553  | 0        | 290      | 0       | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 158 | 7.683,11       | 7          | 0       | 0        | 0        | 450     | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 230 | 1.210,39       | 4b         | 0       | 1.210    | 0        | 0       | 0       | residuo ru   | CONVENZIONATO |

|           |           |    |       |       |        |       |       |              |               |
|-----------|-----------|----|-------|-------|--------|-------|-------|--------------|---------------|
| PdR 222   | 968,03    | 5  | 0     | 0     | 0      | 530   | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 250   | 2.947,78  | 4c | 2.709 | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 206   | 4.131,33  | 4c | 1.290 | 0     | 0      | 0     | 1.700 | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 178   | 524,28    | 4c | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 240   | 3.650,18  | 6  | 3.170 | 0     | 0      | 2.925 | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 174   | 14.219,17 | 8  | 0     | 0     | 0      | 325   | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 226   | 7.677,57  | 5  | 4.596 | 0     | 917    | 1.585 | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 217   | 4.930,69  | 2b | 3.100 | 0     | 0      | 0     | 0     | residuo ru i | APPROVATO     |
| PdR 205   | 1.561,71  | 4c | 1.300 | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 245   | 1.659,33  | 5  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 271_1 | 886,71    | 3  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | esistente    | CONVENZIONATO |
| PdR 261   | 163,38    | 3  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | esistente    | APPROVATO     |
| PdR 165   | 5.418,65  | 2b | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 263   | 417,69    | 3  | 245   | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 311   | 719,41    | 3  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 259   | 338,27    | 3  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 259   | 2.814,46  | 7  | 0     | 1.280 | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 311   | 6.132,70  | 7  | 0     | 2.635 | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 268   | 337,68    | 4b | 0     | 603   | 0      | 0     | 0     | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 239   | 263,60    | 4b | 146   | 0     | 0      | 140   | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 257   | 3.608,44  | 3  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 331   | 8.948,96  | 4b | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | residuo ru i | IN ITINERE    |
| PdR 275   | 26.000,86 | 4b | 0     | 0     | 10.000 | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 358   | 5.226,78  | 4c | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 274   | 2.852,27  | 4c | 1.318 | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 282   | 16.269,99 | 5  | 0     | 0     | 2.513  | 0     | 0     | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 255   | 5.603,93  | 5  | 3.824 | 0     | 0      | 0     | 0     | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 251   | 13.548,86 | 5  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 258   | 971,66    | 5  | 754   | 0     | 0      | 0     | 0     | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 237   | 20.212,78 | 5  | 0     | 0     | 0      | 266   | 0     | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 95    | 71.077,88 | 2b | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 252   | 32.211,69 | 6  | 0     | 0     | 14.500 | 9.000 | 0     | esistente    | CONVENZIONATO |
| PdR 212   | 9.323,32  | 2a | 3.364 | 0     | 0      | 0     | 0     | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 317   | 9.540,21  | 8  | 0     | 1.173 | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 208   | 4.590,13  | 6  | 1.348 | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 265   | 4.351,05  | 8  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 293   | 5.266,49  | 8  | 2.663 | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 271   | 1.164,46  | 3  | 1.242 | 0     | 0      | 835   | 0     | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 300   | 32.234,75 | 6  | 0     | 0     | 0      | 0     | 8.692 | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdR 280   | 779,01    | 3  | 280   | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 236   | 7.721,39  | 5  | 0     | 3.990 | 0      | 0     | 0     | residuo ru i | APPROVATO     |
| PdR 295   | 1.676,61  | 2b | 0     | 0     | 442    | 2.186 | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 295   | 5.720,12  | 2b | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 301   | 2.285,40  | 5  | 138   | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 296   | 923,83    | 4b | 0     | 0     | 565    | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 291   | 2.514,80  | 5  | 0     | 0     | 0      | 1.640 | 0     | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 291   | 2.139,79  | 5  | 0     | 0     | 0      | 0     | 0     | non inserito | APPROVATO     |

|         |            |    |        |       |       |       |     |              |               |
|---------|------------|----|--------|-------|-------|-------|-----|--------------|---------------|
| PdR 264 | 6.224,18   | 8  | 2.839  | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 253 | 4.721,47   | 5  | 1.510  | 0     | 926   | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 253 | 1.060,25   | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 285 | 29.347,98  | 8  | 0      | 0     | 0     | 3.200 | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 229 | 50.434,66  | 5  | 0      | 0     | 1.300 | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 302 | 16.605,76  | 5  | 5.800  | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 303 | 4.824,13   | 6  | 2.765  | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 325 | 5.985,01   | 6  | 650    | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 306 | 119,87     | 6  | 160    | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 305 | 85,96      | 4c | 170    | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdL 197 | 17.913,94  | 5  | 0      | 6.270 | 0     | 0     | 0   | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdL 197 | 9.122,82   | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | residuo ru   | CONVENZIONATO |
| PdZ 5   | 38.190,94  | 5  | 12.300 | 0     | 0     | 0     | 0   | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdZ 4   | 19.500,95  | 5  | 8.800  | 0     | 0     | 0     | 0   | residuo ru i | APPROVATO     |
| PdZ 13  | 40.676,46  | 7  | 11.800 | 0     | 0     | 0     | 0   | residuo ru   | APPROVATO     |
| PdR 284 | 2.715,60   | 8  | 996    | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 322 | 1.032,96   | 5  | 921    | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 288 | 8.879,48   | 7  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 288 | 19.362,13  | 7  | 0      | 0     | 0     | 1.091 | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 290 | 8.212,45   | 5  | 833    | 0     | 0     | 771   | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 315 | 5.953,98   | 7  | 0      | 0     | 0     | 0     | 920 | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 327 | 21.899,37  | 6  | 9.221  | 0     | 3.500 | 2.136 | 0   | non inserito | CONVENZIONATO |
| PdR 254 | 23.916,05  | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 254 | 1.482,00   | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 279 | 5.429,51   | 6  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 310 | 7.956,31   | 6  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | APPROVATO     |
| PdR 321 | 1.155,29   | 3  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 321 | 8.040,53   | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 323 | 7.251,27   | 4a | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 324 | 17.649,06  | 6  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 330 | 16.075,68  | 4C | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 333 | 2.079,36   | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 333 | 3.095,03   | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 333 | 371,93     | 3  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 334 | 24.857,09  | 8  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 336 | 2.180,01   | 2b | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 337 | 688.770,65 | 2b | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | ADOTTATO      |
| PdR 340 | 11.823,98  | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 343 | 2.181,81   | 2b | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 343 | 1.956,03   | 2b | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 347 | 1.929,46   | 4b | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 347 | 28.449,63  | 7  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 348 | 63.035,59  | 7  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 349 | 5.645,39   | 5  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 351 | 7.681,02   | 6  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 352 | 1.214,19   | 6  | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |
| PdR 353 | 844,76     | 4a | 0      | 0     | 0     | 0     | 0   | non inserito | IN ITINERE    |

|         |           |    |   |   |   |   |   |   |              |            |
|---------|-----------|----|---|---|---|---|---|---|--------------|------------|
| PdR 350 | 5.696,18  | 5  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | non inserito | IN ITINERE |
| PdR 346 | 1.568,29  | 3  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | non inserito | IN ITINERE |
| PdR 326 | 77.132,87 | 4b | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | non inserito | IN ITINERE |
| PdR 312 | 19.526,70 | 5  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | non inserito | IN ITINERE |
| PdR 341 | 28.171,90 | 5  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | residuo ru   | ADOTTATO   |

L'analisi delle dinamiche di trasformazione che hanno interessato la città dal 2009 in seguito alla presentazione di PA si è concretizzata dunque nella individuazione dei piani che hanno "messo in campo" quantità edificatorie contenute nella capacità residua del Regolamento Urbanistico vigente e già contenute nelle tabelle del dimensionamento del Piano Strutturale all'interno della voce "SUL RESIDUA DA RU" e di quei piani invece che, costituendo varianti specifiche alle previsioni localizzative contenute nel RU vigente, di fatto "spendono" previsioni edificatorie aggiunte dal Piano Strutturale.

| SISTEMA 5<br>I borghi  |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.4) (3) | COMMERCIALE<br>(S.4) (3) (3) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA     |
|--|--|----------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>   | SUL ESISTENTE - uso del suolo                          | mq             | 3.746.600           | 1.058.000                          | 45.800                   | 38.000                       | 2.040                   | 40.700             | 4.900        |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 20.800              | 28.400                             | 3.500                    | 0                            | 0                       | 2.100              | 0            |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -154.200                           | 0                        | 0                            | 0                       | 0                  | 0            |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | 0                   | -241.600                           | -5.000                   | 0                            | 0                       | 0                  | -2.000       |
|  | TOTALE SUL ESISTENTE                                   | mq<br>p.l. (5) | <b>3.767.200</b>    | <b>690.600</b>                     | <b>44.300</b>            | <b>38.000</b>                | <b>2.040</b>            | <b>42.800</b>      | <b>2.900</b> |
| <b>SUL RESIDUA da RU</b>   | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5) | mq<br>p.l. (5) | 202.500             | 58.800                             | 13.500                   | 0                            | 8.500                   | 55.100             | 0            |
|  |  |                |                     |                                    |                          |                              | 283                     |                    |              |
| <b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>  | da RECUPERO  | mq             | 198.000             | 50.000                             | 16.200                   | 6.000                        | 9.000                   | 14.800             | 0            |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 80.900              | 44.600                             | 4.800                    | 4.000                        | 6.000                   | 4.500              | 0            |
|  | TOTALE   | mq<br>p.l. (5) | <b>256.900</b>      | <b>94.600</b>                      | <b>20.800</b>            | <b>10.000</b>                | <b>15.000</b>           | <b>19.300</b>      | <b>0</b>     |
| <b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE</b><br>(RESIDUA DA RU + AGGIUNTIVA da PS)    | TOTALE   | mq<br>p.l. (5) | <b>459.400</b>      | <b>153.400</b>                     | <b>34.300</b>            | <b>10.000</b>                | <b>23.500</b>           | <b>74.400</b>      | <b>0</b>     |
|  |  | n° alloggi (7) | 5.134               |                                    |                          |                              | 783                     |                    |              |
| <b>MASSIMO SOSTENIBILE</b><br>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE) |  | mq<br>p.l. (5) | <b>4.226.600</b>    | <b>844.000</b>                     | <b>78.600</b>            | <b>48.000</b>                | <b>25.540</b>           | <b>117.200</b>     | <b>0</b>     |
|  |  |                |                     |                                    |                          |                              | 881                     |                    |              |

|   |        |
|---|--------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                  | 68.407 |
| Abitanti teorici insediabili (8) da Piani Attuativi convenzionati | 578    |
| Abitanti teorici insediabili (8) da RU vigente non attuato        | 5.658  |
| Abitanti teorici insediabili (8) da PS                            | 7.178  |
| TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (8)                           | 13.412 |
| Massimo sostenibile - Abitanti teorici (8)                        | 81.819 |

I dati estratti ed analizzati dei circa 130 Piani Attuativi presi in esame sono stati confrontati con le tabelle del dimensionamento del Piano Strutturale.

E' stato infatti necessario monitorare per ogni Sistema quali destinazioni ed in quali quantità l'attività di pianificazione urbanistica attuativa ha già iniziato ad incidere sul territorio.

Unitamente alle quantità edificatorie dei piani attuativi il dimensionamento è stato aggiornato anche con la superficie utile lorda degli interventi diretti attuati nel periodo 2009-2016.

Si ribadisce che l'aggiornamento oggetto dello studio non si riferisce a quantità edificatorie già attuate materialmente, ma prende in considerazione l'attività di pianificazione attuativa che con le sue trasformazioni inciderà nel prossimo futuro sul territorio.

Per ogni Sistema è stata costruita una tabella di aggiornamento del dimensionamento nella quale si sono evidenziate:

- PREVISIONI DI REGOLAMENTO URBANISTICO IN ATTUAZIONE, cioè le previsioni del Regolamento Urbanistico che il Piano Strutturale prevede di confermare che nell'interperiodo hanno trovato attuazione. Le quantità edificatorie sono inserite secondo il tipo di intervento a cui si fa riferimento tra:

|  |
|--|
| interventi diretti - RI da art 23                    |
| interventi diretti - RI/DR                           |
| Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati |

- ANTICIPAZIONI PRELEVATE DALLE NUOVE PREVISIONI DEL PS, in cui si è indicato la superficie utile lorda contenuta nei Piani Attuativi in variante rispetto al Regolamento Urbanistico vigente, per cui si è utilizzato nuove quantità messe in campo dal Piano Strutturale. Tale anticipazioni hanno riguardato sia operazioni di recupero di fabbricati esistenti, sia quantità edificatorie da nuova edificazione.

Una volta individuate le quantità edificatorie messe in campo dall'attività di pianificazione attuativa dei privati, è stata ricalcolata la quantità di Sul aggiuntiva ancora disponibile per ogni Sistema o Sub-Sistema del Piano Strutturale.

Nelle pagine seguenti riportiamo sia la tabella del territorio comunale che la tabella di ogni sistema.

Come si può osservare dalla tabella, nell'interperiodo analizzato, i Piani Attuativi approvati e in parte convenzionati dall'amministrazione comunale hanno riguardato per la maggioranza la destinazione residenziale, con 150.216 mq di Sul proveniente dall'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e 42.957 mq di Sul in anticipazione.

Per le altre destinazioni si rileva una minore incidenza sia rispetto alla Sul residua da Regolamento Urbanistico che rispetto alla Sul aggiuntiva da Piano Strutturale.

Un ulteriore rilievo può essere fatto rispetto alla Sul commerciale per grandi strutture, della quale nell'interperiodo sono stati messi in campo già 14.700 mq di superficie utile lorda rispetto ai 76.400 mq che il Piano Strutturale ritiene possano essere aggiunti all'esistente. In percentuale, la Sul commerciale grandi strutture già in attuazione è quasi il 20% di ciò che il Piano Strutturale prevede come sostenibile per il territorio pratese.

| Territorio comunale  |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3)(9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA      |
|--|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|
| SUL ESISTENTE  | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 11.200.800          | 5.039.600                          | 219.500                   | 66.000                       | 66.270                  | 691.000            | 43.400        |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 49.000              | 223.115                            | 23.320                    | 65.950                       | 0                       | 99.310             | 0             |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -467.300                           | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | 0             |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | -3.000              | -1.047.600                         | -33.000                   | 0                            | 0                       | -10.000            | -14.500       |
|  | <b>TOTALE SUL ESISTENTE</b>                            | <b>mq</b>      | <b>11.246.800</b>   | <b>3.747.815</b>                   | <b>209.820</b>            | <b>131.950</b>               | <b>66.270</b>           | <b>780.310</b>     | <b>29.100</b> |
|  | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 2.209                        |                         |                    |               |
| <b>SUL RESIDUA da RU</b>                                     | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (8) | mq             | <b>513.500</b>      | <b>161.200</b>                     | <b>58.400</b>             | <b>16.400</b>                | <b>29.400</b>           | <b>351.600</b>     | <b>0</b>      |
|  | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 960                          |                         |                    |               |
| SUL AGGIUNTIVA da PS   | da RECUPERO  | mq             | 845.900             | 226.000                            | 142.900                   | 50.000                       | 87.600                  | 125.700            | 0             |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 274.600             | 319.600                            | 6.900                     | 10.000                       | 23.200                  | 34.400             | 2.000         |
|  | <b>TOTALE</b>  | <b>mq</b>      | <b>1.120.500</b>    | <b>545.600</b>                     | <b>149.800</b>            | <b>60.000</b>                | <b>110.800</b>          | <b>160.100</b>     | <b>2.000</b>  |
|  | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 3.693                        |                         |                    |               |
| SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS) | <b>TOTALE:</b>   | <b>mq</b>      | <b>1.634.000</b>    | <b>706.800</b>                     | <b>208.200</b>            | <b>76.400</b>                | <b>140.200</b>          | <b>511.700</b>     | <b>2.000</b>  |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 4.673                   |                    |               |
|  |  | n° alloggi (7) | 18.262              |                                    |                           |                              |                         |                    |               |
| <b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>                                   |  | mq             | <b>12.880.800</b>   | <b>4.454.615</b>                   | <b>418.020</b>            | <b>208.350</b>               | <b>206.470</b>          | <b>1.292.010</b>   | <b>31.100</b> |
|  | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 6.882                        |                         |                    |               |
| SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE                   |  |                |                     |                                    |                           |                              |                         |                    |               |

|   |  |           |                  |                |                |               |                |                |              |
|---|--|-----------|------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| PREVISIONI RU IN ATTUAZIONE                             | Interventi diretti - RI da art.23                    | mq        | 39.212           | 1.498          | 3.469          | 0             | 0              | 24.240         | 0            |
|   | Interventi diretti - RI/DR                           | mq        | 13.791           | 1.398          | 0              | 0             | 0              | 7.027          | 555          |
|   | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq        | 97.213           | 9.160          | 2.590          | 4.700         | 7.800          | -350           | 0            |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>mq</b> | <b>150.216</b>   | <b>12.056</b>  | <b>6.059</b>   | <b>4.700</b>  | <b>7.800</b>   | <b>30.917</b>  | <b>555</b>   |
| ANTICIPAZIONI prelevate dalle NUOVE PREVISIONI DEL PS   | da RECUPERO  | mq        | 33.295           | 0              | 2.957          | 10.000        | 1.700          | 11.137         | 0            |
|   | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq        | 9.662            | 14.020         | 2.558          | 0             | 8.700          | 5.935          | 0            |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>mq</b> | <b>42.957</b>    | <b>14.020</b>  | <b>5.515</b>   | <b>10.000</b> | <b>10.400</b>  | <b>17.072</b>  | <b>0</b>     |
|   | p.l. (6)   |           |                  |                |                | 347           |                |                |              |
| <b>TOTALE INTERVENTI IN ATTUAZIONE DAL 2010 AL 2015</b> |  | mq        | <b>193.173</b>   | <b>26.076</b>  | <b>11.574</b>  | <b>14.700</b> | <b>18.200</b>  | <b>47.989</b>  | <b>555</b>   |
| <b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>                       |  | mq        | <b>1.440.827</b> | <b>680.724</b> | <b>196.626</b> | <b>61.700</b> | <b>122.000</b> | <b>463.711</b> | <b>1.445</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                  | 188.691        |
| Abitanti teorici insediabili (8) da Piani Attuativi convenzionati | 1.369          |
| Abitanti teorici insediabili (8) da RU vigente non attuato        | 14.348         |
| Abitanti teorici insediabili (8) da PS                            | 31.308         |
| <b>TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (8)</b>                    | <b>47.025</b>  |
| <b>Massimo sostenibile - Abitanti teorici (8)</b>                 | <b>235.716</b> |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 1<br>Il Monteferrato  |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA |
|---|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|----------|
| SUL ESISTENTE   | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 170.500             | 5.500                              | 1.500                     | 0                         | 1.710                   | 0                  | 7.800    |
|   | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                         | 0                       | 0                  | 0        |
|   | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -900                               | 0                         | 0                         | 0                       | 0                  | 0        |
|   | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | -1.000              | 0                                  | 0                         | 0                         | 0                       | 0                  | -3.100   |
|   | TOTALE SUL ESISTENTE                                   |                | 169.500             | 4.600                              | 1.500                     | 0                         | 1.710                   | 0                  | 4.700    |
|   | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 57                        |                         |                    |          |
| SUL RESIDUA<br>da RU  | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (6) | mq             | 1.000               | 0                                  | 0                         | 0                         | 0                       | 600                | 0        |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                           | 0                       |                    |          |
| SUL AGGIUNTIVA<br>da PS   | da RECUPERO  | mq             | 1.100               | 0                                  | 0                         | 0                         | 3.000                   | 0                  | 0        |
|   | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 10.700              | 0                                  | 0                         | 0                         | 0                       | 0                  | 0        |
|   | TOTALE   | mq             | 11.800              | 0                                  | 0                         | 0                         | 3.000                   | 0                  | 0        |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                           | 100                     |                    |          |
| SUL AGGIUNTA<br>ALL'ESISTENTE<br>(RESIDUA da RU<br>+AGGIUNTIVA da PS) |  | mq             | 12.800              | 0                                  | 0                         | 0                         | 3.000                   | 600                | 0        |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                           | 100                     |                    |          |
|   |  | n° alloggi (7) | 143                 |                                    |                           |                           |                         |                    |          |
| MASSIMO<br>SOSTENIBILE  |  | mq             | 182.300             | 4.600                              | 1.500                     | 0                         | 4.710                   | 600                | 4.700    |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                           | 157                     |                    |          |
| (SUL ESISTENTE +<br>SUL AGGIUNTA<br>ALL'ESISTENTE)                    |  |                |                     |                                    |                           |                           |                         |                    |          |

|  |  |          |        |   |   |   |       |     |   |
|--|--|----------|--------|---|---|---|-------|-----|---|
| PREVISIONI RU<br>IN ATTUAZIONE                                 | interventi diretti - RI da art 23                    | mq       | 102    | 0 | 0 | 0 | 0     | 0   | 0 |
|  | interventi diretti                                   | mq       | 350    | 0 | 0 | 0 | 0     | 350 | 0 |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq       | 0      | 0 | 0 | 0 | 0     | 0   | 0 |
|  |  | mq       | 452    | 0 | 0 | 0 | 0     | 350 | 0 |
| ANTICIPAZIONI<br>prelevate dalle<br>NUOVE PREVISIONI<br>DEL PS | da RECUPERO  | mq       | 0      | 0 | 0 | 0 | 0     | 0   | 0 |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq       | 0      | 0 | 0 | 0 | 0     | 0   | 0 |
|  | TOTALE   | mq       | 0      | 0 | 0 | 0 | 0     | 0   | 0 |
|  |  | p.l. (6) |        |   |   |   | 0     |     |   |
| TOTALE<br>INTERVENTI IN<br>ATTUAZIONE DAL<br>2010 AL 2015      |  | mq       | 452    | 0 | 0 | 0 | 0     | 350 | 0 |
| NUOVO SALDO<br>SUL AGGIUNTIVA                                  |  | mq       | 12.348 | 0 | 0 | 0 | 3.000 | 250 | 0 |

|  |       |
|--|-------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                     | 2.346 |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da Piani Attuativi convenzionati | 0     |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da RU vigente non attuato        | 28    |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da PS                            | 330   |
| TOTALE ABITANTI TEORICI<br>INSEDIABILI (8)                           | 358   |
| Massimo sostenibile -<br>Abitanti teorici (8)                        | 2.704 |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 2<br>SUBSISTEMA 2a La Calvana - La Dorsale                                     |   |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3) (9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA   |
|--|---|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|------------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>   | SUL esistente da uso del suolo                            | mq             | 49.500              | 7.600                              | 0                         | 0                             | 240                     | 0                  | 2.700      |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                      | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0          |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                       | mq             | 0                   | -1.600                             | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0          |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                         | mq             | -2.000              | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | -2.000     |
|  | TOTALE SUL ESISTENTE                                      |                | <b>47.500</b>       | <b>6.000</b>                       | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>240</b>              | <b>0</b>           | <b>700</b> |
|  | p.l. (6)  |                |                     |                                    |                           | 8                             |                         |                    |            |
| <b>SUL RESIDUA da RU</b>   | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)    | mq             | 0                   | 800                                | 0                         | 0                             | 200                     | 0                  | 0          |
|  |   | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 7                       |                    |            |
| <b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>  | da RECUPERO   | mq             | 1.000               | 0                                  | 0                         | 0                             | 3.000                   | 0                  | 0          |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                     | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0          |
|  | TOTALE  | mq             | <b>1.000</b>        | <b>0</b>                           | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>3.000</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>   |
|  |   | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 100                     |                    |            |
| <b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</small> |   | mq             | 1.000               | 800                                | 0                         | 0                             | 3.200                   | 0                  | 0          |
|  |   | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 107                     |                    |            |
|  |   | n° alloggi (7) | 11                  |                                    |                           |                               |                         |                    |            |
| <b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>   |   | mq             | <b>48.500</b>       | <b>6.800</b>                       | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>3.440</b>            | <b>0</b>           | <b>700</b> |
|  | <small>SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE</small> | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 115                     |                    |            |

|  |  |           |              |            |          |          |              |          |          |
|--|--|-----------|--------------|------------|----------|----------|--------------|----------|----------|
| <b>PREVISIONI RU IN ATTUAZIONE</b>                           | interventi diretti - RI da art.23                    | mq        | 0            | 0          | 0        | 0        | 0            | 0        | 0        |
|  | interventi diretti - RI/DR                           | mq        | 0            | 0          | 0        | 0        | 0            | 0        | 0        |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq        | 0            | 800        | 0        | 0        | 0            | 0        | 0        |
|  |  | <b>mq</b> | <b>0</b>     | <b>800</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI prelevate dalle NUOVE PREVISIONI DEL PS</b> | da RECUPERO  | mq        | 0            | 0          | 0        | 0        | 0            | 0        | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq        | 0            | 0          | 0        | 0        | 0            | 0        | 0        |
|  | TOTALE   | mq        | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b> |
|  |  | p.l. (6)  |              |            |          |          | 0            |          |          |
| <b>TOTALE INTERVENTI IN ATTUAZIONE DAL 2010 AL 2015</b>      |  | <b>mq</b> | <b>0</b>     | <b>800</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>                            |  | <b>mq</b> | <b>1.000</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3.200</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

|   |     |
|---|-----|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                  | 317 |
| Abitanti teorici insediabili (8) da Piani Attuativi convenzionati | 0   |
| Abitanti teorici insediabili (8) da RU vigente non attuato        | 0   |
| Abitanti teorici insediabili (8) da PS                            | 28  |
| TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (8)                           | 28  |
| Massimo sostenibile - Abitanti teorici (8)                        | 345 |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione DIREZIONALE si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 2<br>SISTEMA 2b La Calvana - Il Versante   |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3)(9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA |
|--|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|----------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>   | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 1.405.100           | 186.500                            | 9.000                     | 6.700                        | 14.640                  | 63.100             | 2.800    |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | 0        |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -37.300                            | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | 0        |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | 0                   | -40.000                            | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | -1.200   |
|  | TOTALE SUL ESISTENTE                                   |                | 1.405.100           | 109.200                            | 9.000                     | 6.700                        | 14.640                  | 63.100             | 1.600    |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 488                     |                    |          |
| <b>SUL RESIDUA<br/>da RU</b>   | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (6) | mq             | 30.000              | 9.300                              | 10.500                    | 0                            | 4.300                   | 27.700             | 0        |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 143                     |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTIVA<br/>da PS</b>  | da RECUPERO  | mq             | 7.000               | 0                                  | 13.000                    | 0                            | 12.200                  | 11.500             | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 35.500              | 10.000                             | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | 0        |
|  | TOTALE   | mq             | 42.500              | 10.000                             | 13.000                    | 0                            | 12.200                  | 11.500             | 0        |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 407                     |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</small> |  | mq             | 72.500              | 19.300                             | 23.500                    | 0                            | 16.500                  | 39.200             | 0        |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 550                     |                    |          |
|  |  | n° alloggi (7) | 810                 |                                    |                           |                              |                         |                    |          |
| <b>MASSIMO<br/>SOSTENIBILE</b>   |  | mq             | 1.477.600           | 128.500                            | 32.500                    | 6.700                        | 31.140                  | 102.300            | 1.600    |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 1.038                   |                    |          |
| <small>(SUL ESISTENTE +<br/>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE)</small>                        |  |                |                     |                                    |                           |                              |                         |                    |          |

|  |  |           |              |          |          |          |              |           |          |
|--|--|-----------|--------------|----------|----------|----------|--------------|-----------|----------|
| <b>PREVISIONI RU<br/>IN ATTUAZIONE</b>                                   | interventi diretti - RI da art 23                    | mq        | 962          | 0        | 0        | 0        | 0            | 0         | 0        |
|  | interventi diretti - RI/DIR                          | mq        | 233          | 0        | 0        | 0        | 0            | 58        | 0        |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq        | 6.000        | 0        | 0        | 0        | 4.300        | 0         | 0        |
|  |  | <b>mq</b> | <b>7.195</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>4.300</b> | <b>58</b> | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI<br/>prelevate dalle<br/>NUOVE PREVISIONI<br/>DEL PS</b> | da RECUPERO  | mq        | 3.100        | 0        | 500      | 0        | 0            | 2.200     | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq        | 0            | 0        | 0        | 0        | 0            | 0         | 0        |
|  | TOTALE   | mq        | 3.100        | 0        | 500      | 0        | 0            | 2.200     | 0        |
|  |  | p.l. (6)  |              |          |          |          | 0            |           |          |
| <b>TOTALE<br/>INTERVENTI IN<br/>ATTUAZIONE DAL<br/>2010 AL 2015</b>      |  | mq        | 10.295       | 0        | 500      | 0        | 4.300        | 2.258     | 0        |
| <b>NUOVO SALDO<br/>SUL AGGIUNTIVA</b>                                    |  | mq        | 62.205       | 19.300   | 23.000   | 0        | 12.200       | 36.942    | 0        |

|  |        |
|--|--------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                     | 18.817 |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da Piani Attuativi convenzionati | 0      |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da RU vigente non attuato        | 838    |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da PS                            | 1.188  |
| TOTALE ABITANTI TEORICI<br>INSEDIABILI (8)                           | 2.026  |
| Massimo sostenibile -<br>Abitanti teorici (8)                        | 20.843 |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 3<br>Il centro storico   |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3) (9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA |  |
|--|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|----------|--|
| <b>SUL ESISTENTE</b>   | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 684.900             | 32.900                             | 12.000                    | 0                             | 11.160                  | 40.500             | 0        |  |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 2.100               | 0                                  | -400                      | 0                             | 0                       | 1.600              | 0        |  |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -2.200                             | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |  |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | 0                   | -24.000                            | 0                         | 0                             | 0                       | -10.000            | 0        |  |
|  | TOTALE SUL ESISTENTE                                   |                | <b>687.000</b>      | <b>6.700</b>                       | <b>11.600</b>             | <b>0</b>                      | <b>11.160</b>           | <b>32.100</b>      | <b>0</b> |  |
|  | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 372                           |                         |                    |          |  |
| <b>SUL RESIDUA<br/>da RU</b>   | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (6) | mq             | 10.400              | 0                                  | 0                         | 0                             | 1.400                   | 2.500              | 0        |  |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 47                      |                    |          |  |
| <b>SUL AGGIUNTIVA<br/>da PS</b>  | da RECUPERO  | mq             | 26.000              | 0                                  | 10.000                    | 0                             | 9.000                   | 3.000              | 0        |  |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |  |
|  | TOTALE   | mq             | <b>26.000</b>       | <b>0</b>                           | <b>10.000</b>             | <b>0</b>                      | <b>9.000</b>            | <b>3.000</b>       | <b>0</b> |  |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 300                     |                    |          |  |
| <b>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</small> |  | mq             | <b>36.400</b>       | <b>0</b>                           | <b>10.000</b>             | <b>0</b>                      | <b>10.400</b>           | <b>5.500</b>       | <b>0</b> |  |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 347                     |                    |          |  |
|  |  | n° alloggi (7) | 407                 |                                    |                           |                               |                         |                    |          |  |
| <b>MASSIMO<br/>SOSTENIBILE</b>   |  | mq             | <b>723.400</b>      | <b>6.700</b>                       | <b>21.600</b>             | <b>0</b>                      | <b>21.560</b>           | <b>37.600</b>      | <b>0</b> |  |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 719                     |                    |          |  |
| <small>(SUL ESISTENTE +<br/>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE)</small>                        |  |                |                     |                                    |                           |                               |                         |                    |          |  |

|  |  |           |               |          |              |          |               |              |          |
|--|--|-----------|---------------|----------|--------------|----------|---------------|--------------|----------|
| <b>PREVISIONI RU<br/>IN ATTUAZIONE</b>                                   | interventi diretti - RI da art 23                    | mq        | 0             | 0        | 0            | 0        | 0             | 0            | 0        |
|  | interventi diretti - RI/DR                           | mq        | 1.044         | 0        | 0            | 0        | 0             | 261          | 0        |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq        | 1.975         | 0        | 0            | 0        | 0             | 1.000        | 0        |
|  |  | <b>mq</b> | <b>3.019</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>1.261</b> | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI<br/>prelevate dalle<br/>NUOVE PREVISIONI<br/>DEL PS</b> | da RECUPERO  | mq        | 280           | 0        | 245          | 0        | 0             | 0            | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq        | 0             | 0        | 0            | 0        | 0             | 0            | 0        |
|  | TOTALE   | mq        | <b>280</b>    | <b>0</b> | <b>245</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b> |
|  |  | p.l. (6)  |               |          |              |          | 0             |              |          |
| <b>TOTALE<br/>INTERVENTI IN<br/>ATTUAZIONE DAL<br/>2010 AL 2015</b>      |  | mq        | <b>3.299</b>  | <b>0</b> | <b>245</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>1.261</b> | <b>0</b> |
| <b>NUOVO SALDO<br/>SUL AGGIUNTIVA</b>                                    |  | mq        | <b>33.101</b> | <b>0</b> | <b>9.755</b> | <b>0</b> | <b>10.400</b> | <b>4.239</b> | <b>0</b> |

|  |       |
|--|-------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                     | 7.621 |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da Piani Attuativi convenzionati | 59    |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da RU vigente non attuato        | 291   |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da PS                            | 726   |
| TOTALE ABITANTI TEORICI<br>INSEDIABILI (8)                           | 1.077 |
| Massimo sostenibile -<br>Abitanti teorici (8)                        | 8.698 |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 4 La città centrale<br>SUBSISTEMA 4a Via Bologna -Via Strozzi                                 |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (9) (9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA |
|---|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|----------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>  | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 461.300             | 157.100                            | 22.900                    | 0                             | 1.770                   | 18.800             | 0        |
|   | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |
|   | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -6.800                             | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |
|   | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | 0                   | -121.400                           | -12.000                   | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |
|   | <b>TOTALE SUL ESISTENTE</b>                            |                | <b>461.300</b>      | <b>28.900</b>                      | <b>10.900</b>             | <b>0</b>                      | <b>1.770</b>            | <b>18.800</b>      | <b>0</b> |
|   | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 59                            |                         |                    |          |
| <b>SUL RESIDUA<br/>da RU</b>  | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (9) | mq             | 11.600              | 0                                  | 2.000                     | 0                             | 0                       | 8.400              | 0        |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 0                       |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTIVA<br/>da PS</b>   | da RECUPERO  | mq             | 60.000              | 31.000                             | 27.800                    | 12.000                        | 9.000                   | 16.200             | 0        |
|   | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |
|   | <b>TOTALE</b>  |                | <b>60.000</b>       | <b>31.000</b>                      | <b>27.800</b>             | <b>12.000</b>                 | <b>9.000</b>            | <b>16.200</b>      | <b>0</b> |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 300                     |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA<br/>da PS)</small>         | <b>TOTALE</b>  | mq             | <b>71.600</b>       | <b>31.000</b>                      | <b>29.800</b>             | <b>12.000</b>                 | <b>9.000</b>            | <b>24.600</b>      | <b>0</b> |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 300                     |                    |          |
|   |  | n° alloggi (7) | 800                 |                                    |                           |                               |                         |                    |          |
| <b>MASSIMO<br/>SOSTENIBILE</b><br><small>(SUL ESISTENTE +<br/>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE)</small> |  | mq             | <b>532.900</b>      | <b>59.900</b>                      | <b>40.700</b>             | <b>12.000</b>                 | <b>10.770</b>           | <b>43.400</b>      | <b>0</b> |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 359                     |                    |          |

|  |  |               |               |               |               |              |               |              |          |
|--|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------|
| <b>PREVISIONI RU<br/>IN ATTUAZIONE</b>                                   | interventi diretti - RI da art 23                    | mq            | 2.746         | 0             | 0             | 0            | 0             | 2.420        | 0        |
|  | interventi diretti - RI/DR                           | mq            | 1.300         | 0             | 0             | 0            | 0             | 1.300        | 0        |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq            | 1.800         | 0             | 0             | 0            | 3.500         | 0            | 0        |
|  | <b>TOTALE</b>  | <b>mq</b>     | <b>5.846</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>3.500</b>  | <b>3.720</b> | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI<br/>prelevate dalle<br/>NUOVE PREVISIONI<br/>DEL PS</b> | da RECUPERO  | mq            | 525           | 0             | 0             | 0            | 0             | 0            | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq            | 0             | 0             | 0             | 0            | 0             | 0            | 0        |
|  | <b>TOTALE</b>  | <b>mq</b>     | <b>525</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b> |
|  |  | p.l. (6)      |               |               |               |              | 0             |              |          |
| <b>TOTALE<br/>INTERVENTI IN<br/>ATTUAZIONE DAL<br/>2010 AL 2015</b>      | <b>mq</b>  | <b>6.371</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>3.500</b> | <b>3.720</b>  | <b>0</b>     |          |
| <b>NUOVO SALDO<br/>SUL AGGIUNTIVA</b>                                    | <b>mq</b>  | <b>65.229</b> | <b>31.000</b> | <b>29.800</b> | <b>12.000</b> | <b>5.500</b> | <b>20.880</b> | <b>0</b>     |          |

|  |              |
|--|--------------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                     | 7.603        |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da Piani Attuativi convenzionati | 0            |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da RU vigente non attuato        | 324          |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da PS                            | 1.676        |
| <b>TOTALE ABITANTI TEORICI<br/>INSEDIABILI (8)</b>                   | <b>2.000</b> |
| Massimo sostenibile -<br>Abitanti teorici (8)                        | 9.603        |

- (1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.  
(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.  
(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.  
(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.  
(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.  
(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.  
(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.  
(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.  
(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 4 La città centrale<br>SUBSISTEMA 4b Borgonuovo-San Paolo                         |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3)(9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA     |
|---|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>  | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 937.500             | 671.800                            | 64.100                    | 3.100                        | 360                     | 91.300             | 1.600        |
|   | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 2.100               | -7.200                             | -100                      | 0                            | 0                       | 2.900              | 0            |
|   | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -10.200                            | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | 0            |
|   | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | 0                   | -354.400                           | -10.000                   | 0                            | 0                       | 0                  | 0            |
|   | <b>TOTALE SUL ESISTENTE</b>                            |                | <b>939.600</b>      | <b>300.000</b>                     | <b>54.000</b>             | <b>3.100</b>                 | <b>360</b>              | <b>94.200</b>      | <b>1.600</b> |
|   | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 12                           |                         |                    |              |
| <b>SUL RESIDUA da RU</b>  | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (8) | mq             | 22.200              | 8.400                              | 3.300                     | 0                            | 0                       | 15.100             | 0            |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           | 0                            |                         |                    |              |
| <b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>   | da RECUPERO  | mq             | 365.800             | 55.000                             | 19.500                    | 10.000                       | 14.000                  | 26.500             | 0            |
|   | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 15.000              | 0                                  | 0                         | 0                            | 3.000                   | 4.000              | 0            |
|   | <b>TOTALE</b>  | mq             | <b>380.800</b>      | <b>55.000</b>                      | <b>19.500</b>             | <b>10.000</b>                | <b>17.000</b>           | <b>30.500</b>      | <b>0</b>     |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           | 567                          |                         |                    |              |
| <b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</small>    |  | mq             | 403.000             | 63.400                             | 22.800                    | 10.000                       | 17.000                  | 45.600             | 0            |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 567                     |                    |              |
|   |  | n° alloggi (7) | 4.504               |                                    |                           |                              |                         |                    |              |
| <b>MASSIMO SOSTENIBILE</b><br><small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small> |  | mq             | 1.342.600           | 363.400                            | 76.800                    | 13.100                       | 17.360                  | 139.800            | 1.600        |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                              | 579                     |                    |              |
| <b>PREVISIONI RU IN ATTUAZIONE</b>  | interventi diretti - RI da art 23                      | mq             | 1.840               | 0                                  | 1.232                     | 0                            | 0                       | 3.248              | 0            |
|   | interventi diretti - RI/DR                             | mq             | 450                 | 0                                  | 0                         | 0                            | 0                       | 190                | 0            |
|   | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati   | mq             | 9.000               | 0                                  | 2.300                     | 0                            | 0                       | 0                  | 0            |
|   | <b>TOTALE</b>  | mq             | <b>11.290</b>       | <b>0</b>                           | <b>3.532</b>              | <b>0</b>                     | <b>0</b>                | <b>3.438</b>       | <b>0</b>     |
| <b>ANTICIPAZIONI prelevate dalle NUOVE PREVISIONI DEL PS</b>                              | da RECUPERO  | mq             | 0                   | 0                                  | 570                       | 10.000                       | 0                       | 760                | 0            |
|   | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 150                 | 1.940                              | 0                         | 0                            | 0                       | 140                | 0            |
|   | <b>TOTALE</b>  | mq             | <b>150</b>          | <b>1.940</b>                       | <b>570</b>                | <b>10.000</b>                | <b>0</b>                | <b>900</b>         | <b>0</b>     |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           | 0                            |                         |                    |              |
| <b>TOTALE INTERVENTI IN ATTUAZIONE DAL 2010 AL 2015</b>                                   |  | mq             | <b>11.440</b>       | <b>1.940</b>                       | <b>4.102</b>              | <b>10.000</b>                | <b>0</b>                | <b>4.338</b>       | <b>0</b>     |
| <b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>   |  | mq             | <b>391.560</b>      | <b>61.460</b>                      | <b>18.698</b>             | <b>0</b>                     | <b>17.000</b>           | <b>41.262</b>      | <b>0</b>     |

|   |               |
|---|---------------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                  | 17.244        |
| Abitanti teorici insediabili (8) da Piani Attuativi convenzionati | 59            |
| Abitanti teorici insediabili (8) da RU vigente non attuato        | 620           |
| Abitanti teorici insediabili (8) da PS                            | 10.640        |
| <b>TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (8)</b>                    | <b>11.319</b> |
| Massimo sostenibile - Abitanti teorici (8)                        | 28.563        |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 4 La città centrale<br>SUBSISTEMA 4c Via Roma - Soccorso                       |   |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3) (9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA |
|--|---|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|----------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>   | SUL esistente da uso del suolo                              | mq             | 670.900             | 166.900                            | 15.200                    | 0                             | 5.640                   | 67.200             | 0        |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                        | mq             | 9.100               | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 2.000              | 0        |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                         | mq             | 0                   | -13.500                            | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                           | mq             | 0                   | -73.600                            | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |
|  | TOTALE SUL ESISTENTE  | mq             | <b>680.000</b>      | <b>79.800</b>                      | <b>15.200</b>             | <b>0</b>                      | <b>5.640</b>            | <b>69.200</b>      | <b>0</b> |
|  | p.l. (6)  |                |                     |                                    |                           | 188                           |                         |                    |          |
| <b>SUL RESIDUA da RU</b>   | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)      | mq             | <b>43.500</b>       | <b>2.100</b>                       | <b>1.000</b>              | <b>0</b>                      | <b>0</b>                | <b>9.500</b>       | <b>0</b> |
|  | p.l. (6)  |                |                     |                                    |                           | 0                             |                         |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>  | da RECUPERO   | mq             | 65.000              | 20.000                             | 7.700                     | 0                             | 4.400                   | 9.900              | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                       | mq             | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0        |
|  | TOTALE  | mq             | <b>65.000</b>       | <b>20.000</b>                      | <b>7.700</b>              | <b>0</b>                      | <b>4.400</b>            | <b>9.900</b>       | <b>0</b> |
|  | p.l. (6)  |                |                     |                                    |                           | 147                           |                         |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</small> | TOTALE  | mq             | <b>108.500</b>      | <b>22.100</b>                      | <b>8.700</b>              | <b>0</b>                      | <b>4.400</b>            | <b>19.400</b>      | <b>0</b> |
|  |   | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 147                     |                    |          |
|  |   | n° alloggi (7) |                     | 1.213                              |                           |                               |                         |                    |          |
| <b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>   | TOTALE  | mq             | <b>788.500</b>      | <b>101.900</b>                     | <b>23.900</b>             | <b>0</b>                      | <b>10.040</b>           | <b>88.600</b>      | <b>0</b> |
|  | p.l. (6)  |                |                     |                                    |                           | 335                           |                         |                    |          |
|  | <small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small> |                |                     |                                    |                           |                               |                         |                    |          |

|  |  |           |               |               |              |          |              |               |          |
|--|--|-----------|---------------|---------------|--------------|----------|--------------|---------------|----------|
| <b>PREVISIONI RU IN ATTUAZIONE</b>                           | interventi diretti - RI da art 23                    | mq        | 2.455         | 0             | 0            | 0        | 0            | 461           | 0        |
|  | interventi diretti - R/DR                            | mq        | 0             | 0             | 0            | 0        | 0            | 0             | 0        |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq        | 13.950        | 0             | 0            | 0        | 0            | 1.950         | 0        |
|  |  | <b>mq</b> | <b>16.405</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>2.411</b>  | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI prelevate dalle NUOVE PREVISIONI DEL PS</b> | da RECUPERO  | mq        | 6.790         | 0             | 0            | 0        | 1.700        | 0             | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq        | 0             | 0             | 0            | 0        | 0            | 0             | 0        |
|  | TOTALE   | mq        | <b>6.790</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>1.700</b> | <b>0</b>      | <b>0</b> |
|  |  | p.l. (6)  |               |               |              |          | 57           |               |          |
| <b>TOTALE INTERVENTI IN ATTUAZIONE DAL 2010 AL 2015</b>      |  | <b>mq</b> | <b>23.195</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>1.700</b> | <b>2.411</b>  | <b>0</b> |
| <b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>                            |  | <b>mq</b> | <b>85.305</b> | <b>22.100</b> | <b>8.700</b> | <b>0</b> | <b>2.700</b> | <b>16.989</b> | <b>0</b> |

|   |              |
|---|--------------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                  | 11.440       |
| Abitanti teorici insediabili (8) da Piani Attuativi convenzionati | 254          |
| Abitanti teorici insediabili (8) da RU vigente non attuato        | 1.215        |
| Abitanti teorici insediabili (8) da PS                            | 1.816        |
| <b>TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (8)</b>                    | <b>3.285</b> |
| Massimo sostenibile - Abitanti teorici (8)                        | 14.725       |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 5<br>I borghi   |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3) (9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA     |
|---|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>  | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 3.746.600           | 1.058.000                          | 45.800                    | 38.000                        | 2.040                   | 40.700             | 4.900        |
|   | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             | 20.600              | 28.400                             | 3.500                     | 0                             | 0                       | 2.100              | 0            |
|   | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             | 0                   | -154.200                           | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0            |
|   | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             | 0                   | -241.600                           | -5.000                    | 0                             | 0                       | 0                  | -2.000       |
|   | <b>TOTALE SUL ESISTENTE</b>                            | mq             | <b>3.767.200</b>    | <b>690.600</b>                     | <b>44.300</b>             | <b>38.000</b>                 | <b>2.040</b>            | <b>42.800</b>      | <b>2.900</b> |
|   | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 66                            |                         |                    |              |
| <b>SUL RESIDUA<br/>da RU</b>  | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5) | mq             | 202.500             | 58.800                             | 13.500                    | 0                             | 8.500                   | 55.100             | 0            |
|   | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 283                           |                         |                    |              |
| <b>SUL AGGIUNTIVA<br/>da PS</b>   | da RECUPERO  | mq             | 196.000             | 50.000                             | 16.200                    | 6.000                         | 9.000                   | 14.800             | 0            |
|   | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 60.900              | 44.600                             | 4.600                     | 4.000                         | 6.000                   | 4.500              | 0            |
|   | <b>TOTALE</b>  | mq             | <b>256.900</b>      | <b>94.600</b>                      | <b>20.800</b>             | <b>10.000</b>                 | <b>15.000</b>           | <b>19.300</b>      | <b>0</b>     |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 500                     |                    |              |
| <b>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA<br/>da PS)</small>         | <b>TOTALE</b>  | mq             | <b>459.400</b>      | <b>153.400</b>                     | <b>34.300</b>             | <b>10.000</b>                 | <b>23.500</b>           | <b>74.400</b>      | <b>0</b>     |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 783                     |                    |              |
|   |  | n° alloggi (7) |                     | 5.134                              |                           |                               |                         |                    |              |
| <b>MASSIMO<br/>SOSTENIBILE</b><br><small>(SUL ESISTENTE +<br/>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE)</small> |  | mq             | <b>4.226.600</b>    | <b>844.000</b>                     | <b>78.600</b>             | <b>48.000</b>                 | <b>25.540</b>           | <b>117.200</b>     | <b>2.900</b> |
|   |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                               | 851                     |                    |              |

|  |  |    |                |                |               |              |               |               |          |
|--|--|----|----------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------|
| <b>PREVISIONI RU<br/>IN ATTUAZIONE</b>                                   | interventi diretti - RI da art 23                    | mq | 13.195         | 0              | 0             | 0            | 0             | 7.027         | 0        |
|  | interventi diretti - RI/DR                           | mq | 5.202          | 538            | 0             | 0            | 0             | 4.295         | 0        |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq | 27.000         | 4.000          | 0             | 4.700        | 0             | 3.300         | 0        |
|  | <b>TOTALE</b>  | mq | <b>45.397</b>  | <b>4.538</b>   | <b>0</b>      | <b>4.700</b> | <b>0</b>      | <b>14.622</b> | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI<br/>prelevate dalle<br/>NUOVE PREVISIONI<br/>DEL PS</b> | da RECUPERO  | mq | 16.100         | 0              | 3.142         | 0            | 0             | 7.300         | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq | 5.800          | 6.500          | 2.558         | 0            | 0             | 800           | 0        |
|  | <b>TOTALE</b>  | mq | <b>21.900</b>  | <b>6.500</b>   | <b>5.700</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>8.100</b>  | <b>0</b> |
|  | p.l. (6)   |    |                |                |               | 0            |               |               |          |
| <b>TOTALE<br/>INTERVENTI IN<br/>ATTUAZIONE DAL<br/>2010 AL 2015</b>      |  | mq | <b>67.297</b>  | <b>11.038</b>  | <b>5.700</b>  | <b>4.700</b> | <b>0</b>      | <b>22.722</b> | <b>0</b> |
| <b>NUOVO SALDO<br/>SUL AGGIUNTIVA</b>                                    |  | mq | <b>392.103</b> | <b>142.362</b> | <b>28.600</b> | <b>5.300</b> | <b>23.500</b> | <b>51.678</b> | <b>0</b> |

|  |               |
|--|---------------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                     | 68.407        |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da Piani Attuativi convenzionati | 576           |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da RU vigente non attuato        | 5.658         |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da PS                            | 7.178         |
| <b>TOTALE ABITANTI TEORICI<br/>INSEDIABILI (8)</b>                   | <b>13.412</b> |
| Massimo sostenibile -<br>Abitanti teorici (8)                        | 81.819        |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 6<br>La città in aggiunta   |  |                 | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3) (9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA     |
|---|--|-----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>  | SUL esistente da uso del suolo                             | mq              | 2.116.600           | 546.300                            | 28.500                    | 18.200                        | 21.450                  | 265.100            | 2.700        |
|   | SUL da Piani Attuativi convenzionati                       | mq              | 12.300              | -500                               | 5.000                     | 14.500                        | 0                       | 20.100             | 0            |
|   | SUL in trasformazione da residuo RU                        | mq              |                     | -80.000                            | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0            |
|   | SUL in trasformazione da nuovo PS                          | mq              | 0                   | -182.600                           | -6.000                    | 0                             | 0                       | 0                  | -1.000       |
|   | TOTALE SUL ESISTENTE                                       | mq              | <b>2.128.900</b>    | <b>283.200</b>                     | <b>27.500</b>             | <b>32.700</b>                 | <b>21.450</b>           | <b>285.200</b>     | <b>1.700</b> |
|   | p.l. (6)   |                 |                     |                                    |                           | 715                           |                         |                    |              |
| <b>SUL RESIDUA del RU<br/>vigente</b>   | interventi diretti - RI da art 23                          | mq              | 21.900              | 25.200                             | 6.700                     | 0                             | 2.000                   | 21.600             |              |
|   | interventi diretti - RIVDR                                 | mq              | 9.100               | 2.800                              |                           |                               |                         | 5.200              |              |
|   | interventi diretti - NE                                    | mq              | 1.500               | 0                                  |                           |                               |                         | 800                |              |
|   | interventi diretti - DR                                    | mq              | 2.100               | 1.200                              |                           |                               |                         | 0                  |              |
|   | progetti norma - NE  | mq              |                     |                                    |                           |                               |                         |                    |              |
|   | Piani attuativi adottati e approvati                       | mq              | 19.900              |                                    | 300                       |                               |                         | 1.100              |              |
|   | RECUPERO - DECLASSATA                                      | mq              | 20.700              | 0                                  | 7.300                     | 0                             | 8.000                   | 13.300             |              |
|   | NUOVA EDIFICAZIONE - DECLASSATA                            | mq              | 32.900              | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 20.400             |              |
|   | TOTALE   | mq              | 108.100             | 29.200                             | 14.300                    | 0                             | 10.000                  | 62.400             | 0            |
|   | posti letto (6)  |                 |                     |                                    |                           | 333                           |                         |                    |              |
| <b>Piani attuativi<br/>IN ITINERE</b>   | RI   | mq              |                     |                                    |                           |                               |                         |                    |              |
|   | NE-DR  | mq              |                     |                                    |                           |                               |                         |                    |              |
|   | TOTALE   | mq              | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                             | 0                       | 0                  | 0            |
|   |  | posti letto (6) |                     |                                    |                           |                               | 0                       |                    |              |
| <b>SUL RESIDUA<br/>da RU</b>  | SUL da previsioni del Reg. Urb. vigente<br>non attuate (6) | mq              | <b>108.100</b>      | <b>29.200</b>                      | <b>14.300</b>             | <b>0</b>                      | <b>10.000</b>           | <b>62.400</b>      | <b>0</b>     |
|   |  | p.l. (6)        |                     |                                    |                           |                               | 333                     |                    |              |
| <b>SUL AGGIUNTIVA<br/>da PS</b>   | da RECUPERO  | mq              | 121.000             | 70.000                             | 48.700                    | 12.000                        | 20.000                  | 41.800             | 0            |
|   | da NUOVA EDIFICAZIONE                                      | mq              | 92.400              | 0                                  | 2.300                     | 6.000                         | 10.200                  | 24.500             | 0            |
|   | TOTALE   | mq              | <b>213.400</b>      | <b>70.000</b>                      | <b>51.000</b>             | <b>18.000</b>                 | <b>30.200</b>           | <b>66.300</b>      | <b>0</b>     |
|   |  | p.l. (6)        |                     |                                    |                           |                               | 1.007                   |                    |              |
| <b>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE<br/>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA<br/>da PS)</b>      | TOTALE   | mq              | <b>321.500</b>      | <b>99.200</b>                      | <b>65.300</b>             | <b>18.000</b>                 | <b>40.200</b>           | <b>128.700</b>     | <b>0</b>     |
|   |  | p.l. (6)        |                     |                                    |                           |                               | 1.340                   |                    |              |
|   |  | n° alloggi (7)  |                     | 3.593                              |                           |                               |                         |                    |              |
| <b>MASSIMO<br/>SOSTENIBILE</b><br><br>(SUL ESISTENTE +<br>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE) |  | mq              | <b>2.450.400</b>    | <b>382.400</b>                     | <b>92.800</b>             | <b>50.700</b>                 | <b>61.650</b>           | <b>413.900</b>     | <b>1.700</b> |
|   |  | p.l. (6)        |                     |                                    |                           |                               | 2.055                   |                    |              |

|  |   |                |               |               |               |               |                |               |          |
|--|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------|
| <b>PREVISIONI RU<br/>IN ATTUAZIONE</b>                               | interventi diretti - RI da art 23                       | mq             | 11.045        |               |               |               |                |               |          |
|  | interventi diretti                                      | mq             | 2.540         | 860           |               |               |                | 573           |          |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e<br>convenzionati | mq             | 20.125        | 0             | 290           | 0             | 0              | -7.500        | 0        |
|  | <b>TOTALE</b>   | <b>mq</b>      | <b>33.710</b> | <b>860</b>    | <b>290</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>-6.927</b> | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI<br/>prelevate dalle NUOVE<br/>PREVISIONI DEL PS</b> | da RECUPERO   | mq             | 6.500         | 0             | -1.500        | 0             | 0              | -223          | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                   | mq             | 2.775         | 0             | 0             | 0             | 8.700          | 0             | 0        |
|  | <b>TOTALE</b>   | <b>mq</b>      | <b>9.275</b>  | <b>0</b>      | <b>-1.500</b> | <b>0</b>      | <b>8.700</b>   | <b>-223</b>   | <b>0</b> |
|  |   | p.l. (6)       |               |               |               |               | 290            |               |          |
| <b>TOTALE<br/>INTERVENTI IN<br/>ATTUAZIONE DAL<br/>2010 AL 2015</b>  | <b>mq</b>   | <b>42.985</b>  | <b>860</b>    | <b>-1.210</b> | <b>0</b>      | <b>8.700</b>  | <b>-7.150</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b> |
| <b>NUOVO SALDO<br/>SUL AGGIUNTIVA</b>                                | <b>mq</b>   | <b>278.515</b> | <b>98.340</b> | <b>66.510</b> | <b>18.000</b> | <b>31.500</b> | <b>135.850</b> | <b>0</b>      | <b>0</b> |

|  |              |
|--|--------------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                     | 37.379       |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da Piani Attuativi convenzionati | 344          |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da RU vigente non attuato        | 3.020        |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da PS                            | 5.963        |
| <b>TOTALE ABITANTI TEORICI<br/>INSEDIABILI (8)</b>                   | <b>9.327</b> |
| Massimo sostenibile -<br>Abitanti teorici (8)                        | 46.706       |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 7<br>I macrolotti  |  |                | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (9) | COMMERCIALE<br>(g.d.)(3)(9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA |
|--|--|----------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|----------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>   | SUL esistente da uso del suolo                         | mq             | 114.600             | 1.837.600                          | 14.300                    | 0                           | 2.760                   | 94.200             | 1.000    |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                   | mq             |                     | 202.415                            | 15.320                    | 51.450                      |                         | 70.610             | 0        |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                    | mq             |                     | -44.000                            |                           |                             |                         |                    | 0        |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                      | mq             |                     | -10.000                            |                           |                             |                         |                    | -1.000   |
|  | TOTALE SUL ESISTENTE                                   | mq             | 114.600             | 1.986.015                          | 29.620                    | 51.450                      | 2.760                   | 164.810            | 0        |
|  | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 92                          |                         |                    |          |
| <b>SUL RESIDUA da RU</b>   | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (6) | mq             | 16.900              | 4.800                              | 7.600                     | 0                           | 3.000                   | 146.900            | 0        |
|  | p.l. (6)   |                |                     |                                    |                           | 100                         |                         |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>  | da RECUPERO  | mq             | 1.000               | 0                                  | 0                         | 10.000                      | 0                       | 0                  | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                  | mq             | 2.500               | 10.000                             | 0                         | 0                           | 0                       | 0                  | 0        |
|  | TOTALE   | mq             | 3.500               | 10.000                             | 0                         | 10.000                      | 0                       | 0                  | 0        |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           | 0                           |                         |                    |          |
| <b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE</b><br><small>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</small> | TOTALE   | mq             | 20.400              | 14.800                             | 7.600                     | 10.000                      | 3.000                   | 146.900            | 0        |
|  |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                             | 100                     |                    |          |
|  |  | n° alloggi (7) |                     | 228                                |                           |                             |                         |                    |          |
| <b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>   |  | mq             | 135.000             | 2.000.815                          | 37.220                    | 61.450                      | 5.760                   | 311.710            | 0        |
| <small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>                            |  | p.l. (6)       |                     |                                    |                           |                             | 192                     |                    |          |

|  |  |           |               |              |              |               |              |                |          |
|--|--|-----------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|----------|
| <b>PREVISIONI RU IN ATTUAZIONE</b>                           | interventi diretti - RI da art 23                    | mq        | 2.675         | 1.498        |              |               |              |                |          |
|  | interventi diretti - RVDR                            | mq        |               |              |              |               |              |                |          |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati | mq        | 11.800        | 2.860        | 0            | 0             | 0            | 900            | 0        |
|  |  | <b>mq</b> | <b>14.475</b> | <b>4.358</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>900</b>     | <b>0</b> |
| <b>ANTICIPAZIONI prelevate dalle NUOVE PREVISIONI DEL PS</b> | da RECUPERO  | mq        | 0             | 0            | 0            | 0             | 0            | 1.100          | 0        |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                | mq        | 0             | 4.400        | 0            | 0             | 0            | 0              | 0        |
|  | TOTALE   | mq        | 0             | 4.400        | 0            | 0             | 0            | 1.100          | 0        |
|  |  | p.l. (6)  |               |              |              |               | 0            |                |          |
| <b>TOTALE INTERVENTI IN ATTUAZIONE DAL 2010 AL 2015</b>      |  | mq        | <b>14.475</b> | <b>8.758</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>2.000</b>   | <b>0</b> |
| <b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>                            |  | mq        | <b>5.925</b>  | <b>6.042</b> | <b>7.600</b> | <b>10.000</b> | <b>3.000</b> | <b>144.900</b> | <b>0</b> |

|   |       |
|---|-------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                  | 2.226 |
| Abitanti teorici insediabili (8) da Piani Attuativi convenzionati | 0     |
| Abitanti teorici insediabili (8) da RU vigente non attuato        | 472   |
| Abitanti teorici insediabili (8) da PS                            | 98    |
| TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (8)                           | 570   |
| Massimo sostenibile - Abitanti teorici (8)                        | 2.796 |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

| SISTEMA 8<br>La piana  |   |          | RESIDENZIALE<br>(1) | ARTIGIANALE-<br>INDUSTRIALE<br>(2) | COMMERCIALE<br>(m.d.) (3) | COMMERCIALE<br>(g.d.) (3)(9) | TURISTICO-<br>RICETTIVO | DIREZIONALE<br>(4) | AGRICOLA      |
|--|---|----------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|
| <b>SUL ESISTENTE</b>   | SUL esistente da uso del suolo                            | mq       | 843.300             | 369.400                            | 6.200                     | 0                            | 4.500                   | 10.100             | 19.900        |
|  | SUL da Piani Attuativi convenzionati                      | mq       | 2.800               | 0                                  | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | 0             |
|  | SUL in trasformazione da residuo RU                       | mq       | 0                   | -116.600                           | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | 0             |
|  | SUL in trasformazione da nuovo PS                         | mq       | 0                   | 0                                  | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  | -4.000        |
|  | TOTALE SUL ESISTENTE                                      | mq       | <b>846.100</b>      | <b>252.800</b>                     | <b>6.200</b>              | <b>0</b>                     | <b>4.500</b>            | <b>10.100</b>      | <b>15.900</b> |
|  | p.l. (6)  |          |                     |                                    |                           | 150                          |                         |                    |               |
| <b>SUL RESIDUA del RU<br/>vigente</b>  | interventi diretti - RI da art 23                         | mq       | 37.500              | 20.500                             | 6.200                     | 16.400                       | 2.000                   | 17.500             |               |
|  | interventi diretti - RI/DR                                | mq       | 14.100              |                                    |                           |                              | 0                       | 4.600              |               |
|  | interventi diretti - NE                                   | mq       | 4.700               |                                    |                           |                              |                         | 1.000              |               |
|  | interventi diretti - DR                                   | mq       | 1.300               |                                    |                           |                              |                         | 300                |               |
|  | progetti norma - NE                                       | mq       |                     |                                    |                           |                              |                         |                    |               |
|  | Piani attuativi adottati e approvati                      | mq       | 5.700               | 8.700                              |                           |                              |                         |                    |               |
|  | RECUPERO - DECLASSATA                                     | mq       |                     |                                    |                           |                              |                         |                    |               |
|  | NUOVA EDIFICAZIONE - DECLASSATA                           | mq       |                     |                                    |                           |                              |                         |                    |               |
| TOTALE   | mq  | 63.300   | 29.200              | 6.200                              | 16.400                    | 2.000                        | 23.400                  | 0                  |               |
|  | posti letto (6)   |          |                     |                                    |                           | 67                           |                         |                    |               |
| <b>Piani attuativi<br/>IN ITINERE</b>  | RI  | mq       |                     |                                    |                           |                              |                         |                    |               |
|  | NE-DR   | mq       | 4.000               | 18.600                             |                           |                              |                         |                    |               |
|  | TOTALE  | mq       | 4.000               | 18.600                             | 0                         | 0                            | 0                       | 0                  |               |
|  | posti letto (6)   |          |                     |                                    |                           | 0                            |                         |                    |               |
| <b>SUL RESIDUA<br/>da RU</b>   | SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente<br>non attuate (6) | mq       | <b>67.300</b>       | <b>47.800</b>                      | <b>6.200</b>              | <b>16.400</b>                | <b>2.000</b>            | <b>23.400</b>      | <b>0</b>      |
|  | p.l. (6)  |          |                     |                                    |                           | 67                           |                         |                    |               |
| <b>SUL<br/>AGGIUNTA<br/>da PS</b>  | da RECUPERO   | mq       | 2.000               | 0                                  | 0                         | 0                            | 4.000                   | 2.000              | 0             |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                     | mq       | 57.600              | 255.000                            | 0                         | 0                            | 4.000                   | 1.400              | 2.000         |
|  | TOTALE  | mq       | <b>59.600</b>       | <b>255.000</b>                     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                     | <b>8.000</b>            | <b>3.400</b>       | <b>2.000</b>  |
|  | p.l. (6)  |          |                     |                                    |                           | 267                          |                         |                    |               |
| <b>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE<br/>(RESIDUA da RU + AGGIUNTA<br/>da PS)</b> | TOTALE  | mq       | <b>126.900</b>      | <b>302.800</b>                     | <b>6.200</b>              | <b>16.400</b>                | <b>10.000</b>           | <b>26.800</b>      | <b>2.000</b>  |
|  |   | p.l. (6) |                     |                                    |                           |                              | 333                     |                    |               |
|  | n° alloggi (7)  |          | 1.418               |                                    |                           |                              |                         |                    |               |
| <b>MASSIMO<br/>SOSTENIBILE</b>   | TOTALE  | mq       | <b>973.000</b>      | <b>555.600</b>                     | <b>12.400</b>             | <b>16.400</b>                | <b>14.500</b>           | <b>36.900</b>      | <b>17.900</b> |
|  |   | p.l. (6) |                     |                                    |                           |                              | 483                     |                    |               |
| <small>SUL ESISTENTE +<br/>SUL AGGIUNTA<br/>ALL'ESISTENTE</small>              |   |          |                     |                                    |                           |                              |                         |                    |               |

|  |   |                |                |              |               |               |               |              |     |
|--|---|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----|
| <b>PREVISIONI RU<br/>IN ATTUAZIONE</b>                                   | interventi diretti - RI da art 23                       | mq             | 4.192          | 0            | 2.237         | 0             | 0             | 11.084       | 0   |
|  | interventi diretti - RI/DR                              | mq             | 2.672          | 0            | 0             | 0             | 0             | 0            | 555 |
|  | Piani attuativi adottati e approvati e<br>convenzionati | mq             | 5.563          | 1.500        | 0             | 0             | 0             | 0            | 0   |
|  | <b>mq</b>   | <b>12.427</b>  | <b>1.500</b>   | <b>2.237</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>11.084</b> | <b>555</b>   |     |
| <b>ANTICIPAZIONI<br/>prelevate dalle<br/>NUOVE PREVISIONI<br/>DEL PS</b> | da RECUPERO   | mq             | 0              | 0            | 0             | 0             | 0             | 0            | 0   |
|  | da NUOVA EDIFICAZIONE                                   | mq             | 937            | 1.180        | 0             | 0             | 0             | 4.995        | 0   |
|  | <b>mq</b>   | <b>937</b>     | <b>1.180</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>4.995</b>  | <b>0</b>     |     |
|  |   | p.l. (6)       |                |              |               |               | 0             |              |     |
| <b>TOTALE<br/>INTERVENTI IN<br/>ATTUAZIONE DAL<br/>2010 AL 2015</b>      | mq  | <b>13.364</b>  | <b>2.680</b>   | <b>2.237</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>16.079</b> | <b>555</b>   |     |
| <b>NUOVO SALDO<br/>SUL<br/>AGGIUNTA</b>                                  | mq  | <b>113.536</b> | <b>300.120</b> | <b>3.963</b> | <b>16.400</b> | <b>10.000</b> | <b>10.721</b> | <b>1.445</b> |     |

|  |              |
|--|--------------|
| Abitanti residenti al 31/05/2011                                     | 15.291       |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da Piani Attuativi convenzionati | 78           |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da RU vigente non attuato        | 1.380        |
| Abitanti teorici insediabili (8)<br>da PS                            | 1.665        |
| <b>TOTALE ABITANTI TEORICI<br/>INSEDIABILI (8)</b>                   | <b>3.623</b> |
| Massimo sostenibile -<br>Abitanti teorici (8)                        | 18.914       |

(1) la funzione RESIDENZIALE si considera comprensiva del 5% di esercizi di vicinato.

(2) la funzione ARTIGIANALE-INDUSTRIALE si intende comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso.

(3) le quantità aggiunte all'esistente per la destinazione Commerciale g.d. (grande distribuzione) prevede anche l'accorpamento di medie strutture di vendita o il trasferimento di grandi strutture esistenti.

(4) la funzione direzionale si intende comprensiva delle attività private di servizio.

(5) la SUL residua da Regolamento Urbanistico vigente comprende le quantità edificatorie della Variante Declassata approvata con DCC 43 del 23/06/2011.

(6) il posto letto è dimensionato in mq. 30 comprensivo della quota parte di servizi.

(7) il numero di alloggi è calcolato considerando una superficie media per alloggio di 85 mq.

(8) gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq. di sul residenziale.

(9) per la destinazione Commerciale (sia media che grande distribuzione) si indica la superficie utile lorda e non la sola superficie di vendita.

#### 5.4.4 Gli standard urbanistici

##### Ricognizione degli standard urbanistici nel Piano Strutturale vigente

La ricognizione degli standard urbanistici presente nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale vigente contiene i dati raccolti durante la formazione del Regolamento Urbanistico Secchi, considerato una vera e propria "fotografia" dello stato dei luoghi al 1995<sup>1</sup> con gli aggiornamenti successivi sugli standard attuati fino al 2005-2006.

Tale aggiornamento è stato condotto tenendo presente che la realizzazione di standard urbanistici compete sia l'attività privata che l'attività dell'Amministrazione Comunale, per cui le rispettive quantità sono state ricavate tramite:

- atti d'obbligo e convenzioni che i privati hanno sottoscritto con la Pubblica Amministrazione sia relativi ad interventi diretti che relativi a piani attuativi di iniziativa privata (P.d.R., P.d.L., ecc.) e piani attuativi di iniziativa pubblica P.d.Z.
- progetti di opera pubblica.

I dati in oggetto sono stati suddivisi per tipologia (parcheggi, verde, scuole o attrezzature di servizio in genere) secondo le destinazioni d'uso individuate nelle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico vigente e poi rappresentati cartograficamente e tabellati.

Dalla ricognizione effettuata è stato rilevata, un apporto diverso a seconda che si tratti di soggetto pubblico o privato nella realizzazione di alcune tipologie di standard. I soggetti privati realizzano soprattutto aree a parcheggio e attrezzature di interesse generale, il soggetto pubblico realizza scuole e impianti sportivi, mentre la realizzazione di aree a verde compete entrambi quasi in ugual misura.

Il PS vigente ha previsto la suddivisione del territorio comunale in Sistemi e Subsistemi territoriali, i dati raccolti sono stati rielaborati, inseriti in tabelle e progressivamente aggiornati fino all'anno 2008 secondo questa partizione.

Le destinazioni d'uso del Regolamento Urbanistico sono state raggruppate secondo le tipologie di standard previste dal DM.1444 del 1968 e suddivise in:

- **Istruzione**, comprendendo edifici scolastici (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, scuole secondarie) con pertinenza,
- **Verde e Sport**, comprendendo aree a verde pubblico, area per aggregazione all'aperto (Fiera - Luna Park), parco urbano, verde sportivo di proprietà pubblica, impianti sportivi coperti e relativa pertinenza,

---

<sup>1</sup> Il rilievo, proposto da Secchi per la redazione del Piano, si è svolto negli anni 1993-1995 e comprende tutte le parti urbanizzate del Territorio Comunale.

- **Attrezzature di interesse comune**, comprendendo edifici religiosi e parrocchie, strutture sanitarie (ospedali, attrezzature sanitarie pubbliche), edifici di pubblica sicurezza di rilevanza territoriale (ad es. carcere), edifici d'interesse culturale (cinema, museo, biblioteca, tribunale, teatro), edifici d'interesse comune con funzione sociale, assistenziale, sanitaria, amministrativa, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, ecc.),
- **Parcheggi pubblici**, aree a parcheggio di proprietà pubblica, parcheggi lungo strada.

Le informazioni, implementate nel tempo, sono state utilizzate come dato di riferimento per le tabelle del dimensionamento del Piano strutturale nella colonna "Standard Esistenti".

| SISTEMA 5<br>I Borghi                   | Popolazione residente<br>al 31-05-2011 | Standard esistenti<br>al 30-09-2008 (mq) | Abitanti teorici previsti | Parametri indicativi<br>del PS (mq/ab) | Dotazione standard per<br>gli abitanti teorici<br>previsti (mq) | Standard aggiuntivi da<br>PS (mq) |
|---|--|--|---------------------------|--|---|-----------------------------------|
| <b>ISTRUZIONE</b>                       | 68.257                                 | 185.500                                  | 1.819                     | 4,5                                    | <b>1.963.700</b>  | <b>260.700</b><br>(1)             |
| <b>VERDE E SPORT</b>                    | 68.257                                 | 1.094.900                                | 1.819                     | 12,5                                   |   |                                   |
| <b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b> | 68.257                                 | 388.900                                  | 1.819                     | 3,5                                    |   |                                   |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>               | 68.257                                 | 333.600                                  | 1.819                     | 3,5                                    |   |                                   |
|   | 68.257                                 | 333.600                                  | 1.819                     | 3,5                                    |   |                                   |

## Stato di attuazione degli standard urbanistici

Nell'intraprendere il lavoro di formazione del nuovo PO, si è reso necessario effettuare una nuova ricognizione sugli standard urbanistici esistenti sul territorio comunale rapportata all'attualità (anno 2016).

E' utile precisare che le superfici a standard urbanistico sono costituite dalle aree effettivamente adibite a verde pubblico, verde sportivo, parcheggio pubblico e le superfici fondiari su cui sono presenti edifici e attrezzature di interesse collettivo o edifici scolastici.

Nell'aggiornamento dello stato di attuazione sono stati considerati **standard esistenti**, sia le superfici effettivamente presenti realizzate nell'interperiodo di riferimento che va dal 2008 al 2016, sia gli spazi pubblici previsti in piani attuativi di iniziativa pubblica o privata **convenzionati**.

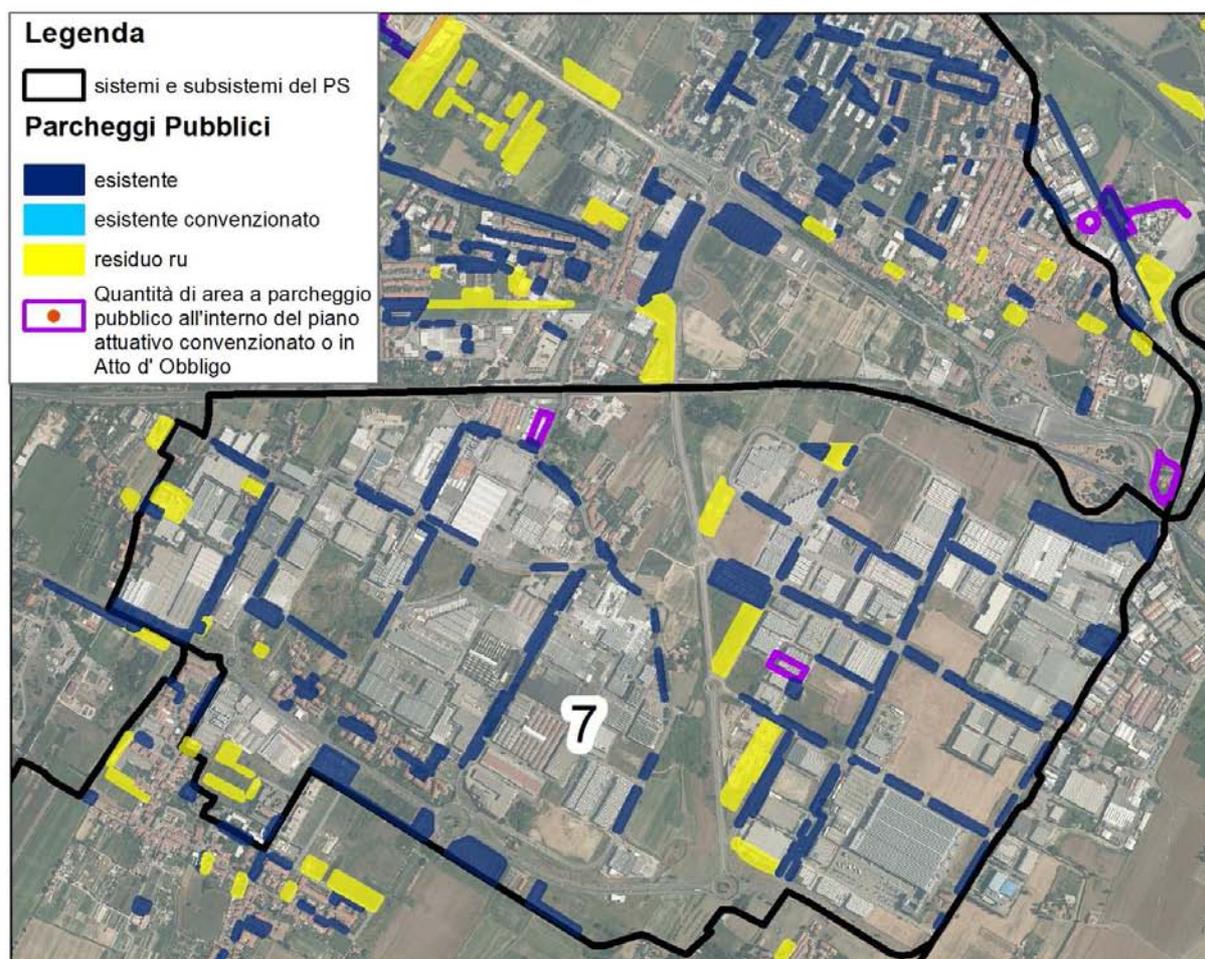
Il lavoro di aggiornamento ha comportato quindi la preliminare ricognizione della situazione dei piani attuativi prendendo in considerazione i piani che nell'interperiodo considerato siano stati attuati o approvati e convenzionati. Si considerano anche le quantità di standard pubblico previste da piani attuativi convenzionati anche se non ancora fisicamente presenti, in quanto la firma della convenzione o dell'atto d'obbligo vincola il privato alla realizzazione delle stesse. Nel Comune di Prato inoltre la firma della convenzione avviene preliminarmente alla presentazione del Permesso di Costruire, per cui si può considerare imminente anche la realizzazione dello spazio pubblico.

Sono stati presi in esame i piani attuativi approvati e convenzionati dal 2009 al 2016, consultando il database comunale CIVILIA, e rappresentate le aree a standard previste dagli elaborati dei piani.

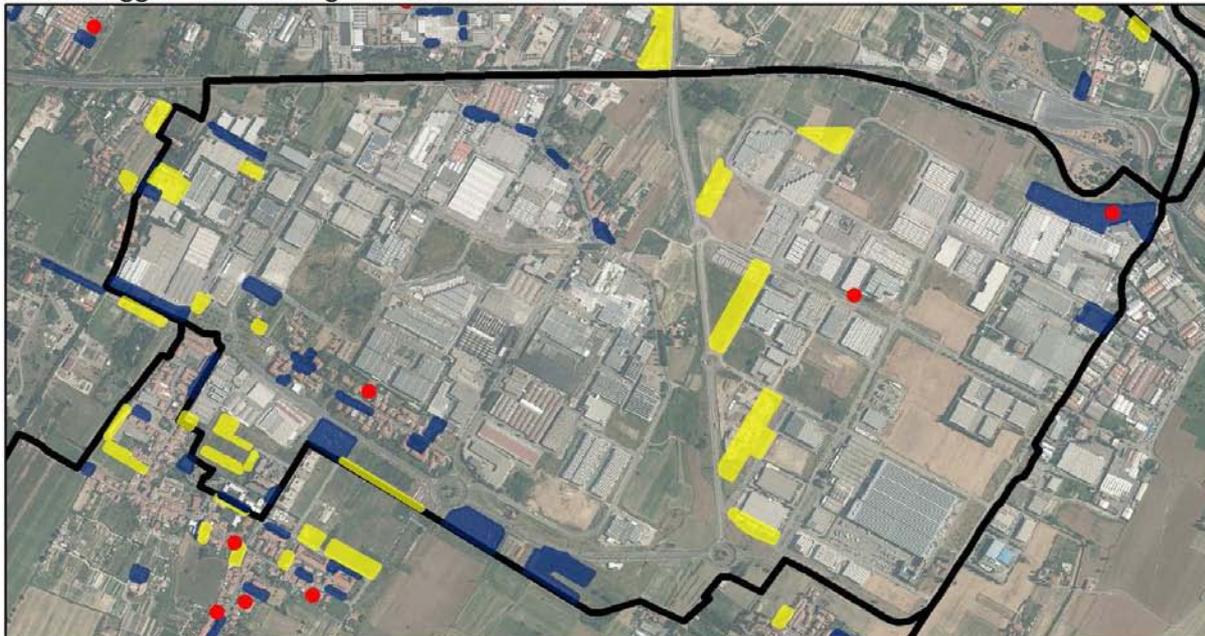
Laddove non è stato possibile estrapolare dal software CIVILIA i dati quantitativi degli standard, si è proceduto con la consultazione diretta degli elaborati definitivi relativi al piano attuativo convenzionato, cartografando le aree a standard contenute e regolamentate dal piano stesso – e quindi ottenendo anche la dimensione – o inserendo soltanto la quantità dimensionale nei conteggi tabellari.

Successivamente questa rappresentazione è stata confrontata con le foto aree del 2016, sia in piano che le foto oblique disponibili in rete e aggiornate al febbraio del 2016, per verificare la reale attuazione degli spazi pubblici.

A titolo esemplificativo si riporta un estratto del sistema 7 in cui si può notare l'implemento dei poligoni cartografati rappresentanti i parcheggi esistenti, rispetto al lavoro di ricognizione aggiornato al 2008 in cui venivano considerate le quantità nel file puntuale dell'Atto d'Obbligo.



### Stato di aggiornamento degli standard al 2008



Di seguito una vista tridimensionale dell'area del macrolotto 2 con evidenziati i nuovi parcheggi realizzati, sia areali che lungo strada.



Tale ricostruzione ha avuto l'intento non tanto di aggiornare il quadro degli standard presenti sul territorio, dal momento che la maggioranza dei piani attuativi approvati dal 2009 ad oggi non sono stati realizzati, quanto quello di agevolare il monitoraggio delle future trasformazioni del territorio. Con

questi dati sarà infatti possibile aggiornare il quadro degli standard nel prossimo futuro e verificare tempi e modi di attuazione delle trasformazioni previste dai piani, soprattutto per quanto riguarda le aree pubbliche.

Nell'aggiornare il quadro conoscitivo relativo agli standard realizzati nell'interperiodo 2008-2016, si è partiti dalla considerazione che gli standard pubblici realizzati siano attuazione delle previsioni urbanistiche rappresentate nel Regolamento Urbanistico vigente.

Per questo si è proceduto effettuando il confronto tra gli standard previste nell'uso del suolo del Regolamento Urbanistico con le foto aeree recenti a disposizione del comune (anno 2013) e quelle disponibili in rete (aggiornate all'anno 2016).

La previsione di standard rappresentata nel regolamento è stata confrontata con i dati cartografici elaborati da Asm per quanto riguarda il "verde" e dall'ufficio SIT del comune di Prato per quanto riguarda i "parcheggi". Il dato fornito è stato analizzato e sono stati selezionati i dati che si riferiscono alle categorie di standard previste dal DM 1444/1968.

E' stato così possibile censire anche le aree pubbliche realizzate direttamente dalla Pubblica Amministrazione e quelle realizzate tramite interventi diretti convenzionati.

Tale ricognizione presenta il notevole vantaggio di restituire una rappresentazione realistica e veritiera di quanto effettivamente presente sul territorio comunale, una fotografia aggiornata al 2016. Per quanto riguarda le categorie "verde e sport " e "parcheggi", il lavoro di ricognizione ha permesso inoltre di dare adeguata rappresentazione cartografica ad aree a standard già rilevate e quantificate nella ricognizione propedeutica al PS, ma non ancora cartografate. Tali aree pubbliche erano pervenute alla Pubblica Amministrazione tramite la realizzazione di interventi diretti convenzionati senza la presentazione di un piano attuativo e dunque di individuazione meno immediata. Con il presente lavoro molte di queste sono state individuate e correttamente rappresentate in cartografia.

Le categorie di standard a cui ci siamo riferiti sono quelle individuate nelle tabelle del dimensionamento del PS.

Sono stati redatti gli elaborati cartografici in cui si riportano i risultati della ricognizione suddivisi in:

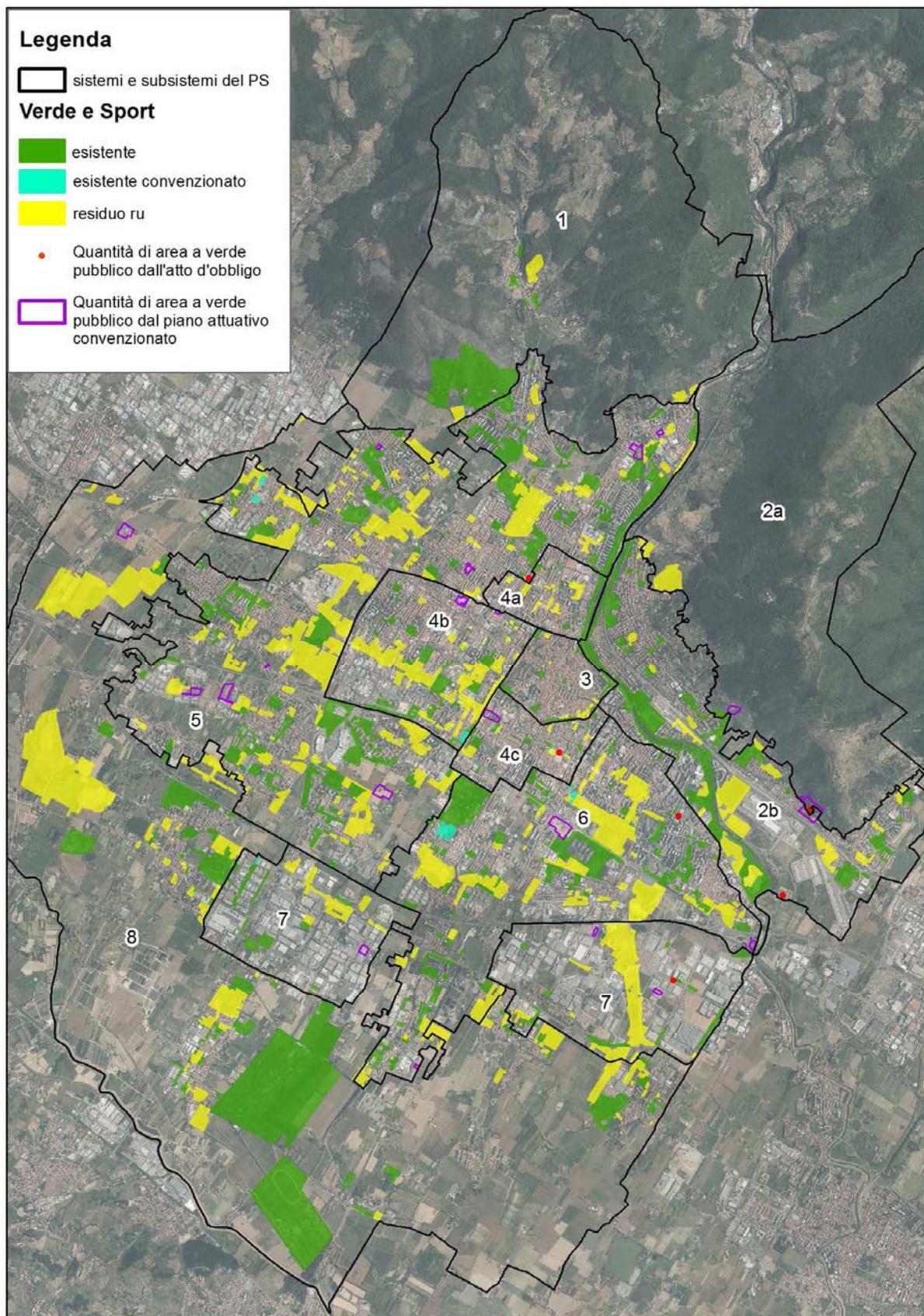
tav. 1 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici - verde e sport

tav. 2 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici – parcheggi e piazze

tav. 3 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici – istruzione

tav. 4 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici – servizi e attrezzature

A titolo rappresentativo si fornisce un estratto dei dati cartografati su foto aerea (anno 2013).



Tav. 1 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici - verde e sport

Sono indicati con il colore verde le aree a standard esistenti, con il giallo le aree in previsione da RU non ancora attuate e in turchese le aree verdi già convenzionate. Sono poi evidenziati i poligoni dei piani attuativi convenzionati e gli atti d'obbligo che apportano una quantità nel conteggio del verde esistente (come meglio esplicitato in tabella).

Di seguito i dati quantitativi in forma tabellare suddivisi per sistemi del Piano Strutturale.

| verde e sport TOTALE                 | SISTEMA PS |         |         |        |        |         |        |           |         |         |           |
|--------------------------------------|------------|---------|---------|--------|--------|---------|--------|-----------|---------|---------|-----------|
|                                      | 1          | 2a      | 2b      | 3      | 4a     | 4b      | 4c     | 5         | 6       | 7       | 8         |
| esistente                            | 440.191    | 11.660  | 561.959 | 31.421 | 26.006 | 119.114 | 19.989 | 1.180.243 | 583.494 | 125.836 | 2.257.948 |
| Attuazione: esistente convenzionato* | 0          | 22.730  | 2.296   | 1.169  | 0      | 6.050   | 4.620  | 9.511     | 37.112  | 101.316 | 461       |
| ESISTENTE residuo ru                 | 440.192    | 34.390  | 564.255 | 32.593 | 26.006 | 125.164 | 24.609 | 1.189.759 | 620.612 | 227.159 | 2.258.417 |
|                                      | 92.548     | 100.610 | 299.208 | 10.070 | 31.016 | 274.407 | 23.480 | 1.420.830 | 821.212 | 385.240 | 1.527.772 |

esistente convenzionato\* : deriva dalla somma del verde poligonale convenzionato, del verde puntuale e del verde derivante dai piani attuativi convenzionati

| verde e sport poligonale convenzionato | SISTEMA PS |    |    |   |    |       |    |       |        |     |   |
|--|------------|----|----|---|----|-------|----|-------|--------|-----|---|
|  | 1          | 2a | 2b | 3 | 4a | 4b    | 4c | 5     | 6      | 7   | 8 |
|  | 0          | 0  | 0  | 0 | 0  | 6.050 | 59 | 7.376 | 28.584 | 851 | 0 |

| verde e sport puntuale | SISTEMA PS |                 |                       |   |    |    |                       |                    |                                     |                                      |   |
|------------------------|------------|-----------------|-----------------------|---|----|----|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|
|                        | 1          | 2a              | 2b                    | 3 | 4a | 4b | 4c                    | 5                  | 6                                   | 7                                    | 8 |
| totale                 | 0          | vedi cementizia | 2.296 da busta 918/05 | 0 | 0  | 0  | 3.695 da busta 997/04 | 56 da busta 332/96 | 2.227 da verificare da busta 353/98 | 99.739 da convenzioni del macrolotto | 0 |

| verde e sport da piani convenzionati | SISTEMA PS |                                      |             |                   |    |  |  |   |                                       |                              |                  |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------|-------------------|----|--|--|---|---------------------------------------|------------------------------|------------------|
|                                      | 1          | 2a                                   | 2b          | 3                 | 4a | 4b                                     | 4c                                     | 5                                       | 6                                     | 7                            | 8                |
| 0                                    |            | 22.730 da piano cementizia (PdR 223) | PdR 295 = 0 | PdR 280 = 0       | 0  | PdR 112 (già disegnato nel poligonale) | PdR 144 (già disegnato nel poligonale) | PdL 197 = 305 mq                        | PdR 140 = 214 mq                      | PdR 158 = 0                  | PdR 107 = 0      |
|                                      |            | PdR 212 = 0                          |             | PdR 259 = 1169 mq |    | PdR 127 = 0                            | PdR 168 (già disegnato nel poligonale) | PdR 159 (già nel poligonale)            | PdR 162 = 2850 mq                     | PdR 170 = 411 mq             | PdR 224 = 461 mq |
|                                      |            |                                      |             | PdR 311 = 0       |    | PdR 230 = 0                            | PdR 178 = 0                            | PdR 175 (già nel poligonale)            | PdR 213 (già nel poligonale)          | PdR 225 = 315 mq             |                  |
|                                      |            |                                      |             | PdR 271 = 0       |    | PdR 268 = 0                            | PdR 191 = 214,46 mq                    | PdR 189 = 760 mq                        | PdR 252 = 3237 mq                     | PdR 259 (già nel poligonale) |                  |
|                                      |            |                                      |             | PdR 271_1 = 0     |    | PdR 275 (già disegnato nel poligonale) | PdR 204 = 360 mq                       | PdR 218 = già disegnate nel poligonale) | PdR 300 è sempre esselunga (=PdR 252) | PdR 311 (già nel poligonale) |                  |
|                                      |            |                                      |             |                   |    |  | PdR 205 = 292,09 mq                    | PdR 222 = 104 mq                        | PdR 327 (già nel poligonale)          | PdR 315 (già nel poligonale) |                  |
|                                      |            |                                      |             |                   |    |  | PdR 250 = 0                            | PdR 231 = 0                             |                                       |                              |                  |
|                                      |            |                                      |             |                   |    |  |  | PdR 237 = 0                             |                                       |                              |                  |
|                                      |            |                                      |             |                   |    |  |  | PdR 255 = 665 mq                        |                                       |                              |                  |
|                                      |            |                                      |             |                   |    |  |  | PdR 258 = 245 mq                        |                                       |                              |                  |
|                                      |            |                                      |             |                   |    |  |  | PdR 282 = 0                             |                                       |                              |                  |

| TOTALE | SISTEMA PS |         |         |        |        |         |        |           |           |         |           |
|--------|------------|---------|---------|--------|--------|---------|--------|-----------|-----------|---------|-----------|
|        | 1          | 2a      | 2b      | 3      | 4a     | 4b      | 4c     | 5         | 6         | 7       | 8         |
|        | 532.740    | 135.000 | 863.463 | 42.663 | 57.022 | 399.571 | 48.089 | 2.610.589 | 1.441.824 | 612.399 | 3.786.189 |

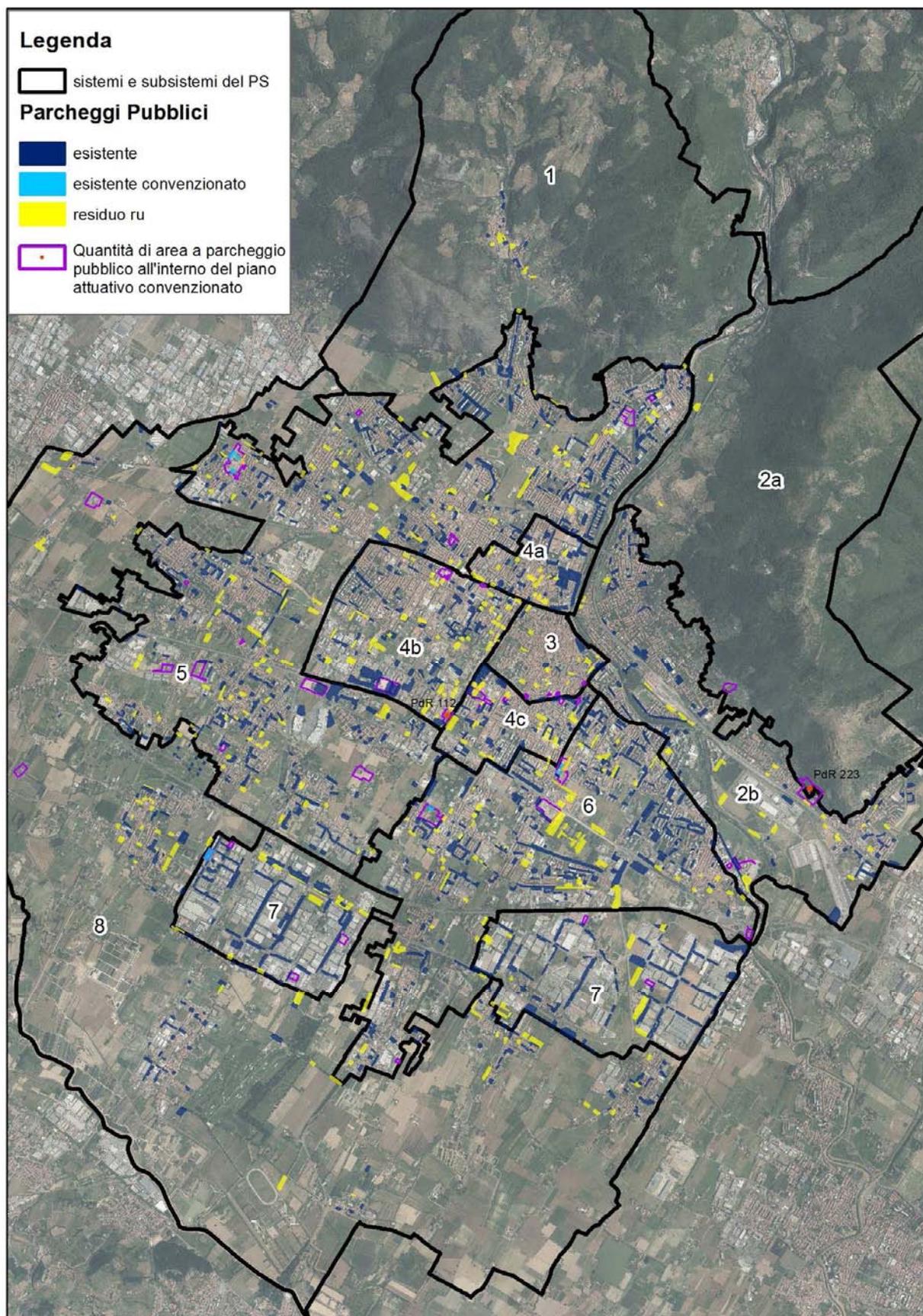
| verde e sport TOTALE                 | 1       | 2a      | 2b      | 3      | 4a     | 4b      |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|
| esistente                            | 440.191 | 11.660  | 561.959 | 31.421 | 26.006 | 119.114 |
| Attuazione: esistente convenzionato* | 0       | 22.730  | 2.296   | 1.169  | 0      | 6.050   |
| ESISTENTE residuo ru                 | 440.192 | 34.390  | 564.255 | 32.593 | 26.006 | 125.164 |
|                                      | 92.548  | 100.610 | 299.208 | 10.070 | 31.016 | 274.407 |

esistente convenzionato\* : deriva dalla somma del verde poligonale convenzionato, del verde puntuale e del verde derivante dai piani attuativi convenzionati

| verde e sport poligonale convenzionato | 1 | 2a | 2b | 3 | 4a | 4b    |
|--|---|----|----|---|----|-------|
|  | 0 | 0  | 0  | 0 | 0  | 6.050 |

| verde e sport puntuale | 1 | 2a              | 2b                    | 3 | 4a | 4b |
|------------------------|---|-----------------|-----------------------|---|----|----|
| totale                 | 0 | vedi cementizia | 2.296 da busta 918/05 | 0 | 0  | 0  |

| verde e sport da piani convenzionati | 1 | 2a              | 2b        | 3           | 4a | 4b                         |
|--------------------------------------|---|-----------------|-----------|-------------|----|----------------------------|
|                                      |   | 22.730 da piano | PdR 295 = | PdR 280 = 0 | 0  | PdR 112 (già disegnato nel |



Tav. 2 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici – parcheggi e piazze

Sono indicati con il colore blu le aree a standard esistenti, con il giallo le aree in previsione da regolamento urbanistico non ancora attuate e in azzurro le aree a parcheggio già convenzionate. Sono poi evidenziati i poligoni dei piani attuativi convenzionati che apportano una quantità nel conteggio dei parcheggi pubblici esistenti (come meglio esplicitato in tabella).

Di seguito i dati quantitativi in forma tabellare suddivisi per sistemi del Piano Strutturale.

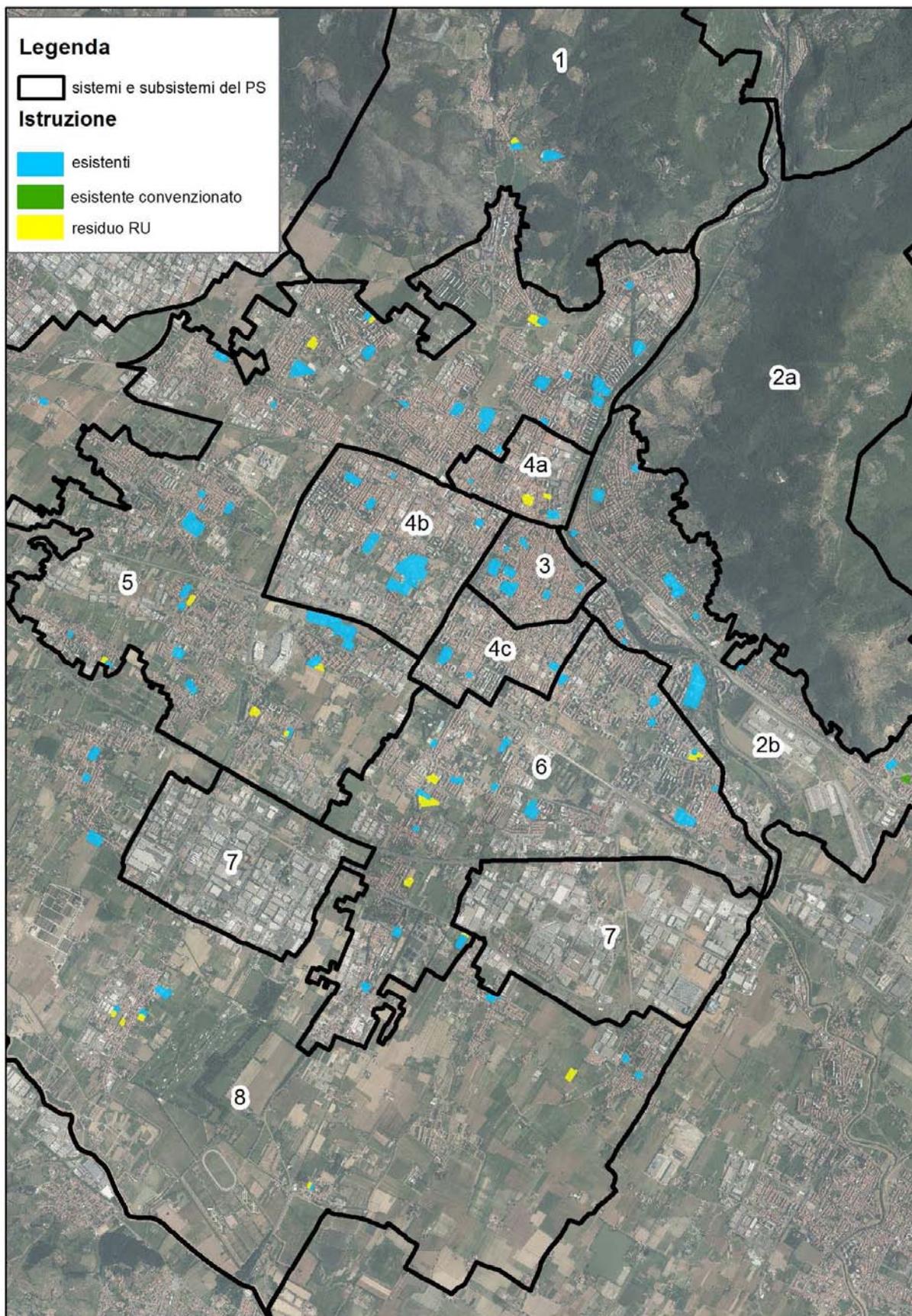
| parcheggi poligonale                             | SISTEMA PS |       |        |        |        |         |        |         |         |         |        |
|--|------------|-------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|
|  | 1          | 2a    | 2b     | 3      | 4a     | 4b      | 4c     | 5       | 6       | 7       | 8      |
| Attuazione: esistente                            | 15.463     | 2.588 | 86.207 | 15.160 | 63.430 | 113.912 | 52.805 | 362.571 | 236.657 | 185.928 | 91.082 |
| Attuazione: residuo ru                           | 14.815     | 5.135 | 39.429 | 9.256  | 18.231 | 58.342  | 36.028 | 199.407 | 129.711 | 77.103  | 87.257 |
| Attuazione: esistente convenzionato cartografato |            |       |        |        |        |         |        | 4.984   | 4.643   | 4.099   |        |

| parcheggi puntuale | SISTEMA PS |                                     |    |   |    |                                  |    |   |   |   |   |
|--------------------|------------|-------------------------------------|----|---|----|----------------------------------|----|---|---|---|---|
|                    | 1          | 2a                                  | 2b | 3 | 4a | 4b                               | 4c | 5 | 6 | 7 | 8 |
| totale             | 0          | 6.340 da piano cementizia (PdR 223) | 0  | 0 | 0  | 928 mq del PdR 112 convenzionato | 0  | 0 | 0 | 0 | 0 |

| parcheggi da piani convenzionati | SISTEMA PS                          |  |                    |   |   |   |  |   |                                       |                              |   |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------|---|---|---|--|---|---------------------------------------|------------------------------|---|
|                                  | 1                                   | 2a   | 2b                 | 3 | 4a                                      | 4b                                      | 4c   | 5   | 6                                     | 7                            | 8 |
| 0                                | 6.340 da piano cementizia (PdR 223) | PdR 295 già disegnate nel poligonale esistente | PdR 280 = 0        | 0 | PdR 127 = 2136 mq                       | PdR 144 ( già disegnato nel poligonale) | PdL 197 = 3028 mq  | PdR 140 = 211 mq  | PdR 158 = 0                           | PdR 107 = 0                  |   |
|                                  | PdR 212 = 0                         |  | PdR 259 = 0        |   | PdR 230 = 0                             | PdR 168 = 0                             | PdR 159: già nel poligonale dell'esistente convenzionato | PdR 162 = 0   | PdR 170 = 364 mq                      | PdR 224 = 0                  |   |
|                                  |                                     |  | PdR 311 = 0        |   | PdR 268 = 0                             | PdR 178 = 0                             | PdR 175 (già nel poligonale)                             | PdR 213 (già nel poligonale)  | PdR 225 = 272 mq                      |                              |   |
|                                  |                                     |  | PdR 271 = 918 mq   |   | PdR 275 ( già disegnato nel poligonale) | PdR 191 = 267,60 mq                     | PdR 189 = 727 mq   | PdR 252 (già nel poligonale)  | PdR 259 (già nel poligonale)          |                              |   |
|                                  |                                     |  | PdR 271_1 = 886 mq |   |   |   | PdR 218 = già disegnate nel poligonale                   | PdR 300 è sempre esselunga (=PdR 252)   | PdR 311 (già nel poligonale)          |                              |   |
|                                  |                                     |  |                    |   |   |   | PdR 204 = 0  | PdR 218 = già disegnate nel poligonale  | PdR 300 è sempre esselunga (=PdR 252) |                              |   |
|                                  |                                     |  |                    |   |   |   | PdR 205 = 356,61 mq<br>PdR 250 = 464 mq                  | PdR 222 = 1465 mq   | PdR 327 (già nel poligonale)          | PdR 315 (già nel poligonale) |   |
|                                  |                                     |  |                    |   |   |   |  | PdR 231 = 0<br>PdR 237 = 85<br>PdR 255 = 1250 mq<br>PdR 258 = 0<br>PdR 282 = 4845 mq<br>privati ad uso pubblico |                                       |                              |   |

| parcheggi TOTALE  | SISTEMA PS |       |        |        |        |         |        |         |         |         |        |
|---|------------|-------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|
|   | 1          | 2a    | 2b     | 3      | 4a     | 4b      | 4c     | 5       | 6       | 7       | 8      |
| Attuazione: esistente   | 15.463     | 2.588 | 86.207 | 15.160 | 63.430 | 113.912 | 52.805 | 362.571 | 236.657 | 185.928 | 91.082 |
| Attuazione: esistente convenzionato *   | 0          | 6.340 | 0      | 1.804  | 0      | 3.064   | 1.088  | 16.384  | 4.854   | 4.735   | 0      |
| Attuazione: esistente convenzionato * deriva dalla somma dell'esistente convenzionato cartografato, del parcheggio puntuale e dei parcheggi in previsione nei piani convenzionati |            |       |        |        |        |         |        |         |         |         |        |
| ESISTENTE   | 15.464     | 8.928 | 86.207 | 16.967 | 63.430 | 116.976 | 53.893 | 378.960 | 241.517 | 190.670 | 91.090 |
| Attuazione: residuo ru  | 14.815     | 5.135 | 39.429 | 9.256  | 18.231 | 58.342  | 36.028 | 199.407 | 129.711 | 77.103  | 87.257 |

| TOTALE | SISTEMA PS |        |         |        |        |         |        |         |         |         |         |
|--------|------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
|        | 1          | 2a     | 2b      | 3      | 4a     | 4b      | 4c     | 5       | 6       | 7       | 8       |
|        | 30.279     | 14.063 | 125.636 | 26.223 | 81.661 | 175.318 | 89.921 | 578.367 | 371.228 | 267.773 | 178.347 |



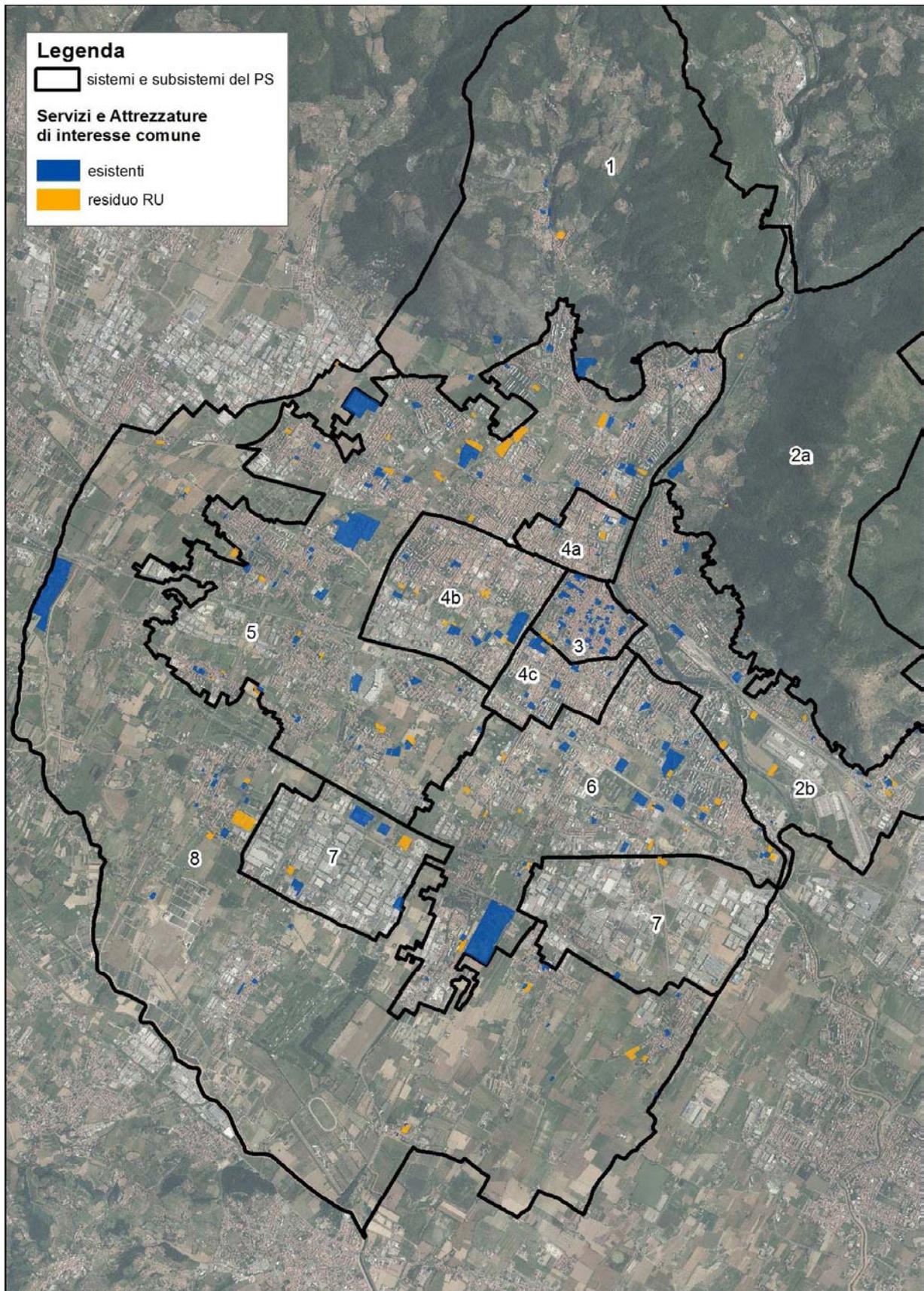
Tav. 3 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici – istruzione

Sono indicati con il colore azzurro le aree a standard esistenti, con il giallo le aree in previsione da regolamento urbanistico non ancora attuate e in verde l'unica area destinata a istruzione pubblica già convenzionata.

Di seguito i dati quantitativi in forma tabellare suddivisi per sistemi del Piano Strutturale.

| istruzione poligonale               | SISTEMA PS    |          |               |               |              |               |               |                |               |          |               |
|-------------------------------------|---------------|----------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------|---------------|
|                                     | 1             | 2a       | 2b            | 3             | 4a           | 4b            | 4c            | 5              | 6             | 7        | 8             |
| Attuazione: esistente               | 13.646        | 0        | 83.895        | 36.515        | 6.286        | 99.223        | 17.920        | 264.494        | 76.019        | 0        | 46.764        |
| Attuazione: esistente convenzionato | 0             | 0        | 3.025         | 0             | 0            | 0             | 0             | 0              | 0             | 0        | 0             |
| <b>ESISTENTE</b>                    | <b>13.647</b> | <b>0</b> | <b>86.920</b> | <b>36.518</b> | <b>6.286</b> | <b>99.223</b> | <b>17.920</b> | <b>264.499</b> | <b>76.025</b> | <b>0</b> | <b>46.772</b> |
| Attuazione: residuo ru              | 2.280         | 0        | 0             | 0             | 7.380        | 0             | 0             | 22.563         | 19.491        | 0        | 10.063        |

|               |               |          |               |               |               |               |               |                |               |          |               |
|---------------|---------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------|---------------|
| <b>TOTALE</b> | <b>15.927</b> | <b>0</b> | <b>86.920</b> | <b>36.518</b> | <b>13.666</b> | <b>99.223</b> | <b>17.920</b> | <b>287.062</b> | <b>95.515</b> | <b>0</b> | <b>56.835</b> |
|---------------|---------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------|---------------|



Tav. 4 – Stato di Attuazione degli Standard Urbanistici – servizi e attrezzature

Sono indicati con il colore blu le aree a standard esistenti, con l'arancione le aree in previsione da regolamento urbanistico non ancora attuate.

Di seguito i dati quantitativi in forma tabellare suddivisi per sistemi del Piano Strutturale.

| servizi interesse comune poligonale | SISTEMA PS    |               |               |                |               |                |               |                |                |               |                |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                     | 1             | 2a            | 2b            | 3              | 4a            | 4b             | 4c            | 5              | 6              | 7             | 8              |
| Attuazione: esistente               | 57.250        | 24.037        | 66.575        | 110.240        | 14.333        | 100.809        | 52.072        | 483.560        | 387.215        | 88.415        | 210.200        |
| Attuazione: esistente convenzionato | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             | 0              | 0             | 0              | 0              | 0             | 0              |
| <b>ESISTENTE</b>                    | <b>57.250</b> | <b>24.037</b> | <b>66.575</b> | <b>110.240</b> | <b>14.333</b> | <b>100.809</b> | <b>52.072</b> | <b>483.560</b> | <b>387.215</b> | <b>88.415</b> | <b>210.200</b> |
| Attuazione: residuo ru              | 7.470         | 4.918         | 29.227        | 6.859          | 4.666         | 19.708         | 0             | 129.624        | 54.572         | 31.644        | 98.428         |

|               | SISTEMA PS    |               |               |                |               |                |               |                |                |                |                |
|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 1             | 2a            | 2b            | 3              | 4a            | 4b             | 4c            | 5              | 6              | 7              | 8              |
| <b>TOTALE</b> | <b>64.720</b> | <b>28.955</b> | <b>95.802</b> | <b>117.099</b> | <b>18.999</b> | <b>120.517</b> | <b>52.072</b> | <b>613.184</b> | <b>441.787</b> | <b>208.474</b> | <b>308.628</b> |

### Considerazioni circa lo stato di attuazione degli standard urbanistici

Lo stato di avanzamento di tale rilevazione consente intanto di fare alcune considerazioni rispetto allo stato di attuazione elaborato per il PS, rilevando per qualche sistema alcune incongruenze dovute principalmente al cambio di scala del disegno, ovvero se nel PS si ragionava in scala grafica 1:10.000, per il PO si passa ad una scala grafica di maggior dettaglio e quindi 1:2.000. Inoltre in questa ultima ricognizione circa l'esistente abbiamo voluto distinguere la valenza urbana o territoriale dello standard "istruzione", mentre in precedenza era stato considerato solo quello a valenza urbana.

Di seguito si riportano in dettaglio i quantitativi di standard esistenti suddivisi per le quattro categorie (istruzione, verde e sport, attrezzature di interesse comune, parcheggi pubblici) e suddivisi secondo i sistemi del Piano Strutturale.

| <b>SISTEMA 1<br/>Il Monteferrato</b>        |               | <b>Standard esistenti<br/>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti<br/>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>                           | URBANA        |  | 3.783  |
|   | TERRITORIALE  |  | 9.863  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>3.600</b>                                     | <b>13.646</b>                                    |
| <b>VERDE E SPORT</b>                        | URBANA        |  | 165.491  |
|   | TERRITORIALE  |  | 274.701  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>511.400</b>                                   | <b>440.192</b>                                   |
| <b>ATTREZZATURE DI<br/>INTERESSE COMUNE</b> | URBANA        |  | 21.943   |
|   | TERRITORIALE  |  | 35.307   |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>23.500</b>                                    | <b>57.250</b>                                    |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                   | URBANA        |  | 9.516  |
|   | TERRITORIALE  |  | 5.948  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>15.500</b>                                    | <b>15.464</b>                                    |

Le differenze delle categorie “verde e sport” e “attrezzature di interesse comune” sono date dall’attribuzione erronea del sistema di appartenenza (in questo caso erano stati attribuiti al sistema 5 invece che al sistema 1). La scuola di Vainella è considerata standard “istruzione” a valenza territoriale.

| <b>SISTEMA 2a</b><br><b>La Calvana – La dorsale</b> |               | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>                                   | URBANA        |  | 0  |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>VERDE E SPORT</b>                                | URBANA        |  | 34.390   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>37.600</b>  | <b>34.390</b>  |
| <b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>             | URBANA        |  | 24.037   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>21.900</b>  | <b>24.037</b>  |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                           | URBANA        |  | 8.928  |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>9.600</b>   | <b>8.928</b>   |

Le differenze delle categorie “verde e sport” e “attrezzature di interesse comune” sono date dall’attribuzione erronea del sistema di appartenenza (in questo caso erano stati attribuiti al sistema 5 invece che al sistema 2a).

| <b>SISTEMA 2b</b><br><b>La Calvana – Il Versante</b> |               | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|--|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>                                    | URBANA        |  | 41.834   |
|  | TERRITORIALE  |  | 45.086   |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>36.000</b>  | <b>86.920</b>  |
| <b>VERDE E SPORT</b>                                 | URBANA        |  | 564.255  |
|  | TERRITORIALE  |  | 0  |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>556.100</b>   | <b>564.255</b>   |
| <b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>              | URBANA        |  | 66.575   |
|  | TERRITORIALE  |  | 0  |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>75.700</b>  | <b>66.575</b>  |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                            | URBANA        |  | 66.875   |
|  | TERRITORIALE  |  | 19.332   |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>86.600</b>  | <b>86.207</b>  |

In questo sistema il circolo “Tennis Club Prato” (6.116 mq) era stato considerato uno standard pubblico ma conteggiato nelle “attrezzature di interesse comune”; adesso è stato conteggiato nel “verde e sport” che risulta quindi come quantità aumentata. Inoltre in questo periodo sono stati realizzati dei verdi attrezzati in zona *La Querce*, come mostrato nel fermo immagine.



| <b>SISTEMA 3</b><br><b>Il centro storico</b>      |               | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>                                 | URBANA        |  | 36.518   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>36.400</b>  | <b>36.518</b>  |
| <b>VERDE E SPORT</b>                              | URBANA        |  | 32.593   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>40.100</b>  | <b>32.593</b>  |
| <b>ATTREZZATURE DI</b><br><b>INTERESSE COMUNE</b> | URBANA        |  | 110.240  |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>173.300</b>   | <b>110.240</b>   |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                         | URBANA        |  | 16.967   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>22.500</b>  | <b>16.967</b>  |

In questo sistema il vecchio ospedale “Misericordia a Dolce” (60.000 mq) era stato conteggiato nelle “attrezzature di interesse comune”: ovviamente questa quantità non risulta più presente nel sistema 3 ma ritroveremo la quantità dell’ospedale nuovo nel sistema 5. Per quanto riguarda i “parcheggi pubblici” la quantità dell’esistente attuale risulta inferiore al 2008 perché Piazza delle Carceri è stata nel frattempo pedonalizzata e poi erano state erroneamente considerate delle aree a parcheggio pubblico alcune aree che in realtà sono private. Anche per il “verde” si erano conteggiate erroneamente come pubbliche delle aree private, come il Bastione di San Giusto.

| <b>SISTEMA 4a</b><br>La città centrale<br>Via Bologna-Via Strozzi |               | <b>Standard esistenti<br/>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti<br/>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>   | URBANA        |  | 436  |
|   | TERRITORIALE  |  | 5.850  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>1.900</b>                                     | <b>6.286</b>                                     |
| <b>VERDE E SPORT</b>  | URBANA        |  | 26.006   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>26.200</b>                                    | <b>26.006</b>                                    |
| <b>ATTREZZATURE DI<br/>INTERESSE COMUNE</b>                       | URBANA        |  | 7.980  |
|   | TERRITORIALE  |  | 6.353  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>15.600</b>                                    | <b>14.333</b>                                    |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>   | URBANA        |  | 63.430   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>68.800</b>                                    | <b>63.430</b>                                    |

In questo sistema si ha nella classe "istruzione" la sede universitaria in Porta al Serraglio, che è stata conteggiata come standard territoriale esistente e la scuola in via Bruno Cialdini a valenza urbana. Nella classe "attrezzature di interesse comune": la differenza tra il 2008 e il 2016 è data dall'aver cartografato in modo differente il teatro del Fabbricone e dall'aver considerato erroneamente una palestra (Palagym) in questa categoria. La differenza nella classe "parcheggi pubblici" invece è data dall'aver conteggiato un parcheggio privato di Publicacqua come pubblico, ma che in realtà è un residuo di RU (ovvero previsto come pubblico nel vigente RU ma non ancora realizzato), come mostrato nell'immagine seguente.



| <b>SISTEMA 4b</b><br><b>La città centrale</b><br><b>Borgonuovo-San Paolo</b> |               | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|--|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>  | URBANA        |  | 24.907   |
|  | TERRITORIALE  |  | 74.316   |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>24.400</b>  | <b>99.223</b>  |
| <b>VERDE E SPORT</b>   | URBANA        |  | 125.164  |
|  | TERRITORIALE  |  | 0  |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>92.400</b>  | <b>125.164</b>   |
| <b>ATTREZZATURE DI</b><br><b>INTERESSE COMUNE</b>                            | URBANA        |  | 94.446   |
|  | TERRITORIALE  |  | 6.363  |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>95.500</b>  | <b>100.809</b>   |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>  | URBANA        |  | 114.733  |
|  | TERRITORIALE  |  | 2.243  |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>112.800</b>   | <b>116.976</b>   |

In questo sistema si ha la grande area scolastica di San Giusto, a valenza territoriale, ultimata nel 2008 e quindi nel lavoro di ricognizione per l'aggiornamento al 2016 è stata cartografata con più precisione. Per quanto riguarda la classe "verde e sport" sono state realizzate diverse aree a verde pubblico sia lungo via Pietro Nenni che lungo la Declassata, come si può verificare nel fermo immagine. Sono state realizzate anche nuove aree a "parcheggio pubblico" in via Galcianese, in via



Dossetti e nella nuova area scolastica di San Giusto, come evidenziato nel fermo immagine. Per quanto riguarda le "attrezzature di interesse comune" risulta una quantità superiore data dal CREAM – Centro Ricerche e Alta Formazione, costituito il 20 ottobre 2005, nato dalla volontà della Provincia di Prato e dei Comuni dell'Area Pratese di offrire supporto alle imprese del territorio e sostenerne la crescita.

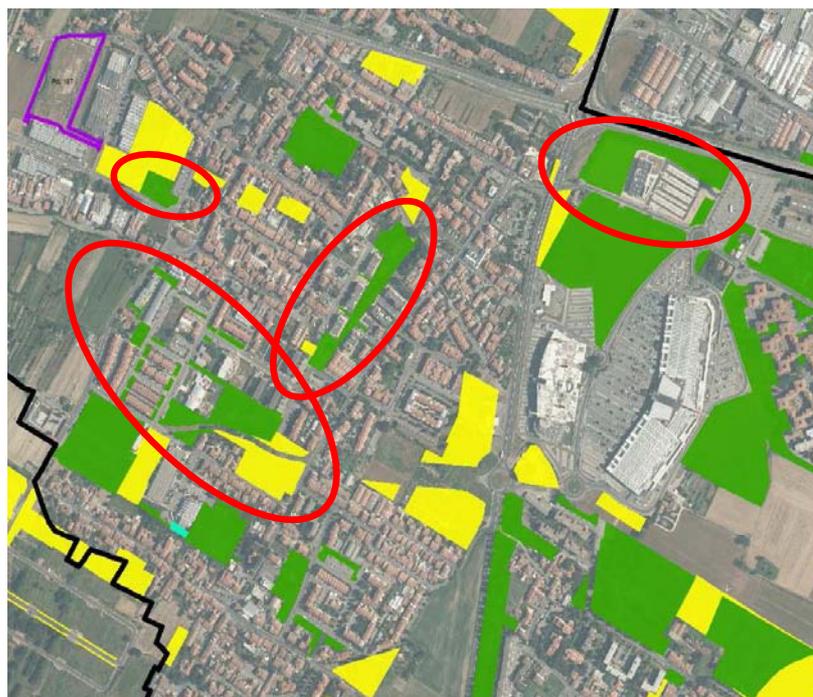


| <b>SISTEMA 4c</b><br><b>La città centrale</b><br><b>Via Roma-Soccorso</b> |               | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti</b><br><b>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>   | URBANA        |  | 11.925   |
|   | TERRITORIALE  |  | 5.995  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>19.800</b>  | <b>17.920</b>  |
| <b>VERDE E SPORT</b>  | URBANA        |  | 24.609   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>31.500</b>  | <b>24.609</b>  |
| <b>ATTREZZATURE DI</b><br><b>INTERESSE COMUNE</b>                         | URBANA        |  | 30.169   |
|   | TERRITORIALE  |  | 21.169   |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>52.100</b>  | <b>52.072</b>  |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>   | URBANA        |  | 47.662   |
|   | TERRITORIALE  |  | 6.231  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>57.100</b>  | <b>53.893</b>  |

La differenza della categoria "istruzione" è data dall'attribuzione erronea del sistema di appartenenza (in questo caso erano stati attribuiti al sistema 6 invece che al sistema 4c). Per la classe "verde e sport" invece era stata considerata erroneamente come verde esistente l'Ambrosiana (circa 10.000 mq). Anche per quanto riguarda i "parcheggi pubblici" si sono riscontrate delle discordanze derivanti da attribuzioni erronee di valenza pubblica a dei parcheggi che in realtà sono di proprietà privata.

| <b>SISTEMA 5<br/>I Borghi</b>               |               | <b>Standard esistenti<br/>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti<br/>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>                           | URBANA        |  | 185.636  |
|   | TERRITORIALE  |  | 63.124   |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>185.500</b>                                   | <b>248.760</b>                                   |
| <b>VERDE E SPORT</b>                        | URBANA        |  |  |
|   | TERRITORIALE  |  | 59.146   |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>1.094.900</b>                                 | <b>1.189.759</b>                                 |
| <b>ATTREZZATURE DI<br/>INTERESSE COMUNE</b> | URBANA        |  | 241.969  |
|   | TERRITORIALE  |  | 241.591  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>388.900</b>                                   | <b>483.560</b>                                   |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                   | URBANA        |  | 349.898  |
|   | TERRITORIALE  |  | 29.062   |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>333.600</b>                                   | <b>378.960</b>                                   |

Nel sistema 5 sono state realizzate nuove aree a “verde” in località Vergaio e a nord dell’area Parco Prato, come evidenziate nel formo immagine. La grande differenza di “attrezzature di interesse comune” esistente al 2016 è data dall’ospedale nuovo e dall’aver considerato in modo differente rispetto alla ricognizione del 2008 due grandi aree: il Parco Prato non è un’attrezzatura di interesse comune ma lo è solo l’area della multisala; l’area dei testimoni di



Geova in via Fra i Campi non è più conteggiata come area a standard pubblico perché non è uno standard permanente visto il suo utilizzo temporaneo.

Per quanto riguarda i “parcheggi pubblici” c’è un incremento all’interno del sistema dato dalla realizzazione puntuale di tanti piccoli parcheggi che, sommati, danno un elevato aumento vista l’estensione territoriale del sistema.

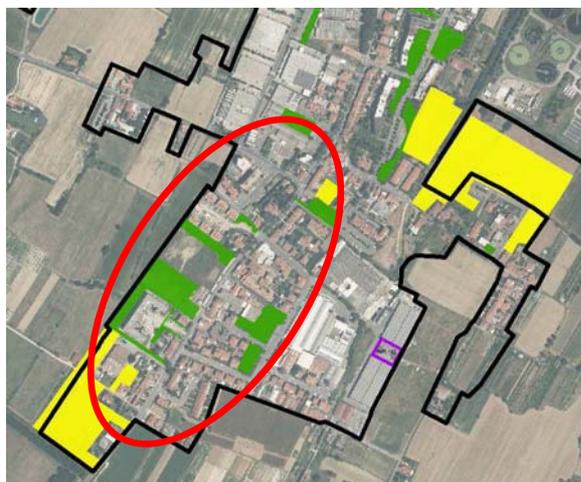


| <b>SISTEMA 6</b><br>La città in aggiunta |               | <b>Standard esistenti</b><br>al 30-09-2008 (mq) | <b>Standard esistenti</b><br>al 31-01-2016 (mq) |
|--|---------------|---|---|
| <b>ISTRUZIONE</b>                        | URBANA        |   | 66.253  |
|  | TERRITORIALE  |   | 9.765   |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>73.300</b>                                   | <b>76.018</b>                                   |
| <b>VERDE E SPORT</b>                     | URBANA        |   | 620.612   |
|  | TERRITORIALE  |   | 0   |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>604.500</b>                                  | <b>620.612</b>                                  |
| <b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>  | URBANA        |   | 119.136   |
|  | TERRITORIALE  |   | 268.079   |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>371.500</b>                                  | <b>387.215</b>                                  |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                | URBANA        |   | 240.661   |
|  | TERRITORIALE  |   | 856   |
|  | <b>TOTALE</b> | <b>243.500</b>                                  | <b>241.517</b>                                  |

Le aree a “parcheggio pubblico” risultano inferiori perché in precedenza erano state erroneamente classificate tre aree a Cafaggio: la prima a sud dell'autostrada (di circa 1.200 mq) che in realtà è privata, la seconda in via Roma laddove c'è un distributore di carburante (di circa 800 mq) e la terza in via Traversa il Crocifisso che è il parcheggio di un'attività.



Per quanto riguarda le aree a “verde” il sistema 6 ha realizzato nuove aree a verde per un totale complessivo di 15.000 mq in aggiunta al 2008. Sono aumentate di 15.000 mq anche le “attrezzature di interesse comune” perché non erano state prese in considerazione delle aree tecniche lungo la declassata.



| <b>SISTEMA 7<br/>I Macrolotti</b>           |               | <b>Standard esistenti<br/>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti<br/>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>                           | URBANA        |  | 0  |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>VERDE E SPORT</b>                        | URBANA        |  | 227.159  |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>266.500</b>                                   | <b>227.159</b>                                   |
| <b>ATTREZZATURE DI<br/>INTERESSE COMUNE</b> | URBANA        |  | 34.450   |
|   | TERRITORIALE  |  | 53.965   |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>116.200</b>                                   | <b>88.415</b>                                    |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                   | URBANA        |  | 181.230  |
|   | TERRITORIALE  |  | 9.440  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>178.500</b>                                   | <b>190.670</b>                                   |

Nel sistema dei Macrolotti sono stati cartografati ad una scala di maggior dettaglio tutti i “parcheggi pubblici” realizzati, ottenendo così una quantità superiore a quella che avevamo nel 2008. Per quanto riguarda le “attrezzature di interesse comune” risulta una differenza data dalla differenza di come erano state cartografate le sedi dei Vigili del fuoco e di ASM lungo via Paronese. Per quanto riguarda la classe del “verde” pubblico erano state conteggiate erroneamente come pubbliche delle aree a verde private: infatti a seguito di sopralluoghi si è constatato la proprietà e l’utilizzo privato di tali aree.

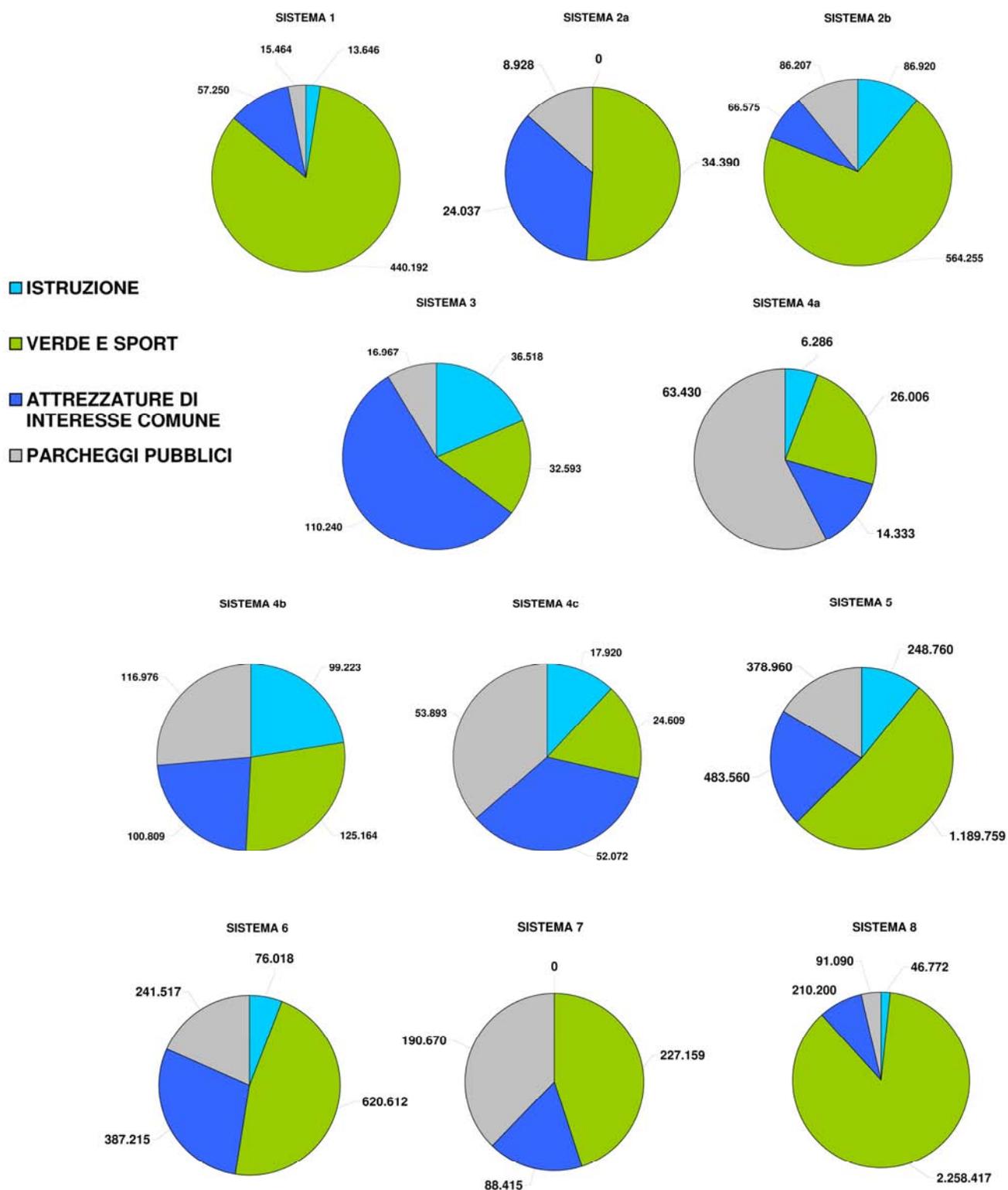


| <b>SISTEMA 8<br/>La Piana</b>               |               | <b>Standard esistenti<br/>al 30-09-2008 (mq)</b> | <b>Standard esistenti<br/>al 31-01-2016 (mq)</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>ISTRUZIONE</b>                           | URBANA        |  | 46.772   |
|   | TERRITORIALE  |  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>46.000</b>                                    | <b>46.772</b>                                    |
| <b>VERDE E SPORT</b>                        | URBANA        |  | 578.851  |
|   | TERRITORIALE  |  | 1.679.566  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>2.237.200</b>                                 | <b>2.258.417</b>                                 |
| <b>ATTREZZATURE DI<br/>INTERESSE COMUNE</b> | URBANA        |  | 63.069   |
|   | TERRITORIALE  |  | 147.131  |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>199.600</b>                                   | <b>210.200</b>                                   |
| <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>                   | URBANA        |  | 79.298   |
|   | TERRITORIALE  |  | 11.792   |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>90.700</b>                                    | <b>91.090</b>                                    |

Nel sistema 8, a seguito di tanti interventi puntuali in tutte le tipologie di standard esaminate e grazie all'estensione territoriale del sistema, si ha un generale aumento delle quantità a standard.

Riassumendo, come meglio evidenziato nei grafici sottostanti, i sistemi con quantità maggiori di standard a verde e sport sono quelli a nord e la piana (1, 2a, 2b e 8) ma anche i sistemi dei borghi e della città in aggiunta (il 5 ed il 6) risultano ben serviti sia per quanto riguarda il verde sia per gli altri standard. Il centro storico risulta carente dello standard a parcheggio mentre l'istruzione è totalmente assente nei macrolotti (sistema 7) e nel sistema 2a della Calvana. Dai grafici a torta risultano concentrati nel sistema del centro storico gli standard delle attrezzature di interesse comune: come ben immaginabile i servizi generali come quelli religiosi sono dislocati sul territorio comunale ma la

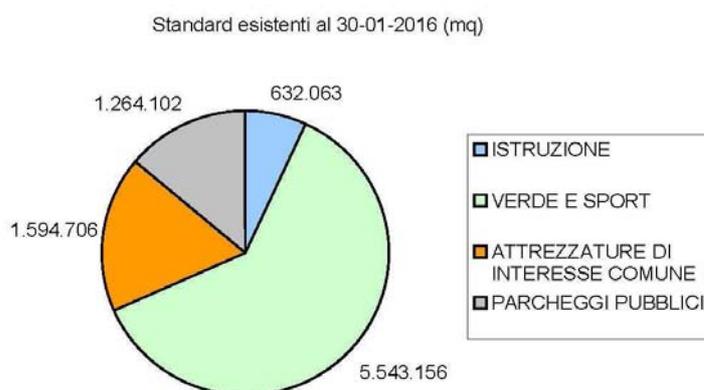
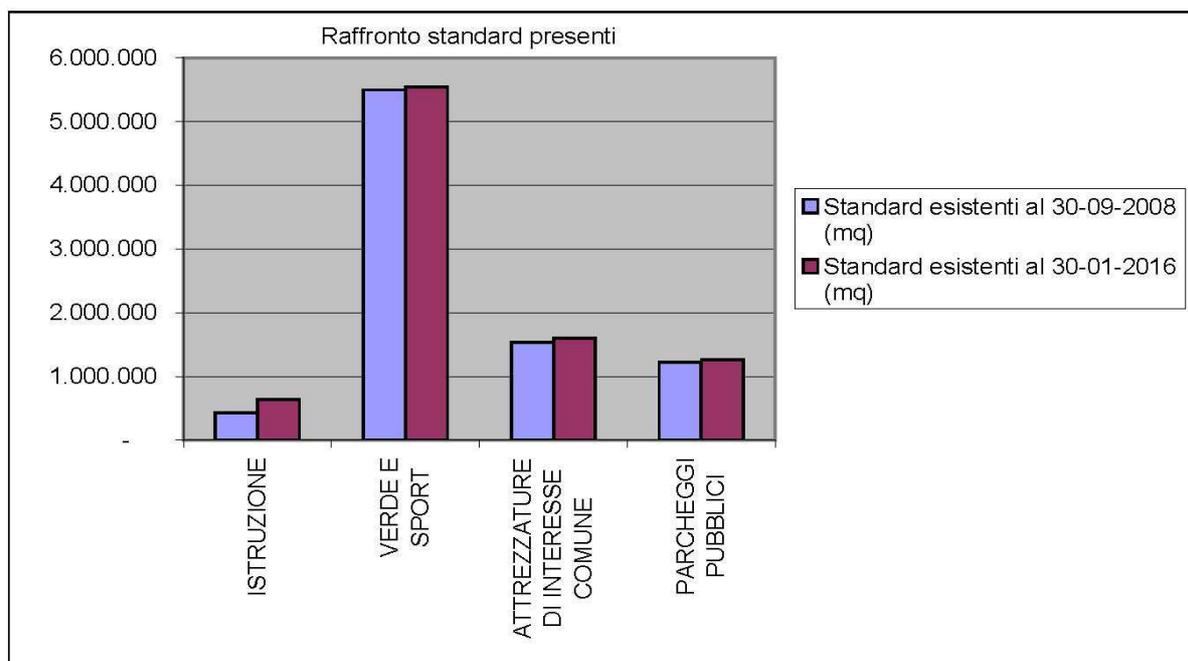
maggior parte sono presenti in edifici del centro storico, basti pensare alla quantità di chiese presenti e ai musei, al teatro, ai cinema e alla biblioteca.



Facendo il resoconto a scala comunale per quanto riguarda il trend nel periodo 2008-2016 si evidenzia l'aumento di tutti gli standard urbanistici esistenti rispetto allo stato di attuazione al 2008.

| TERRITORIO COMUNALE              |              | Standard esistenti al 30-09-2008 (mq) | Standard esistenti al 31-01-2016 (mq) |
|----------------------------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ISTRUZIONE                       | URBANA       |                                       | 418.064                               |
|                                  | TERRITORIALE |                                       | 213.999                               |
|                                  | TOTALE       | <b>426.900</b>                        | <b>632.063</b>                        |
| VERDE E SPORT                    | URBANA       |                                       | 3.529.716                             |
|                                  | TERRITORIALE |                                       | 2.013.440                             |
|                                  | TOTALE       | <b>5.498.400</b>                      | <b>5.543.156</b>                      |
| ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | URBANA       |                                       | 814.744                               |
|                                  | TERRITORIALE |                                       | 779.962                               |
|                                  | TOTALE       | <b>1.533.800</b>                      | <b>1.594.706</b>                      |
| PARCHEGGI PUBBLICI               | URBANA       |                                       | 1.179.192                             |
|                                  | TERRITORIALE |                                       | 84.910                                |
|                                  | TOTALE       | <b>1.219.200</b>                      | <b>1.264.102</b>                      |

L'aumento è meglio evidenziato nel grafico seguente:



Come evidenziato nel grafico a torta, il VERDE PUBBLICO rappresenta lo standard con un quantitativo maggiore rispetto alle altre categorie; un discorso particolare merita l'ISTRUZIONE che è stata suddivisa in standard a valenza urbana (scuole per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo) e standard a valenza territoriale (scuole superiori, università e scuole speciali di livello universitario). Da questa ricognizione risultano realizzate nuove aree scolastiche (si pensi alla scuola primaria "Agostino Ammannati" in località Vergaio) ed emerge anche un ampliamento delle strutture esistenti e un miglioramento qualitativo dello stato delle strutture presenti (come ad esempio l'area scolastica di San Giusto e la scuola secondaria di primo grado "Don Bosco" a Guado in via Isola di Lero, di cui una parte risulta già attiva e l'altra in via di ultimazione). Nonostante si sia verificato un aumento rispetto al 2008, lo standard ISTRUZIONE non soddisfa i requisiti minimi di legge (il DM 1444/68, come anche il Piano Strutturale vigente, prevede 4,5 mq ad abitante) avendo una carenza pari a 1,2 mq ad abitante, come meglio evidenziato nella tabella sottostante. Anche gli altri due standard (ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE e PARCHEGGI PUBBLICI) risultano, a livello comunale, abbondantemente in surplus sia rispetto ai minimi di legge, che rispetto ai parametri adoperati dal Piano Strutturale.

| TERRITORIO COMUNALE              |               | Standard esistenti al 31-01-2016 (mq) | Parametri indicativi del PS  | Parametri attuali (31-03-2016)  |               |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------------|--|---|---------------|
| ISTRUZIONE                       | URBANA        | 418.064                               |  |   |               |
|                                  | TERRITORIALE  | 213.999                               |  |   |               |
|                                  | <b>TOTALE</b> | <b>632.063</b>                        | <b>4,5 mq/ab</b>   | <b>3,3 mq/ab</b>  | <b>- 1,2</b>  |
| VERDE E SPORT                    | URBANA        | 3.529.716                             |  |   |               |
|                                  | TERRITORIALE  | 2.013.440                             |  |   |               |
|                                  | <b>TOTALE</b> | <b>5.543.156</b>                      | <b>12,5 mq/ab</b>  | <b>28,9 mq/ab</b>   | <b>+ 16,4</b> |
| ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | URBANA        | 814.744                               |  |   |               |
|                                  | TERRITORIALE  | 779.962                               |  |   |               |
|                                  | <b>TOTALE</b> | <b>1.594.706</b>                      | <b>3,5 mq/ab</b>   | <b>8,3 mq/ab</b>  | <b>+ 4,8</b>  |
| PARCHEGGI PUBBLICI               | URBANA        | 1.179.192                             |  |   |               |
|                                  | TERRITORIALE  | 84.910                                |  |   |               |
|                                  | <b>TOTALE</b> | <b>1.264.102</b>                      | <b>3,5 mq/ab</b>   | <b>6,6 mq/ab</b>  | <b>+ 3,1</b>  |
| <b>TOTALE</b>                    |               |                                       | <b>24 mq/ab</b><br><i>(che è maggiore rispetto ai 18 mq/ab previsto da DM 1444/68)</i> | <b>47,1 mq/ab</b><br><i>(che è maggiore rispetto ai 24 mq/ab previsti del PS)</i> | <b>+ 23,1</b> |

Abitanti al 31.03.2016: **191.711**

## 5.5. Progetti territoriali approvati ed in corso di redazione

Di seguito vengono sinteticamente illustrati altri atti di governo del territorio e di piani e di programmi aventi attinenza con la pianificazione territoriale ed urbanistica che sono stati approvati, elaborati o modificati nel corso dell'ultimo decennio e che quindi, a vario titolo, interagiranno con il procedimento della variante al Piano Strutturale e del Piano Operativo:

### **Il Programma di Innovazione Urbana (PIU):**

Il masterplan dell'Amministrazione Comunale di Prato presentato per il Programma di Innovazione Urbana (PIU), riguardante un'estesa area del Macrolotto Zero, è risultato primo classificato del bando PIU 2015 dell'asse 6 urbano del POR FESR 2014-2020 della Regione Toscana, beneficiando così del finanziamento pubblico di 6.031.666,85 euro. L'area PIU ha una superficie di 43,5 ettari ed è in un contesto particolarmente delicato dal punto di vista sociale: il progetto punta alla rigenerazione del Macrolotto Zero, all'integrazione e all'intermediazione culturale: chiave di volta sarà la creazione di una nuova centralità urbana all'interno del quartiere, connessa al centro storico e agli altri poli d'interesse della città. Restituendo servizi, luoghi di incontro e di scambio ai diversi abitanti del Macrolotto Zero, si vogliono superare le criticità sociali qui chiaramente avvertite. Rafforzando lo spazio pubblico e i servizi collettivi del quartiere e sostenendo l'emergere di nuovi punti d'interesse si vogliono generare ricadute positive per quanto riguarda la sostenibilità (uso dei mezzi pubblici, ecc) e la coesione sociale.

(per approfondimenti: <http://www.sviluppo.toscana.it/piu2015> ; <http://www.regione.toscana.it/-/por-fesr-2014-2020-progetti-di-innovazione-urbana-al-via-la-presentazione> ; <http://urbanpromo.it/2016/progetti/piu-prato-por-fesr-2014-2020-progetto-di-innovazione-urbana-p-i-u/>

### **Il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS):**

Il Comune di Prato, con determinazione n. 1756 del 04/08/2015, ha affidato a TRT Trasporti e Territorio Srl l'attività di supporto alla redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS). La prima fase del lavoro, finalizzata alla ricostruzione del quadro conoscitivo del contesto di Prato, ha portato all'individuazione degli obiettivi e alla conseguente stesura delle *Linee di indirizzo del PUMS*; la seconda fase del lavoro ha riguardato la definizione della *Proposta di Piano (PUMS)* ovvero il disegno degli *Scenari*, la loro valutazione tecnica, economica ed ambientale. Si è arrivati alla redazione del *documento di Piano*, ovvero della proposta preliminare del PUMS di Prato e di tutti i documenti e dati ad essa associati, pronti per l'adozione da parte del Consiglio Comunale. Tra gli interventi prioritari si hanno:

- Potenziare e fluidificare la viabilità principale in modo da indurre su queste strade l'intera quota del traffico di attraversamento e ridurre l'utilizzo della rete minuta urbana;
- Potenziare il servizio di trasporto pubblico locale in particolare il sistema LAM;
- Potenziare il servizio di trasporto pubblico di area metropolitana con le fermate di S. Paolo e Mazzone della metropolitana di superficie;

- Potenziare lo scambio intermodale: connettere la viabilità principale ed il sistema di TP con parcheggi di interscambio di adeguata capacità, visibilità e accessibilità;
- Sviluppare il progetto del sistema tranviario: progetto preliminare della rete e progetto definitivo della prima tratta.

La terza fase delle attività sarà infine dedicata alla controdeduzione delle osservazioni raccolte durante il periodo di pubblicazione e alla successiva redazione della versione definitiva dei documenti del PUMS.

(per approfondimenti <http://www2.comune.prato.it/pums/> )

## Prato Smart City

Nel luglio del 2015 è stato firmato il **protocollo d'intesa nell'ambito di azioni relative alla società dell'informazione e dell'agenda digitale** da due comuni (Prato e Firenze), grazie al quale Prato e Firenze sono sempre più vicine nell'ambito dei sistemi innovativi ai cittadini e della smart city.

La nuova agenda digitale locale è tesa a promuovere, incentivare, razionalizzare e valorizzare gli assetti digitali della città, mettendo insieme risorse, competenze e opportunità. Tanti i progetti: dalla rete wi-fi totalmente aperta, agli strumenti di videosorveglianza, all'implementazione del car-sharing, alla gestione dei rifiuti e al tema della scuola digitale. Tra i sistemi informativi dei comuni di Prato e Firenze si sono create occasionali collaborazioni, che grazie a questo protocollo saranno più stabili e solide, specie in alcuni ambiti, come:

- collaborazione e creazione di partnership in progetti europei nel settore Ict e smart city;
- uso di sistemi di pagamento T-serve e EU-pay;
- pubblicazione Open Data, Data Mining ed accesso a banche dati per vari scopi;
- progetti di innovazione nel settore della scuola dell'obbligo;
- scambio di informazioni e coordinamento nella partecipazione a tavoli istituzionali nel settore dell'innovazione.

Complessivamente sono sette gli ambiti considerati, per ognuno dei quali sono stati individuati ulteriori settori di riferimento atti a definire più in dettaglio i singoli progetti:

| <b>Ambito</b>     | <b>Settori</b>   |
|-------------------|--|
| Smart Environment | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risorse naturali e ciclo della materia</li> <li>• Efficienza energetica</li> <li>• Energie rinnovabili</li> <li>• Riduzione delle emissioni</li> </ul>                            |
| Smart Mobility    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzioni per il trasporto pubblico locale/trasporto privato</li> <li>• Mobilità alternativa</li> <li>• Sistemi di gestione della mobilità</li> </ul>                             |
| Smart Living      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart Health</li> <li>• Smart Education</li> <li>• Smart Culture&amp;Travel</li> <li>• Smart Urban Security</li> <li>• Smart Justice</li> <li>• Smart Social Inclusion</li> </ul> |
| Smart Governance  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servizi on line</li> <li>• Pagamenti elettronici</li> </ul>   |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open data</li> <li>• Contact centre</li> <li>• Partecipazione/interazione con il cittadino</li> </ul>   |
| Smart Economy    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Produttività</li> <li>• Ricerca &amp; Sviluppo</li> <li>• Relazioni internazionali</li> <li>• Sharing economy</li> </ul>  |
| Smart People     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Livello istruzione</li> <li>• Partecipazione vita pubblica</li> <li>• Equilibrio occupazionale di genere</li> <li>• Percentuale utilizzo internet</li> <li>• Diffusione home banking</li> </ul> |
| Smart Broad Band | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Banda larga e ultra larga/fibra ottica</li> <li>• Banda larga mobile/wi-fi</li> </ul>   |

## Il Progetto di Rigenerazione Urbana promosso da Anci e Regione Toscana

Regione Toscana e Anci Toscana hanno firmato, il 20 dicembre 2013, l'Accordo per sperimentare con i Comuni la ricognizione delle aree urbane degradate ai fini dell'applicazione delle disposizioni regionali sulla rigenerazione urbana, puntando sulla riqualificazione degli insediamenti esistenti, in alternativa all'ulteriore consumo di suolo. Il Comune di Prato ha partecipato, tramite i propri amministratori e tecnici alle fasi preparatorie proponendo l'**Area del Mercato**: l'area è tratta da quelle già individuate in sede di P.S. come ambiti appunto di rigenerazione. Si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Prato verso nord, oltre la linea ferroviaria Firenze-Viareggio, ad ovest dell'argine del fiume Bisenzio. L'area è caratterizzata dalle presenze di edifici di archeologia industriale (il Fabbricone e la fabbrica Calamai), da piazza Ciardi e dagli edifici che la costituiscono, dalla presenza del Polo Universitario. Attorno alla piazza del mercato si denota un insieme eterogeneo di edifici tra cui fabbricati residenziali di recente edificazione e piccoli capannoni produttivi occupati spesso impropriamente con funzioni miste.

Il lavoro prodotto ad oggi è *l'atto di ricognizione*: un documento che definisce obiettivi, parametri e incentivi riferiti all'intera area di rigenerazione individuata, ai fini della presentazione del *piano di intervento* da parte dei proprietari delle aree. Con l'atto di ricognizione è possibile avviare una procedura di carattere "progettuale" i cui effetti "urbanistici" diventano efficaci solo al momento dell'approvazione del *piano di intervento* che, come dice la LR 65/2014, "costituisce integrazione degli atti di governo del territorio".

La proposta di piano di intervento è corredata dal cronoprogramma degli interventi, dall'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune, dall'impegno alla sottoscrizione di idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima e dallo schema di convenzione.

(per approfondimenti: <http://www.rigenerazionetoscana.it/archives/14851>)

## Il progetto RIVERSIBILITY

Il progetto "Riversibility", presentato pubblicamente nel luglio del 2016, prevede la nascita del Parco del Benessere, da Gonfienti a Santa Lucia, sulle rive del Bisenzio, con 16 aree, individuate ad oggi,

per promuovere diversi stili di vita all'interno della comunità. Il progetto integra quello del Parco Fluviale del Bisenzio e interessa 8 km di fiume e 18 km di piste ciclabili: sarà in grado di erogare servizi e creare lavoro, oltre a dare l'immagine di una città contemporanea, sostenibile, in cui la rigenerazione urbana e la salute dei cittadini sono protagonisti. Le 16 aree oggetto di interventi sono: Gonfienti, spazio Fiera, viale Montegrappa, lago degli Alcali, viale della Repubblica, Lecci, ponte Petrino, Stadio, bastione delle Forche, ponte Mercatale, Serraglio, Cantiere, ponte Datini, parco degli Ulivi, Giocagìo e anfiteatro di Santa Lucia. Tra questi saranno 5 le aree attrezzate, 3 ex novo e 2 riqualificate. I tre grandi tipi di attività che potranno essere svolti nelle 16 aree sono ambientali, culturali e sociali o ludico-sportive. Gli elementi che connoteranno gran parte del progetto sono il **container** e l'**apecar**, in tutto 13, e avranno differenti usi (dal bar, all'officina o utilizzo per le associazioni). La prima delle 16 aree sulle quali interverrà l'Amministrazione è il *Playground del Serraglio* dove verrà installata una cupola geodetica, una struttura emisferica composta da una rete di travi, posizionate su cerchi massimi che formano elementi triangolari per coloro che praticano la disciplina del Parkour. Verrà, inoltre, recuperato il manto della pavimentazione e installato un container rimodulato per la creazione di un piccolo bar.

(per approfondimenti: <http://urbanpromo.it/2016/progetti/riversibility-il-parco-fluviale-urbano-di-prato/>)

## **Il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) ed il Piano Energetico Comunale (PEC):**

Il piano d'Azione per l'Energia Sostenibile, approvato con DCC n. 97 del 10.12.2015, si collega al Piano Energetico Comunale (PEC) adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 107 del 25.11.2013.

Il piano è un documento di pianificazione e programmazione delle politiche per la riduzione dei gas climalteranti, che definisce le attività e le misure che l'Autorità Locale pensa di attuare per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione, oltre ad individuare i tempi e i riferimenti per l'attuazione delle singole azioni.

Il PAES comprende un Inventario di Base delle Emissioni (IBE), che quantifica la CO<sub>2</sub> emessa nel territorio del Comune di Prato nel 2009, scelto come anno di riferimento. Il documento permette di identificare le principali fonti antropiche di emissioni di CO<sub>2</sub> e quindi di assegnare l'opportuna priorità alle relative misure di riduzione.

(per approfondimenti: <http://www2.comune.prato.it/paes/cosa/pagina553.html>)

## **Un Parco Urbano per la città di Prato**

All'inizio di gennaio 2016 il Comune di Prato ha indetto un concorso internazionale di architettura a procedura ristretta con preselezione per il nuovo parco di tre ettari previsto all'interno del centro storico cittadino, dove sorgeva il vecchio ospedale ex Misericordia e Dolce.

Il nuovo parco urbano, a servizio della città e dei territori limitrofi, dovrà svolgere le funzioni basilari dei luoghi verdi, legate al relax, alle passeggiate, al tempo libero, al riequilibrio eco-biologico del centro città e dovrà inoltre costituire un'attrattiva turistica, che vada oltre allo svolgimento delle funzioni classiche legate al "parco urbano", ma che si configuri come un nuovo luogo in grado di veicolare l'immagine di Prato città contemporanea, contribuendo allo sviluppo socioeconomico del centro cittadino, con funzioni che possano svolgersi nell'intero arco della giornata. Il progetto dovrà essere improntato sui temi della accessibilità e sostenibilità ambientale e tener conto in modo adeguato delle problematiche della sicurezza.

Dopo una fase aperta a tutti i progettisti (sono stati coinvolti circa 230 provenienti da tutto il mondo), nel maggio del 2016 la giuria internazionale ha selezionato i 10 architetti invitati a partecipare al concorso di progettazione. Ad ottobre del 2016 la giuria si riunirà per selezionare il vincitore che riceverà l'incarico della redazione del progetto definitivo ed esecutivo per il nuovo Parco Centrale di Prato.

La giuria internazionale, che si è riunita venerdì 30 settembre e sabato 1 ottobre, 2016, ha annunciato all'unanimità il vincitore del concorso che riceverà l'incarico della redazione del progetto definitivo ed esecutivo per il nuovo Parco Centrale di Prato. Il gruppo vincente è composta da:

Paolo Brescia (OBR – Paolo Brescia e Tommaso Principi) ( capogruppo ), Michel Desvigne (Michel Desvigne Paysagiste), Alberto Romeo (Intertecno) con Tommaso Principi (OBR – Paolo Brescia e Tommaso Principi), Elisa Siffredi (OBR – Paolo Brescia e Tommaso Principi), Enrico Ferraris (Michel Desvigne Paysagiste), Massimiliano Marzo (Intertecno).

(per approfondimenti: <http://www.pppprato.it/>)

**Di seguito sono riportati i principali regolamenti del Comune di Prato:**

### ***Regolamento Edilizio***

Approvato con D.C.C. n.81 del 1.04.2004 e modificato con D.C.C. n.22 del 6.04.2016, disciplina, in conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti, l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.

### ***Regolamento di gestione delle A.N.P.I.L.:***

Nel territorio comunale ricadono 3 A.N.P.I.L.:

- **A.N.P.I.L. "Cascine di Tavola"**, istituita con D.C.C. n. 140/07, di circa 300 ettari;
- **A.N.P.I.L. "Monti della Calvana"** istituita con D.C.C. n. 93 del 15.04.2004 del Consiglio Comunale di Prato, riconosciuta anche come Sito di Interesse Regionale SIR n. 40, identificata anche come S.I.C. ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, di circa 1.100 ettari;

- **A.N.P.I.L. “Monteferrato”** istituita con D.C.C. n. 76 del 26.03.1998, riconosciuta anche come Sito di Interesse Regionale SIR n. 41, identificata anche come S.I.C. ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, di circa 1.400 ettari;

Ognuno di essi ha il proprio regolamento di gestione che, in qualità di atto di governo del territorio, si configura come Piano di settore, per la cui approvazione segue i dettami della legge quadro sull'urbanistica della Regione Toscana, la LR 65/2014. I regolamenti, come previsto dall'art.19 lett. B della LR 49/1995, secondo gli indirizzi generali e specifici definiti nella disciplina degli PPSES delle Province di Prato e di Firenze e nel rispetto delle prescrizioni di tutela delle risorse biodiversità, flora e fauna dei rispettivi PTC, disciplinano l'assetto urbanistico e le trasformazioni ammissibili.

### ***Piano comunale di classificazione acustica***

Il piano di classificazione acustica del Comune di Prato e il relativo regolamento comunale sono stati approvati con DCC n. 11 del 24.01.2002.

### ***Piano della telefonia mobile***

Il piano particolareggiato per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile definisce dove possono essere realizzate le infrastrutture a supporto delle reti di telefonia mobile (supporto antenne, locale apparati e sistema di monitoraggio). L'ultima variante al piano è stata approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 96 del 10.12.2015.

### ***Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati, per la raccolta differenziata dei rifiuti e di altri servizi di igiene ambientale***

Approvato il 19.05.2016 con Delibera di Consiglio Comunale n. 33, il nuovo regolamento per la gestione dei rifiuti che revoca il precedente approvato con DCC 43/2005 e successivamente modificato con DCC 67/2007 e DCC 29/2011.

### ***Regolamento per il commercio nella città di Prato***

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.9 del 17.02.2011 e modificato con Delibera Consiglio Comunale n.9 del 3.03.2016.

Il regolamento stabilisce i principi e le norme generali sull'esercizio dell'attività commerciale e persegue le finalità di trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa, la tutela del consumatore, l'efficienza, la modernizzazione della rete distributiva, il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo del ruolo delle piccole imprese, all'evoluzione qualificata delle relazioni tra attività commerciali, contesti territoriali e filiere economiche ed alla tutela attiva delle botteghe e dei mercati di interesse storico, di tradizione e di tipicità. Promuove e sviluppa la concertazione e la governance cooperativa come metodi di relazione e di collaborazione tra gli enti locali, le categorie economiche, le organizzazioni dei lavoratori e le associazioni dei consumatori, anche ai fini della programmazione delle diverse articolazioni e funzioni del sistema distributivo secondo modelli co-evolutivi.

### ***Regolamento delle attività rumorose***

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 24.01.2002, modificato con D.C.C. n. 10 del 27.01.2005

### ***Piano Comunale di Protezione Civile – Piano Stralcio***

In attesa del nuovo Piano, il Comune di Prato ha ritenuto indispensabile redigere un Piano Stralcio di Protezione Civile che si prefigge di indicare le strutture organizzative chiamate a gestire l'emergenza, nonché di standardizzare le procedure che le strutture stesse dovranno impiegare, al fine del più efficace coordinamento operativo delle componenti del sistema complesso della protezione civile.

Il Piano Stralcio è stato approvato con Ordinanza del Sindaco di Prato n. 202/ W4 del 29 novembre 2004.

### ***Regolamento per le autorizzazioni di pubblici esercizi negli impianti di distribuzione di carburanti***

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.124 del 05.06.2003

### ***Regolamento comunale di igiene***

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 648 del 18.12.67, n. 354 del 19.06.69, n. 232 del 01.04.70.

### ***Regolamento del verde pubblico e privato***

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 123 del 21 luglio 2005

### ***Regolamento degli orti e oliveti sociali***

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/03/2016

### ***Piano degli impianti e dei mezzi pubblicitari***

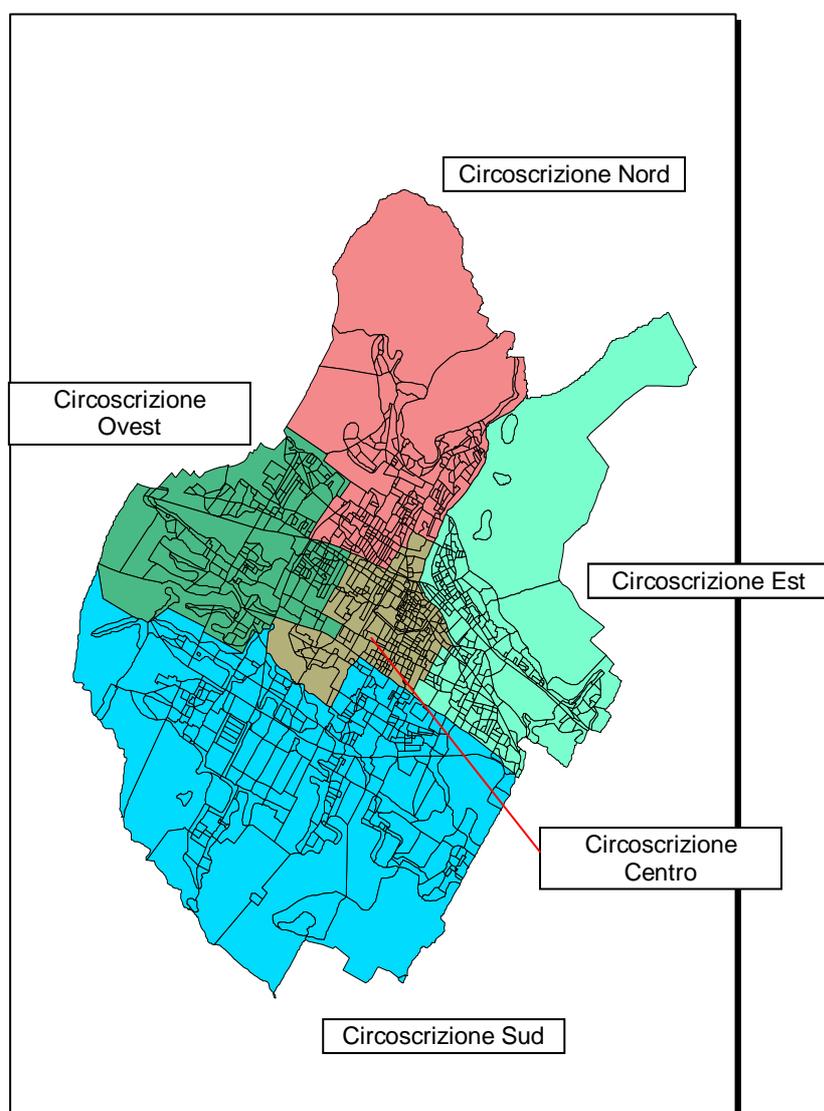
Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 1 del 13.01.2011 e modificato con D.C.C. n. 81 del 24.11.2011.

## 6. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

### 6.1 Analisi delle dinamiche demografiche

#### 6.1.1 Dati territoriali e statistici al 31.03.2016

**Divisione in sezioni censuarie.** Per avere un quadro di riferimento demografico attuale il riferimento è la **popolazione residente al 31 marzo 2016**, l'ultima "fotografia" della popolazione residente nel Comune di Prato (fonte: Ufficio di Statistica del Comune di Prato <http://statistica.comune.prato.it> ). La popolazione risulta suddivisa anche per circoscrizioni secondo lo schema di seguito riportato, dal 2014 il calcolo della popolazione per circoscrizione è determinato sulla base dei confini delle sezioni di censimento.



Tab. 1 Suddivisione territoriale per sezioni di censimento (circoscrizioni)

## Sup. Territoriale e dati popolazione e famiglie residenti al 31/03/2016

I dati di superficie e popolazione residente sono sinteticamente descritti:

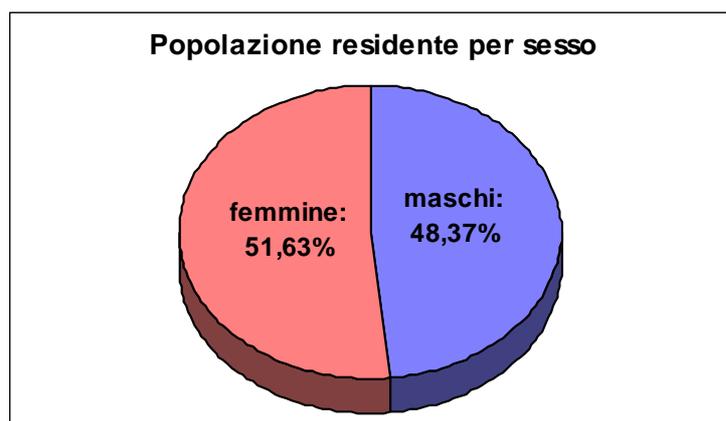
|  |          |
|--|----------|
| <b>Sup. territoriale comunale (Kmq.) :</b> | 97,56    |
| <b>Pop. residente al 31 Marzo 2016 (*)</b> | 191.711  |
| <i>di cui:</i>                             |          |
| <b>maschi</b>                              | 92.740   |
| <b>femmine</b>                             | 98.971   |
| <b>Numero famiglie residenti (*)</b>       | 77.089   |
| <b>Densità:</b>                            |          |
| <b>abitanti / Kmq</b>                      | 1.965,06 |
| <b>famiglie / Kmq</b>                      | 790,17   |

Note: (\*) Sono compresi 214 residenti (185 famiglie) senza fissa dimora o irreperib. all'ultimo indirizzo

### 6.1.2 Disaggregazione dei dati della popolazione residente

I dati relativi alla popolazione residente al 31.03.2016 sono stati sviluppati e disaggregati in base al genere, alle circoscrizioni, ai residenti italiani e stranieri, ecc. Questo ci permette di dare una lettura critica della situazione presente sul territorio e raffrontarla anche agli anni precedenti.

**Divisione per sesso e per circoscrizioni.** Per quanto riguarda la divisione per genere sul totale della popolazione si registra la prevalenza del sesso femminile:



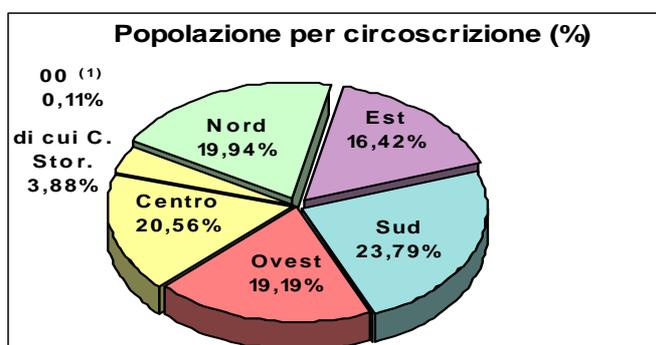
Particolarmente interessante è la distribuzione della popolazione per genere e Circoscrizione:

#### Popolazione residente nel Comune di Prato al 31 Marzo 2016

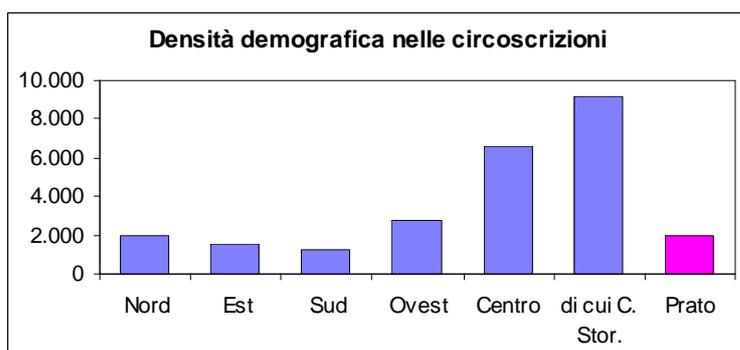
| Maschi | Femmine | Totale | Densità |
|--------|---------|--------|---------|
|--------|---------|--------|---------|

| Circ.                 |               |               |                | (ab/Kmq.)       |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| Nord                  | 18.276        | 19.949        | 38.225         | 1.979,54        |
| Est                   | 14.907        | 16.565        | 31.472         | 1.514,53        |
| Sud                   | 22.213        | 23.388        | 45.601         | 1.193,74        |
| Ovest                 | 18.020        | 18.764        | 36.784         | 2.761,56        |
| Centro                | 19.158        | 20.257        | 39.415         | 6.624,37        |
| di cui Centro Storico | 3.610         | 3.831         | 7.441          | 9.186,42        |
| 00 <sup>(1)</sup>     | 166           | 48            | 214            | -               |
| <b>Prato</b>          | <b>92.740</b> | <b>98.971</b> | <b>191.711</b> | <b>1.965,06</b> |

(1) senza fissa dimora o irreperibile ultimo indirizzo



Si mette in luce la particolare densità abitativa della Circoscrizione Centro e di quella Ovest, mentre le altre circoscrizioni presentano una densità abitativa molto più bassa procedendo da Nord a Sud.

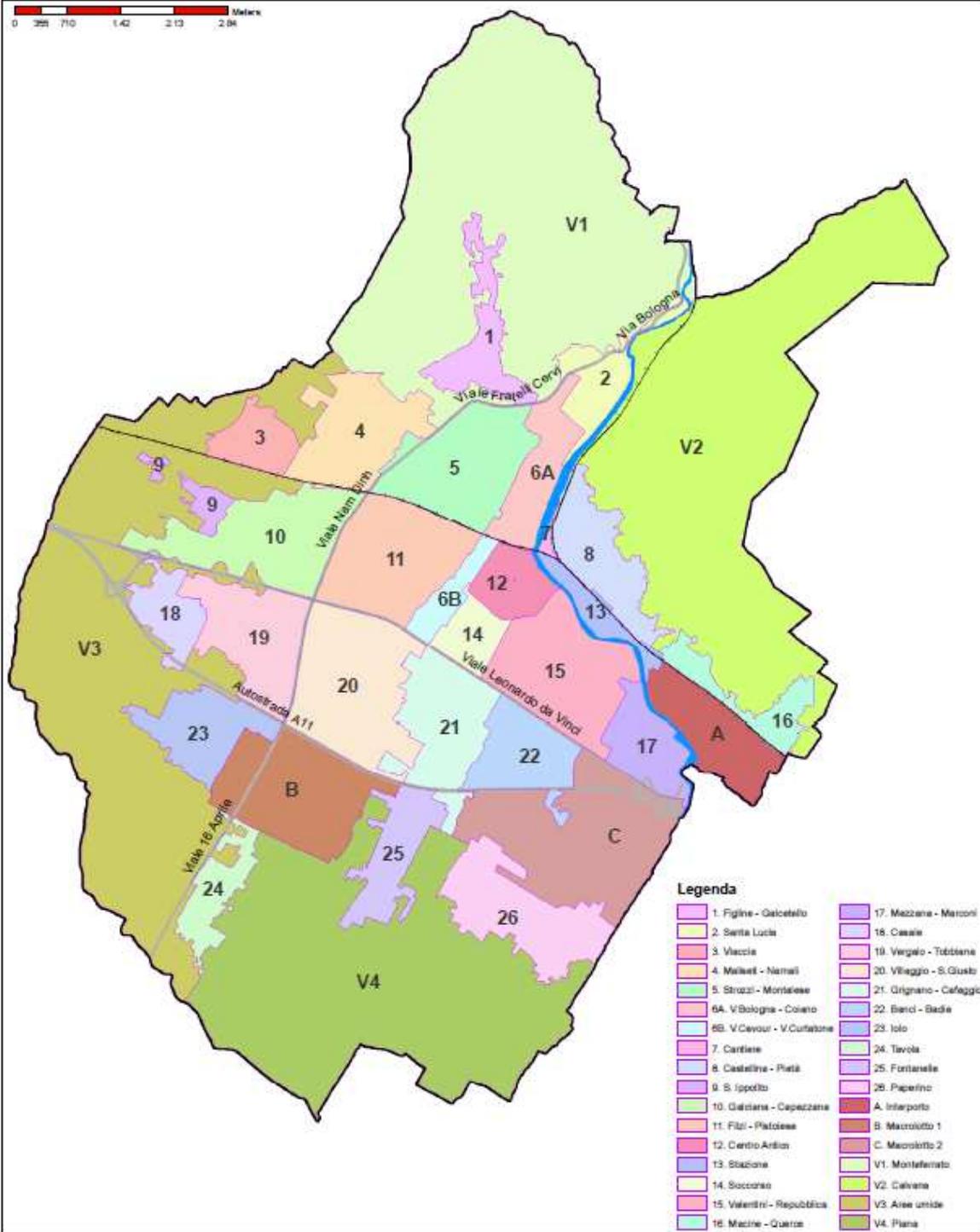


Per un maggior dettaglio l'Ufficio Statistica ha messo a disposizione sul proprio sito anche i dati disaggregati per UES (Unità Elementari Statistiche) che suddividono il territorio secondo la mappa che segue:



# UNITA' ELEMENTARI STATISTICHE

## Il quadro d'insieme delle U.E.S.



Tab. 2 Popolazione residente per UES (Unità Statistiche Elementari) e genere al 31.03.2016

| <b>UES (Unità Elementari Statistiche)</b> | <b>Maschi</b> | <b>Femmine</b> | <b>Totale</b>  |
|---|---------------|----------------|----------------|
| 1- Figline, Galcetello                    | 3.169         | 3.488          | 6.657          |
| 2- Santa Lucia                            | 1.911         | 2.155          | 4.066          |
| 3- Viaccia                                | 1.329         | 1.390          | 2.719          |
| 4- Maliseti, Narnali                      | 4.650         | 4.796          | 9.446          |
| 5- Strozzi, Montalese                     | 9.917         | 10.681         | 20.598         |
| 6A- V.Bologna, Coiano                     | 4.670         | 5.132          | 9.802          |
| 6B- V.Cavour, V.Curtatone                 | 1.072         | 1.089          | 2.161          |
| 7- Cantiere                               | 285           | 297            | 582            |
| 8- Castellina, Pietà                      | 3.317         | 3.811          | 7.128          |
| 9- S.Ippolito                             | 1.003         | 1.033          | 2.036          |
| 10- Galciana, Capezzana                   | 3.642         | 3.856          | 7.498          |
| 11- Filzi, Pistoiese                      | 7.904         | 8.129          | 16.033         |
| 12- Centro antico                         | 3.605         | 3.824          | 7.429          |
| 13- Stazione                              | 1.292         | 1.394          | 2.686          |
| 14- Soccorso                              | 3.724         | 3.940          | 7.664          |
| 15- Valentini, Repubblica                 | 9.079         | 9.983          | 19.062         |
| 16- Macine, Querce                        | 1.991         | 2.200          | 4.191          |
| 17- Mezzana, Marconi                      | 3.276         | 3.581          | 6.857          |
| 18- Casale                                | 869           | 918            | 1.787          |
| 19- Vergaio, Tobbiana                     | 3.300         | 3.579          | 6.879          |
| 20- Villaggio, S.Giusto                   | 3.468         | 3.674          | 7.142          |
| 21- Grignano, Cafaggio                    | 3.662         | 3.891          | 7.553          |
| 22- Banci, Badie                          | 3.271         | 3.349          | 6.620          |
| 23- Iolo                                  | 2.290         | 2.503          | 4.793          |
| 24- Tavola                                | 1.373         | 1.496          | 2.869          |
| 25- Fontanelle                            | 2.624         | 2.783          | 5.407          |
| 26- Paperino                              | 2.530         | 2.628          | 5.158          |
| A- Interporto                             | 240           | 287            | 527            |
| B- Macrolotto 1                           | 457           | 415            | 872            |
| C- Macrolotto 2                           | 184           | 193            | 377            |
| V1- Monteferrato                          | 407           | 408            | 815            |
| V2- Calvana                               | 159           | 160            | 319            |
| V3- Aree umide                            | 1.182         | 1.101          | 2.283          |
| V4- Piana                                 | 722           | 759            | 1.481          |
| Senza fissa dimora/irreperibili           | 166           | 48             | 214            |
| <b>Totale</b>                             | <b>92.740</b> | <b>98.971</b>  | <b>191.711</b> |

Tab. 3 Distribuzione popolazione per UES)

La popolazione residente complessiva da marzo 2015 a marzo 2016 è passata da 191.070 unità a 191.711 unità con un incremento di 641 residenti che corrispondono allo 0,34 % di crescita.

**Analisi della popolazione in base agli indicatori demografici.** Gli indicatori demografici con i quali la popolazione viene ulteriormente classificata sono quattro:

1. L'indice di **vecchiaia**, indica l'ammontare di persone che hanno almeno 65 anni di età per ogni 100 giovani fino a 14 anni di età.
2. L'indice **di dipendenza**, indica l'ammontare della popolazione che non è in età lavorativa (ovvero gli individui da 65 anni in poi e quelli fino a 14 anni), per ogni 100 residenti in età lavorativa (ovvero i residenti in età compresa tra 15 e 64 anni).
3. L'indice di **ricambio**, indica, invece, l'ammontare teorico dei lavoratori più anziani, ovvero della popolazione in età compresa tra i 60 ed i 64 anni, per ogni 100 "lavoratori" più giovani, ovvero della popolazione in età compresa tra i 15 ed i 19 anni.
4. L'indice di **struttura**, infine, indica l'ammontare della popolazione in età lavorativa più anziana, ovvero quella di età compresa tra i 40 ed i 64 anni di età, per ogni 100 lavoratori "giovani", ovvero di età compresa tra i 15 ed i 39 anni.

Questi indicatori sono stati suddivisi per circoscrizioni come si evince dalla tabella seguente:

**Confronto indicatori demografici fra circoscrizioni**

| Circ.                 | Indici        |              |               |               |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|                       | Vecchiaia     | Dipendenza   | Ricambio      | Struttura     |
| Nord                  | 189,43        | 61,95        | 139,45        | 137,07        |
| Est                   | 184,48        | 60,94        | 128,53        | 140,68        |
| Sud                   | 127,39        | 53,99        | 112,16        | 138,66        |
| Ovest                 | 159,18        | 57,72        | 136,40        | 133,38        |
| Centro                | 116,41        | 51,74        | 116,75        | 119,45        |
| <i>Centro Storico</i> | <i>111,25</i> | <i>45,53</i> | <i>126,28</i> | <i>122,79</i> |
| <b>Prato</b>          | <b>150,87</b> | <b>56,82</b> | <b>125,84</b> | <b>133,50</b> |

Da questi dati si possono trarre delle indicazioni: si può constatare come le circoscrizioni con la popolazione più anziana siano la Nord e la Est, seguite a distanza dalla Ovest; la Circoscrizione Sud e la Centro invece hanno le popolazioni più giovani; dall'indice di dipendenza si evince che la Circoscrizione Nord è quella dove sono in numero minore le persone in età lavorativa, mentre la Circoscrizione Centro è quella con il più alto rapporto di persone in età lavorativa; per quanto riguarda l'indice di ricambio essendo superiore a 100, come è pressoché ovunque in Italia, significa che i lavoratori che stanno uscendo dal ciclo produttivo sono di più di quelli stanno entrando; naturalmente, questo indice è più elevato per le circoscrizioni con la popolazione più anziana.

**Divisione per classi di età.** La popolazione residente è stata anche ulteriormente suddivisa per classi di età e per sesso:

**Popolazione residente nel Comune di Prato al 31 Marzo 2016  
per sesso e classi di età**

|                   | <b>Maschi</b> | <b>Femmine</b> | <b>Totale</b>  |               |
|-------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Classi età</b> |               |                | <b>n.</b>      | <b>%</b>      |
| 0-4               | 4.535         | 4.185          | 8.720          | 4,55          |
| 5-9               | 5.001         | 4.635          | 9.636          | 5,03          |
| 10-14             | 4.855         | 4.477          | 9.332          | 4,87          |
| 15-19             | 4.494         | 4.194          | 8.688          | 4,53          |
| 20-24             | 4.413         | 4.273          | 8.686          | 4,53          |
| 25-29             | 5.158         | 5.114          | 10.272         | 5,36          |
| 30-34             | 5.624         | 5.706          | 11.330         | 5,91          |
| 35-39             | 6.632         | 6.746          | 13.378         | 6,98          |
| 40-44             | 7.860         | 7.817          | 15.677         | 8,18          |
| 45-49             | 7.835         | 7.977          | 15.812         | 8,25          |
| 50-54             | 7.294         | 7.636          | 14.930         | 7,79          |
| 55-59             | 6.064         | 6.479          | 12.543         | 6,54          |
| 60-64             | 5.158         | 5.775          | 10.933         | 5,70          |
| 65-69             | 5.143         | 5.935          | 11.078         | 5,78          |
| 70-74             | 4.102         | 4.840          | 8.942          | 4,66          |
| 75-79             | 3.882         | 5.028          | 8.910          | 4,65          |
| 80-84             | 2.537         | 3.645          | 6.182          | 3,22          |
| 85-89             | 1.491         | 2.784          | 4.275          | 2,23          |
| 90-94             | 553           | 1.375          | 1.928          | 1,01          |
| 95-99             | 101           | 290            | 391            | 0,20          |
| 100 e +           | 8             | 60             | 68             | 0,04          |
| <b>Totale</b>     | <b>92.740</b> | <b>98.971</b>  | <b>191.711</b> | <b>100,00</b> |

*Tab. 4 Popolazione residente per sesso e classe di età*

Si evidenzia come le tre classi di età 40-44, 45-49 e 50-54 sono quelle più presenti sul territorio comunale. Nella trattazione successiva, riferita al confronto dei dati dal 1995 al 2015 questi dati verranno sviscerati mettendo in evidenza il progressivo invecchiamento della popolazione.

**Analisi dei nuclei familiari.** Un dato molto importante per capire le dinamiche sociali all'interno del territorio comunale è quello relativo alla disaggregazione dei nuclei familiari divisi per circoscrizione e per numero di componenti.

**Nuclei familiari per numero di componenti e circoscrizione al 31 Marzo 2016 (valori assoluti)**

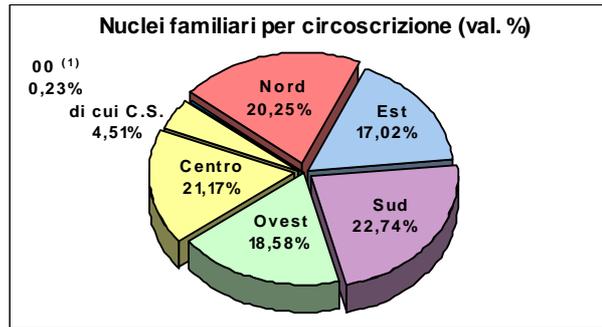
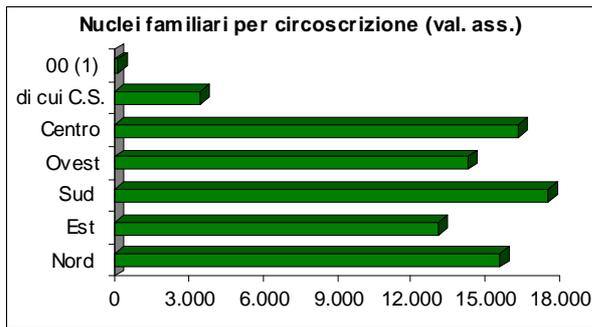
| n. comp.      | Circoscrizioni |               |               |               |               |              |                   | Totale        |
|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|
|               | Nord           | Est           | Sud           | Ovest         | Centro        | di cui C.S.  | 00 <sup>(1)</sup> |               |
| 1             | 4.394          | 4.052         | 4.319         | 3.636         | 5.671         | 1.560        | 168               | 22.240        |
| 2             | 4.561          | 3.664         | 4.755         | 4.131         | 4.133         | 812          | 11                | 21.255        |
| 3             | 3.452          | 2.739         | 4.230         | 3.280         | 3.033         | 566          | 4                 | 16.738        |
| 4             | 2.259          | 1.925         | 2.958         | 2.232         | 2.142         | 336          | -                 | 11.516        |
| 5             | 628            | 506           | 840           | 657           | 794           | 141          | 1                 | 3.426         |
| 6 - 8         | 309            | 223           | 404           | 359           | 500           | 59           | 1                 | 1.796         |
| 9 e oltre     | 11             | 9             | 23            | 29            | 46            | 2            | -                 | 118           |
| <b>Totale</b> | <b>15.614</b>  | <b>13.118</b> | <b>17.529</b> | <b>14.324</b> | <b>16.319</b> | <b>3.476</b> | <b>185</b>        | <b>77.089</b> |

**Nuclei familiari per numero di componenti e circoscrizione al 31 Marzo 2016 (valori %)**

| n. comp.      | Circoscrizioni |               |               |               |               |               |                   | Totale        |
|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
|               | Nord           | Est           | Sud           | Ovest         | Centro        | di cui C.S.   | 00 <sup>(1)</sup> |               |
| 1             | 28,14          | 30,89         | 24,64         | 25,38         | 34,75         | 44,88         | 90,81             | 28,85         |
| 2             | 29,21          | 27,93         | 27,13         | 28,84         | 25,33         | 23,36         | 5,95              | 27,57         |
| 3             | 22,11          | 20,88         | 24,13         | 22,90         | 18,59         | 16,28         | 2,16              | 21,71         |
| 4             | 14,47          | 14,67         | 16,87         | 15,58         | 13,13         | 9,67          | -                 | 14,94         |
| 5             | 4,02           | 3,86          | 4,79          | 4,59          | 4,87          | 4,06          | 0,54              | 4,44          |
| 6 - 8         | 1,98           | 1,70          | 2,30          | 2,51          | 3,06          | 1,70          | 0,54              | 2,33          |
| 9 e oltre     | 0,07           | 0,07          | 0,13          | 0,20          | 0,28          | 0,06          | -                 | 0,15          |
| <b>Totale</b> | <b>100,00</b>  | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b>     | <b>100,00</b> |

Note: (1) Senza fissa dimora o irreperibili all'ultimo indirizzo

Dalla tabella si può rilevare che le famiglie mono e bi componenti sono quelle in numero più elevato, per quanto riguarda quelle con un solo componente sono presenti principalmente nella Circoscrizione Centro ed a seguire in quella Est, mentre invece le famiglie composte da due persone sono quasi equamente distribuiti nelle 5 circoscrizioni con una leggera prevalenza per le circoscrizioni Nord e Sud.



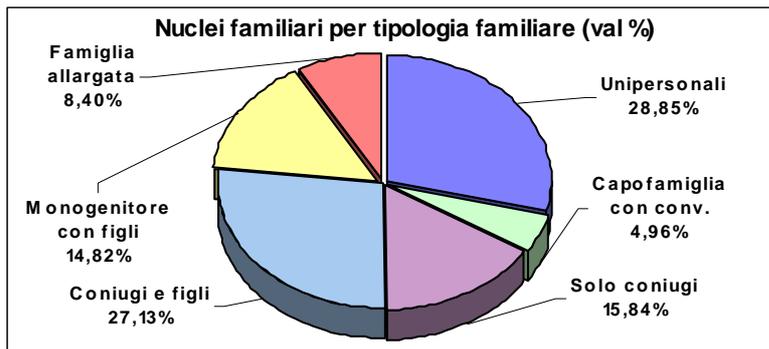
Da questi grafici si evidenzia invece, ricompattando il dato solo per circoscrizioni, che la maggior parte dei nuclei familiari (indipendentemente dal numero dei componenti) è presente nella circoscrizione Sud, seguita dalla circoscrizione Centro.

I dati sono stati poi strutturati in base alla tipologia dei nuclei familiari:

- Unipersonali: persone sole,
- Capofamiglia con conv.: capofamiglia con altre persone non apparentate con lui definite come conviventi,
- Solo coniugi: coppia sposata con/senza conviventi,
- Coniugi e figli: coppia sposata con figli con/senza conviventi,
- Monogenitore con figli: capofamiglia con figli con/senza conviventi,
- Famiglia allargata: con altri parenti con/senza conviventi.

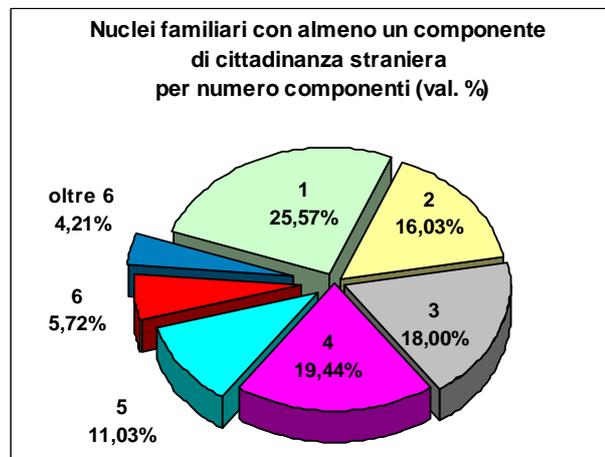
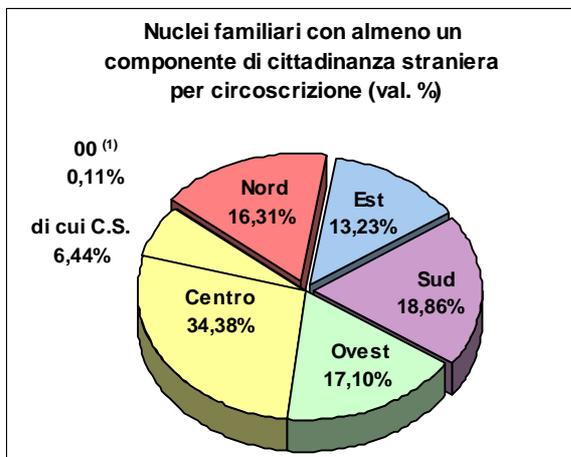
#### **Nuclei familiari per tipologia familiare e numero di componenti al 31 Marzo 2016**

| Tipologia familiare    | Numero di componenti |               |               |               |              |              |            | Totale        |
|------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|---------------|
|                        | 1                    | 2             | 3             | 4             | 5            | 6            | oltre 6    |               |
| Unipersonali           | 22.237               | -             | -             | -             | -            | -            | -          | 22.237        |
| Capofamiglia con conv. | 2                    | 2.656         | 559           | 316           | 149          | 88           | 52         | 3.822         |
| Solo coniugi           | -                    | 11.927        | 160           | 73            | 20           | 16           | 17         | 12.213        |
| Coniugi e figli        | -                    | -             | 10.666        | 8.143         | 1.534        | 390          | 183        | 20.916        |
| Monogenitore con figli | -                    | 5.531         | 3.770         | 1.409         | 456          | 152          | 104        | 11.422        |
| Famiglia allargata     | 1                    | 1.141         | 1.583         | 1.575         | 1.267        | 568          | 344        | 6.479         |
| <b>Totale</b>          | <b>22.240</b>        | <b>21.255</b> | <b>16.738</b> | <b>11.516</b> | <b>3.426</b> | <b>1.214</b> | <b>700</b> | <b>77.089</b> |



Si riscontra che sul territorio comunale i nuclei familiari unipersonali sono la maggior parte seguiti da quelli costituiti da coniugi con figli.

Dei 77.089 nuclei familiari complessivi, 64.175 sono riferiti a nuclei familiari i cui componenti sono tutti di cittadinanza italiana, i restanti 12.914 nuclei familiari sono costituiti da almeno un componente di cittadinanza non italiana. I grafici successivi ci evidenziano in termini percentuali la distribuzione dei nuclei familiari stranieri sul territorio comunale e la loro suddivisione in base al numero dei componenti.



Da questi grafici si evince che la maggior parte dei nuclei costituiti da stranieri vive nella Circoscrizione Centro Storico ed è costituita essenzialmente da nuclei unipersonali.

**Popolazione residente straniera.**La popolazione residente straniera suddivisa per circoscrizioni la troviamo riassunta nella tabella seguente.

### Popolazione residente straniera al 31 Marzo 2016 per sesso e circoscrizione

| Circ.             | Maschi        |               | Femmine       |               | Totale        |               |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | n.            | %             | n.            | %             | n.            | %             |
| Nord              | 2.733         | 15,80         | 2.978         | 16,47         | 5.711         | 16,14         |
| Est               | 1.866         | 10,79         | 2.138         | 11,83         | 4.004         | 11,32         |
| Sud               | 3.172         | 18,34         | 3.519         | 19,47         | 6.691         | 18,92         |
| Ovest             | 3.120         | 18,04         | 3.178         | 17,58         | 6.298         | 17,80         |
| Centro            | 6.391         | 36,95         | 6.255         | 34,60         | 12.646        | 35,75         |
| di cui C. Stor.   | 1.017         | 5,88          | 955           | 5,28          | 1.972         | 5,57          |
| 00 <sup>(1)</sup> | 15            | 0,09          | 9             | 0,05          | 24            | 0,07          |
| <b>Prato</b>      | <b>17.297</b> | <b>100,00</b> | <b>18.077</b> | <b>100,00</b> | <b>35.374</b> | <b>100,00</b> |

Note: (1) Senza fissa dimora o irreperibili all'ultimo indirizzo

La quale conferma che la maggior parte dei residenti stranieri si sono insediati nel Centro Storico.

La popolazione straniera residente è proveniente principalmente dall'Asia per circa il 60%, seguita da altri paesi Europei per il 27,5%, dall'Africa per il 9,7 %.

Per avere un maggior dettaglio della distribuzione sul territorio dei cittadini stranieri si veda la tabella che segue riferita alle UES:

### Popolazione residente straniera al 31 Marzo 2016 per UES e genere

| UES (Unità Elementari Statistiche) | Maschi | Femmine | Totale |
|------------------------------------|--------|---------|--------|
| 1- Figline, Galcetello             | 144    | 196     | 340    |
| 2- Santa Lucia                     | 117    | 187     | 304    |
| 3- Viaccia                         | 139    | 110     | 249    |
| 4- Maliseti, Narnali               | 647    | 637     | 1.284  |
| 5- Strozzi, Montalese              | 2.168  | 2.227   | 4.395  |
| 6A- V.Bologna, Coiano              | 1.008  | 1.008   | 2.016  |
| 6B- V.Cavour, V.Curtatone          | 483    | 468     | 951    |
| 7- Cantiere                        | 32     | 40      | 72     |
| 8- Castellina, Pietà               | 241    | 368     | 609    |
| 9- S.Ippolito                      | 57     | 80      | 137    |
| 10- Galciana, Capezzana            | 433    | 492     | 925    |
| 11- Filzi, Pistoiese               | 3.101  | 2.991   | 6.092  |
| 12- Centro antico                  | 1.016  | 953     | 1.969  |
| 13- Stazione                       | 203    | 210     | 413    |
| 14- Soccorso                       | 1.230  | 1.225   | 2.455  |
| 15- Valentini, Repubblica          | 1.845  | 1.983   | 3.828  |
| 16- Macine, Querce                 | 192    | 225     | 417    |
| 17- Mezzana, Marconi               | 419    | 435     | 854    |
| 18- Casale                         | 58     | 87      | 145    |

|                                 |               |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 19- Vergaio, Tobbiana           | 247           | 311           | 558           |
| 20- Villaggio, S.Giusto         | 632           | 684           | 1.316         |
| 21- Grignano, Cafaggio          | 699           | 737           | 1.436         |
| 22- Banci, Badie                | 554           | 531           | 1.085         |
| 23- Iolo                        | 307           | 419           | 726           |
| 24- Tavola                      | 227           | 288           | 515           |
| 25- Fontanelle                  | 548           | 561           | 1.109         |
| 26- Paperino                    | 150           | 193           | 343           |
| A- Interporto                   | 2             | 8             | 10            |
| B- Macrolotto 1                 | 148           | 152           | 300           |
| C- Macrolotto 2                 | 24            | 28            | 52            |
| V1- Monteferrato                | 15            | 24            | 39            |
| V2- Calvana                     | 13            | 10            | 23            |
| V3- Aree umide                  | 131           | 135           | 266           |
| V4- Piana                       | 52            | 65            | 117           |
| Senza fissa dimora/irreperibili | 15            | 9             | 24            |
| <b>Totale</b>                   | <b>17.297</b> | <b>18.077</b> | <b>35.374</b> |

Tab. 5 Popolazione straniera residente per UES e sesso

Da tale tabella si evince che la zona Filzi-Pistoiese è quella maggiormente popolata da stranieri seguita dalla zona Strozzi-Montalese e via Valentini-Repubblica. Possiamo affermare che la popolazione straniera risiede con prevalenza nel centro storico e nella prima fascia che lo circonda.

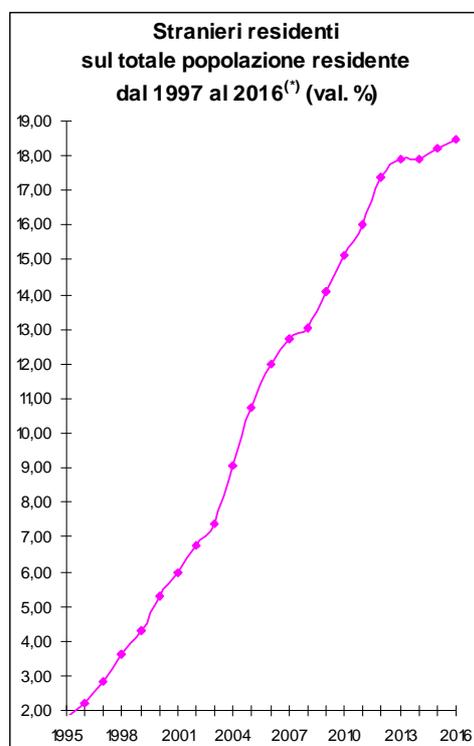
Per quanto riguarda la popolazione straniera residente nel Comune di Prato si è avuto un trend di crescita dal 1995 ad oggi (31.03.2016) portando la popolazione straniera ad essere il 18,45% della popolazione residente complessiva.

#### Popolazione straniera residente al 31/12 dal 1995 al 2016<sup>(\*)</sup> nel Comune di Prato

| Anno | Totale stranieri | Incr./Decr. annuale v.a. | Incr./Decr. annuale % | Totale pop.res. | % stran. su pop.res. |
|------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| 1995 | 3.019            |                          |                       | 167.991         | 1,80                 |
| 1996 | 3.767            | +748                     | 24,78                 | 168.892         | 2,23                 |
| 1997 | 4.865            | +1.098                   | 29,15                 | 169.927         | 2,86                 |
| 1998 | 6.175            | +1.310                   | 26,93                 | 171.135         | 3,61                 |
| 1999 | 7.424            | +1.249                   | 20,23                 | 172.473         | 4,30                 |
| 2000 | 9.213            | +1.789                   | 24,10                 | 174.513         | 5,28                 |
| 2001 | 10.527           | +1.314                   | 14,26                 | 176.023         | 5,98                 |
| 2002 | 12.015           | +1.488                   | 14,14                 | 177.643         | 6,76                 |
| 2003 | 13.127           | +1.112                   | 9,26                  | 178.023         | 7,37                 |
| 2004 | 16.373           | +3.246                   | 24,73                 | 180.674         | 9,06                 |
| 2005 | 19.771           | +3.398                   | 20,75                 | 183.823         | 10,76                |

|      |        |        |       |         |       |
|------|--------|--------|-------|---------|-------|
| 2006 | 22.308 | +2.537 | 12,83 | 185.660 | 12,02 |
| 2007 | 23.658 | +1.350 | 6,05  | 185.603 | 12,75 |
| 2008 | 24.153 | +495   | 2,09  | 185.091 | 13,05 |
| 2009 | 26.317 | +2.164 | 8,96  | 186.798 | 14,09 |
| 2010 | 28.402 | +2.085 | 7,92  | 188.011 | 15,11 |
| 2011 | 30.186 | +1.784 | 6,28  | 188.579 | 16,01 |
| 2012 | 33.158 | +2.972 | 9,85  | 190.992 | 17,36 |
| 2013 | 34.225 | +1.067 | 3,22  | 191.424 | 17,88 |
| 2014 | 34.171 | -54    | -0,16 | 191.002 | 17,89 |
| 2015 | 34.794 | +623   | 1,82  | 191.150 | 18,20 |
| 2016 | 35.374 | +580   | 1,67  | 191.711 | 18,45 |

(\*) al 31 Marzo 2016



### 6.1.3 Analisi demografica<sup>2</sup>

La relazione effettuata dall'Ufficio di Statistica ha tenuto conto dell'andamento demografico fino al 31.12.2015. I dati contenuti nei paragrafi precedenti hanno inteso fotografare la situazione al 31.03.2016 essendo l'ultimo rilevamento effettuato dal Comune, ma essendo riferito ad un solo trimestre non può essere ancora indicativo per gli andamenti in atto.

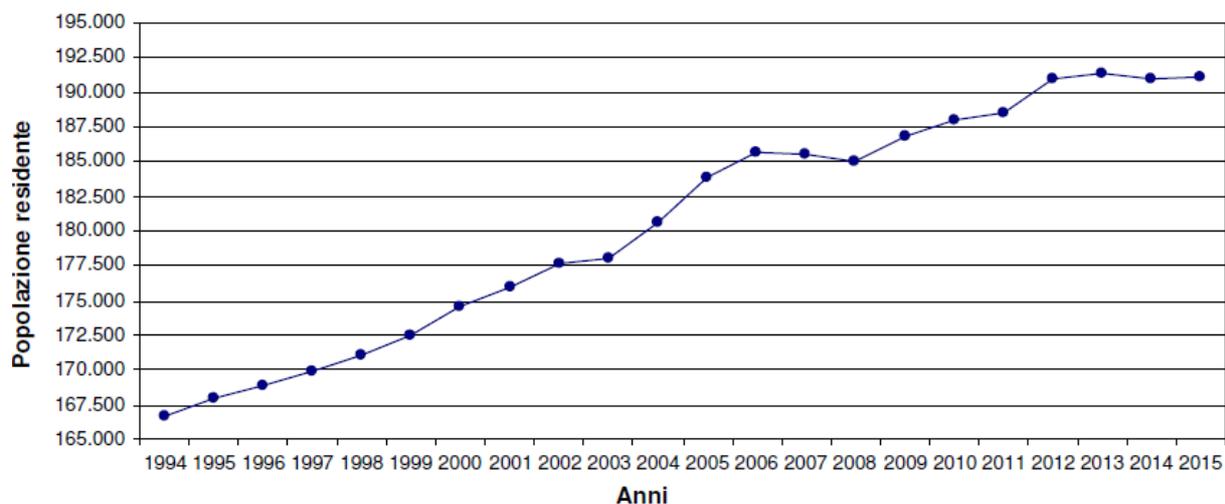
<sup>2</sup> Fonte "Come cambia Prato? Analisi demografica della popolazione residente al 31/12/2015" a cura dell'Ufficio di Statistica del comune di Prato

I **residenti iscritti** nell'Anagrafe del Comune di Prato al 31.12.2015 sono pari a 191.150 unità. La popolazione pratese nel corso del 2015 è quindi aumentata rispetto a 31.12.2014 di 148 unità con un incremento dello 0,08%.

Tra il 2013 e il 2014 la popolazione era diminuita di 422 unità, in controtendenza per la prima volta con l'aumento progressivo registrato a partire dal 2009.

Quest'anno, il numero di residenti torna a crescere, anche se in maniera contenuta.

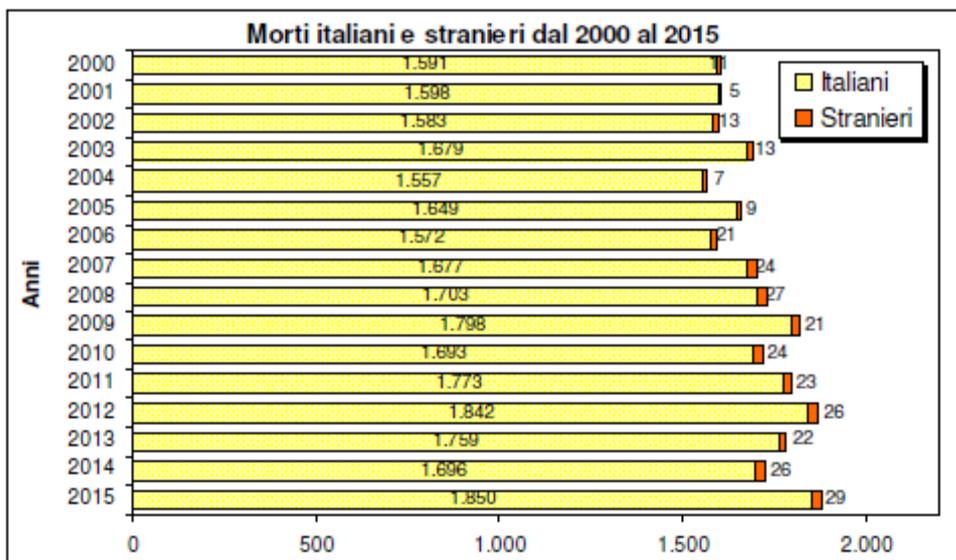
### Andamento popolazione residente a fine anno dal 1994 al 2015



Tuttavia, osservando nel dettaglio i dati, la popolazione non è realmente in crescita. Il saldo naturale, cioè la differenza tra nati e morti, è negativo, con uno scarto di 269 unità. Il 2015 è stato un anno in cui il numero dei decessi, in tutta Italia, è cresciuto in maniera considerevole rispetto all'anno precedente. La popolazione residente risulta comunque in lieve crescita perché la diminuzione del saldo naturale è stata compensata dalle immigrazioni da altri Comuni e dall'estero.

Per quanto riguarda i decessi in aumento, queste hanno riguardato per circa il 74,52% dei casi, la popolazione con più di 81 anni mettendo in evidenza un aumento della mortalità nelle fasce più anziane della popolazione. Questo aumento può essere attribuito all'invecchiamento della popolazione e al conseguente aumento della speranza di vita, alle condizioni climatiche molto differenti rispetto all'anno precedente.

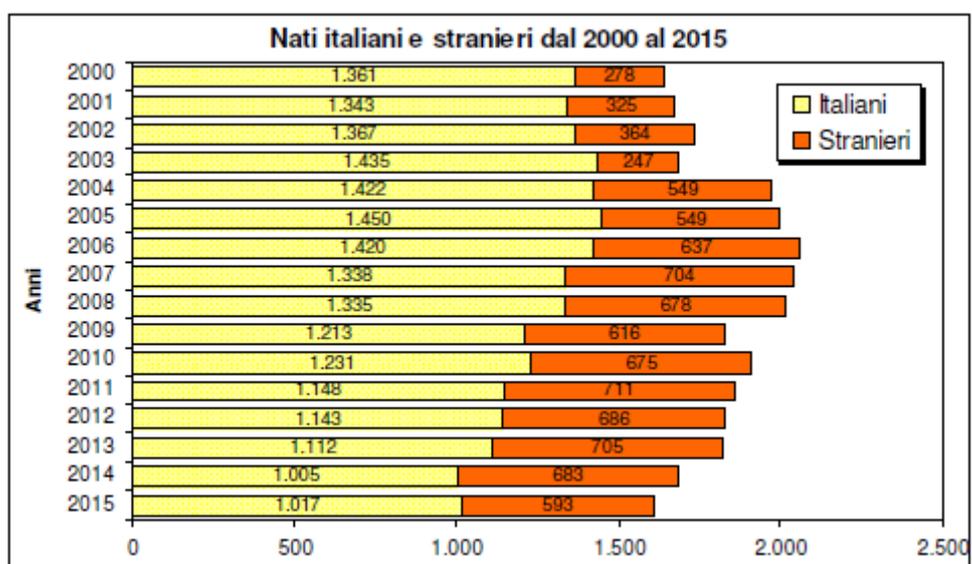
Se la popolazione pratese sta invecchiando progressivamente e, di conseguenza, aumenta il numero di decessi nelle fasce di popolazione più anziane, l'aumento della mortalità nel 2015 non è certo da attribuirsi alla popolazione straniera. Come mostra il grafico seguente, infatti, sono solo 29 le cancellazioni per morte di cittadini stranieri.



Un aspetto preoccupante è il **calo della natalità**, riscontrabile anch'esso a livello nazionale, dove si osservano 15.000 nascite in meno rispetto al 2014 (dati Istat).

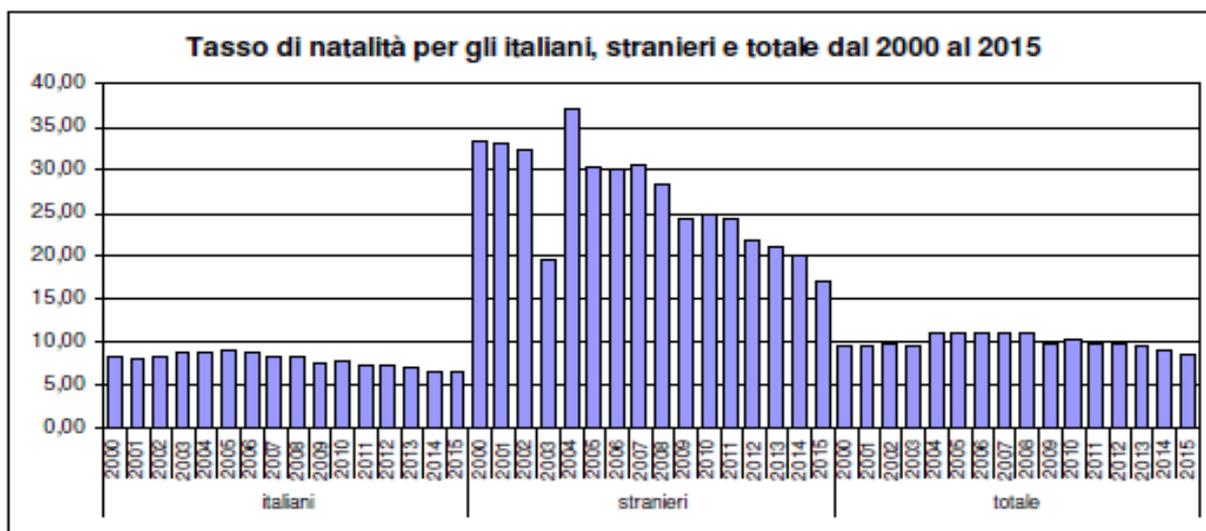
Le registrazioni per nascita a Prato nel corso del 2015 sono in calo di 78 unità rispetto al 2014, anno in cui già i nati erano già in calo rispetto agli anni precedenti. In particolare diminuiscono le nascite tra cittadini stranieri, tra i quali si registrano 90 nati in meno rispetto al 2014. Tra i soli italiani, invece, si riscontra un piccolo incremento, con 12 nati in più rispetto al 2014.

Il numero dei nati nel Comune di Prato era aumentato negli anni tra il 2004 e il 2007, proprio grazie al forte contributo della popolazione straniera che, tuttavia, sembra stia invertendo la tendenza.

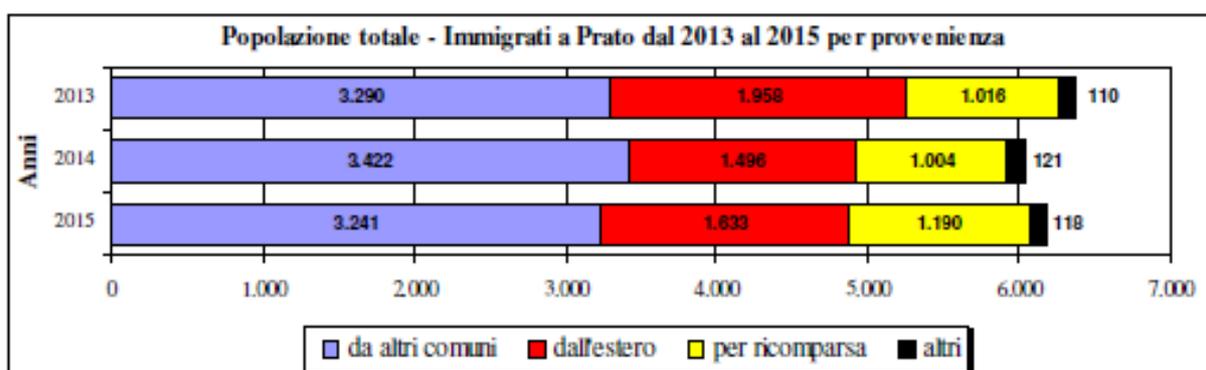


Il **tasso di natalità** totale è dunque in diminuzione. E' interessante notare come il tasso di natalità degli stranieri dopo un primo iniziale aumento nei dieci anni successivi si sia praticamente dimezzato. L'anno di svolta delle natalità sembra essere il 2009, anno dal quale hanno iniziato a scendere in

maniera significativa sia il tasso di natalità degli italiani sia degli stranieri come mostra il grafico successivo.



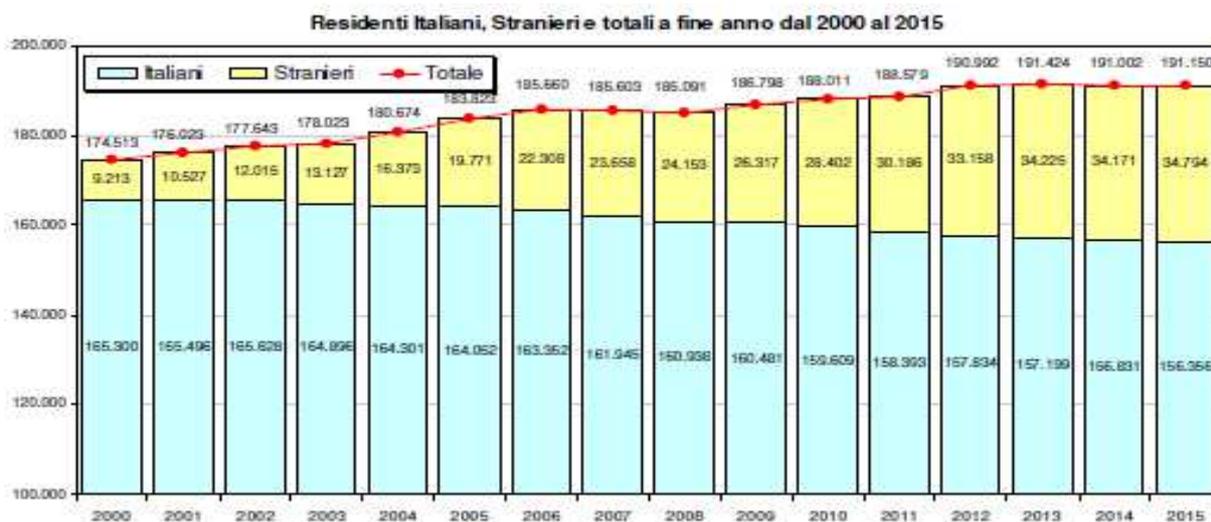
**Fenomeno migratorio.** Dal 2014 al 2015 sono aumentati gli ingressi (immigrati) e sono diminuite le uscite (emigrati). Nel 2015 ci sono state 6.182 iscrizioni per immigrazione nel Comune di Prato, 139 in più rispetto al 2014. Tra queste 3.873 sono iscrizioni di cittadini stranieri che tornano, se pur di poco, a salire, mentre i rimanenti 2.309 sono cittadini italiani inseriti come residenti nel Comune. Si deve tener conto che il fenomeno migratorio non è da considerarsi solamente proveniente da paesi esterni e soprattutto fuori dall'UE ma anzi la maggior parte delle immigrazioni (3.241) è relativa a cittadini provenienti da un altro comune italiano.



Le emigrazioni dal Comune di Prato sono state invece, nel 2015, 5.765, con una diminuzione complessiva di 666 unità rispetto all'anno precedente, sia da parte di cittadini stranieri che italiani. Da questa differenza di saldo positivo fra immigrazioni ed emigrazioni nasce il dato dell'aumento della popolazione residente rispetto all'anno 2014.

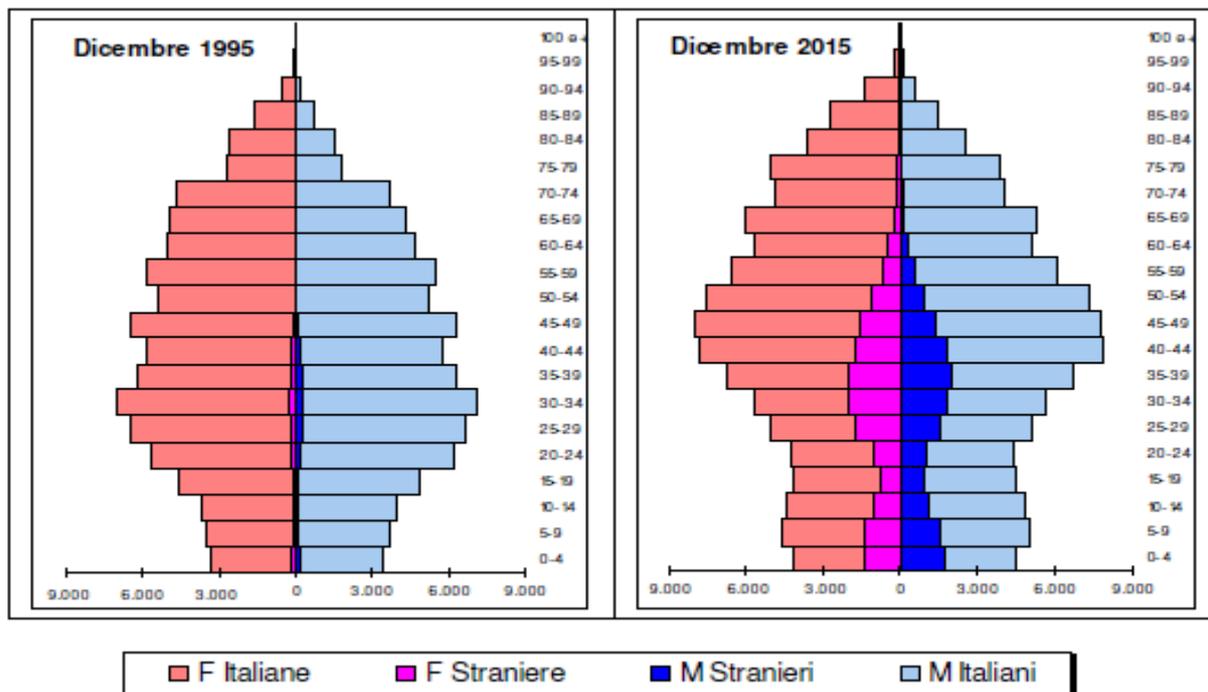
**Tipo di popolazione.** La somma di tutti i movimenti visti fino ad ora porta dunque ad un incremento nella popolazione straniera e ad una diminuzione in quella italiana, secondo un processo ormai di lungo periodo e ben visibile nel grafico sottostante.

L'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione totale è aumentata dal 17,89% della fine del 2014 al 18,20% del 31.12.2015. L'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione totale residente in Italia a livello nazionale al 31.12.2015 è dell'8,3% (dati Istat), decisamente più bassa di quella riscontrata a livello pratese.



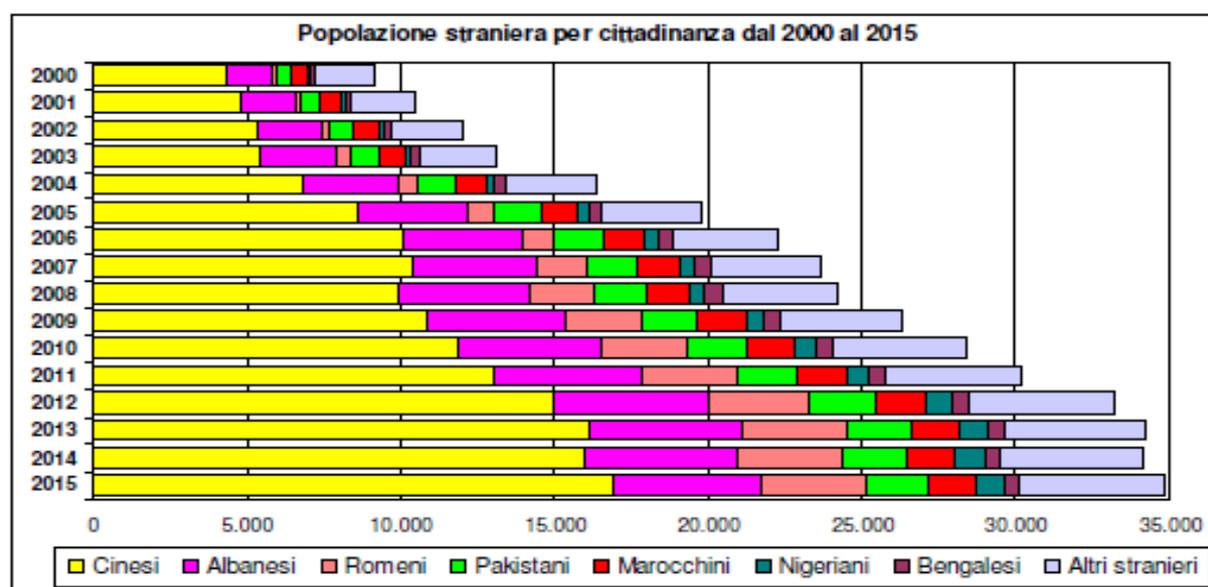
L'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione italiana a Prato si fa sempre più consistente, soprattutto, nelle classi di età più giovani. Nella classe di età 0-4 anni il 36,01% dei bambini residenti a Prato è cittadino straniero. Nella fascia di età 30-34 anni l'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione è pari al 34,95% (36,60% tra le sole donne). L'incidenza della popolazione straniera sul totale della popolazione è superiore al 10% in tutte le classi di età fino a 59 anni, mentre nelle fasce di età a partire dai 60 anni l'incidenza della popolazione straniera rimane al di sotto del 7% e diminuisce progressivamente.

Vediamo nel grafico successivo un raffronto fra le classi di età presenti al dicembre 1995 e quelle presenti al 2015 con inseriti anche i dati relativi agli stranieri. Da tale graficizzazione si può notare che la popolazione tende all'invecchiamento, sostenuta però ancora dal contributo della popolazione straniera in termini di bambini e giovani. Tuttavia, come abbiamo precedentemente rilevato, anche la natalità degli stranieri è in calo, e questo comporterà sicuramente altre trasformazioni nell'assetto della popolazione pratese nei prossimi anni.



Anche l'età media della popolazione pratese è aumentata, secondo un processo che sta andando avanti ormai da anni in maniera progressiva, dal 43,43 del 2013 al 43,68 del 2014 al 43,87 del 2015; comunque la media della popolazione pratese si mantiene leggermente più bassa della media nazionale per la forte presenza degli stranieri.

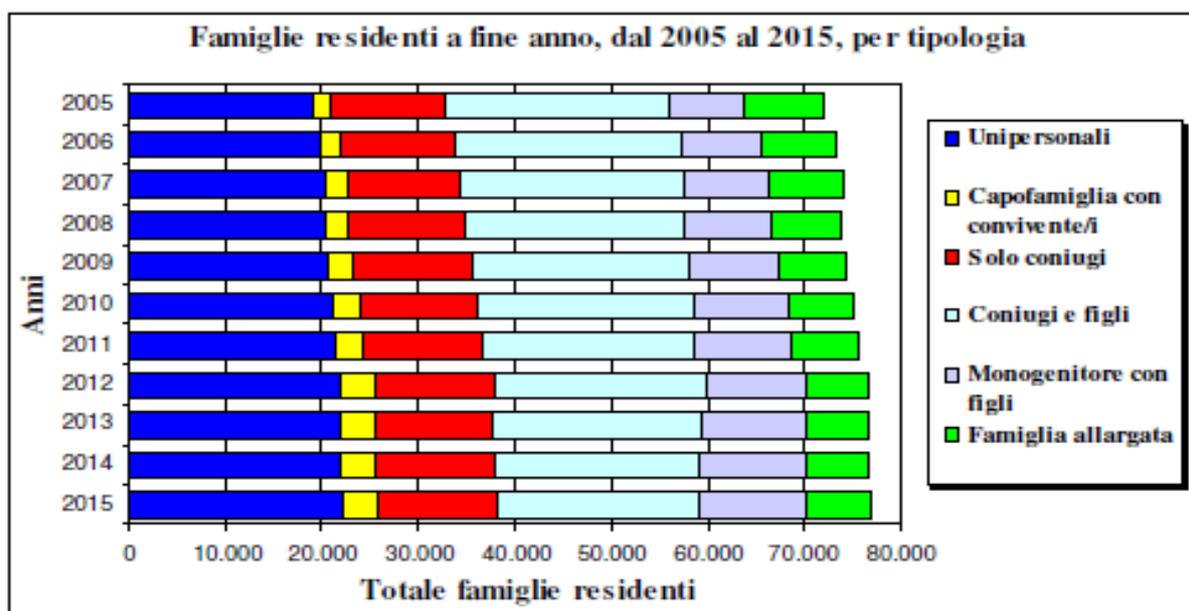
Le sette cittadinanze più diffuse sul territorio pratese si confermano, nell'ordine, quella cinese, albanese, romena, pakistana, marocchina, nigeriana e bengalese.



Un segnale decisamente forte della progressiva stabilizzazione della popolazione straniera a Prato è l'aumento considerevole dell'acquisizione di cittadinanza, che passa da 563 del 2014 ai 957 del 2015 (essenzialmente riferiti a albanesi).

**Tipologia di famiglie.** Anche la struttura familiare continua a trasformarsi, secondo un processo ormai in atto da anni. Le famiglie di tipo tradizionale, cioè solo coniugi, coniugi e figli e famiglia allargata (per "famiglia allargata" si intende una famiglia composta da più generazioni con legame di parentela, ad esempio nonni, genitori e figli), sono in continua diminuzione, dal 52,37% del 2014 al 51,60% del 2015.

Nel 2005, solo dieci anni fa, le famiglie di tipo tradizionale costituivano il 60,30% delle famiglie totali. In dieci anni, le famiglie unipersonali sono aumentate dal 26,50% al 28,87%, le famiglie composte da capofamiglia e convivente/i sono aumentate dal 2,47% al 4,82% e le famiglie monogenitore con figli sono aumentate dal 10,73% al 14,71%. Non si tratta esclusivamente di famiglie monogenitore con figli piccoli, ma anche, ad esempio, di nuclei familiari composti da uno o più figli con un genitore anziano.



**Risultati.** Si può concludere che l'assetto complessivo della popolazione pratese ha subito uno spostamento verso le classi di età più anziane, che l'incidenza della popolazione straniera è sempre più consistente nelle fasce di età più giovani. L'età media continua ad aumentare e aumenta anche l'indice di vecchiaia.

Una parte della popolazione straniera si sta stabilizzando sul territorio pratese. La stessa diminuzione delle nascite tra la popolazione straniera, può essere interpretata come segnale dell'approssimarsi a

stili di vita più simili a quello italiano. Indicatori forti della progressiva stabilizzazione sul territorio italiano sono il crescente numero di minorenni residenti a Prato dalla nascita e l'aumento vertiginoso delle acquisizioni di cittadinanza italiana. Gli stranieri più stabili sul territorio pratese sono i cittadini albanesi. Tuttavia, una parte della popolazione straniera è ancora caratterizzata da una certa instabilità, come indica l'alto numero di cancellazioni per emigrazione, verso altri comuni, verso altri paesi e per irreperibilità.

La struttura familiare continua a trasformarsi, con le famiglie di tipo tradizionale in continua diminuzione, mentre aumentano le famiglie di conviventi, quelle unipersonali e quelle monogenitoriali.

## 6.2 Analisi del trend economico produttivo

Per affrontare il tema del trend economico nel territorio pratese bisogna parlare in realtà di "Distretto pratese" inteso come sistema produttivo, incentrato sul tessile e più recentemente anche sull'abbigliamento, della Provincia di Prato e di alcuni comuni limitrofi.

Se il tema della produzione manifatturiera si estende al settore moda allora il bacino territoriale si amplia ancora di più includendo anche alcuni comuni della Provincia di Pistoia e di Firenze.

Da uno studio condotto dall'*Unione Industriale Pratese – Confindustria Prato* si denota a partire dal 2001 una brusca inversione del quadro produttivo avvenuta per ragioni congiunturali che si sono saldate e sono andate ad accelerare un intreccio di mutamenti strutturali che stanno riplasmando il volto del tessile-abbigliamento a livello globale.

Sul piano congiunturale è avvenuto:

- il vuoto di domanda dovuto ad una delle più lunghe fasi di stagnazione/recessione del dopoguerra che ha particolarmente colpito i mercati geografici (Germania in primis) e i segmenti di mercato di riferimento (i consumi medi/medio-alti),
- la brusca caduta del dollaro rispetto all'euro e delle valute collegate che ha schermato i mercati potenzialmente più dinamici e ha conferito ulteriori, potenti, munizioni ai competitors extraeuropei per attaccare le posizioni dei produttori italiani.

Sul piano strutturale i perni fondamentali dei mutamenti in corso appaiono essere:

- un ruolo sempre più forte delle reti di distribuzione e dei marchi con conseguenti processi di concentrazione degli operatori, estensione internazionale del loro raggio d'azione e spostamento a valle dei processi di generazione del "valore" e quindi del potere economico all'interno delle filiere,
- una integrazione internazionale sempre più intensa delle economie emergenti, dotate di elevate e crescenti capacità manifatturiere e grandi vantaggi in termini di costo dei fattori (anche in relazione a situazioni di competizione "illegale e/o asimmetrica"),

- l'interagire delle due precedenti dinamiche, con i grandi retailer/confezionisti indotti ad adottare sempre di più strategie di delocalizzazione/approvvisionamento su scala globale alla ricerca di tutte le opportunità per la compressione dei costi; parallelamente, con l'affermarsi di strategie di delocalizzazione degli operatori tessili alla ricerca anch'essi dei migliori fattori di costo e della vicinanza logistica con i luoghi della confezione.

In questo drammatico contesto l'industria tessile pratese ha subito un forte ridimensionamento in termini di imprese, addetti, fatturato, export, valore aggiunto, all'interno di un processo di selezione e di riposizionamento competitivo che le imprese si stanno sforzando di porre in atto.

La vera sfida del distretto pratese, come distretto tessile, di questi e dei prossimi anni è legata alla capacità di trasformare ulteriormente i propri assetti in funzione dei profondi mutamenti strutturali. Alcuni orizzonti strategici che appaiono meno insidiabili dai nuovi competitors sembrano essere quelli storicamente sedimentati dalle imprese pratesi:

- la capacità di proporre creatività continua e una grande velocità nei tempi di risposta,
- la capacità di proporre articoli di alta qualità e ad elevato contenuto moda sembra coerente con la domanda di segmenti di mercato che, appaiono in progressiva crescita,
- il know-how e il patrimonio di impianti storicamente accumulato sulle produzioni laniere cardate.

La capacità di confrontarsi con questi orizzonti strategici dipende anche dalla capacità di adottare strategie adeguate non solo da parte delle imprese ma anche della "comunità distrettuale" complessivamente intesa.

Una questione cardine è relativa al sistema distrettuale inteso come comunità di imprese e di persone e delle relazioni sempre più strette fra queste: emerge, ad esempio, come centrale anche il tema della presenza e dei rapporti con la comunità cinese; un tema che richiede un impegno e una capacità di governo (anche in termini di risorse e di progetti) molto forte sui due punti cruciali e convergenti della legalità e della piena integrazione sociale e culturale.

I numeri del Distretto Pratese secondo un Report dell'Unione Industriale Pratese con dati rilevati dall'ISTAT e dalla Camera di Commercio sono quelli sotto mostrati nella tabella:

|  |        |
|--|--------|
| <b>Gli addetti del solo tessile (Istat)</b>                    | 19.858 |
| <b>Gli addetti totali del T&amp;A (Istat)</b>                  | 34.746 |
| <b>Le imprese del tessile (CCIAA)</b>                          | 2.815  |
| <b>Le imprese della maglieria e dell'abbigliamento (CCIAA)</b> | 4.379  |
| <b>TOTALE T&amp;A</b>  | 7.194  |

(Censimento ISTAT Industria e Servizi 2011 e CCIAA Prato ufficio studi 2014)

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Il fatturato del tessile</b>  | 2.728 milioni di euro |
| <b>Il fatturato maglieria e abbigliamento (escluso pelle pellicce calzature)</b> | 1.464 milioni di euro |
| <b>TOTALE T&amp;A</b>  | 4.192 milioni di euro |

Stime Area studi Unione Industriale Pratese per l'anno 2014

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>L'export del tessile</b>                                 | 1.622 milioni di euro |
| <b>L'export della maglieria e dell'abbigliamento</b>        | 861 milioni di euro   |
| <b>TOTALE T&amp;A (esclusi pellicce, cuoio e calzature)</b> | 2.483 milioni di euro |

Fonte: elaborazioni Area Studi UIP su dati ISTAT per l'anno 2014

Ultimo aggiornamento luglio 2015

I dati delle imprese attive al 31.12.2014 sull'intera Provincia di Prato mostrano questa suddivisione:

|  | N° imprese attive | % imprese industriali |
|--|-------------------|-----------------------|
| <i>Attività manifatturiere (incluso il settore moda)</i>                     | 7.995             | 28%                   |
| <i>Costruzioni</i>   | 4.228             | 15%                   |
| <i>Commercio all'ingrosso e dettaglio, servizi ai privati e alle imprese</i> | 14.088            | 49%                   |
| <i>Agricoltura e pesca</i>   | 559               | 2%                    |
| <i>Altro</i>   | 2.046             | 7%                    |
| <b>TOTALE</b>  | <b>28.976</b>     | <b>100%</b>           |

Per avere i dati attuali dettagliati sulla tipologia di imprese presenti in riferimento al distretto tessile pratese e al Comune di Prato nello specifico, possiamo estrapolare i dati presenti sul sito della Camera di Commercio di Prato (<http://www.po.camcom.it/servizi/datistud/dmta.php>):

**DISTRETTO TESSILE PRATESE: Imprese e unità locali attive nel sistema moda per forma giuridica (ANNO 2015)**

| ATTIVITA'                    | Ditte Individuali | Società di Persone | Società di Capitale | Altre Forme | Totale Imprese | Artigiane    | UL Sede PRV | UL Sedi Fuori PRV | Totale UL  |
|------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| <b>C 13 TOTALE INDUSTRIE</b> | <b>1.073</b>      | <b>644</b>         | <b>1.024</b>        | <b>3</b>    | <b>2.744</b>   | <b>1.543</b> | <b>646</b>  | <b>267</b>        | <b>913</b> |



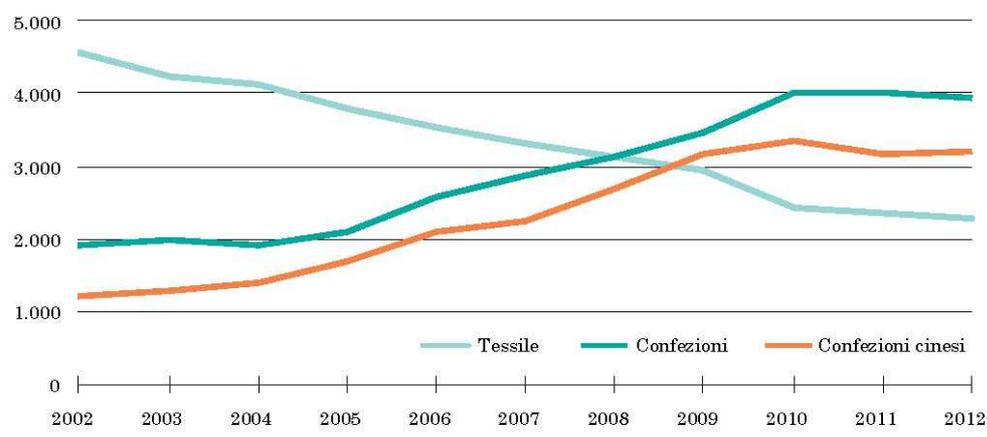
|                            |   |             |             |            |             |             |             |            |              |             |
|----------------------------|---|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|-------------|
| <b>C 15</b>                | <b>TOTALE CUOIO,<br/>PELLETTERIA,<br/>CALZATURE</b>   | <b>-1,6</b> | <b>1,5</b>  | <b>1,7</b> | <b>0,0</b>  | <b>-0,9</b> | <b>-2,2</b> | <b>0,0</b> | <b>-18,2</b> | <b>-6,3</b> |
| C 150                      | Non ulteriormente classificato  | --          | --          | 0,0        | --          | 0,0         | --          | --         | --           | --          |
| C 151                      | Prep.-concia del cuoio; fabbricaz. art. viaggio, borse, pelletteria e selleria;prep.-tintura pellicce | -1,0        | 1,6         | 0,0        | 0,0         | -0,6        | -1,0        | -2,6       | -14,3        | -5,7        |
| C 152                      | Fabbricazione di calzature  | -7,5        | 0,0         | 25,0       | --          | -4,0        | -15,2       | 50,0       | -25,0        | -10,0       |
| <b>TOTALE SISTEMA MODA</b> |   | <b>-0,5</b> | <b>-5,7</b> | <b>0,1</b> | <b>20,0</b> | <b>-1,0</b> | <b>-1,3</b> | <b>4,2</b> | <b>0,5</b>   | <b>3,1</b>  |

**COMUNE DI PRATO: Imprese e unità locali attive nel sistema moda per forma giuridica  
(ANNO 2015)**

| ATTIVITA'                  | Ditte Individuali   | Società di Persone | Società di Capitale | Altre Forme | Totale Imprese | Artigiane    | UL Sede PRV  | UL Sedi Fuori PRV | Totale UL  |            |
|----------------------------|---|--------------------|---------------------|-------------|----------------|--------------|--------------|-------------------|------------|------------|
| <b>C 13</b>                | <b>TOTALE INDUSTRIE TESSILI</b>   | <b>506</b>         | <b>273</b>          | <b>552</b>  | <b>1</b>       | <b>1.332</b> | <b>652</b>   | <b>268</b>        | <b>53</b>  | <b>321</b> |
| C 130                      | Non ulteriormente classificato  | 0                  | 1                   | 4           | 0              | 5            | 0            | 1                 | 2          | 3          |
| C 131                      | Preparazione e filatura di fibre tessili  | 85                 | 89                  | 115         | 0              | 289          | 152          | 61                | 15         | 76         |
| C 132                      | Tessitura   | 163                | 94                  | 191         | 0              | 448          | 216          | 91                | 14         | 105        |
| C 133                      | Finissaggio dei tessuti   | 156                | 40                  | 115         | 1              | 312          | 167          | 65                | 7          | 72         |
| C 139                      | Altre industrie tessili   | 102                | 49                  | 127         | 0              | 278          | 117          | 50                | 15         | 65         |
| <b>C 14</b>                | <b>TOTALE CONFEZIONI</b>  | <b>2.948</b>       | <b>101</b>          | <b>338</b>  | <b>0</b>       | <b>3.387</b> | <b>2.196</b> | <b>263</b>        | <b>64</b>  | <b>327</b> |
| C 140                      | Non ulteriormente classificato  | 0                  | 0                   | 1           | 0              | 1            | 0            | 0                 | 0          | 0          |
| C 141                      | Confezione di articoli di abbigliamento (escluso abbigliamento in pelliccia)                          | 2.848              | 69                  | 253         | 0              | 3.170        | 2.091        | 223               | 53         | 276        |
| C 142                      | Confezione di articoli in pelliccia   | 7                  | 3                   | 4           | 0              | 14           | 11           | 3                 | 2          | 5          |
| C 143                      | Fabbricazione di articoli di maglieria  | 93                 | 29                  | 80          | 0              | 202          | 94           | 37                | 9          | 46         |
| <b>C 15</b>                | <b>TOTALE CUOIO,<br/>PELLETTERIA,<br/>CALZATURE</b>   | <b>51</b>          | <b>7</b>            | <b>12</b>   | <b>1</b>       | <b>71</b>    | <b>42</b>    | <b>5</b>          | <b>5</b>   | <b>10</b>  |
| C 150                      | Non ulteriormente classificato  | 0                  | 0                   | 0           | 0              | 0            | 0            | 0                 | 0          | 0          |
| C 151                      | Prep.-concia del cuoio; fabbricaz. art. viaggio, borse, pelletteria e selleria;prep.-tintura pellicce | 35                 | 6                   | 9           | 1              | 51           | 31           | 5                 | 3          | 8          |
| C 152                      | Fabbricazione di calzature  | 16                 | 1                   | 3           | 0              | 20           | 11           | 0                 | 2          | 2          |
| <b>TOTALE SISTEMA MODA</b> |   | <b>3.505</b>       | <b>381</b>          | <b>902</b>  | <b>2</b>       | <b>4.790</b> | <b>2.890</b> | <b>536</b>        | <b>122</b> | <b>658</b> |

Da questi dati si nota una forte presenza delle imprese di confezioni dovute essenzialmente alla presenza di imprese cinesi particolarmente attive nel settore, come si può vedere nel grafico che

segue dal 2002 al 2012, alla progressiva diminuzione delle imprese tessili si è contrapposta una crescita delle confezioni.



Fonte: Camera di Commercio di Prato

Dalla 14° giornata dell'economia tenutasi a Prato il 16 maggio 2016 a cura di Unioncamere dal titolo "L'economia pratese nel 2015 e le prospettive per il 2016 a cura del servizio studi della Camera di Commercio di Prato" è emerso per il territorio pratese quanto segue:

*"a Prato gli indicatori congiunturali hanno evidenziato un'evoluzione del ciclo leggermente sfasata rispetto al resto del paese e, dopo un inizio 2015 abbastanza fiacco, il raggiungimento di risultati positivi in termini di produzione e fatturato industriali è maturato soprattutto grazie all'accelerazione riscontrata durante la seconda parte dell'anno. Anche nel caso di Prato, però, il recupero è stato forse inferiore alle attese e comunque non sufficiente a imprimere una svolta che possa essere apprezzata osservando i principali aggregati economici.*

*Il timore, più volte paventato, che le ferite inferte dalla crisi all'assetto strutturale dell'apparato produttivo fossero così profonde da vanificare buona parte dei possibili benefici derivanti da un eventuale quanto atteso miglioramento del ciclo, sembrerebbe purtroppo aver assunto contorni abbastanza concreti. Molti degli indicatori si attestano infatti su valori che sono ancora ben lontani da quelli pre-crisi.*

*Il tessuto imprenditoriale continua a mostrare segni di cedimento in più di una delle sue componenti.*

*Il mercato del lavoro e quello del credito, che in ultima analisi significano risorse umane e risorse finanziarie, ovvero la linfa di un sistema produttivo, stentano, e non poco, a ripartire. E' pur vero, però, che tra gli operatori prevale in genere un sentimento comunque orientato a un certo, anche se cauto, ottimismo. **Tra i giovani sembra esserci il desiderio di rimettersi in gioco, anche sperimentando soluzioni di tipo imprenditoriale ed esplorando nuovi mercati e nuove opportunità. Lo stesso può dirsi per le donne, il cui contributo al processo di riqualificazione e diversificazione della base imprenditoriale può rivelarsi prezioso. A ben guardare sono forse proprio questi, più di altri, alcuni tra i fattori sui quali occorrerebbe fare leva e sui quali gettare le basi di un rilancio che consenta di guardare al futuro di Prato con rinnovata fiducia.**"*

Sembra emergere in effetti nel territorio pratese una nuova crescente imprenditorialità legata a settori diversi rispetto a quelli tradizionali del settore tessile come ad esempio il settore agricolo, quello dei servizi alla ristorazione e quelli dei comparti IT e ICT.

Dall'anno 2013 ad oggi a fronte delle imprese tessili iscritte alla Camera di Commercio della provincia di Prato che sono passate dalle 2883 alle 2726 del II semestre del 2016, scendendo quindi in soli tre anni di circa il 5,5%, è avvenuto un aumento delle registrazioni di imprese nel settore agricolo da 575 unità a 603 aumentando così del 4,8 %, di imprese nel settore dei servizi alla ristorazione e alloggio da 1403 unità a 1525 aumentando così del 8,7 % e di imprese nel settore dei servizi di informazione e comunicazione in special modo nei comparti IT e ICT che sono passate da 626 unità a 660 unità presenti aumentando così del 5,4%.

Questi dati di crescita di aziende in settori finora ai margini del distretto imprenditoriale pratese saranno tenuti in forte considerazione all'interno delle strategie del Piano Operativo al fine di individuare aree strategiche della città e contenitori che potrebbero accogliere queste "nuove" forme imprenditoriali.

### 6.3 Studi in corso sugli aspetti sociali

Nella presente trattazione si ritiene indispensabile dare atto degli studi in corso o realizzati sul territorio comunale di Prato in riferimento ad aspetti sociali che possono indirizzare le future politiche urbane. Gli studi analizzati ritenuti utili ai fini dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, e qui di seguito sintetizzati, sono stati sviluppati successivamente all'approvazione del Piano Strutturale:

- Studio dell'Istituto di ricerca **IRIS** (fonte: <http://www2.comune.prato.it/partecipazione-integrazione/>) riguardo all'*Analisi di contesto e prime indicazioni sulle priorità d'intervento in tema di politiche di integrazione*;
- Studio **UrBes 2015** (fonte: <http://www.istat.it/urbes2015>; <http://statistica.comune.prato.it/>) riguardo a due aspetti
  - Il Benessere Equo e Sostenibile a livello urbano*
  - Le aree di disagio socio-economico analizzate attraverso un indice di deprivazione*

#### 6.3.1. Studio dell'Istituto di ricerca IRIS

Il progetto ha avuto l'obiettivo di supportare l'Amministrazione Comunale nel percorso di definizione e presentazione di interventi prioritari di legislatura in materia di **politiche locali d'integrazione**, considerate nella loro dimensione integrata su tre assi di intervento:

- sviluppo economico,
- politiche urbane,
- inclusione sociale.

Il progetto, curato dall'istituto IRIS – Strumenti e Risorse per lo Sviluppo Locale - si è strutturato in tre fasi e ha avuto termine nel mese di novembre 2015:

**Prima fase.** Questa ha portato alla costruzione del quadro conoscitivo ed alla formulazione di una diagnosi, in termini di punti di forza e debolezza. Per agevolare la riflessione e la discussione dei risultati di questa prima fase conoscitiva, i dati raccolti sono stati rielaborati e restituiti sotto forma di matrice SWOT accompagnata da un report sulle attività svolte. La finalità principale è stata quella di effettuare una lettura condivisa circa gli elementi di forza, debolezza, opportunità e minacce insite nel contesto, nonché in merito al peso che questi potranno assumere nel condizionare l'efficacia e la validità della strategia. Alla fine di questa fase, l'Amministrazione ha selezionato le priorità di intervento sulle quali costruire gli interventi progettuali.

Sulla base dei dati contenuti nello studio, la Giunta comunale ha individuato tre fondamentali assi tematici su cui concentrare la discussione: *sviluppo economico, politiche urbane e inclusione sociale*.

**Seconda fase.** Questa fase ha approfondito le priorità di intervento selezionate attraverso tre differenti focus tematici, coinvolgendo attori qualificati, esperti della materia e *stakeholders* territoriali. Per ciascuno degli assi di riferimento sono stati individuati gli strumenti finanziari e strategici in grado di sostenere la messa in atto delle politiche locali integrate. Una particolare attenzione è stata posta alla congruenza rispetto al quadro di riferimento strategico comunitario, nazionale e regionale.

L'approfondimento dei temi e l'individuazione delle priorità è stato effettuato attraverso l'organizzazione di [quattro workshop tematici che si sono tenuti tra ottobre e novembre 2015](#) e dai quali sono emerse idee e proposte rielaborate in quattro documenti finali:

- *Le prospettive del sistema produttivo pratese - Workshop 1*
- *I cambiamenti della rete commerciale del Centro storico - Workshop 2*
- *Presenza cinese e trasformazioni urbane - Workshop 3*
- *Strumenti di comunicazione e di partecipazione attiva delle comunità migranti - Workshop 4*

**Terza fase.** L'ultima fase ha consistito nella presentazione alla città delle priorità individuate e delle azioni progettuali ipotizzate, attraverso l'organizzazione di un workshop finale.

Tutte le attività promosse si sono configurate come un processo partecipato, di tipo interattivo e iterativo, che ha implicato un confronto costante tra gruppo di ricerca, assessori, uffici competenti e altri soggetti interessati. Alla base di questa impostazione è la consapevolezza del fatto che soltanto attraverso il coinvolgimento e la partecipazione attiva dei decisori è possibile giungere ad una definizione e condivisione delle priorità che costituiranno l'oggetto degli interventi e promuovere, al contempo, dinamiche virtuose di apprendimento organizzativo, basate sulla costruzione di conoscenza condivisa e sul reciproco impegno.

Sono state individuate azioni giudicate prioritarie che saranno comprese nella programmazione del Comune di Prato:

- *La rete commerciale nel centro storico, l'intervento su Piazza Duomo, Serraglio e aree limitrofe*
- *Ridefinizione di spazi pubblici residenziali e produttivi nei macrolotti*

- o *Animare e promuovere la partecipazione attiva di cittadini migranti e associazioni alla vita pubblica locale*

Le tre ipotesi progettuali sono state presentate e poste in discussione nel corso del seminario finale che si è tenuto al Museo del Tessuto il 15 gennaio 2016.

Di seguito si presenta una sintesi dei risultati principali dell'**analisi di contesto (Fase 1)** divisa per argomenti trattati, da cui emerge la Prato in movimento: Le trasformazioni economiche e sociali in corso.

Quelli che seguono sono sinteticamente i principali processi di trasformazione che hanno interessato, e stanno interessando tuttora, il territorio e che rappresentano elementi fondamentali sui quali fondare una politica di integrazione secondo il rapporto IRIS:

#### **L'invecchiamento della popolazione e la crisi della famiglia tradizionale:**

- o La popolazione invecchia e questo processo riguarda anche la popolazione in età lavorativa. Grazie alla crescita della componente straniera, tuttavia, Prato continua a rimanere l'area provinciale più "giovane" della regione.
- o Al 31.12.2014 un residente straniero su quattro (9.209 su 34.170, pari al 26,9%) è minorenni; tra i residenti con meno di 18 anni oltre la metà risulta essere residente dalla nascita (4.854 persone su 9.209).
- o La famiglia modifica la propria fisionomia. Si ridimensionano le tipologie familiari tradizionali (solo coniugi, coniugi con figli e famiglia allargata) e crescono quelle non tradizionali (unipersonali, intestatario con conviventi e monogenitore con figli), soprattutto per quanto concerne le famiglie di origine italiana.

#### **La crisi del tessile:**

- o Il modello produttivo si è radicalmente trasformato: nel periodo intercensuario (2001-2011) il crollo del settore tessile (dimezzamento tra il 2000 ed il 2013 del numero delle imprese, degli addetti e dell'export; calo generalizzato del manifatturiero (19%) e crisi delle specializzazioni produttive tradizionali) è stato solo parzialmente compensato, oltre che dallo sviluppo del settore delle confezioni, dalla crescita del terziario poco qualificato e a basso contenuto tecnologico.
- o E' in corso un processo di redistribuzione del potere all'interno della filiera del tessile/abbigliamento: si assiste ad una relativa perdita d'importanza del manufatto fisico ed allo spiazzamento di tutte quelle produzioni – come quella tipica pratese – che non possono contare né su un marchio distintivo né sulla capacità di evocare quei significati emotivi e simbolici che costituiscono il valore aggiunto del prodotto moda contemporaneo.
- o Aumentano la varianza delle *performances* aziendali e la tendenza del sistema a reagire non più come tale ma con modalità sempre più "individualizzate".

#### **Meno diplomati e laureati, più disoccupati:**

- Cresce il tasso di occupazione ma anche il tasso di disoccupazione, che passa dal 5,9% del 2013 al 9,4% del 2014, allineandosi al livello regionale.
- Il livello di istruzione resta ancora ben al di sotto delle medie nazionali e regionali: si evidenziano un ridotto tasso di diplomati e di laureati e, soprattutto, un elevato tasso di abbandono scolastico. Rispetto al passato, il ridotto livello di scolarizzazione non è più compensato dalla capacità di assorbimento del mercato del lavoro locale.
- Il lavoro è sempre più frammentato e articolato in tipologie contrattuali non standard.
- Particolarmente negativo, nel 2014, il dato riguardante il saldo avviamenti/cessazioni per classe di età della fascia 16-29 anni.

#### **La crescita della povertà relativa e la concentrazione territoriale delle disuguaglianze :**

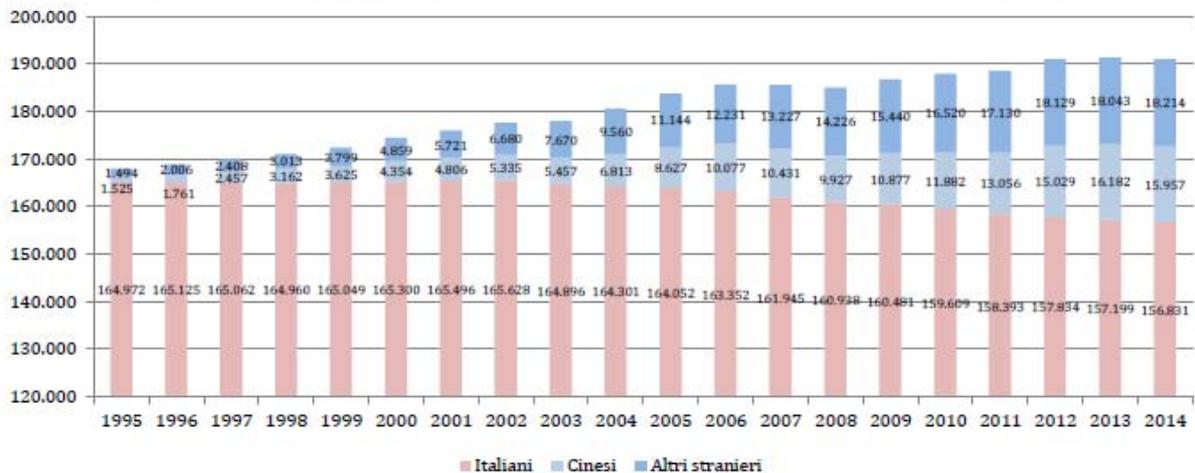
- La crescita della povertà relativa e assoluta interessa quote crescenti di popolazione di origine italiana.
- Un terzo della popolazione ha un reddito molto basso (dati UrBES: i contribuenti Irpef con reddito inferiore ai 10mila euro sono il 33% del totale).
- Il reddito disponibile delle famiglie pro capite è superiore di 749 euro alla media nazionale e inferiore di 548 euro alla media regionale, con una diminuzione tra il 2011 e il 2012 di 655 euro.
- Le sofferenze bancarie delle famiglie consumatrici hanno registrato un consistente aumento tra il 2012 e il 2013, passando da un'incidenza del 4,6% al 6,0%, superiore alla media toscana (4,3%) e italiana (5,6%).
- L'indice di deprivazione, elaborato dall'ufficio statistica del Comune di Prato nell'ambito dell'indagine UrBES, mostra un significativo processo di differenziazione spaziale del benessere socio-economico, fenomeno che rischia di accentuare la dimensione territoriale delle disuguaglianze.
- Le aree cittadine maggiormente deprivate sono in molti casi le stesse che presentano un'elevata incidenza di popolazione straniera residente (Centro Storico, Soccorso, Macrolotto Zero).

Uno dei temi particolarmente approfonditi nella **fase 2** attraverso workshop specifico è stato quello relativo alla **presenza della comunità cinese e le sue relazioni con le trasformazioni urbane**. Appare a nostro avviso importante riportare alcuni dati e spunti relativi a tale studio.

#### **Evoluzione e caratteristiche della presenza cinese:**

- Al 31.3.2015 l'incidenza della popolazione straniera residente (34.468 unità) sul totale dei residenti (191.070 unità) è pari al 18%.
- La popolazione di nazionalità cinese ha raggiunto le 16mila unità, pari al 46% della popolazione straniera.

**Popolazione italiana, cinese e di altre nazionalità residente nel Comune di Prato 1995-2014**

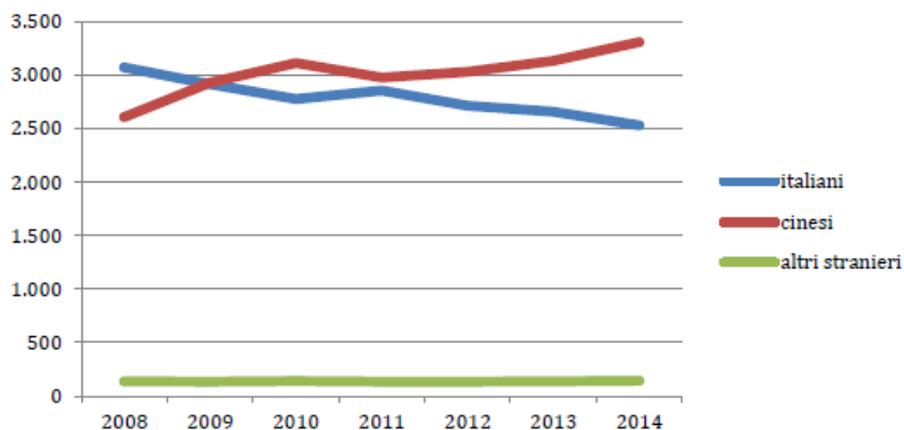


Come si evince da questo grafico si sta delineando una progressiva discesa dei cittadini italiani con contestuale ascesa di quelli stranieri di cui i cinesi sono la nazionalità predominante. Dei cinesi circa il 70% del totale è nato all'estero però il 78% dei minorenni è nato a Prato.

### Le imprese a conduzione cinese

- Le imprese a conduzione straniera segnano una continua crescita. Questo processo è caratterizzato pressoché interamente dalla crescita delle imprese a conduzione cinese, che rappresentano poco meno del 70% del totale delle imprese straniere.
- Molto contenuto, invece, il numero di imprese miste, rimasto fermo dal 2008 al 2014 alle 381 unità.
- Dal punto di vista della forma giuridica, si conferma la netta prevalenza delle ditte individuali tra le imprese cinesi.

**Imprese attive settore manifatturiero per nazionalità del titolare**



Fonte: nostre elaborazioni su dati CCIAA Prato

Da questo grafico si evince che nel periodo preso in esame (2008-2014) le imprese attive nel settore manifatturiero classificate per nazionalità del titolare si dimostrano in crescita quelle con titolare cinese, in diminuzione quelle con titolare italiano e stabili quelle con titolare di altra nazionalità.

Il gap fra imprese cinesi e italiane è ancora più marcato nel settore delle confezioni con un totale di 2959 imprese gestite da cinesi nel 2014 a fronte di 409 imprese gestite da italiani.

### **La distribuzione della popolazione cinese sul territorio comunale**

In relazione al tema della distribuzione della popolazione sul territorio, questo viene sviluppato in base alle **Unità Elementari Statistiche** qui sotto riportate in mappa.

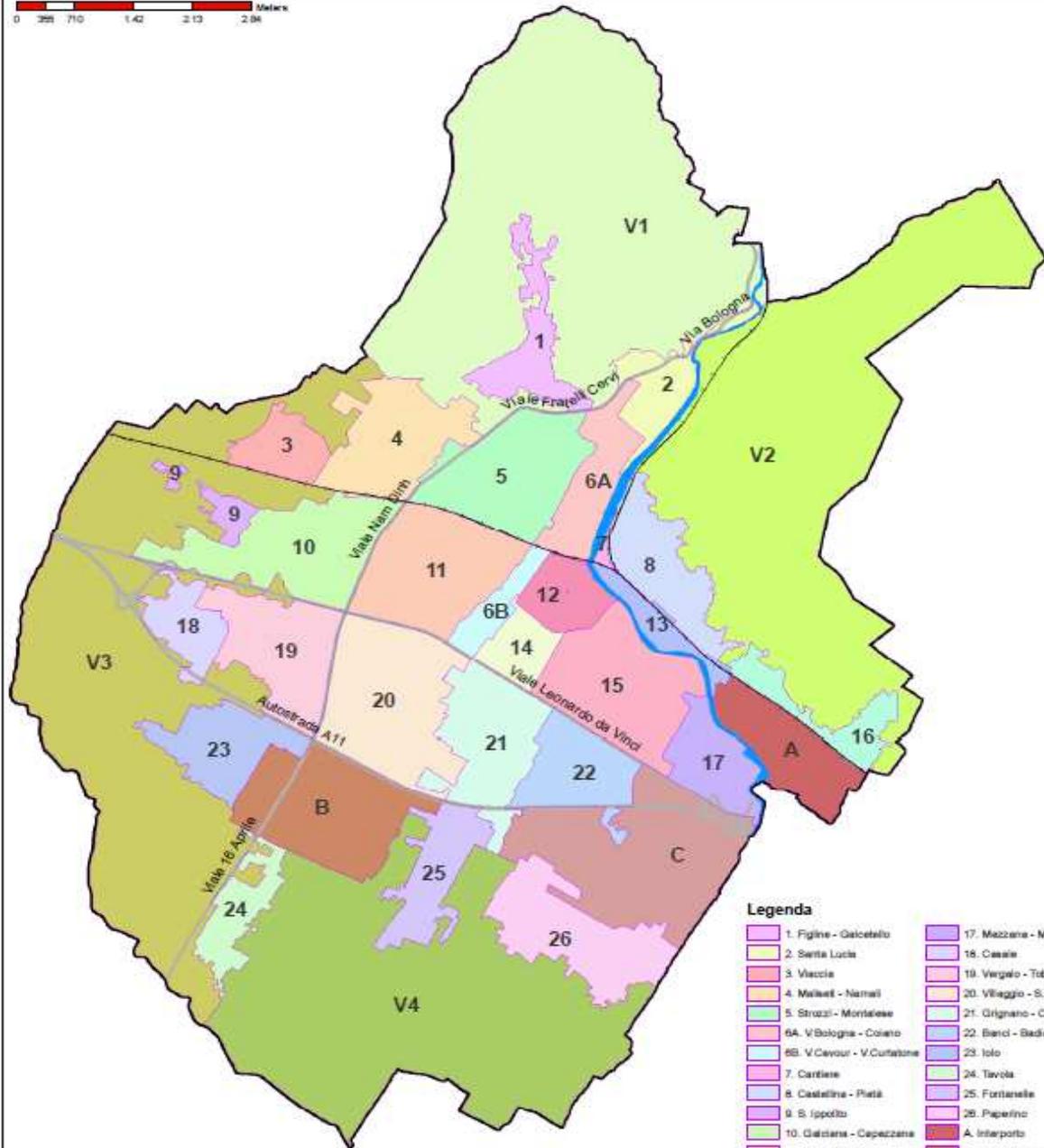
- I dati hanno mostrato la distribuzione della popolazione cinese residente nel territorio comunale in base alla ripartizione del territorio stesso in Unità Elementari Statistiche (d'ora in poi avanti UES).
- Si notino (vedi tabella seguente) le forti concentrazioni nei Macrolotti Zero e Uno (nel secondo caso peraltro su valori assoluti assai più ridotti), nonché le elevate incidenze nelle aree di via Cavour/via Curtatone (contigua al Centro antico ed all'area Filzi-Pistoiese) e del Soccorso. Assai ridotta è invece la presenza cinese nell'area Nord della città (0,3% a Figline-Galcatello, 1,5% a Santa Lucia, 1,2% Castellina-Pietà).



# UNITA' ELEMENTARI STATISTICHE

## Il quadro d'insieme delle U.E.S.

0 355 710 1.420 2.130 2.840  
Metri



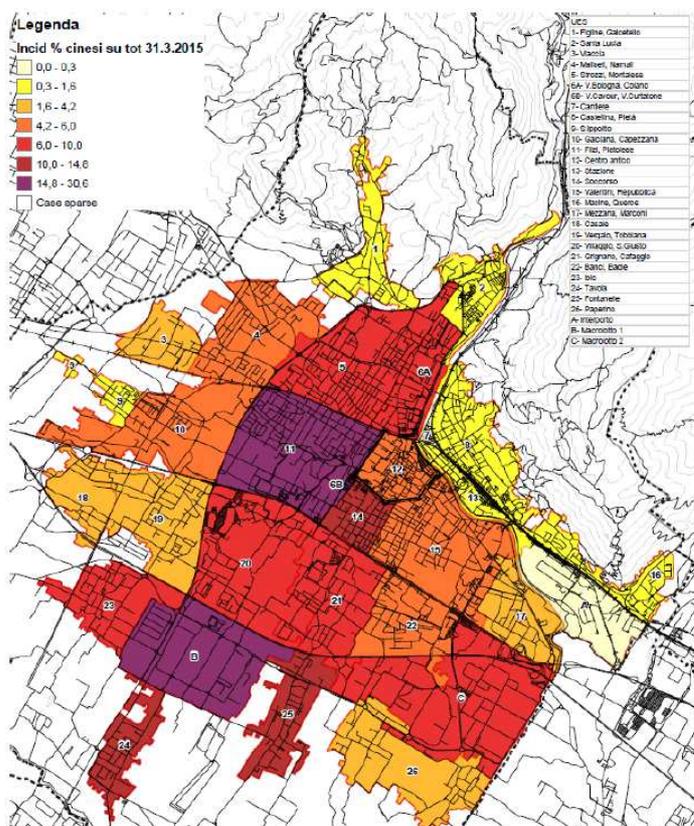
### Legenda

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| 1. Figline - Galcetano        | 17. Mezzana - Marconi    |
| 2. Senta Lucia                | 18. Casale               |
| 3. Viaccia                    | 19. Vergato - Tobbiana   |
| 4. Malvelli - Narnali         | 20. Vileggio - S. Giusto |
| 5. Struzzi - Monteleone       | 21. Grignano - Cafaggio  |
| 6A. V. Bologna - Colano       | 22. Bardi - Badia        |
| 6B. V. Cervoni - V. Curtalone | 23. Iolo                 |
| 7. Cartiere                   | 24. Tavola               |
| 8. Castellina - Pietà         | 25. Fontanelle           |
| 9. S. Ippolito                | 26. Paperino             |
| 10. Galliana - Capazzana      | A. Interporto            |
| 11. Filzi - Platonea          | B. Macrolotto 1          |
| 12. Cerro Ardito              | C. Macrolotto 2          |
| 13. Stazione                  | V1. Montefornato         |
| 14. Soccorso                  | V2. Calvane              |
| 15. Valentini - Repubblica    | V3. Area unida           |
| 16. Macine - Quarzo           | V4. Piana                |

### Residenti cinesi al 31.3.2015 e incidenza sul totale dei residenti

| UES                       | Cinesi | Tot resid. | Incid. % | UES                             | Cinesi | Tot resid. | Incid. % |
|---------------------------|--------|------------|----------|---------------------------------|--------|------------|----------|
| 1- Figline, Galcetello    | 22     | 6.690      | 0,3      | 18- Casale                      | 75     | 1.774      | 4,2      |
| 2- Santa Lucia            | 61     | 4.014      | 1,5      | 19- Vergaio, Tobbiana           | 243    | 6.890      | 3,5      |
| 3- Viaccia                | 95     | 2.758      | 3,4      | 20- Villaggio, S.Giusto         | 675    | 7.146      | 9,4      |
| 4- Maliseti, Namali       | 483    | 9.423      | 5,1      | 21- Grignano, Cafaggio          | 750    | 7.441      | 10,1     |
| 5- Strozzi, Montalese     | 1.816  | 20.599     | 8,8      | 22- Banci, Badie                | 403    | 6.647      | 6,1      |
| 6A- V.Bologna, Coiano     | 864    | 9.708      | 8,9      | 23- Iolo                        | 431    | 4.800      | 9        |
| 6B- V.Cavour, V.Curtatone | 631    | 2.100      | 30,0     | 24- Tavola                      | 348    | 2.868      | 12,1     |
| 7- Cantiere               | 0      | 583        | 0        | 25- Fontanelle                  | 690    | 5475       | 12,6     |
| 8- Castellina, Pietà      | 83     | 7.146      | 1,2      | 26- Paperino                    | 188    | 5.145      | 3,7      |
| 9- S.Ippolito             | 23     | 2.029      | 1,1      | A- Interporto                   | 0      | 519        | 0        |
| 10- Galciana, Capezzana   | 403    | 7.458      | 5,4      | B- Macrolotto 1                 | 261    | 852        | 30,6     |
| 11- Filzi, Pistoiese      | 4.590  | 15.856     | 28,9     | C- Macrolotto 2                 | 34     | 383        | 8,9      |
| 12- Centro antico         | 386    | 7.291      | 5,3      | V1- Monteferrato                | 1      | 816        | 0,1      |
| 13- Stazione              | 43     | 2.653      | 1,6      | V2- Calvana                     | 0      | 315        | 0        |
| 14- Soccorso              | 1.125  | 7.598      | 14,8     | V3- Aree umide                  | 147    | 2.283      | 6,4      |
| 15- Valentini, Repubblica | 1.062  | 19.011     | 5,6      | V4- Piana                       | 55     | 1.465      | 3,8      |
| 16- Macine, Querce        | 64     | 4.158      | 1,5      | Senza fissa dimora/irreperibili | 1      | 204        | 0,5      |
| 17- Mezzana, Marconi      | 254    | 6.972      | 3,6      | Totale                          | 16.307 | 191.070    | 8,5      |

Sul grafico seguente sono stati mappati con colori dal più chiaro al più scuro la presenza percentuale dei cinesi rispetto alla popolazione residente nelle singole UES.



- o Negli ultimi quattro anni si è manifestato un rilevante processo di crescita dell'incidenza della componente cinese nel quadrante sud della città, come evidenziano la mappa e la tabella seguenti, che illustrano le variazioni percentuali della popolazione cinese residente tra il 31.12.2010 ed il 31.3.2015.

**Variazione percentuale dei residenti cinesi per UES tra il 31.12.2010 e il 31.3.2015**

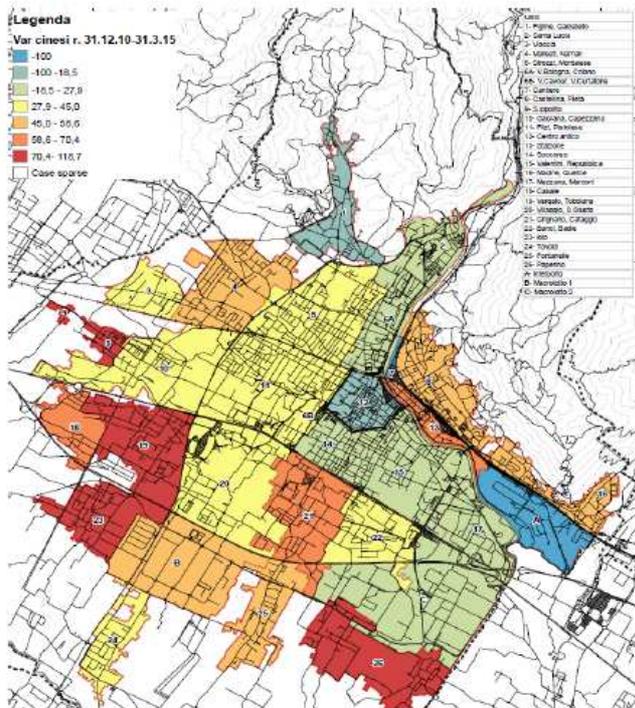
| UES                       | Var. % |
|---------------------------|--------|
| 1- Figline, Galcetello    | -38,9  |
| 2- Santa Lucia            | 17,3   |
| 3- Viaccia                | 31,9   |
| 4- Maliseti, Namali       | 49,5   |
| 5- Strozzi, Montalese     | 34,5   |
| 6A- V.Bologna, Coiano     | 18,7   |
| 6B- V.Cavour, V.Curtatone | 36,0   |
| 7- Cantiere               | -100,0 |
| 8- Castellina, Pietà      | 56,6   |
| 9- S.Ippolito             | 109,1  |
| 10- Galciana, Capezzana   | 41,4   |
| 11- Filzi, Pistoiese      | 38,1   |
| 12- Centro antico         | -18,6  |
| 13- Stazione              | 65,4   |
| 14- Soccorso              | 28,0   |
| 15- Valentini, Repubblica | 27,8   |
| 16- Macine, Querce        | 52,4   |
| 17- Mezzana, Marconi      | 26,4   |

| UES                             | Var. % |
|---------------------------------|--------|
| 18- Casale                      | 70,5   |
| 19- Vergaio, Tobbiana           | 111,3  |
| 20- Villaggio, S.Giusto         | 44,8   |
| 21- Grignano, Cafaggio          | 60,6   |
| 22- Banci, Badie                | 32,6   |
| 23- Iolo                        | 118,8  |
| 24- Tavola                      | 45,0   |
| 25- Fontanelle                  | 58,6   |
| 26- Paperino                    | 104,3  |
| A- Interporto                   | -100,0 |
| B- Macrolotto 1                 | 51,7   |
| C- Macrolotto 2                 | 25,9   |
| V1- Monteferrato                | -50,0  |
| V2- Calvana                     | -      |
| V3- Aree umide                  | 13,1   |
| V4- Piana                       | 61,8   |
| Senza fissa dimora/irreperibili | -      |
| Totale                          | 37,2   |

Fonte: nostre elaborazioni su dati Ufficio statistica Comune di Prato

Dal grafico che segue IRIS ha sviluppato un mappa che riporta le variazioni percentuali della presenza cinese sul territorio: più scuro tendente al rosso è il colore e maggiori sono stati gli incrementi di presenza cinese all'interno delle UES. Si può notare quindi che la maggior parte degli incrementi sono

avvenuti nei quartieri di Vergaio/Tobbiana, Iolo, S.Ippolito e Paperino più alti di circa 3 volte l'incremento avvenuto nel Macrolotto Zero. Il centro storico ha subito invece una riduzione della presenza di cinesi a fronte di arrivi di stranieri di altre nazionalità.



Lo studio dell'IRIS ha quindi approfondito la tematica relativa alla distribuzione della comunità cinese in riferimento a tre UES portando a questi risultati:

#### UES 11-Filzi- Pistoiese



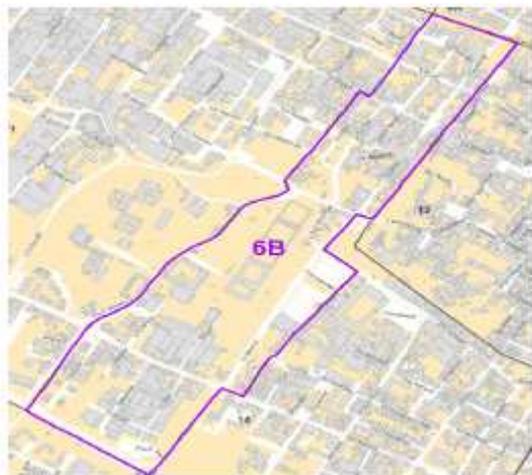
In questa UES, notoriamente caratterizzata dalla pressoché totale assenza di pianificazione e di spazi pubblici, la presenza cinese continua a crescere (+38,1% tra il 31.12.2010 e il 31.3.2015), come mostra l'elevatissimo differenziale di localizzazione (1.439,7). Nello stesso periodo si è ridotta la presenza di tutte le altre componenti straniere ed in particolare di quella pakistana (-25,8%). La tabella sottostante evidenzia dunque il rafforzamento del processo di concentrazione cinese nell'area. Occorre peraltro tenere presente che il perimetro dell'UES in esame, comprende anche – come si può notare dalla mappa – il quartiere di San Paolo, solitamente non inserito nella perimetrazione del Macrolotto Zero.

**UES 11 - Filzi, Pistoiese. Residenti al 31.12.2010 e al 31.3.2015.  
Variazione percentuale e differenziale di localizzazione**

| Gruppo nazionale | 31.12.2010 |       | 31.3.2015 |       | Variaz % | Differenziale localizzazione |
|------------------|------------|-------|-----------|-------|----------|------------------------------|
|                  | v.a.       | %     | v.a.      | %     |          |                              |
| Cinesi           | 3.324      | 21,6  | 4.590     | 28,9  | 38,1     | 1.439,7                      |
| Albanesi         | 416        | 2,7   | 401       | 2,5   | -3,6     | -18,0                        |
| Rumeni           | 180        | 1,2   | 174       | 1,1   | -3,3     | -219,7                       |
| Pakistani        | 221        | 1,4   | 164       | 1,0   | -25,8    | -17,9                        |
| Marocchini       | 133        | 0,9   | 119       | 0,8   | -10,5    | -44,5                        |
| Altri stranieri  | 406        | 2,6   | 413       | 2,6   | 1,7      | -95,8                        |
| Totale stranieri | 4.680      | 30,4  | 5.861     | 37,0  | 25,2     | 704,7                        |
| Totale           | 15.392     | 100,0 | 15856     | 100,0 | 3,0      | 0,0                          |

Fonte: nostre elaborazioni su dati Ufficio statistica Comune di Prato

### UES 6B-Via Cavour/via Curtatone



L'UES in esame mostra una dinamica assai simile alla precedente, anche se si distingue come l'area del territorio comunale con la più elevata incidenza di popolazione straniera residente sul totale (42,7%, corrispondente a 631 stranieri su 2.100 residenti). Essa rappresenta d'altra parte una sorta di 'cuscinetto' tra il segmento occidentale delle mura che delimitano il centro storico e l'UES Filzi-Pistoiese. La contiguità a quest'ultima, in particolare, risulta evidente dalla forte concentrazione di popolazione cinese, che rappresenta il 30% del totale ed il 70% della

popolazione straniera residente (nell'UES Filzi-Pistoiese i cinesi costituiscono il 78% degli stranieri residenti).

#### UES 6B - Via Cavour/via Curtatone. Residenti al 31.12.2010 e al 31.3.2015. Variazione percentuale e differenziale di localizzazione

| Gruppo nazionale | 31.12.2010 |       | 31.3.2015 |       | Variatz % | Differenziale localizzazione |
|------------------|------------|-------|-----------|-------|-----------|------------------------------|
|                  | v.a.       | %     | v.a.      | %     |           |                              |
| Cinesi           | 464        | 23,1  | 631       | 30,0  | 36,0      | 122,5                        |
| Albanesi         | 70         | 3,5   | 88        | 4,2   | 25,7      | 27,6                         |
| Rumeni           | 44         | 2,2   | 50        | 2,4   | 13,6      | 14,5                         |
| Pakistani        | 53         | 2,6   | 56        | 2,7   | 5,7       | 67,2                         |
| Marocchini       | 23         | 1,1   | 17        | 0,8   | -26,1     | -0,4                         |
| Altri stranieri  | 48         | 2,4   | 54        | 2,6   | 12,5      | -7,4                         |
| Totale stranieri | 702        | 35,0  | 896       | 42,7  | 27,6      | 74,0                         |
| Totale           | 2.008      | 100,0 | 2.100     | 100,0 | 4,6       | 0,0                          |

Fonte: nostre elaborazioni su dati Ufficio statistica Comune di Prato

### UES 12-Centro antico



Nell'UES Centro antico, a differenza di quanto osservato per le due aree precedenti, negli ultimi quattro anni si è manifestato un processo di rallentamento della crescita della popolazione straniera (rispetto alla fine del 2010 i residenti stranieri sono cresciuti del 5,5%). A fronte dell'incremento delle presenze di residenti pakistani e di altre nazionalità (non si dispone del dato dettagliato per la voce 'altri', ma si deve ritenere che si tratti in prevalenza di cittadini nigeriani e di altra nazionalità africana), si noti

il calo tra i residenti cinesi (-18,6%) e albanesi (-15,6%). La ragione di tale calo, meritevole di approfondimenti, può dipendere sia dalle dinamiche del mercato immobiliare, sia dalla ricerca di soluzioni insediative più stabili in aree meno centrali.

**UES 12 - Centro antico. Residenti al 31.12.2010 e al 31.3.2015.**  
**Variazione percentuale e differenziale di localizzazione**

| Gruppo nazionale        | 31.12.2010   |              | 31.3.2015    |              | Variaz. %  | Differenziale localizzazione |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------------------------|
|                         | v.a.         | %            | v.a.         | %            |            |                              |
| Cinesi                  | 474          | 6,7          | 386          | 5,3          | -18,6      | -146,1                       |
| Albanesi                | 301          | 4,2          | 254          | 3,5          | -15,6      | 120,6                        |
| Rumeni                  | 239          | 3,4          | 242          | 3,3          | 1,3        | 300,8                        |
| Pakistani               | 119          | 1,7          | 178          | 2,4          | 49,6       | 456,9                        |
| Marocchini              | 145          | 2,0          | 140          | 1,9          | -3,4       | 480,2                        |
| Altri stranieri         | 572          | 8,1          | 752          | 10,3         | 31,5       | 789,5                        |
| <b>Totale stranieri</b> | <b>1.850</b> | <b>26,1</b>  | <b>1.952</b> | <b>26,8</b>  | <b>5,5</b> | <b>207,9</b>                 |
| <b>Totale</b>           | <b>7.093</b> | <b>100,0</b> | <b>7.291</b> | <b>100,0</b> | <b>2,8</b> | <b>0,0</b>                   |

Fonte: nostre elaborazioni su dati Ufficio statistica Comune di Prato

Dai quattro workshop svolti nella **seconda fase** sono emersi i seguenti obiettivi da perseguire:

- Nel **Workshop 1** svoltosi il 7 ottobre 2015 dal titolo **Le prospettive del sistema produttivo pratese** è emerso quanto segue:
  - La qualificazione del sistema produttivo pratese attraverso innovazione, integrazione fra imprese italiane e cinesi, formazione e ricerca, potenziamento delle infrastrutture materiali e immateriali e logistiche, orientamento verso il futuro, condivisione da parte di tutti di regole per una concorrenza leale.
- Nel **Workshop 2** svoltosi il 20 ottobre 2015 dal titolo **I cambiamenti della rete commerciale del Centro storico** è emerso quanto segue:
  - La volontà di incentivare le aperture commerciali in zone critiche della città attraverso un bando specifico, la promozione di un piano per il commercio urbano e la definizione di un piano integrato di sviluppo per il centro storico. Inoltre sono state individuate due strategie l'una rivolta alla possibilità di dare impulso a specifiche aree per valutarne gli effetti e casomai riprodurli altrove, l'altra sull'individuazione di un tema forte di promozione; come ultimo punto vi è la richiesta di attrarre grandi marchi che facciano da traino alle altre attività.
- Nel **Workshop 3** svoltosi il 30 ottobre 2015 dal titolo **Presenza cinese e trasformazioni urbane** è emerso quanto segue:
  - Il disegno strategico si è incentrato su quattro aree tematiche: spazio pubblico, attrattività e riconoscibilità dell'area, area polifunzionale e mobilità:
 

*Spazio pubblico*

    - Creare uno spazio pubblico e luoghi di socialità
    - Rendere il Macrolotto Zero meno privato e più pubblico

- Rinnovamento degli insediamenti al fine di creare nuovi spazi pubblici e abitazioni per rendere l'area più attrattiva per nuovi residenti

#### *Attrattività e riconoscibilità dell'area*

- Il comune dovrebbe stimolare l'intervento dei privati con una serie di strumenti al fine di diminuire i costi e agevolare le procedure (destinazioni d'uso, onerosità degli interventi, rapidità delle risposte)
- Attrattività da potenziare; anche intervento pubblico per attrarre un target mirato
- Investire sulla conservazione dell'identità dell'area ex industriale, come testimonianza di uno sviluppo urbanistico legato al tessuto produttivo del distretto
- Caratterizzare l'area creando un sistema di riconoscibilità
- Valorizzare la multiculturalità come fenomeno attrattivo
- Valorizzare spazi verdi, verde verticale con un regolamento
- Caratterizzare i negozi cinesi e quindi renderla un'attrazione anche turistica (piccola Chinatown)

#### *Un'area polifunzionale*

- Non sostituire una monofunzione (produttiva) con un'altra (commerciale): valorizzare anche la dimensione non strettamente commerciale
- Promuovere un distretto creativo che non abbia un'unica vocazione ma una varietà di ambiti
- Riuscire a trasferire in quel posto una serie di servizi (trasporti, alta mobilità, banda larga) che facilitino l'insediamento di imprese di alto contenuto aggregativo

#### *Mobilità*

- Rafforzare la connessione con il centro storico
- Sviluppare le opportunità esistenti di migliorare la rete integrata e la mobilità; mobilità da ripensare per rendere più accessibile la zona

- Nel **Workshop 4** svoltosi il 23 novembre 2015 dal titolo **Strumenti di comunicazione e di partecipazione attiva delle comunità migranti** è emerso quanto segue:
  - Partire sempre dalla comunicazione ai cittadini che siano stranieri o meno e mettere al centro i luoghi strategici (scuole, ospedale, anagrafe,..) perché la comunicazione arrivi a più persone possibile; il Comune deve essere ricettore di informazioni per analizzare i bisogni dei migranti e poterli incanalare.

Da questi 4 workshop della seconda fase sono emersi nella **terza fase** obiettivi progettuali specifici che l'Amministrazione comunale intende perseguire:

- realizzare un piano coordinato di interventi finalizzato a riqualificare la presenza commerciale e artigiana in **Piazza Duomo, via del Serraglio e nel reticolo stradale immediatamente adiacente**; il piano sarà volto a promuovere il consolidamento di una rete di esercizi e laboratori

artigiani di prossimità, e dall'altro ad accrescere le occasioni di socialità ed animazione culturale presenti nella zona,

- sviluppare una strategia pluriennale volta a ricondurre il fenomeno dell'insediamento migratorio cinese all'interno di un quadro di governo dello sviluppo urbano coordinato e coerente; due sono gli assi sui quali l'Amministrazione intende sviluppare le proprie azioni:
  - a) **la riqualificazione degli spazi pubblici nel Macrolotto Zero**
  - b) **la ridefinizione delle relazioni tra spazi produttivi ed aree destinate a residenza,**
- realizzare un intervento finalizzato ad individuare nuove modalità di collegamento tra le istituzioni e le comunità straniere sul territorio, favorendo **processi di inclusione sociale e di partecipazione** alla vita pubblica.

### 6.3.2 Studio UrBes 2015

Con il Rapporto UrBes 2015 – il benessere nelle città, il Comune di Prato in collaborazione con l'Istat ha presentato i risultati sulle tendenze del Benessere Equo e Sostenibile, analizzati sulla base di oltre 60 indicatori. Questi misurano molteplici aspetti degli 11 domini in cui si articola il concetto di benessere, che ha una connotazione multidimensionale: non si riferisce, infatti, soltanto a lavoro e benessere economico, particolarmente rilevanti in una fase di crisi come questa, ma al complesso della qualità della vita dei cittadini.

Il Comune di Prato ha aderito al progetto UrBes 2015 già nella sua fase preliminare, partecipando al nucleo misto (composto da esperti dell'Istat e di nove comuni d'Italia) che ha stabilito il set di indicatori sul quale è costruito il Rapporto UrBes 2015. Il progetto UrBes si inserisce nel dibattito che si sta sempre più affermando, a livello nazionale e internazionale, sul superamento del Prodotto Interno Lordo (PIL) come unica forma di misurazione del benessere.

Le crisi degli ultimi anni (alimentare, energetica e ambientale, finanziaria, economica, sociale) hanno reso urgente lo sviluppo di nuovi parametri di carattere statistico in grado di guidare sia i decisori politici nel disegno degli interventi, sia i comportamenti individuali delle imprese e delle persone.

Pur non negando il ruolo e l'importanza del PIL come misura dei risultati economici di una collettività, è ormai ampiamente riconosciuta la necessità di integrare tale misura con indicatori di carattere economico, ambientale e sociale che rendano esaustiva la valutazione sullo stato e sul progresso di una società. Il concetto di benessere cambia secondo tempi, luoghi e culture e, quindi, non può essere definito semplicemente in base ad uno schema teorico. Inoltre, le ricerche svolte in questo campo ci dicono che, allo stato attuale, non esiste un unico indicatore statistico capace di rappresentare in maniera completa ed univoca lo stato di benessere di una società ma che bisogna fare riferimento ad una pluralità di misure. Ecco perché la scelta delle dimensioni principali del benessere, e quindi degli indicatori più appropriati per rappresentarle, richiede un coinvolgimento diretto dei diversi attori sociali oltre che della comunità scientifica. In particolare, a livello italiano, è stato portato avanti da Cnel e ISTAT un processo di condivisione democratica delle scelte necessarie alla misurazione del benessere, in linea con le esperienze più avanzate che stanno prendendo forma

in tutto il mondo. ISTAT e Cnel si sono dunque impegnati ad elaborare uno strumento capace di individuare gli elementi fondanti del benessere in Italia e nei suoi molteplici territori.

La proposta che è nata da questo processo di studio partecipativo è quella di un nuovo indicatore di benessere, denominato “**Benessere Equo e Sostenibile**” (**Bes**).

Le dimensioni del benessere individuate da ISTAT e Cnel sono:

1. Salute
2. Istruzione e formazione
3. Lavoro e conciliazione dei tempi di vita
4. Benessere economico
5. Relazioni sociali
6. Politica e istituzioni
7. Sicurezza
8. Benessere soggettivo
9. Paesaggio e patrimonio culturale
10. Ambiente
11. Ricerca e innovazione
12. Qualità dei servizi

In sintesi si riportano i risultati degli indicatori, elaborati dall'ufficio statistica del Comune di Prato, in riferimento agli indicatori suddetti:

**Salute:** la situazione della salute a Prato è buona, con speranza di vita in aumento e tassi di mortalità in diminuzione, eccezion fatta per la popolazione maschile che registra un aumento sia nel tasso di mortalità per tumore (popolazione 20-64 anni) sia in quello di mortalità per demenze e malattie del sistema sopra i 65 anni.

**Istruzione e formazione:** sebbene le competenze alfabetiche e numeriche trasmesse dalle scuole pratesi presentino un buon livello, la situazione globale dell'istruzione a Prato è particolarmente negativa, con livelli molto bassi di scolarizzazione e bassa partecipazione alla scuola dell'infanzia, alto abbandono scolastico e un consistente numero di giovani che non lavorano e non studiano.

**Lavoro e conciliazione dei tempi di vita:** la dimensione del lavoro è esplorata attraverso quattro differenti indicatori che sinteticamente mostrano che a Prato si lavora di più, si partecipa meno al mondo del lavoro, si lavora in maniera meno sicura e che le donne con figli piccoli lavorano meno di quelle senza figli.

**Benessere economico:** sinteticamente, rispetto al benessere economico, possiamo osservare che le famiglie pratesi hanno meno reddito a disposizione rispetto al passato e un debito alto, ma non sono molte le famiglie senza occupati. Quasi un terzo della popolazione, tuttavia, ha un reddito estremamente basso. Il reddito disponibile delle famiglie consumatrici pro capite è in calo per Prato nel 2012, e tocca il valore più basso nella serie storica a partire dal 2009: 18.056 euro. Tale valore si colloca al di sotto della media regionale e del centro Italia, ma al di sopra della media nazionale.

**Relazioni sociali:** non vi sono dati al riguardo per carenza di informazioni.

**Politica e istituzioni:** rispetto alla sfera politica, si rileva, nel complesso, una minore partecipazione elettorale ma si eleggono più donne e più giovani; anche la giunta è più rosa e con un'età meno elevata.

**Sicurezza:** gli indicatori sulla sicurezza mostrano un aumento notevole nelle denunce di furti e rapine, mentre diminuiscono gli omicidi. Nella relazione viene rilevato che l'oggetto della misurazione è la denuncia e non la frequenza dell'evento di per sé.

**Cultura e paesaggio:** gli indicatori UrBes su cultura e paesaggio dicono che le biblioteche scarseggiano sul territorio anche se si registrano molti utenti, i punti di interesse culturale e i visitatori dei musei non sono invece particolarmente numerosi.

**Ambiente:** si riscontrano bassi livelli di inquinamento (sia dell'aria sia acustico) con un parco veicolare relativamente nuovo e a basso impatto, si riscontra, tuttavia, dispersione nella rete idrica. Le aree verdi sono estese e hanno un'incidenza rilevante sulla superficie totale del comune, gli orti urbani non sono invece diffusi.

**Ricerca e innovazione:** rispetto alla ricerca e all'innovazione, il contesto pratese mostra una scarsa propensione alla brevettazione e alla specializzazione produttiva nei settori ad alta conoscenza tecnologica, anche se la diffusione di connessione a banda larga è buona.

**Qualità dei servizi:** rispetto alla qualità dei servizi, si riscontra a Prato un basso numero di incidenti, mentre il trasporto pubblico non ha un'offerta ampia e non è supportato da servizi di infomobilità. Le aree pedonali non sono molte e spostarsi a piedi è relativamente pericoloso, con un alto tasso di mortalità dei pedoni. Da sottolineare è l'ampia rete di piste ciclabili.

**Indice di Deprivazione.** Altro aspetto analizzato dallo studio UrBes ha portato all'individuazione delle "Aree di disagio socio-economico analizzate attraverso un indice di deprivazione", dove per "deprivazione" si intende assenza di ciò che è necessario.

Un "indice di deprivazione" è una misura che consente di leggere la condizione di disagio socio-economico e di svantaggio di una determinata popolazione o zona. Più è alto il valore dell'indice di deprivazione più è alto il rischio di disagio socio-economico e di mancanza di ciò che è necessario a livello materiale. Tale indice può essere un utile strumento sia per l'analisi del territorio, sia per l'individuazione da parte dell'amministrazione di politiche mirate e calibrate zona per zona.

Si tratta di un indice che analizza la situazione delle singole zone abitate da più individui (mappate dall'ufficio statistica) esplorate attraverso la somma di 4 indicatori di disagio socio-economico:

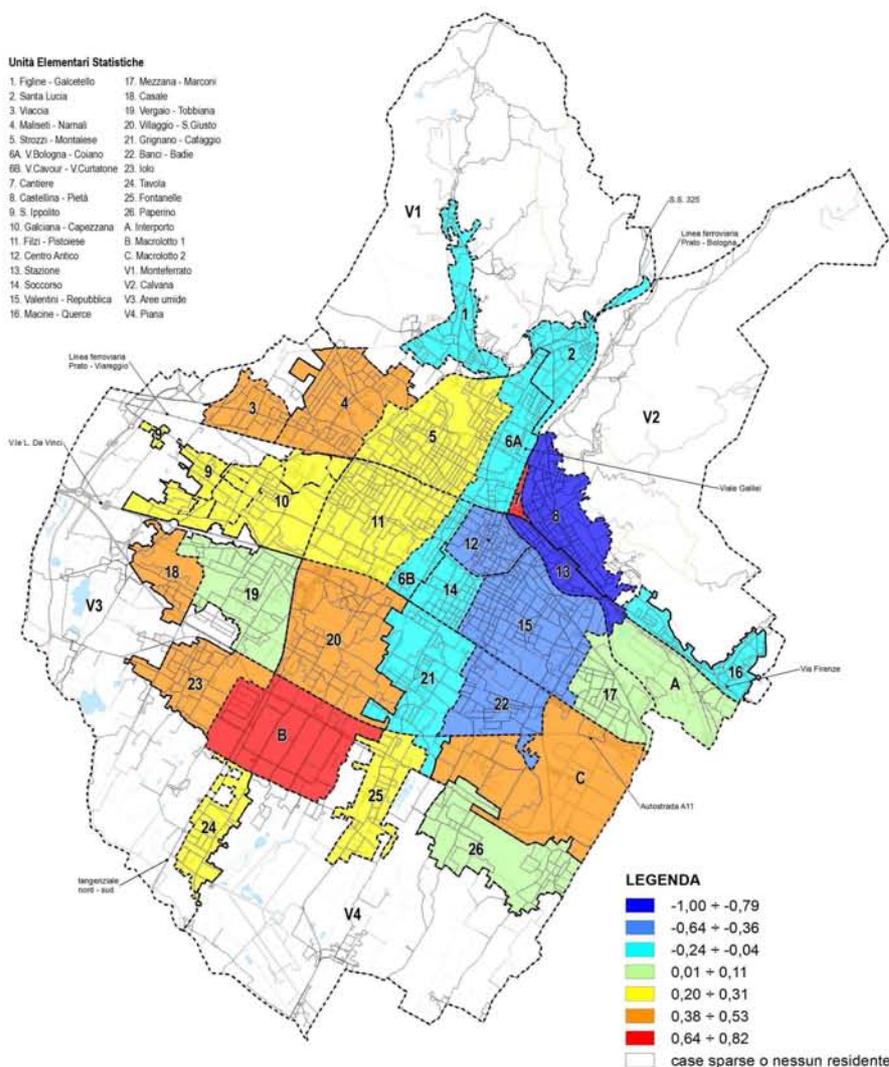
- indicatore di bassa scolarizzazione
- indicatore di disoccupazione
- indicatore di affitto (% di abitazioni occupate in affitto sul totale delle abitazioni occupate)
- indicatore di occupazione delle abitazioni: densità abitativa (numero di occupanti per 100 mq nelle abitazioni)

Osservare la distribuzione dell'indice di deprivazione sul territorio aiuta a comprendere quali siano le zone maggiormente a rischio di disagio socio-economico. L'indice di deprivazione può costituire un utile strumento di approfondimento della conoscenza di un territorio urbano e uno stimolo per indirizzarvi interventi di sostegno e riqualificazione.

Nelle graficizzazioni che seguono i risultati dei singoli indicatori sono stati aggregati per Unità Elementari Statistiche (UES), cioè unità territoriali caratterizzate da una omogeneità funzionale, morfologica e sociale.

## Comune di Prato

**Indice di bassa scolarizzazione** come strumento di analisi delle aree di disagio socio-economico. Percentuale di popolazione con 9 anni o più con al massimo la licenza elementare, su popolazione totale con 6 anni o più, ponderata sulla media comunale. Distribuzione per Unità Elementari Statistiche (UES)

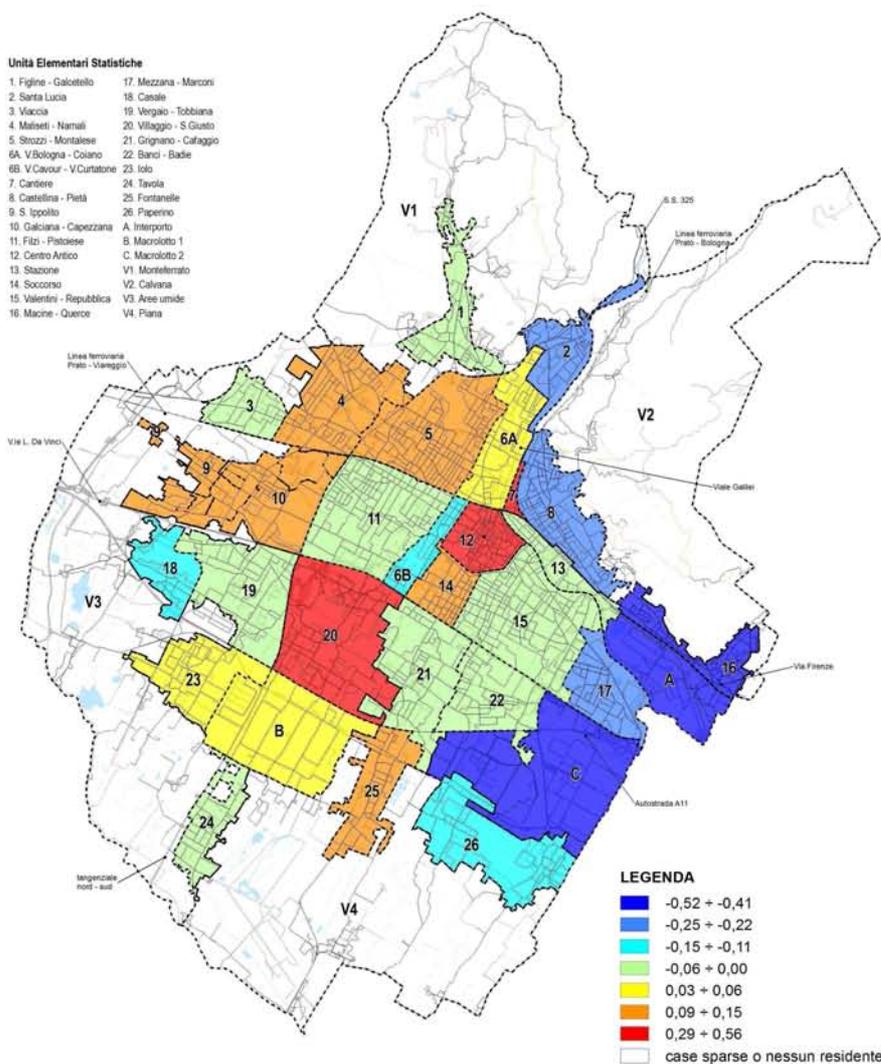


Fonte: XV Censimento Popolazione e Abitazioni - Popolazione residente

In relazione all'indice di bassa scolarizzazione si evince dalla carta seguente che le zone meno istruite sono il Cantiere (UES 7) e parte del Macrolotto; le zone con maggior istruzione risultano invece la Stazione (UES 13) e la Pietà Castellina (UES 8).

## Comune di Prato

**Indice di disoccupazione** come strumento di analisi delle aree di disagio socio-economico  
 Percentuale di popolazione attiva (15-64 anni) disoccupata o in cerca di prima occupazione su popolazione attiva totale ponderata sulla media comunale. Distribuzione per Unità Elementari Statistiche (UES)

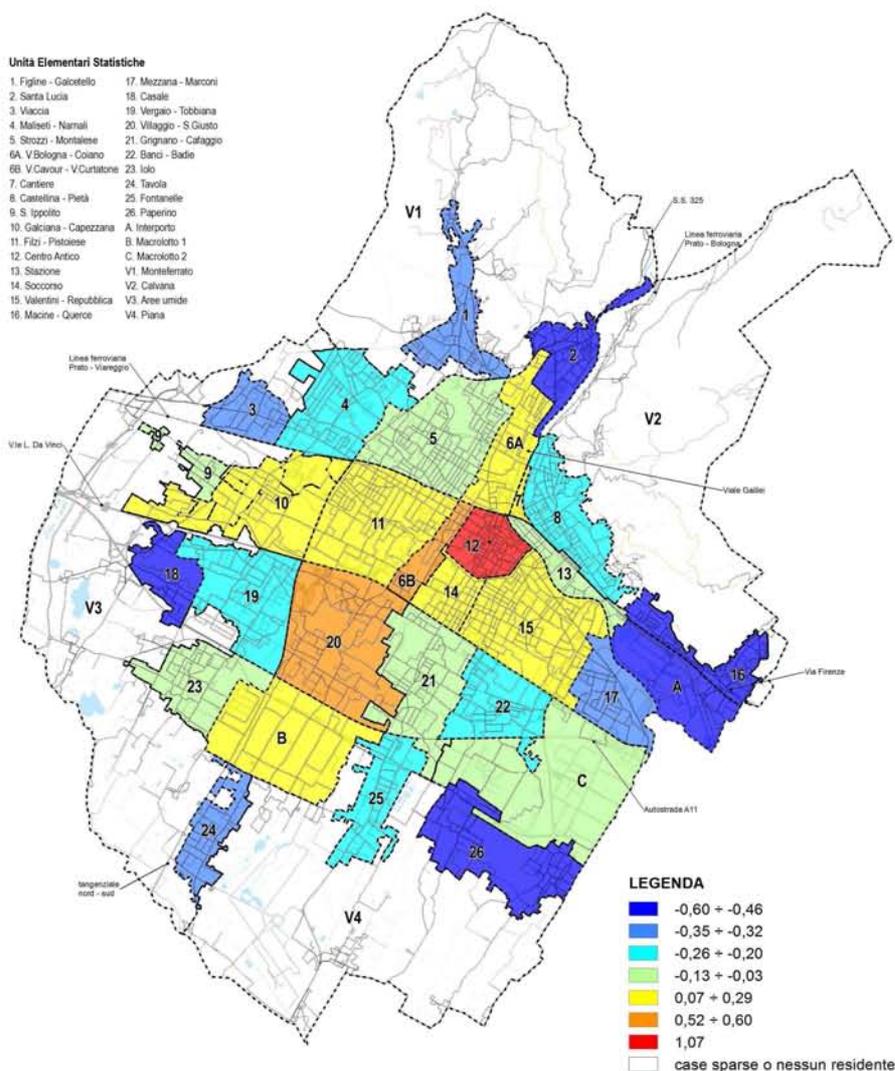


Fonte: XV Censimento Popolazione e Abitazioni - Popolazione residente

In relazione all'indice di disoccupazione si evince dalla carta seguente che le zone con l'indice più elevato sono il Cantiere (UES 7), il Centro Storico (UES 12) e il Villaggio Gescal (UES 20); le zone con minor incidenza di disoccupazione sono Santa Lucia (UES 2), la Pietà Castellina (UES 8) e Mezzana Viale Marconi (UES 17).

## Comune di Prato

**Indice di abitazioni in affitto** come strumento di analisi delle aree di disagio socio-economico  
 Numero di abitazioni in affitto su numero totale di abitazioni occupate (valori percentuali) ponderato sulla media comunale.  
 Distribuzione per Unità Elementari Statistiche (UES)

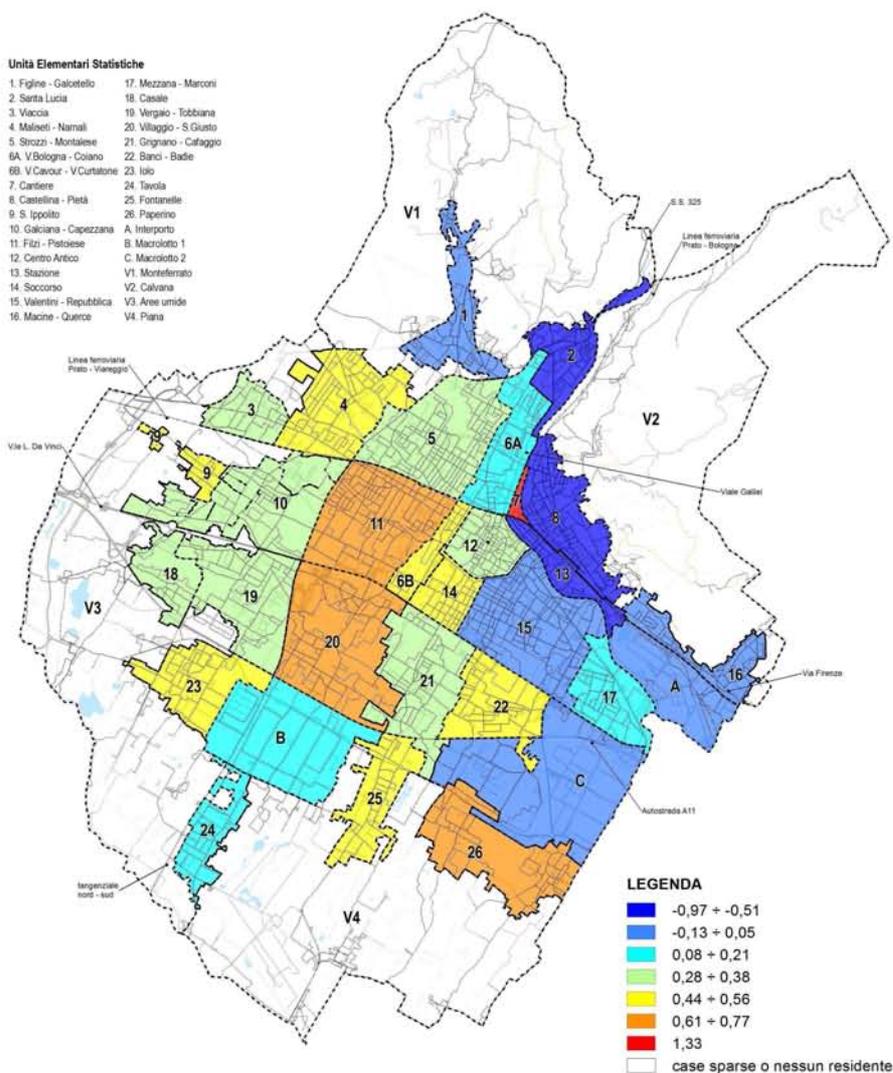


Fonte: XV Censimento Popolazione e Abitazioni - Popolazione residente

L'incidenza maggiore delle abitazioni in affitto sulle abitazioni totali si ha nel Centro Storico (UES 12). Seguono Via Cavour Curtatone (UES 6B) e Villaggio Gescal (UES 20). L'incidenza più bassa si ha invece a Santa Lucia (UES 2), Le Macine La Querce (UES 16), Paperino (UES 26) e Casale (UES 18).

## Comune di Prato

**Indice di di occupazione delle abitazioni** come strumento di analisi delle aree di disagio socio-economico. Occupanti per 100 mq nelle abitazioni ponderati sulla media comunale. Distribuzione per Unità Elementari Statistiche (UES)



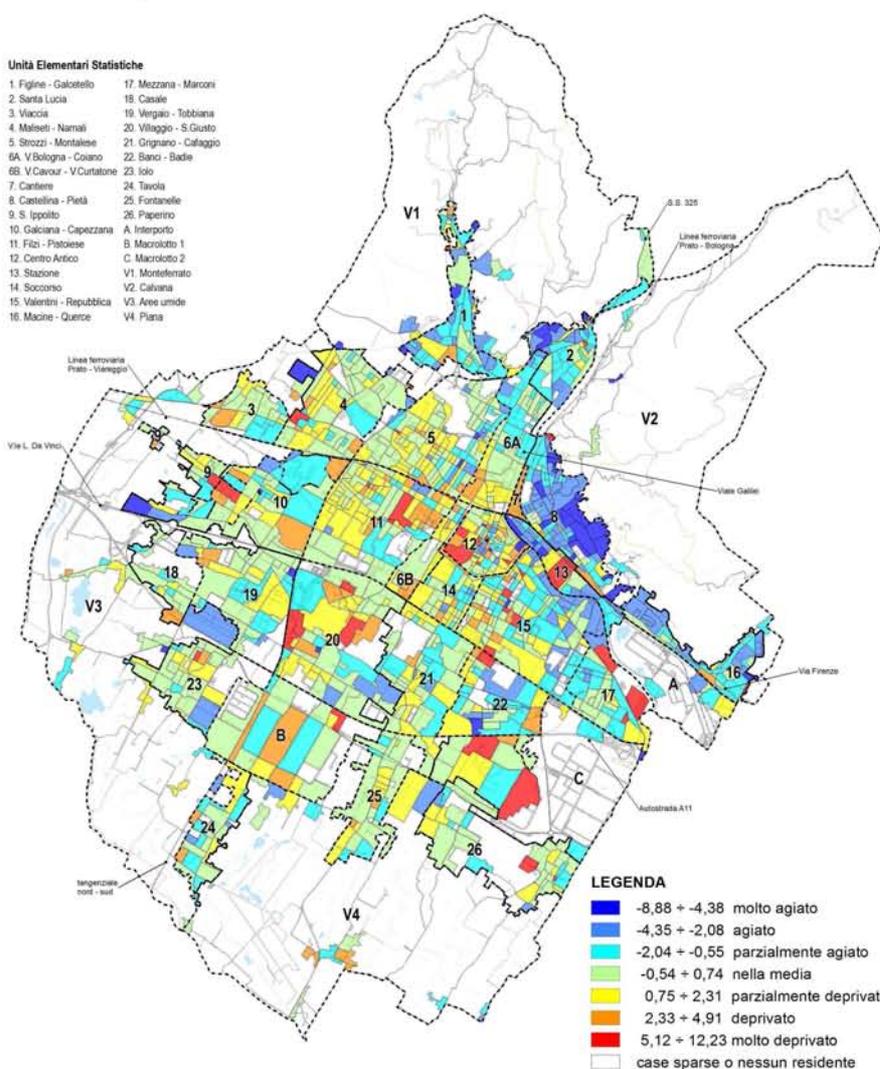
Fonte: XV Censimento Popolazione e Abitazioni - Popolazione residente

Per quanto riguarda l'indice di sovraffollamento abitativo la maggior incidenza si ha al Cantiere (UES 7), seguito da Via Filzi-Pistoiese (UES 11) e Villaggio Gescal (UES 20). Anche in questo caso è la zona nord est della città a registrare valori più bassi rispetto al sovraffollamento abitativo e ad avere, quindi, una situazione migliore.

Quello che emerge immediatamente dall'applicazione dell'indice di deprivazione al contesto pratese è che la sua distribuzione è congruente con le criticità territoriali da sempre note; si rileva una separazione spaziale del benessere socio-economico.

## Comune di Prato

**Indice di deprivazione** come strumento di analisi delle aree di disagio socio-economico  
Distribuzione per sezione di censimento



Fonte: XV Censimento Popolazione e Abitazioni - Popolazione residente

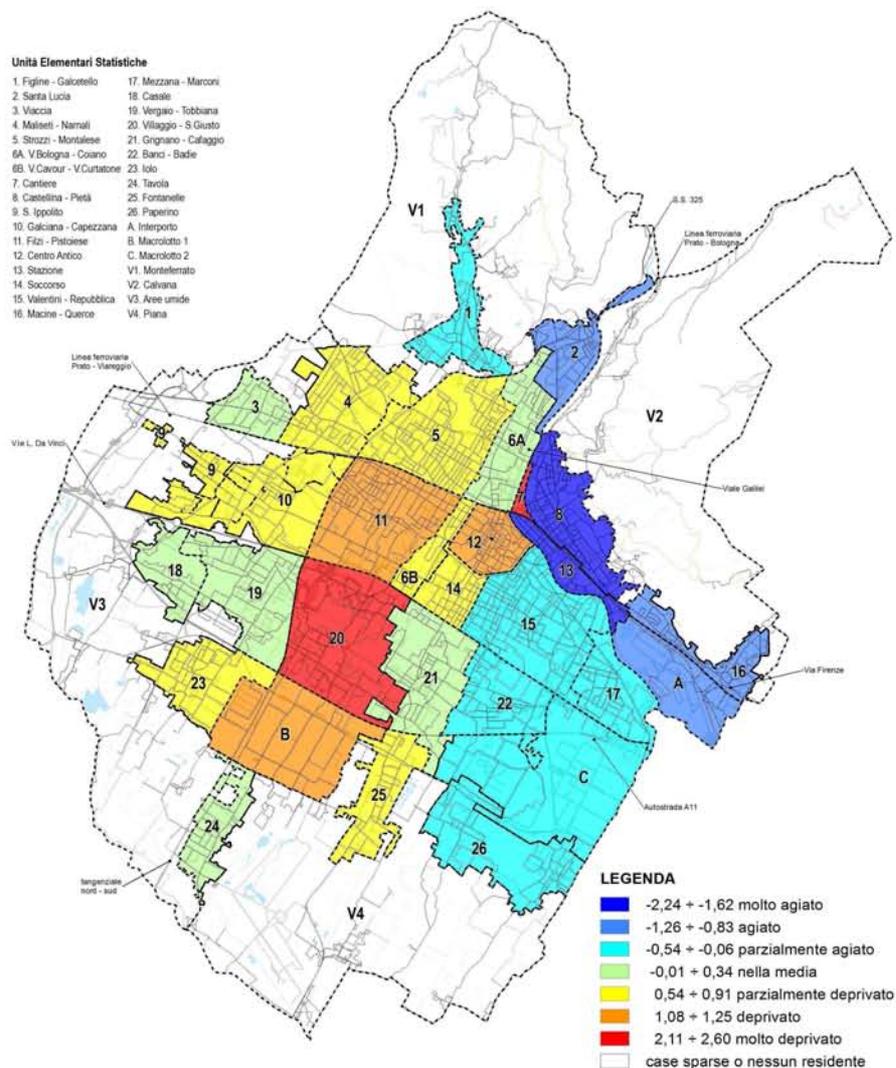
Possiamo notare da questa mappa che le sezioni di territorio più agiate, contraddistinte nella mappa con il colore azzurro scuro, sono abbastanza omogenee e dislocate per lo più nella zona nord-est

della città; le sezioni maggiormente deprivate, individuabili sulla mappa in colore rosso, non sono invece dislocate in un unico blocco sul territorio ma sono piuttosto sparse.

Se osserviamo l'indice di deprivazione mappato in base alle UES, possiamo notare in maniera immediata che unendo insieme i risultati degli indicatori sopra citati, le aree molto deprivate risultano: il Villaggio Gescal (UES 20), il cantiere (UES 7), la zona Filzi-Pistoiese (UES 11) corrispondente al cosiddetto Macrolotto zero, il Macrolotto 1 ed il Centro Storico.

## Comune di Prato

**Indice di deprivazione** come strumento di analisi delle aree di disagio socio-economico  
Distribuzione per Unità Elementari Statistiche (UES)



Fonte: XV Censimento Popolazione e Abitazioni - Popolazione residente

Appare netta la separazione territoriale sull'asse ovest-est (ovest più deprivato, est più agiato). Il benessere maggiore si ha nella zona nord est e la deprivazione più forte nella zona sud ovest (con eccezione del Cantiere, che risulta zona atipica). Il Centro Storico è assimilabile alla parte sud ovest, quindi deprivata.

Da questo sintetico quadro emerge come l'indice di deprivazione possa costituire uno strumento di conferma e supporto per le pubbliche amministrazioni nell'individuazione delle zone a rischio di disagio socio-economico per la valutazione di possibili interventi mirati.

Nel caso pratese, in particolare, l'indice di deprivazione non fa che confermare e evidenziare più chiaramente complessi processi storici che hanno dato forma a una città che presenta un benessere diffuso ma con macchie di potenziale disagio socio-economico.

L'utilità di tale strumento è rafforzata anche dalla sua semplicità di calcolo e dalla possibilità di essere costruito a partire da dati di tipo censuario. Nell'ottica, secondo l'ufficio statistica, del Censimento Continuo, l'indice di deprivazione può rappresentare un pratico, economico e agevole supporto di studio, analisi e indirizzo degli interventi sul territorio per le amministrazioni comunali e non solo.

## 6.4 Il patrimonio edilizio esistente

Gli uffici tecnici del comune di Prato hanno avviato un lavoro ricognitivo circa il patrimonio edilizio esistente, facendo vari approfondimenti:

- **sugli edifici di pregio in ambito extraurbano**, ovvero ubicati in aree agricole o zone periurbane, che risultano di antico impianto edificatorio nelle cartografie storiche. I dati finora raccolti, che al momento non sono definitivi, fanno presumere che la ricognizione potrà interessare circa un migliaio di immobili, con schedature relative a edifici singoli oppure ad aggregati di edilizia antica.
- **sugli edifici in ambito urbano soggetti a risanamento conservativo nel RU vigente**, ai sensi dell'art. 22 delle NTA del RU. Il lavoro è consistito nell'analizzare circa 1.077 ambiti (per un totale di circa 9.000 manufatti edilizi) escludendo però quelli ricadenti all'interno delle "invarianti" individuate dal nuovo Piano Strutturale. Sulla base dei rilievi condotti sono state prodotte schedature di diverso genere: schedature di dettaglio, schedature significative e schedature sintetiche.
- **sul patrimonio edilizio produttivo**, per il quale è stata avviata una campagna puntuale e dettagliata di rilievo diretto sul territorio, in modo da poter arrivare ad una valutazione attendibile del valore e delle condizioni degli edifici produttivi, molti dei quali appartenenti a complessi industriali di valore archeologico. Tale ricognizione ha evidenziato non solo il valore oggettivo dell'immobile, ma anche il suo rapporto con il contesto circostante, le tendenze in atto (riuso, sostituzione o trasformazione degli insediamenti industriali situati nell'intorno) e il sistema di relazioni spaziali esistenti.

Parallelamente è stato avviato un lavoro ricognitivo sui morfotipi insediativi, così come individuati nell'abaco dell'invariante III del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale: l'utilità di questo lavoro è l'implementazione della conoscenza del patrimonio insediativo esistente e una sua ricognizione all'anno 2016.

### 6.4.1 Censimento, Schedatura e Valutazione degli Edifici In Risanamento Conservativo secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Prato

Nell'ambito della revisione degli strumenti urbanistici comunali e in contemporanea alla redazione del nuovo Piano Strutturale è emersa la necessità di una revisione degli ambiti che disciplinano la gestione degli insediamenti esistenti. In particolare negli ultimi anni di attuazione del Regolamento Urbanistico per gli ambiti ricadenti nella definizione di Rc (Risanamento conservativo) ai sensi dell'art. 22 delle Nta, è emersa fortemente la richiesta di una revisione complessiva, supportata sia dagli Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri e dal collegio dei Geometri e dei Periti di Prato, che con specifica nota [inviata al Sindaco all'Assessore all'urbanistica e ai Dirigenti dei servizi Istanze](#)

edilizie e Urbanistica, hanno espresso le proprie perplessità e le proprie richieste sia attraverso una specifica mozione al Consiglio Comunale, che nel settembre 2012, ottenne approvazione all'unanimità. Il lavoro che è stato condotto dagli uffici non ha avuto come esito una revisione dello strumento vigente ma costituisce di fatto un importantissimo rilievo degli edifici che caratterizzano gli insediamenti esistenti fondamentale per la definizione del nuovo Piano Operativo.

In sostanza il lavoro è consistito nell'analizzare circa 1.030 ambiti che nel regolamento urbanistico vigente sono assoggettati al tipo di intervento Rc, di questi si è scelto di concentrare le operazioni di rilievo su gli ambiti meno di pregio e quindi meno conosciuti proprio con la finalità di individuare nel dettaglio quelle situazioni comunque meritevoli di conservazione ma meno conosciute o studiate. Nella campagna di rilievi condotta fino ad ora si è scelto di non analizzare circa 413 del totale degli ambiti soggetti a Rc. Questi edifici di cui si è rimandata l'analisi ricadono principalmente nel centro storico o contengono edifici già ritenuti di pregio dall'attuale regolamento Urbanistico ( art. 120 delle Nta) in quanto edifici soggetti al vincolo monumentale o comunque ben documentati da studi precedenti. Altri comprendono edifici soggetti ad invariati singoli del nuovo Piano strutturale la cui conoscenza verrà comunque approfondita in altri studi propedeutici al nuovo Piano Operativo o riguardano edifici specialistici per lo più di proprietà pubblica.

Il lavoro svolto fino ad oggi ha pertanto preso in esame circa 592 ambiti per un totale di 2860 edifici ed è stato redatto nel modo seguente.

Come prima cosa si sono definiti e poi ricercati i principi che stanno alla base del risanamento conservativo ovvero la "storicità" quindi l'appartenenza ad un periodo storico ben definito e che, per similitudine con quanto indicato anche dal Piano Strutturale, non supera la soglia del 1954, riconoscendo in essa il limite oltre il quale si è andato perdendo un principio insediativo complessivamente coerente. Altro elemento fondamentale alla base dell'analisi svolta è stata "l'unitarietà" ricercata all'interno di ogni singolo ambito al fine di verificare il mantenimento della struttura organica originaria.

Gli ambiti presi in esame risultano classificati dal vigente Regolamento Urbanistico secondo la diversa matrice tipologica in relazione alle riconoscibili e macroscopiche differenze d'impianto, di destinazione d'uso e di assetto morfologico, risultando in definitiva così suddivisi:

Rc-a matrice rurale 240 ambiti

Rc-b matrice industriale 23 ambiti

Rc-c matrice residenziale tradizionale 304 ambiti

Rc-d matrice residenziale moderna e/o contemporanea 22 ambiti

Rc-e matrice specialistica 3 ambiti

Per la maggior parte degli ambiti analizzati è stato effettuato **rilevato a vista di ogni singolo edificio** di cui è composto, condotto sulla base di una schedatura molto dettagliata predisposta dall'ufficio di Piano e integrata poi sul posto in base alle diverse necessità e in virtù delle differenti casistiche affrontate.

Nella figura sotto si riporta un esempio della schedatura effettuata:



EDIFICIO 4



**MARCIAPIANO**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON.

**MARCADAVANZALE**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON.

**CORNICI**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON.

**LOGGIA**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON.

**PORTICO**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON.

**CORNICI SOTTOTETTO**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON. Ed. 4

**GRONDA**  
TRAVERTINI IN LEGNO E LATERIZO TRAVERTINI IN LEGNO E TRAVERTINO IN LEGNO  
PIETRA AVVOLGIBILI IN CEMENTO E TRAVERTINO LAMELLE IN C.L.S.  
FRONTI A INTONACO GRONDA A VISTA FRONTALI PVC.

**MANTO DI COPERTURA**  
COPPI COPPI E EMBERICI EMBERICI MANSUELLI PORTOGHESI LAMBRERA  
LATERIZO LAMELLE DI PIETRA PIEDIST. CALPESTABILE ASSIEME

**BALCONE**  
AVVERTO CERCHI 3 LATI CERCHI 2 LATI COPERTO SCOPERTO

**TIPO DI PARAPETTO**  
MARMELLA CEMENTO ARMATO PREARMATO SINGHERA IN FERRO  
SINGHERA IN LEGNO ACCIAIO E VETRO BALAUSTRATA IN C.L.S. BALAUSTRATA IN PIETRA

**INFISSI** FERRO ALUMINIO PVC  
**AVVOLGIBILI** LEGNO ALUMINIO PVC  
**PERSIANE** FERRO ALUMINIO PVC  
DENTRO APERTURE IN PARETE A MANIGLIA

**TENDE DA SOLE** A DISCRETA A CAPOTTINA  
**INFERRIATE (PESCHIERE)** TUTTE VELO PT. Ed. 4 SOLO ALCUNE.....

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**  
 TIPO ELEMENTO ..... MATERIALE ..... STATO ELEMENTI DECORATIVI .....  
BROCCO MIELO CATTIVO  
BROCCO MIELO CATTIVO  
BROCCO MIELO CATTIVO

**DEGRADO ARCHITETTONICO/INCONGRUITÀ**  
**INTONACO**  
MANCANTE LEGGERMENTE DETERIORATO DETERIORATO INCONGRUENTE

**RIVESTIMENTO**  
MANCANTE LEGGERMENTE DETERIORATO DETERIORATO INCONGRUENTE

**INFISSI**  
MANCANTE LEGGERMENTE DETERIORATO DETERIORATO INCONGRUENTE

**PERSIANE/AVVOLGIBILI**  
MANCANTE LEGGERMENTE DETERIORATO DETERIORATO INCONGRUENTE

**INSEGNE INCONGRUENTI**  
DETERIORATO PER DIMENSIONI PER COLORE

**ELEMENTI TECNOLOGICI INCONGRUENTI**  
ANTENNE PARABOLICHE CONDENSATORI BOCCHIETTE ALLARMI  
DEL FETTO DA BING

**SOFFERIMENTAZIONI**  
SCALA ESTERNA.....  
VOLUME SECONDARI INCONGRUI.....  
TIMPONAMENTO LOGGE E TERRAZZE.....  
TERRAZZE INCONGRUE.....  
TETTEE INCONGRUE.....  
TENDE DA SOLE.....

**DEGRADO FISICO**  
 DEGRADO STRUTTURALE NULLO BASSO MIELO ALTO  
 DEGRADO DELLE FINITURE NULLO BASSO MIELO ALTO

**NOTE**  
 .....

**ANGOLARI**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON.



EDIFICIO 5

**ACCESSIBILITÀ DELL'EDIFICIO**  
FRONTE STRADA DA CORTE INVIABILITÀ DI SERVIZIO DA PERTINENZA DA EDIFICIO

**AREE DI PERTINENZA E LORO STATO DI MANUTENZIONE**  
AREA DI PERTINENZA NON RILEVABILE (RETRO)

|   | BUONO                    | MIELO                    | CATTIVO                  |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> GIARDINO                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> ORTO                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CORTE                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CORTILE                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CORTILE                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> SCALA DI ACCESO                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> RESERVA FAVIMENTATO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> PERTINENZA AVANZATA            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> ALTRI VOLUMI                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**TIPO DI COPERTURA**  
PANSIA A SIBO A PALDA UNICA A PIÙ PALDE A CAPANNA A PAGIGLIONE A BOTTE  
ASSIEME

**FINITURA FACCIATA**  
 MATERIALE INTONACO LATERIZO PIETRA MAT. CERAMICO

| TIPO   | LIBRO                    | ARRICCATO                           | BIGNATO                  | DIRIGNATO                |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> INTONACO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> LATERIZO            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> PIETRA              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> MAT. CERAMICO       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**INGRESSI, RECINZIONI**  
LEGNO MERRATURA RETE METALLICA INFERRIATA CEMENTO  
VANCILLO IN FERRO LATERIZO ELEMENTI IN C.L.S. PIETRA

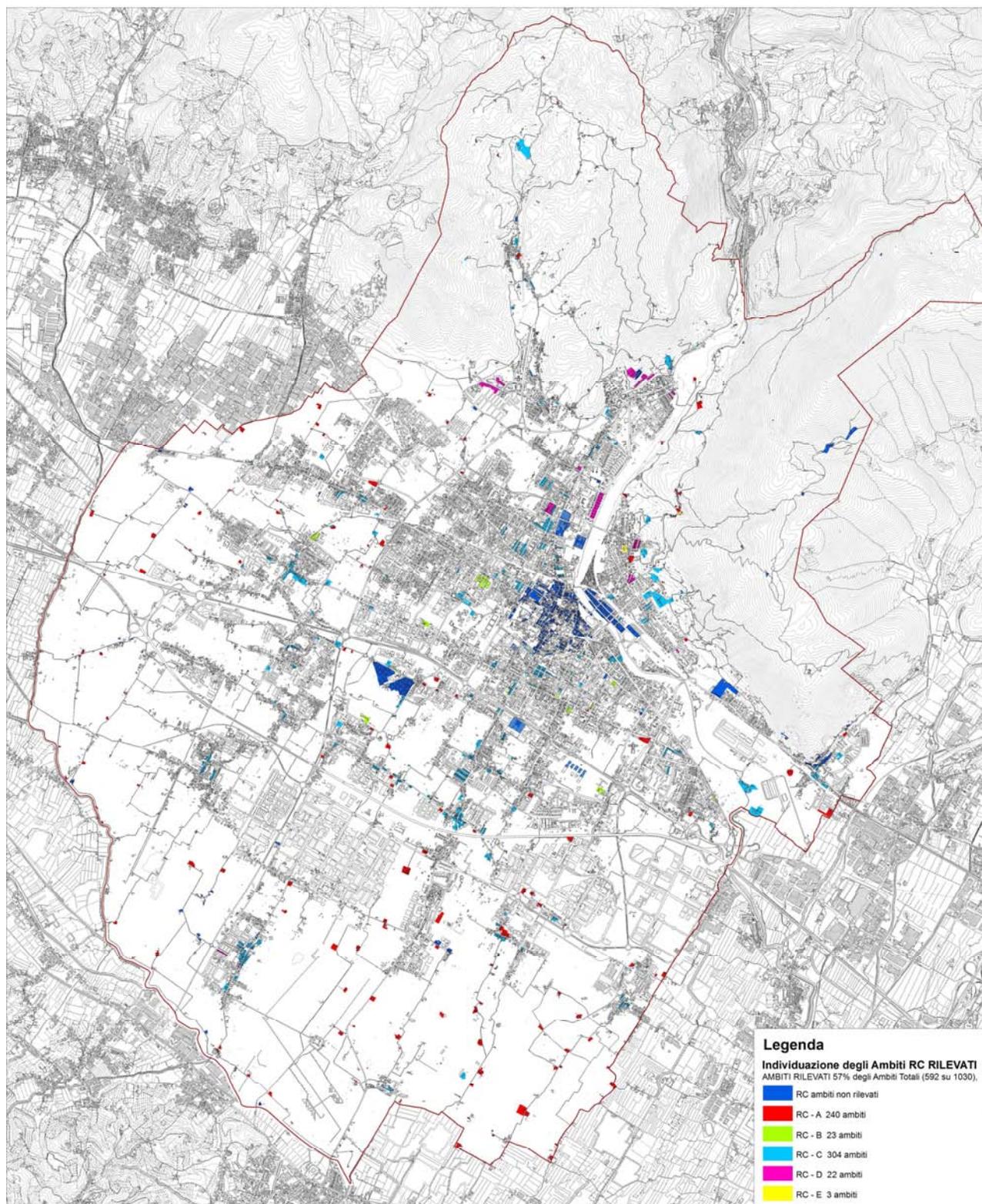
**BASAMENTO**  
 MATERIALE INTONACO LATERIZO PIETRA MAT. CERAMICO

| TIPO   | LIBRO                    | ARRICCATO                           | BIGNATO                  | DIRIGNATO                |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> INTONACO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> LATERIZO            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> PIETRA              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> MAT. CERAMICO       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**ANGOLARI**  
PIETRA LATERIZO MARMELLA CONGL. CEMENTIZIO INTONACO CONGL. CEM. INTON.

Insieme alla campagna di rilevamenti è stato costruito un database contenente informazioni geografiche associate ad informazioni tabellari con indicazione della matrice di appartenenza e degli elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico, i numeri di ogni ambito attribuito nel lavoro di rilevamento, informazioni sulla schedatura nonché le valutazioni proposte dall'ufficio per ogni ambito analizzato.

| Numero | AREA     | PERIODO | TI  | SUBSistema | DU | SD    | PN      | PA | PS | ES | ZD | ES_ID | SCAL A | ES_N | UTIME | UNITA | Inventario | PRELAVATI | PROPOSTE | scadati |
|--------|----------|---------|-----|------------|----|-------|---------|----|----|----|----|-------|--------|------|-------|-------|------------|-----------|----------|---------|
| C-001  | 174.00   | 83.00   | 05C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 1          |           |          |         |
| C-002  | 1.627.43 | 404.07  | 05C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 1          |           |          |         |
| C-003  | 809.88   | 159.21  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 1     | 1          |           |          |         |
| C-004  | 1.760.41 | 343.03  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 1          |           |          |         |
| C-010  | 868.83   | 184.30  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 1     | 1          |           |          |         |
| C-012  | 330.79   | 81.09   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 1     | 1          |           |          |         |
| C-023  | 1.602.19 | 346.87  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 1          |           |          |         |
| C-024  | 1.503.79 | 246.85  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 1          |           |          |         |
| C-026  | 1.117.83 | 177.11  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 1          |           |          |         |
| C-028  | 1.571.83 | 316.03  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 1          |           |          |         |
| C-049  | 1.370.53 | 156.03  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 5     | 6          |           |          |         |
| C-041  | 841.85   | 148.41  | 06C |            |    | SD 5  |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 2          |           |          |         |
| C-041  | 118.85   | 62.76   | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 1          |           |          |         |
| C-043  | 392.37   | 71.92   | 06C |            |    | SD 5  |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 2          |           |          |         |
| C-048  | 1.844.04 | 312.37  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 6     | 4          |           |          |         |
| C-044  | 1.015.87 | 168.44  | 06C |            |    | SD 5  |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 2          |           |          |         |
| C-045  | 189.12   | 57.79   | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 6          |           |          |         |
| C-045  | 1.724.87 | 246.12  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 6     | 6          |           |          |         |
| C-047  | 1.973.87 | 324.68  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 6     | 6          |           |          |         |
| C-056  | 3.409.88 | 231.92  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 1          |           |          |         |
| C-059  | 351.47   | 128.98  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 1          |           |          |         |
| C-050  | 794.20   | 148.14  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 1          |           |          |         |
| C-062  | 824.07   | 87.28   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 2     | 2          |           |          |         |
| C-066  | 1.845.72 | 220.24  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 5     | 5          |           |          |         |
| C-063  | 224.29   | 86.70   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 3          |           |          |         |
| C-064  | 170.08   | 60.99   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 3          |           |          |         |
| C-054  | 502.12   | 76.14   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 3     | 3          |           |          |         |
| A-041  | 180.42   | 49.27   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-044  | 375.10   | 136.78  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-043  | 54.37    | 16.97   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-046  | 397.49   | 87.25   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-048  | 501.13   | 206.85  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-056  | 1.591.03 | 200.02  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-057  | 2.048.83 | 240.18  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-061  | 270.18   | 103.03  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-051  | 1.008.07 | 148.20  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-050  | 467.28   | 93.85   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-058  | 1.710.02 | 170.81  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-046  | 164.87   | 52.22   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-059  | 638.33   | 85.93   | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-059  | 1.495.09 | 153.54  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-068  | 307.69   | 81.57   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-061  | 1.791.46 | 183.08  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-063  | 214.72   | 66.42   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-054  | 320.40   | 82.04   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-055  | 245.78   | 64.28   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-056  | 43.80    | 26.47   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-045  | 1.470.53 | 154.17  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-047  | 349.83   | 89.67   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-058  | 119.20   | 54.30   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-051  | 55.37    | 21.66   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-059  | 1.638.03 | 178.18  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-060  | 136.42   | 54.30   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-003  | 770.71   | 153.08  | 06C |            |    | SD 1  |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-062  | 966.99   | 178.47  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-009  | 585.07   | 127.99  | 06C |            |    | SD 1  |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-064  | 312.87   | 65.34   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-068  | 162.84   | 56.05   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-010  | 232.24   | 62.82   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-017  | 130.49   | 47.78   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-063  | 54.77    | 30.48   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-064  | 186.13   | 72.59   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-064  | 243.89   | 104.48  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-072  | 198.13   | 88.88   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-062  | 113.83   | 66.88   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-074  | 765.00   | 156.70  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-075  | 1.825.12 | 154.89  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-075  | 1.794.78 | 212.80  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-076  | 3.768.64 | 248.07  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-077  | 3.186.91 | 297.84  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-078  | 2.477.48 | 372.89  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-078  | 1.399.07 | 212.18  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-078  | 112.50   | 49.16   | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-083  | 489.04   | 114.23  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-306  | 1.882.82 | 188.48  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-309  | 1.444.08 | 168.09  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-110  | 2.110.62 | 232.88  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-111  | 1.889.63 | 206.24  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-101  | 620.84   | 85.80   | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-113  | 1.038.64 | 148.89  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-114  | 877.72   | 208.99  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-115  | 1.874.44 | 267.18  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-013  | 3.545.19 | 287.44  | 06C |            |    | SD 12 | PH 31.5 |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| R-014  | 406.03   | 186.76  | 06C |            |    | SD 11 | PH 12.8 |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-111  | 780.47   | 89.18   | 06C |            |    | SD 11 | PH 12.8 |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-069  | 1.383.71 | 138.90  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-011  | 2.138.48 | 282.89  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-118  | 3.623.88 | 285.81  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-137  | 30.69    | 18.81   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-138  | 580.15   | 85.18   | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-120  | 2.184.27 | 232.27  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-070  | 3.022.22 | 224.14  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-140  | 1.429.14 | 162.81  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-143  | 1.854.04 | 236.81  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-121  | 3.794.21 | 338.64  | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| A-071  | 1.156.18 | 146.22  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| R-012  | 1.203.49 | 141.84  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-142  | 1.008.18 | 184.30  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-146  | 1.416.48 | 202.42  | 06C |            |    | SD 11 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-147  | 3.063.19 | 243.83  | 06C |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-138  | 1.048.54 | 372.34  | 06C |            |    | SD 13 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-018  | 329.78   | 84.77   | 06C |            |    | SD 12 |         |    |    |    |    |       |        |      |       | 4     | 4          |           |          |         |
| C-175  | 3.027.89 | 238.    |     |            |    |       |         |    |    |    |    |       |        |      |       |       |            |           |          |         |



Visto il notevole numero di rilevi effettuati è già stato possibile rilevare alcune valutazioni in merito alla classificazione che è stata attribuita.

Coerentemente con quanto indicato dal Regolamento Urbanistico, la maggior parte degli ambiti in Rc risulta compreso in tessuti storici consolidati, meritevoli di rispetto sia per le caratteristiche tipologiche,

architettoniche e ambientali, sia per il permanere di particolari caratteri costruttivi, materici e decorativi legati alle relative matrici formative. Per tali ambiti che risultano essere circa il 86% di quelli analizzati, non si può che confermare l'appartenenza ad un tipo di intervento che consenta di mantenere e di tutelare ciò che di valore era stato riconosciuto a suo tempo e che ancora oggi risulta evidente.

Si sono riscontrati poi alcuni casi (il 4%) per i quali è necessaria una revisione del perimetro soggetto al tipo di intervento rc in quanto in alcuni casi è necessario escludere aree ormai trasformate, e in altri è necessario ricomprendere aree di pertinenza che risultano legate all'immobile principale fin dai tempi più remoti e che pertanto si ritiene di doverle valutare e disciplinare unitariamente, oppure si è ritenuta attribuita erroneamente la matrice di appartenenza per funzione o per assetto morfologico pur ritenendo idonea l'attribuzione della categoria di risanamento conservativo. Per una piccolissima percentuale (circa 1%) è il rilievo non ha portato a risultati sufficienti a giustificare la modifica o l'attribuzione del tipo di intervento.

In generale una minima percentuale sul totale degli ambiti analizzati (9% circa) è stata invece ritenuta non più meritevole di essere conservata, vista l'oggettiva perdita dei principi di storicità e unitarietà, segno evidente delle numerose trasformazioni che si sono intercorse nel tempo e che hanno ormai definitivamente e irrimediabilmente compromesso l'ambito stesso.

Per questi si propone pertanto può essere opportuno che il piano operativo effettui una differente attribuzione verso un tipo di intervento non strettamente conservativo al fine di favorire anche interventi migliorativi della qualità architettonica degli edifici.

## **6.4.2 Ricognizione degli edifici di pregio in ambito extraurbano**

### **Analisi di confronto dal 1994 al 2016**

Nella fase di studio del territorio propedeutica alla redazione del Piano Strutturale e del successivo Regolamento Urbanistico "Secchi", fu realizzata dalla Amministrazione Comunale una campagna di indagine territoriale ricognitiva, relativa ad una parte di edificato individuato all'epoca con la definizione "extraurbano" e ubicato in aree agricole o zone periurbane.

La ricognizione che è stata realizzata tra il 1994 e il 1995, individuava sostanzialmente edifici rurali o nuclei di antica matrice, che conservavano il tessuto e gli elementi tipologici e architettonici originari, lo studio era finalizzato a rilevare sia la destinazione d'uso, che le caratteristiche dei fabbricati ed il contesto.

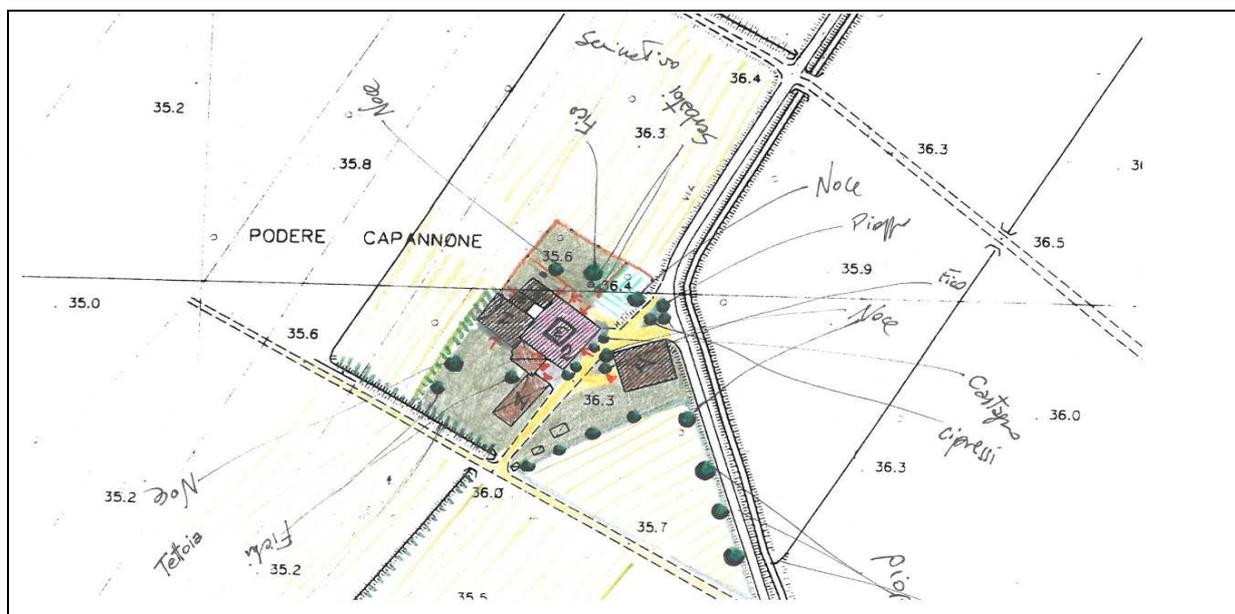
Ogni immobile oggetto di sopralluogo è stato all'epoca corredato di una scheda riassuntiva, di una descrizione del tipo di coltivazioni o specie arboree presenti nell'area circostante, inoltre è stato documentato con foto dei prospetti principali, dei fronti interni e delle pertinenze.

Tutto il materiale fotografico e ricognitivo attinente l'indagine effettuate tra il 1994 e il 1995, è stato in questa prima fase operativa trasferito su supporto informatico, al fine di procedere alle successive operazioni di confronto tra lo stato attuale degli immobili ed il pregresso.

Gli ambiti territoriali dell'indagine del 1994-95 sono individuati in 19 tavole CTR e le schedature corrispondono a circa 600 immobili, che ora sono oggetto di studio.

Si è rilevato tuttavia già nelle prime fasi di questa nuova ricognizione che un notevole numero di edifici di antica datazione, non sono stati all'epoca ricompresi nell'indagine territoriale, si è ritenuto pertanto necessario estendere lo studio e approfondimento attuale, a tutti quegli immobili fuori dalla cerchia muraria, che risultano di antico impianto edificatorio nelle cartografie storiche.

I dati che al momento non sono definitivi, fanno presumere che la ricerca potrà interessare circa un migliaio di immobili, con schedature relative a edifici singoli oppure ad aggregati di edilizia antica.



*Esempio di rilievo realizzato nel periodo 1994-95 - edificio "extraurbano"*



*Esempio di documentazione fotografica rilevate nel periodo 1994-95 - edificio "extraurbano"*

**Metodo di rilevazione.** Lo studio ricognitivo in corso prevede la raccolta di materiale fotografico che documenti la situazione attuale degli edifici, questa parte del lavoro viene fatta oggi con metodi

speditivi, tramite l'utilizzo di strumenti online e mappe interattive, che oltre a consentire un notevole risparmio di personale e mezzi, si sono rivelati comunque idonei per verificare lo stato dell'arte dei fabbricati.

E' in corso il selezionamento della documentazione fotografica reperibile su ogni singolo edificio, riferendosi ad aggiornamenti fotografici che intercorrono tra gli anni 2012 e 2016.

Successivamente si procede alla raccolta di dati e informazioni sull'immobile, necessari per la compilazione di una scheda e per la successiva analisi dell'edificio.

Viene inoltre verificata la corrispondenza dei dati presenti nelle cartografie del Piano Strutturale vigente, riferiti alla tav. Ins.3 - *Le principali strutture insediative al 1820* e alla tav. Es.3A - *Invarianti strutturali:invarianza storico-insediativa*, al fine di riscontrare eventuali disallineamenti o correzioni da predisporre.



*Esempio documentazione fotografica (Maggio 2012) - Casa leopoldina realizzata nel periodo delle riforme varate dal Granduca Pietro Leopoldo di Lorena a pianta quadrata con torre colombaia e portico*

**Indagine storica sull'edificato antico.** Innovativa rispetto agli studi preliminari eseguiti per i passati piani regolatori è la ricerca dell'iconografia storica di ogni edificio o nucleo edilizio indagato, l'obiettivo è dare una datazione all' impianto edificatorio degli immobili che consenta una valutazione della loro valenza storica e testimoniale, soprattutto laddove persistono caratteri morfotipologici agro-ambientali e una maglia agraria storica ancora leggibile.

A tale riguardo si è rilevato nel riscontro tra situazione attuale e stato documentato nel 1994/95, che molti edifici hanno perso l'originario grado di integrità, sono scomparsi i primari caratteri architettonici, strutturali e materici, rendendo in vari casi indistinguibili gli edifici antichi rispetto ai fabbricati costruiti in epoca recente.



*Esempio di annesso agricolo coevo alla costruzione dell'edificio principale*

Si ritiene necessario con il nuovo Piano Operativo promuovere la divulgazione dei documenti storici relativi ai molti edifici antichi ancora presenti sul territorio, che spesso sono considerati edilizia minore e ai quali non viene riconosciuta la giusta valenza storica e identitaria, proprio perché si ignora il loro passato secolare.

In questa fase operativa è previsto pertanto lo studio delle cartografie antiche disponibili nelle fonti archivistiche con l'individuazione dell'ubicazione degli immobili, e la loro descrizione o rappresentazione realizzata nei secoli passati, le cartografie forniscono inoltre ulteriori dati storici, come ad esempio l'originario toponimo o il nome dei proprietari che si sono avvicendati nel tempo.

La cartografia storica presa in esame per l'indagine in oggetto è quella realizzata nel corso degli ultimi 5 secoli da cartografi e agrimensori. Le fonti cartografiche esaminate sono il Plantario dei Capitani di parte Guelfa del 1584, il Campione delle strade della Comunità di Prato del 1789, i cabrei del Settecento con la descrizione di poderi, edifici e coltivi e infine il Catasto Ferdinando Leopoldino del 1820-30.

L'indagine che necessita di una conoscenza delle carte storiche non scontata, si avvale dell'ausilio di studi sull'edificato pratese antico, già realizzati dall'Ufficio Urbanistica in passato, il primo realizzato agli inizi degli anni Novanta e denominato "*Evoluzione storico-urbanistica del territorio pratese 1584-1789-1820*", che ha individuato gli edifici rappresentati nei plantari comunitativi del Cinquecento, del Settecento e del catasto storico, riportando su base cartografica irtef tutti i dati ricavati dallo studio, come la datazione dell'impianto edificatorio degli immobili desunta dalle cartografie storiche, l'ingombro planimetrico descritto nel catasto ottocentesco, le viabilità antiche sia maestre che secondarie e i tabernacoli rappresentati nel 1584 ancora presenti nelle cartografie recenti.

Altro ausilio per la ricognizione in corso è il successivo studio *“I segni del territorio”* che utilizzando un formato multimediale, ha georeferito le carte storiche e i confini di ambito, vari cabrei del XVIII sec. e gli immobili rappresentati nel plantario cinquecentesco.

Dallo studio e analisi delle cartografie del Cinquecento e Settecento si rileva che il territorio pratese e il suo edificato sono descritti all'interno di ambiti individuati con il nome del popolo o del sobborgo di appartenenza, le circoscrizioni sia religiosa che amministrativa si identificavano all'epoca con lo stesso toponimo es. *“Popolo di San Biagio a Casale”*, tuttavia le modalità descrittive tra il cinquecento e il settecento cambiano molto e gli ambiti territoriali descritti non sono mai coincidenti, queste cartografie sono i primi censimenti del territorio pratese anche se con finalità solo di tipo amministrativo, infatti il fabbricato veniva disegnato in modo sommario e approssimativo, mentre puntuale era il nome dei proprietari.

Nell'analisi delle carte storiche si conferma quel fenomeno iniziato nel Quattrocento di appoderamento della campagna, il disegno eseguito dagli agrimensori restituisce la descrizione di un territorio pratese fatto di case sparse, piccoli gruppi di abitazioni intorno a pievi e chiese, oppure case da signore fatte costruire dai proprietari terrieri che spesso erano famiglie nobiliari fiorentine, si rileva anche che, un ceto benestante di varia estrazione si stava sviluppando e attraverso il possesso di case e terre nel contado poteva dimostrare ricchezza e prestigio.

Gli elementi descritti nelle cartografie antiche sono ville, pievi, chiese, case e mulini che insieme al reticolo viario e idrografico conformano il paesaggio pratese fuori dalla cinta muraria, un patrimonio edilizio diffuso sul territorio e distinto in poderi di piccola e media dimensione con coloniche costruite in pietra e laterizio e prospetti caratterizzati da colombaie, arcate e portici, un paesaggio che rimane quasi inalterato fino ai primi decenni del secolo scorso.

Fonti Cartografiche

### **Anno 1584 *“Plantario dei Capitani di Parte Guelfa”***

fonte originale: *Archivio di Stato di Firenze, Capitani di Parte, Piante, 121/2, “Popoli e sobborghi n. 53 della Potesteria di Prato”, cc. 462-519*

copia: *Biblioteca Roncioniana di Prato, Manoscritti roncioniani, 489 (Q.VIII.27), “Popoli e sobborghi n. 53 della Potesteria di Prato”*

riproduzione in facsimile: *Azienda autonoma di turismo di Prato, “Popoli e sobborghi della Potesteria di Prato: plantario del 1584”, Prato (Sala Bolognese: Forni) 1977, [54] c.*

La più antica fonte cartografica oggetto dello studio ricognitivo attuale, sono le carte della *“Magistratura dei Capitani di Parte Guelfa del 1584”*, questo vero e proprio atlante topografico descrive gli elementi territoriali come ad esempio le case, le pievi o i mulini con tecnica pittorico-vedutistica, la rappresentazione del territorio è stata eseguita all'epoca di pari passo con il percorso

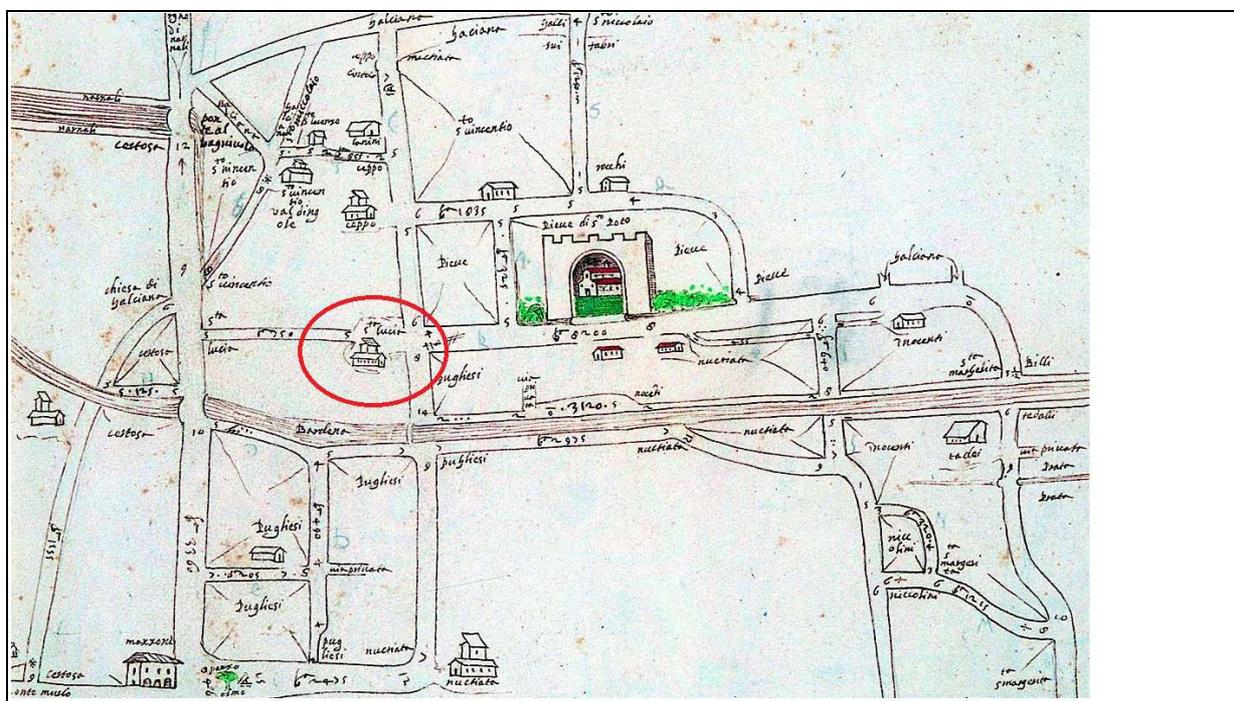
che veniva fatto a cavallo dai rilevatori, e si prefissava di disegnare l'estensione della maglia viaria e idrografica all'interno dei confini del popolo di appartenenza.

La cartografia cinquecentesca del territorio pratese non riporta la corretta descrizione che si può trovare nelle carte geodetiche, e pertanto necessita di una decodificazione che si ricava dagli studi sullo storico in narrativa citati.

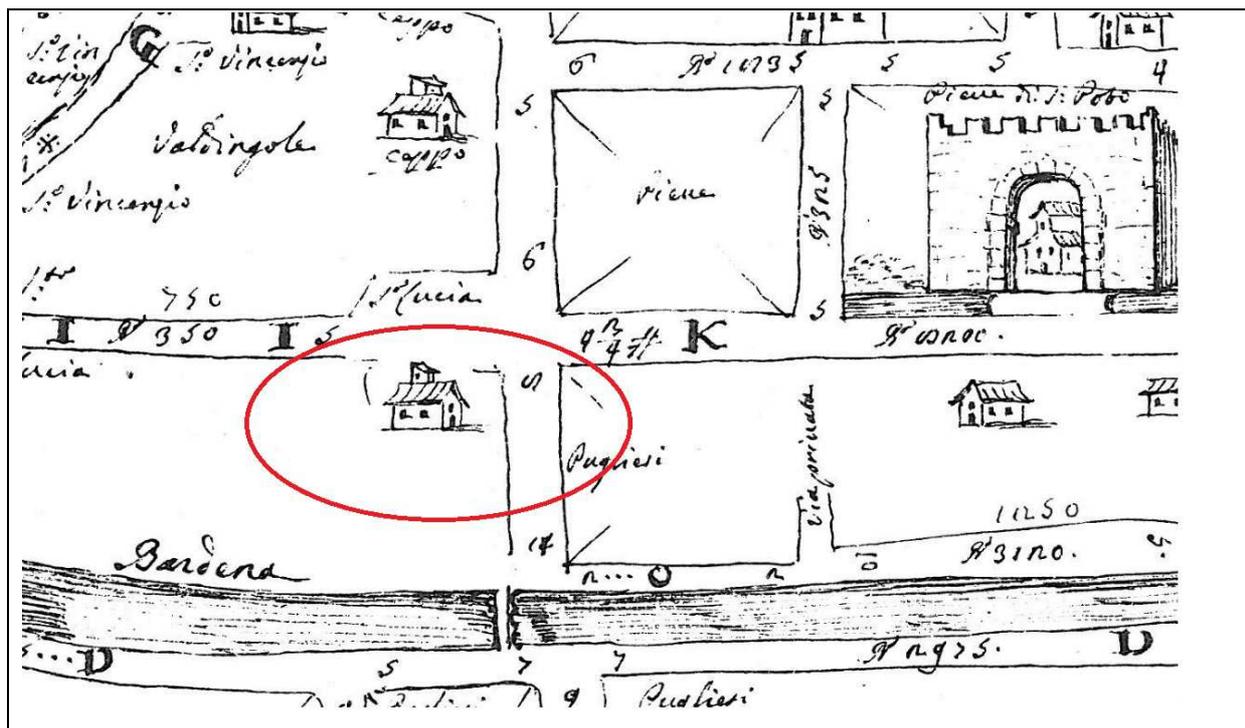
La datazione dell'impianto edificatorio di un edificio al 1584 viene pertanto estrapolata da georeferenziazioni già eseguite, inoltre nel lavoro di studio in corso si rileva anche l'ubicazione dell'edificio riportata nella carta del popolo o del sobborgo di appartenenza.

Per consentire una migliore lettura dei dati descritti nel plantario cinquecentesco è stata utilizzata la riproduzione in facsimile dell'originale cartografia, realizzata a cura della Azienda autonoma di turismo di Prato nel 1977.

Si rileva tuttavia dall'indagine in corso che costruzioni descritte e documentate nel plantario, spesso sono di epoca molto più antica, molti edifici di matrice rurale o antiche ville incorporano porzioni di torri e/o preesistenze medievali, in questi casi la datazione dell'impianto edificatorio risulta assai remota.



Esempio di ricerca iconografica in corso: edificio identificato nelle carte del Plantario dei Capitani di Parte Guelfa - "Popoli e sobborghi della Potesteria di Prato" anno 1584 - "Popolo di San Poto"



Esempio di ricerca iconografica in corso: particolare dell'edificio – proprietà M. Monastero di Santa Lucia

### Anno 1789 “Campione delle strade della Comunità di Prato”

Archivio storico del Comune di Prato, s.n., “Campione delle strade della comunità di Prato eseguito dai periti Giovan Battista Bacci, Giovanni Antonio Tomberli in ordine alla deliberazione del Magistrato comunitativo del 16 aprile 1789”, depositato presso l'Istituto culturale e di documentazione Lazzerini (Prato)

L'individuazione e datazione degli immobili presenti nelle carte dei plantari comunitativi del XVIII sec. “Campione delle strade della Comunità di Prato”, viene effettuata con l'ausilio di uno studio già realizzato e sopracitato “Evoluzione storico-urbanistica del territorio pratese 1584-1789-1820”, nello specifico l'immobile viene identificato attraverso la comparazione delle sezioni del catasto ottocentesco e il territorio descritto nelle carte del campione del 1789, la ricerca viene agevolata dai riferimenti territoriali che ancora oggi, soprattutto nelle aree meno urbanizzate sono reperibili come le chiese e le pievi, i mulini, le antiche viabilità, le gore, i torrenti, i fiumi e i tabernacoli.

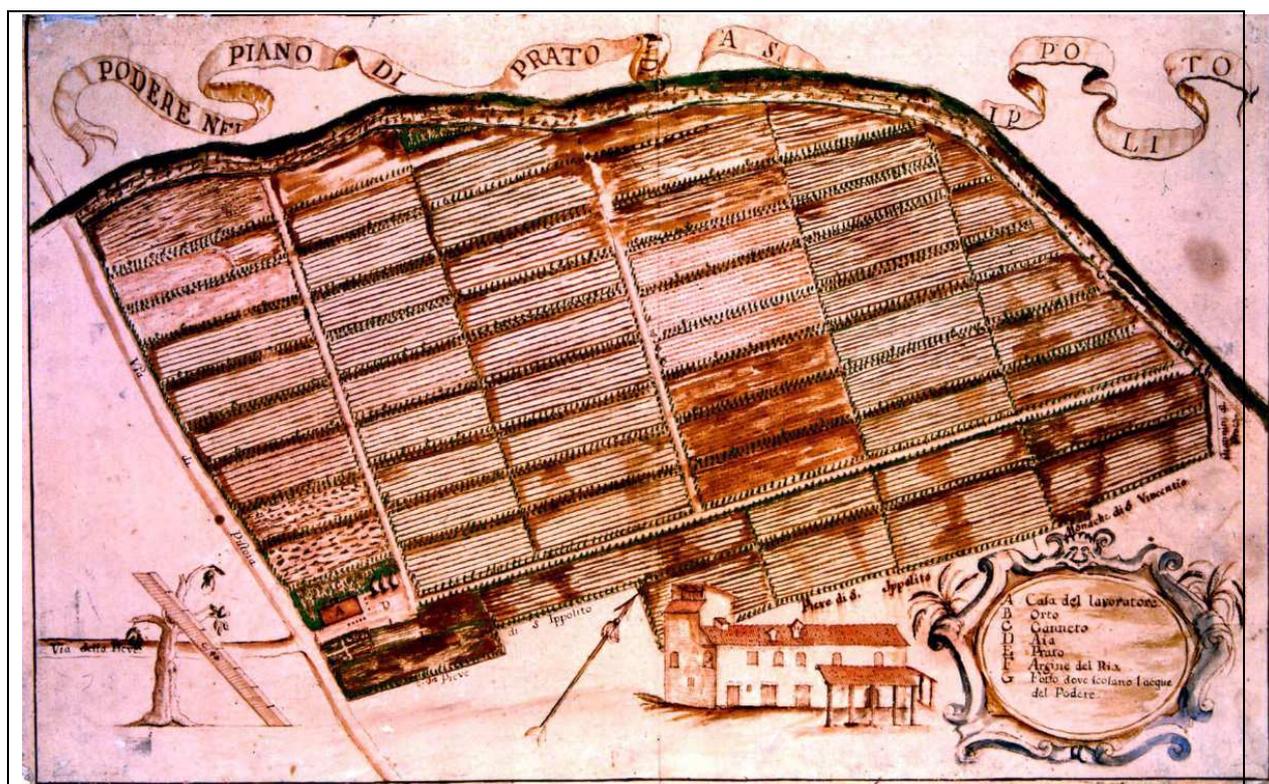
La riproduzione del territorio che si rileva dalla cartografia del Settecento, offre una lettura facilitata rispetto al plantario cinquecentesco, va rilevato tuttavia che sia nelle carte del 1584 che nel Campione del 1789, non sono stati riportati gli edifici che all'epoca erano situati in posizione arretrata rispetto alla viabilità o posti all'interno di vasti possedimenti terrieri, per questi casi si renderebbe necessaria una ricerca specifica all'interno di fonti archivistiche private e pubbliche che al momento non è ipotizzabile.



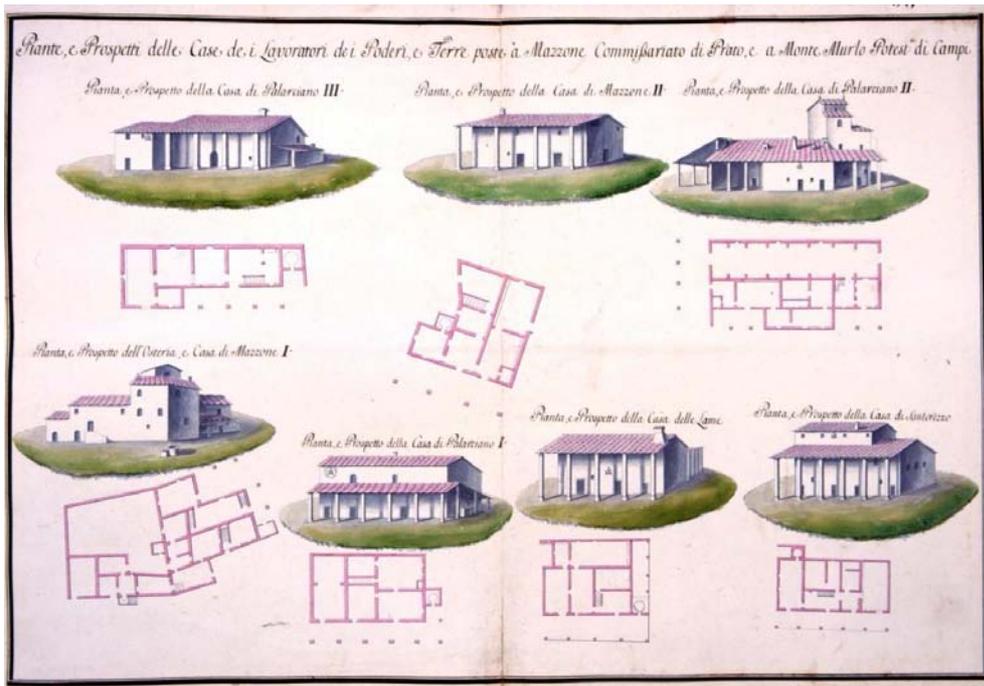
## Cartografia patrimoniale cabreistica sec. XVIII

I cabrei nel XVIII sec. rappresentavano e descrivevano i patrimoni e comprovavano la proprietà, avendo quindi una importante valenza giuridica, comprendevano molti dettagli come il nome del conduttore del fondo agricolo, il tipo di coltivazione in atto e i dati della proprietà.

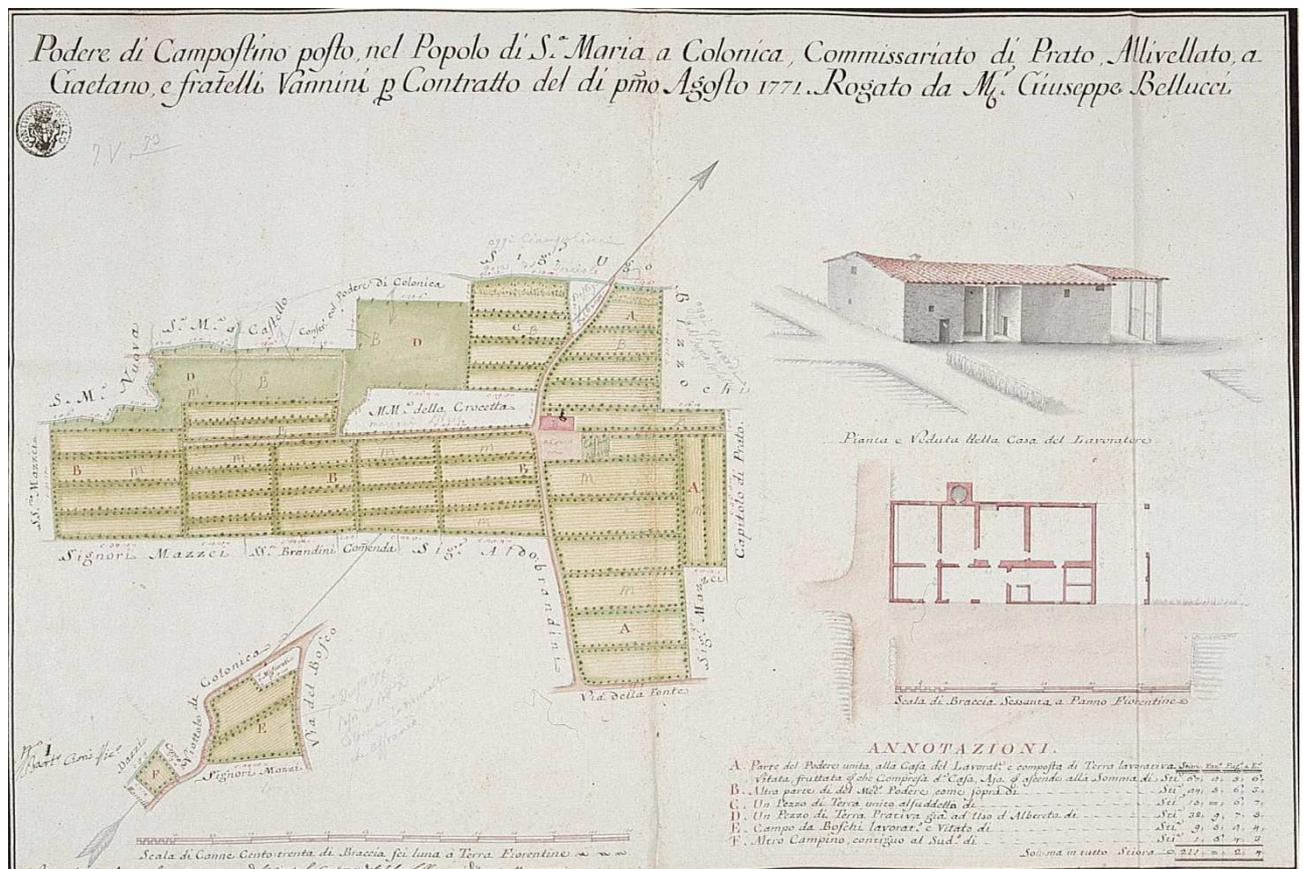
Molti cabrei settecenteschi presenti negli archivi privati e pubblici, documentano con una descrizione in media e grande scala, i poderi e i coltivi presenti nel XVIII sec. nel territorio pratese, questi disegni che spesso sono piccoli capolavori d'arte, restituiscono la rappresentazione "a volo d'uccello" dell'edificio, con dettagliate descrizioni degli immobili sia in prospetto che in pianta.



*Esempio di ricerca iconografica in corso: edificio individuato in un cabreo del sec. XVIII - "Podere nel Piano di Prato a San Ippolito" veduta a volo d'uccello - autore ignoto - Fonte archivistica : Archivio di Stato di Firenze*



Esempio di documentazione cabreistica Il metà sec. XVIII, "Piante e prospetti delle case dei lavoratori delle terre e dei poderi poste a Mazzone"



## Anno 1820-30 Catasto Leopoldino-Ferdinando

Con il Catasto Leopoldino del 1820 viene realizzato per la prima volta il censimento geometrico particellare del territorio, la restituzione grafica e la lettura del territorio e degli edifici è completa, i fabbricati sono riportati all'interno di sezioni e fogli di mappa con le pertinenze e i toponimi dell'epoca, alcune sezioni catastali tuttavia risultano deteriorate, mentre altre sono andate perdute nel corso del tempo.



*Esempio di ricerca iconografica in corso: edificio individuato nel Catasto Ferdinando Leopoldino Sez L, f. IV Comunità di Prato - anno 1820-30 "Capannone"*

## Sintesi delle fasi procedurali

Nelle fasi finali della procedura in corso è prevista l'informatizzazione della documentazione sia attuale che storica di ogni immobile indagato, oltre alla compilazione di una scheda riassuntiva dell'edificio con tutti i dati raccolti.

Tutto il materiale iconografico storico riferito al singolo edificio, sarà in una fase successiva messo a disposizione dell'utenza esterna.

Il lavoro si completa con report distinti per ognuna delle 19 carte C.T.R. di riferimento, che sintetizzano il lavoro di analisi su ogni edificio.

Nei report di riepilogo sono riassunti i dati più significativi degli immobili oggetto della ricognizione, oltre a ulteriori dati di ricerca come ad esempio la segnalazione di un immobile di particolare pregio che non risulta ricompreso negli elenchi attuali dell'art.120 del RU vigente (elenco degli edifici ed aree di rilevante valore).

L'analisi di tutti i dati conoscitivi sull'edificio consente nella fase finale, una prima valutazione per l'attribuzione della tipologia di intervento più adeguata all'immobile, il dato viene ricompreso tra gli elementi generali del report riassuntivo e andrà poi ad integrarsi al lavoro complessivo di redazione del Piano Operativo.

| REVISIONE E ANALISI EDIFICATO EXTRAURBANO 1994 - 2016                   |                 |   |   |   |   |  |  |  |  |   |   |                                   |                                   |                     |   |
|---|-----------------|---|---|---|---|--|--|--|--|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---|
| referimen<br>to tavola<br>C.T.R.  | edifi<br>cio n. | toponimo<br>denominazione<br>e ubicazione | collegamento<br>cartelle edifici                  | datazione<br>della<br>edificazione<br>di impianto<br>desunta dalle<br>cartografie<br>storiche | Piano<br>Struttur<br>ale<br>tavola<br>ins.3<br>anno<br>1820 | Piano<br>Strutturale<br>tav. es3a<br>invariante<br>storico-<br>insediativa | tipologia<br>di<br>intervento<br>attuale<br>(R.U.<br>Secchi) | conserva<br>matrice<br>tipologic<br>a e<br>elementi<br>costitutiv<br>i | restaurato<br>o<br>recuperat<br>o ancora<br>leggibili i<br>caratteri | edificio<br>pesanteme<br>nte<br>ristrutturat<br>o | tipologia di<br>intervento<br>idonea    | scheda<br>rilievo<br>Re<br>urbano | da<br>valutar<br>e per<br>art.120 | Foglio<br>p.lla     | note  |
| 263130/<br>2  | 1               | Podere del<br>croccichio                  | <a href="#">1-Podere del<br/>Croccichio d'Oro</a> | 1820  | SI  | NO   | Rc   |  | SI   | (ex fienile)                                      | Rc ed.<br>principale<br>Ri (ex fienile) |                                   |                                   | 105<br>p.lla 43     | ex fienile completamente<br>ristrutturato persi elementi<br>originari |
| 263130/<br>2  | 2               | podere Via delle<br>Miccine               | <a href="#">2-Podere delle<br/>Miccine III</a>    | 1584  | SI  | NO   | Rc   |  | SI   |   | Rc                                      | SI                                |                                   | 105<br>p.lla 21     |   |
| 263130/<br>2  | 4               | Podere del<br>Mulino                      | <a href="#">4-Podere del<br/>Mulino</a>           | 1584  | SI  | NO   | Rc   | SI   |  |   | Re                                      |                                   | SI                                | 103<br>p.lla<br>278 | vedi scheda di dettaglio  |
| 263130/<br>2  | 5               | Casa Nuova                                | <a href="#">5-Casa Nuova</a>                      | 1789  | si  | no   | Ri   |  |  | SI  | Ri                                      |                                   |                                   | 103<br>p.lla<br>245 |   |
| <b>edifici non schedati al 1994 ma con impianto edificatorio antico</b> |                 |   |   |   |   |  |  |  |  |   |   |                                   |                                   |                     |   |
| 263130/<br>2  | 6               | Podere Cave                               | <a href="#">6-podere Le<br/>Cave</a>              | 1820  | SI  | da valutare  | Rc art. 120<br>Podere Cave                                   | SI   |  |   | Re                                      |                                   |                                   | 103<br>p.lla<br>227 | valutare inserimento<br>invarianti                                    |
| 263130/<br>2  | 7               | Colonica via<br>Pratese                   | <a href="#">7-Colonica via<br/>Pratese</a>        | 1820  | SI  | da valutare  | Ri   |  | SI   |   | Rc                                      |                                   |                                   | 103<br>p.lla 102    | fare SOPRALLUOGO<br>valutare inserimento<br>invarianti                |

*Esempio di un report riepilogativo riferito ad una tav. C.T.R.*

## 6.5 Territorio rurale ed attività agricole: analisi delle imprese agricole nel comune di Prato

Nell'ottica di salvaguardare e tutelare il nostro patrimonio agricolo, definendo indirizzi volti a limitare nuove occupazioni di suolo, non strettamente correlate all'attività agricola, sviluppando le esistenti strutture agro ambientali, nonché le reti di mobilità interpodere e le sistemazioni idrauliche agrarie esistenti, si ritiene necessario valutare e analizzare la persistenza e la solidità delle imprese agricole operanti su Prato. Dette imprese, infatti, rappresentano l'elemento cardine della "tenuta" di quel territorio rurale costituito, così come descritto dalla LR 65/2014, dalle aree agricole e forestali, dai nuclei ed insediamenti, anche sparsi, in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, nonché dalle aree ad elevato grado di naturalità.

In questa fase, dunque, si reputa di particolare rilevanza, avviare un'analisi delle aziende agricole operanti su Prato per capirne le caratteristiche, nel caso delle maggiori (veri "capisaldi" della produzione agricola), per definirne le colture prevalenti, indirizzando in tal modo puntuali strategie di tutela e sviluppo dei territori rurali.

Elemento conoscitivo strategico per lo svolgimento di questo studio è sicuramente il portale dell'**Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura (ARTEA)**, della Regione Toscana

che, azienda per azienda, consente di verificare l'uso del suolo effettivamente in atto su ciascuna particella catastale collegata all'impresa non solo da un titolo di possesso effettivo (proprietà o affitto), ma anche in comodato, in modo da poter far emergere l'esatto assetto della struttura agricola. L'incrocio di tale dato con l'assetto proprietario quale risulta presso l'**Ufficio del Territorio**, può consentire un altro valido strumento di analisi capace di indicare la reale parcellizzazione del territorio agricolo.

In materia di terreni rurali, infatti, è emersa fin da subito la problematica legata ai titoli di possesso dei terreni, i quali molto spesso sono concessi alle aziende da proprietari che niente hanno a che fare con l'agricoltura, attraverso il comodato gratuito, piuttosto che l'affitto o la compravendita, per la generalizzata aspettativa, diffusa sul territorio, di poter utilizzare detti terreni, in un prossimo futuro, per altri scopi che esulano dall'agricoltura. E bisogna sottolineare che il titolo di possesso rappresenta un elemento fondamentale per l'azienda agricola, se visto in un'ottica di scelte strategiche e di investimento sui terreni in disponibilità: condiziona le colture in atto poiché, come appare logico, sui terreni in comodato le imprese non sono nelle condizioni di poter investire, non potendo contare su un adeguato lasso di tempo per il recupero di quanto investito. Ciò comporta necessariamente che i terreni in comodato ospitano generalmente tipologie di coltivazioni/attività che non necessitano di ampi investimenti quali, nello specifico di Prato, il seminativo e, più marginalmente, la zootecnia.

Preso in esame, ad esempio, una delle aziende agricole più importanti del territorio si può rilevare, tramite il portale ARTEA, che a fronte di un numero considerevole di particelle, oltre 300, sul Comune di Prato ne sono in utilizzo 102. Le rimanenti sono dislocate nei comuni di Campi Bisenzio, Calenzano, Montale e Signa. Appare alquanto interessante notare come di oltre un centinaio di particelle insistenti sul territorio di Prato, eccetto n. 6 particelle in affitto, le rimanenti sono tutte in "comodato". Il fenomeno, in questo caso, non è solo pratese. Delle 116 particelle su Campi Bisenzio, infatti, solo n. 10 sono in affitto, mentre le restanti, al solito, sono in comodato, con le problematiche rilevate in relazione agli investimenti sui terreni sopra rilevate.

E infatti, le coltivazioni in uso nell'azienda agricola, sono la coltivazione di barbabietola da zucchero, la coltivazione di cereali (escluso il riso), l'attività di supporto alla produzione vegetale ed il commercio al dettaglio di altri prodotti alimentari.

## **I settori di attività delle aziende agricole pratesi**

A fianco degli archivi conoscitivi citati precedentemente, si rileva fondamentale il ruolo svolto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Prato**: sulla base dell'elenco fornito dalla stessa, già in questa prima fase di analisi, si può arrivare ad ottenere l'elenco delle aziende presenti sul territorio pratese, da approfondire poi con analisi specifiche nel Portale ARTEA.

La base dati fornita dalla Camera di Commercio consiste in un database all'interno del quale sono elencate tutte le imprese agricole con sede nell'ambito del territorio comunale di Prato, per ciascuna delle quali si illustrano:

- numero progressivo;
- sede;
- data inizio attività;

- data iscrizione;
- denominazione;
- attività;
- cod. attività;
- dati fiscali dell'azienda, ecc.

Il numero delle aziende agricole, con sede nel territorio del Comune di Prato, alla data del 07/07/2016 sono risultate essere 269. Di queste, in base ai dati a disposizione, si evince che 15 aziende, pur avendo sede sul territorio pratese, svolgono la loro attività fuori dal comune e la maggior parte addirittura fuori dal territorio provinciale.

In alcuni casi, soprattutto nel settore vivaistico, vi sono aziende con sede fuori dal territorio pratese, che però esercitano in parte la loro attività sui terreni della nostra area. In linea generale, eccettuato questo settore, non risultano aziende che da fuori Prato detengano terreni e seminativi su Prato.

Sulle imprese effettivamente operanti nella nostra area di riferimento (n. 254) si può cercare di capirne l'ambito di operatività, nonché il settore.

Come ricordato, infatti, esiste un campo descrittivo che riporta l'*Attività* di ciascuna impresa e che è caratterizzato da "stringa di testo" abbastanza dettagliata. Detto campo, non essendo compilato in maniera uniforme e confrontabile, ha reso necessario associare a ciascun record una "macroattività", accorpando alcuni dei settori ed eseguendo un'operazione di cosiddetta generalizzazione.

Dall'analisi emerge quanto a seguito rilevato:

|  |
|--|
| - n. 18 imprese <b>non ci sono dati descrittivi</b> dell'attività;   |
| - n. 71 aziende si occupano dalla <b>coltivazione dei cereali</b> . Tra queste ben 53 aziende la praticano in modo esclusivo, senza svolgere altra tipologia di produzione. Le rimanenti aziende associano invece la coltivazione di cereali ad altre coltivazioni, tra cui l'olivicoltura, le colture vitivinicole, la zootecnia, la coltivazione di ortaggi;   |
| - n. 44 aziende agricole si dedicano all' <b>allevamento degli animali</b> , dalla zootecnia all'allevamento di cavalli o cani o apicoltura o addirittura chioccioline, in 1 caso, di cui esclusivamente alla zootecnia n. 17 aziende. La zootecnia è in modo ricorrente associata alla coltivazione di cereali;   |
| - n. 31 aziende svolgono <b>attività agricole varie</b> talvolta non meglio precisate, altre volte non accorpabili in gruppi più ampi;   |
| - n. 61 aziende si occupano di <b>olivicoltura</b> , delle quali ben n. 29 in maniera esclusiva. Le rimanenti aziende spesso associano il detto campo d'azione alla coltivazione di cereali, ortaggi, a colture vitivinicole, a frutticoltura, zootecnia, allevamento di cavalli (solo in 1 caso);   |
| - n. 17 imprese si dedicano in via esclusiva alla <b>coltivazione di ortaggi</b> . Nello specifico, n. 11 imprese sono intestate a soggetti di origine cinesi i quali operano prevalentemente nell'area di Castelnuovo e si dedicano per lo più a questa coltivazione. Ulteriori n. 17 imprese esercitano la detta coltivazione in associazione ad altre colture. Una, in particolare si occupa della <b>coltivazione di ortaggi e piante con finalità farmaceutiche</b> . |

- n. 10 aziende praticano la **silvicoltura**, di cui n. 5 in maniera esclusiva, ulteriori n. 4 aziende associandola alla zootecnia, la restante alla coltivazione di ortaggi e all'olivicoltura;

n. 21 aziende praticano l'attività del **vivaismo**, di cui in modo esclusivo n. 17.

Lo schema precedente mostra come la tipologia di coltivazione prevalente nel territorio agricolo comunale sia la coltivazione dei cereali, seguita dall'allevamento degli animali (zootecnia). Un'altra tipologia di coltivazione di rilevante interesse è sicuramente l'olivicoltura.



L'uso del suolo estrapolato dal PS individua le aree destinate a seminativo riferite all'anno 2007.

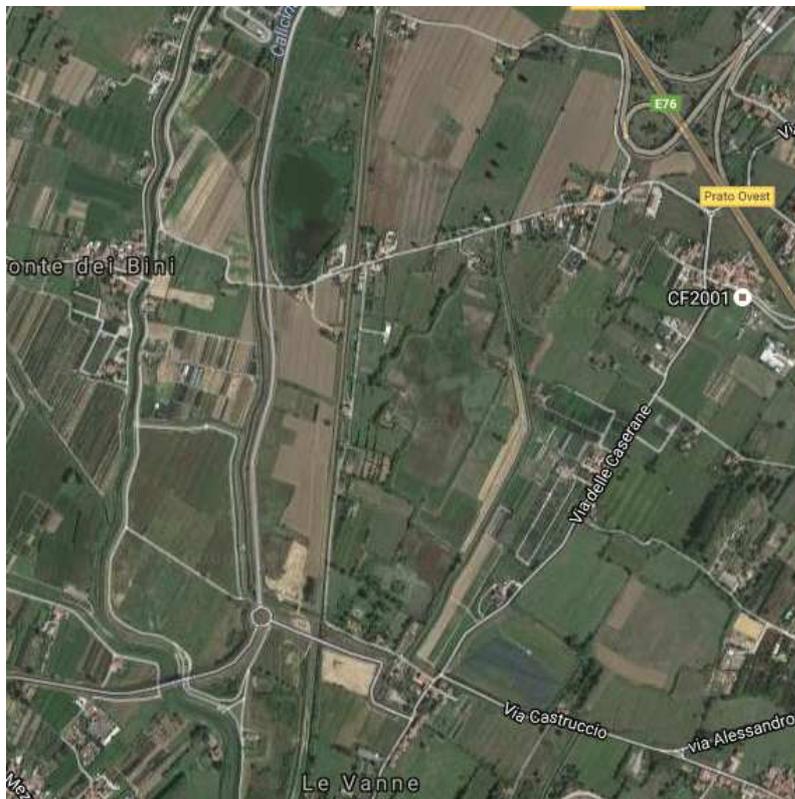
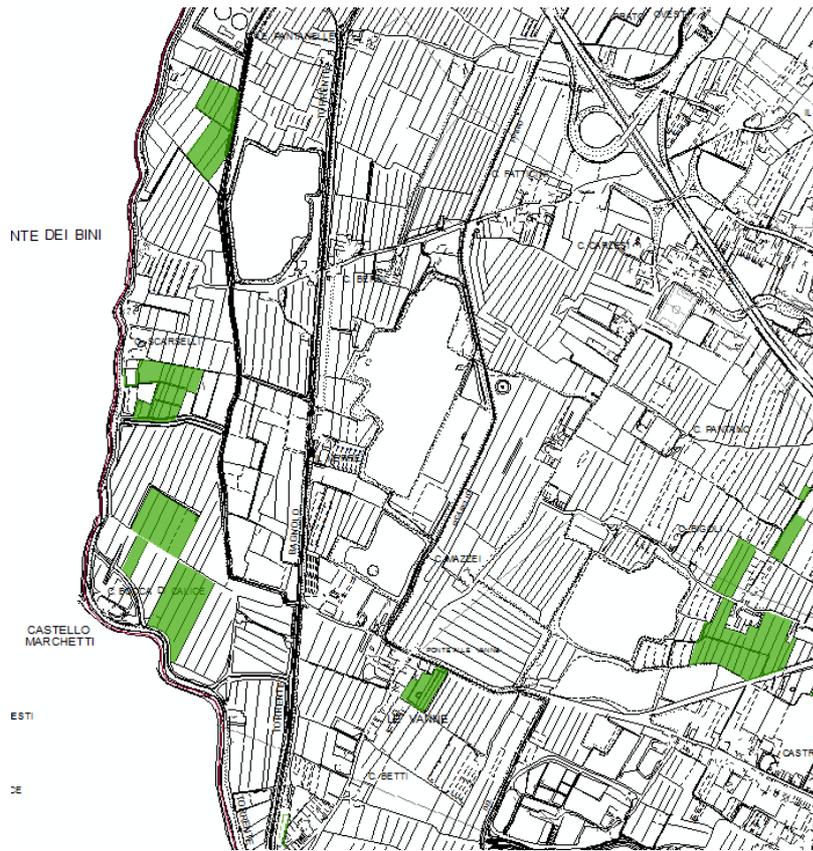
### Individuazione delle criticità: dal vivaismo all'abusivismo degli orti

Dal database sopra analizzato emerge altresì la questione del **vivaismo** a Prato, un fenomeno in costante crescita, vista la vicinanza della zona del pistoiese dove il settore è molto sviluppato e che già la Disciplina di Piano del vigente Piano Strutturale ha tentato di regolamentare e controllare, dettando le regole con cui il futuro allora Regolamento Urbanistico, oggi Piano Operativo, dovrà confrontarsi, lasciandogli, tra gli altri, il compito di definire i criteri anche localizzativi per la dislocazione dei nuovi impianti nel rispetto delle Invarianti Strutturali come individuate nel Titolo I delle stesse norme. Il tutto anche al fine di non andare incontro ad una eccessiva diminuzione dei terreni a seminativo, nonostante detta attività rientri a pieno titolo in quelle effettivamente agricole.

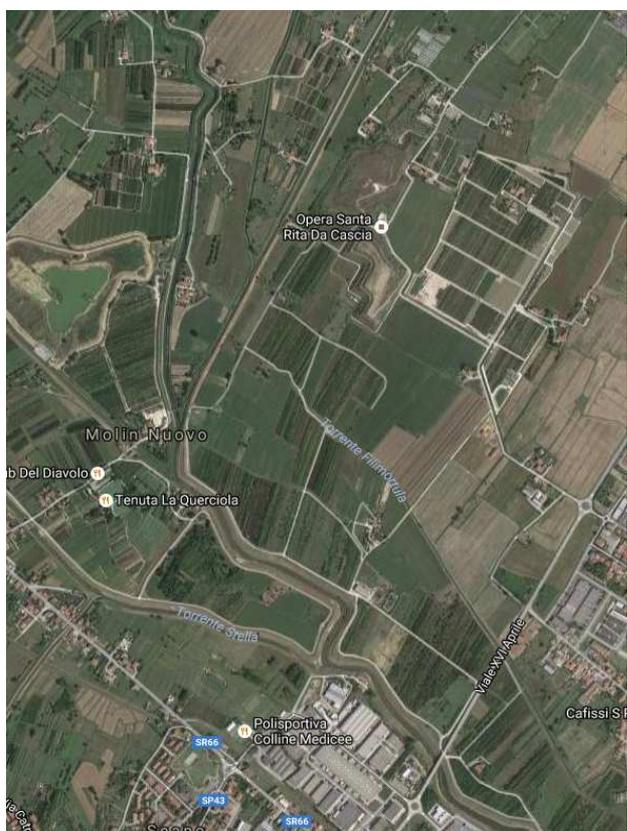
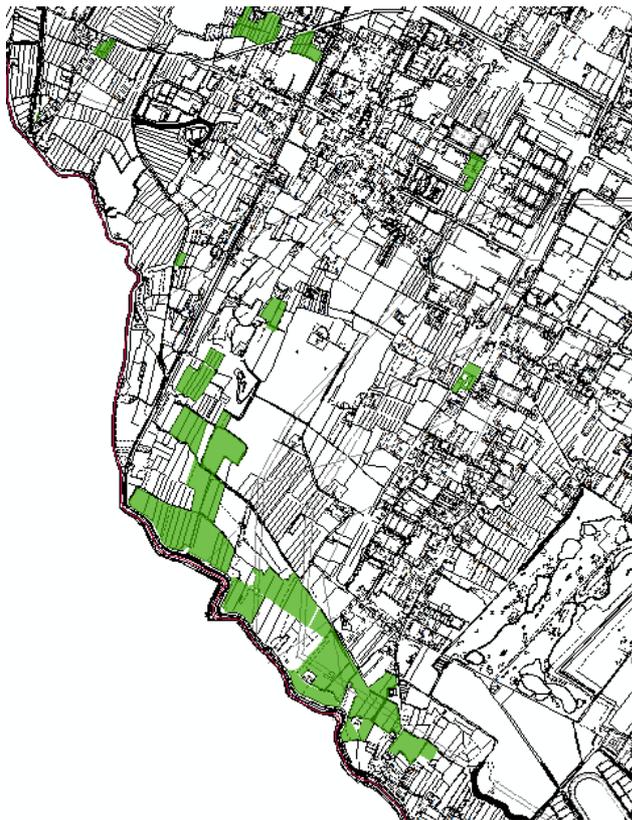
Il fenomeno in costante incremento è ben evidenziato graficamente dal confronto tra l'uso del suolo del PS, realizzato sui dati dell'anno 2007, in confronto all'attuale foto aerea.

L'uso del suolo estrapolato dal PS mostra la presenza di vivai/serre, non ulteriormente suddivisi, nell'area sud in direzione del pistoiese. La situazione si riferisce all'anno 2007.





Comparazione uso del suolo del PS (anno 2007) con la foto attuale.



Comparazione uso del suolo del PS (anno 2007) con la foto attuale.

Nell'ambito delle 269 imprese attualmente con sede nel Comune di Prato, si rileva che n. 21 aziende si occupano di svolgere l'attività del vivaismo sul territorio pratese, di cui in modo esclusivo n. 17, avendo la sede nello stesso comune. Come avevamo avuto modo di rilevare in precedenza, in questo campo molte sono le aziende registrate al di fuori del nostro territorio di competenza, che operano però su terreni pratesi e si può fare l'esempio di alcune importanti attività operanti nel settore quali Vannucci piante, i due vivai Righetti (uno a Castelnuovo, tra via della Rugea e via del Pozzo; l'altro in zona di Tavola), o ancora Innocenti Emiliano vicino al casello di Prato ovest e Innocenti Rolando e Figli a Sant'Ippolito.

Un'altra problematica da tener presente è l'intensificazione del fenomeno dell'**abusivismo nelle coltivazioni orticole**, con realizzazione di strutture a supporto delle attività agricole non autorizzate, in special modo serre e con l'utilizzo altresì di sementi non controllate e di origine incerta.

## **Le maggiori aziende agricole**

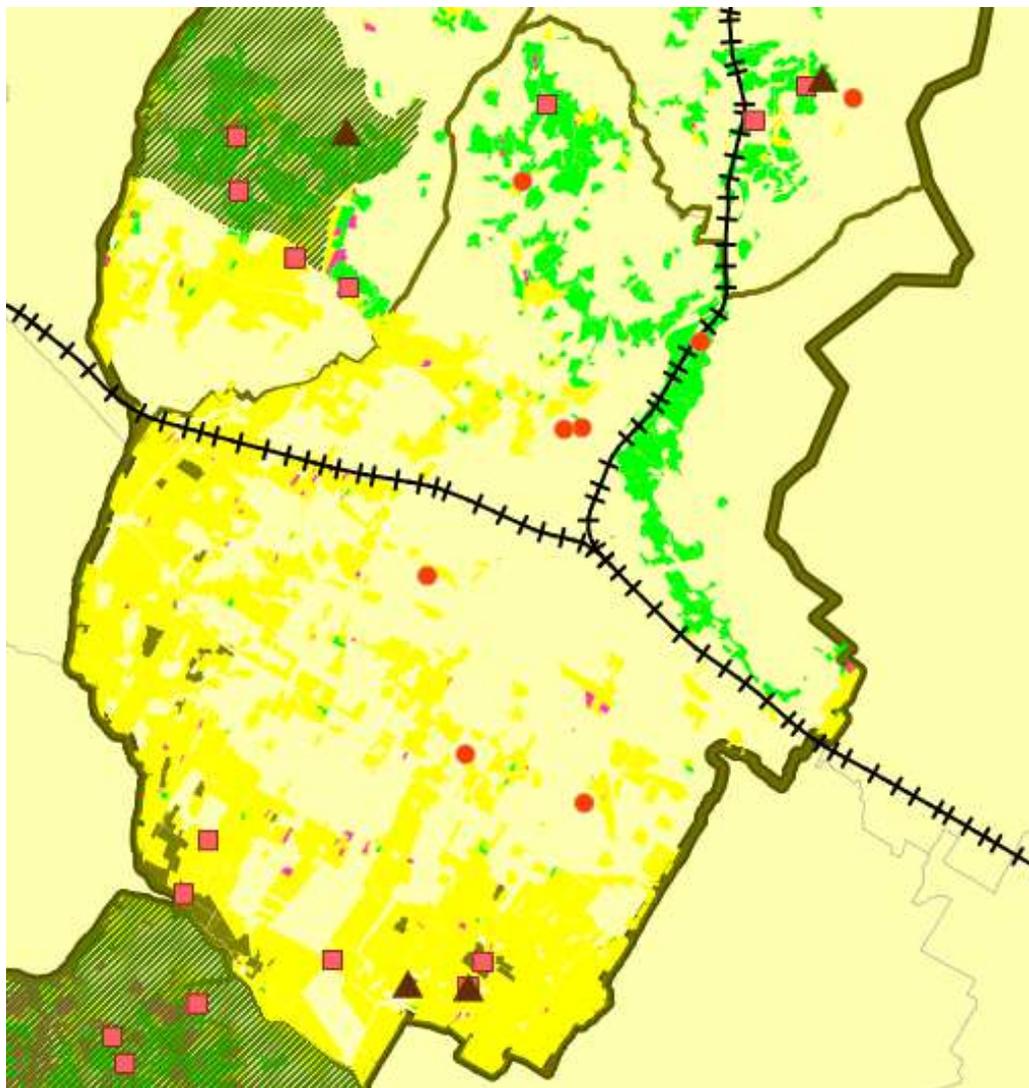
All'interno delle 269 aziende con sede in Prato, grazie all'ausilio del Servizio Agricoltura della Regione Toscana è stato possibile estrapolarne n. 35, da ritenersi le più importanti, per attività svolta, nonché per estensione territoriale.

A supporto di detta estrapolazione, possiamo senza dubbio citare anche uno degli elaborati del Quadro Conoscitivo della Variante di adeguamento alla L.R. 1/2005 del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale, che la Provincia di Prato, con deliberazione del consiglio Provinciale n. 7 ha approvato in data 4 Febbraio 2009.

Si tratta dell'elaborato denominato "QC\_AGR\_02 ANALISI DEL PATRIMONIO AGRICOLO" che ad una prima analisi già mostra come le aree agricole che caratterizzano il territorio del Comune di Prato siano in gran parte da ascrivere ad aree agricole di tipo "seminativo", come d'altronde era emerso dall'analisi del database della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Prato, a fronte delle già ricordate 71 aziende che se ne occupano, di cui 53 in maniera esclusiva.

Lo stesso elaborato graficizza la presenza e la dislocazione di aziende agrituristiche, delle aziende agricole e delle aziende di trasformazione maggiormente significative. Inoltre sono rappresentate le superfici coltivate a olivo, vite, seminativo, vivai e serre e le zone di produzione di vini DOC e DOCG. L'individuazione delle varie colture era ripresa dalla tavola dell'uso del suolo, comprendendo nelle olivete sia quelle specializzate che non e nei seminativi anche quelli arborati.

L'individuazione delle aziende agricole maggiormente significative e delle aziende di trasformazione di prodotti maggiormente significative era stata fatta dall'Ufficio Agricoltura, mentre l'Ufficio Turismo aveva fornito i dati necessari all'individuazione degli agriturismo. Dalla tavola si poteva notare come il patrimonio agricolo fosse maggiormente rappresentato nella parte sud della piana e, fuori comune, nell'area del Montalbano e poi nelle aree collinari di Montemurlo e Vaiano.



- ▲ Aziende agrituristiche
- Aziende agricole maggiormente significative
- Aziende di trasformazione maggiormente significative
- ▨ Zone di produzione di vini DOC e DOCG
- Aree agricole
  - olivete
  - seminativi
  - vigneti
  - vivali e serre

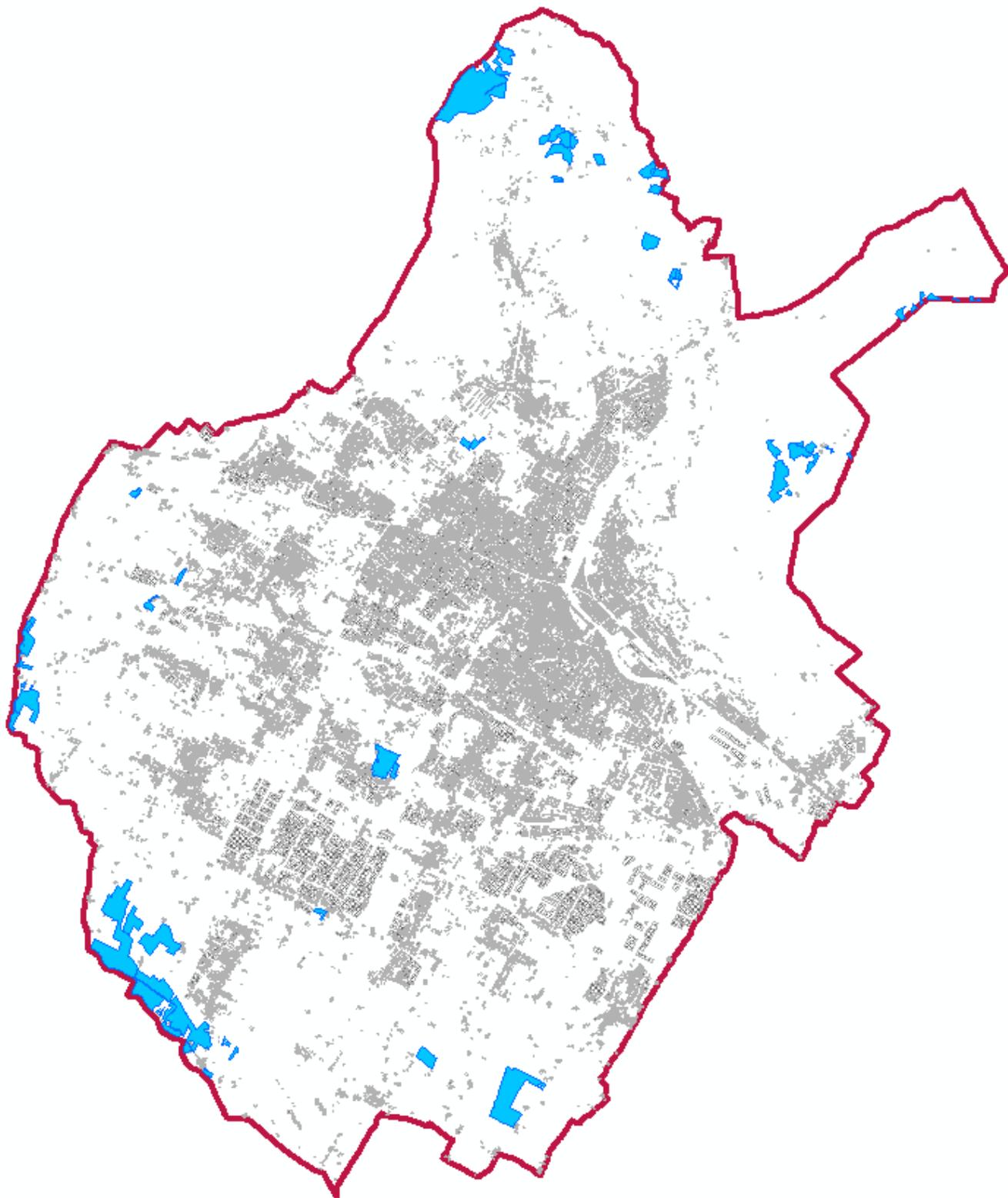
*Estratto da: PTC della Provincia di Prato Elaborato: QC\_AGR\_02).*

## Analisi dei PMAA approvati dal Comune di Prato

Sono inoltre stati estrapolati ed analizzati i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale presentati e approvati dal Comune di Prato nell'ultimo decennio, individuandone l'ambito agrario di influenza: dall'anno 1998 ad oggi (luglio 2016) sono stati approvati n. 18 PMAA da parte delle aziende agricole del territorio pratese.

Segue elenco dei piani approvati con riferimento alle zone di interesse.

|  |
|--|
| <b>1998: APPROVAZIONE DI N. 2 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Solano, intorno al lago di Cerreto  |
| Zona di interesse: Castelnuovo                         |
| <b>2002: APPROVAZIONE DI N. 2 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Bocca di Calice                     |
| Zona di interesse: Cerreto                             |
| <b>2003: APPROVAZIONE DI N. 1 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Galciana                            |
| <b>2004: APPROVAZIONE DI N. 1 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Solano, intorno al lago di Cerreto; |
| <b>2005: APPROVAZIONE DI N. 3 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: San Giorgio;                        |
| Zona di interesse: San Giusto;                         |
| Zona di interesse: Monteferrato;                       |
| <b>2006: APPROVAZIONE DI N. 2 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Calice;                             |
| Zona di interesse: Il Pinzale, Case Coveri;            |
| <b>2010: APPROVAZIONE DI N. 2 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Ponte dei Bini;                     |
| Zona di interesse: Ponte dei Bini;                     |
| <b>2011: APPROVAZIONE DI N. 1 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Solano, intorno al lago di Cerreto; |
| <b>2012: APPROVAZIONE DI N. 1 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Galciana;                           |
| <b>2013: APPROVAZIONE DI N. 2 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: S. Giusto;                          |
| Zona di interesse: I Ciliani;                          |
| <b>2015: APPROVAZIONE DI N. 1 PMAA</b>                 |
| Zona di interesse: Cavagliano in Calvana;              |



*Individuazione delle aree sottoposte a PMAA negli ultimi 10 anni.*

## 7. I CONTRIBUTI ALLA REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

### 7.1 I contributi alla redazione del Piano Operativo pervenuti dal 2012 al 2016

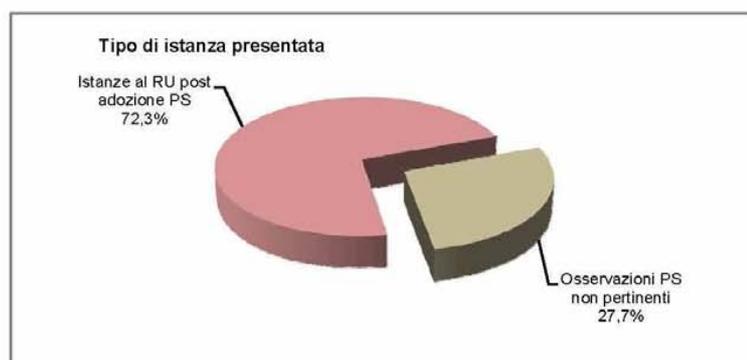
Per avere un quadro esaustivo e dettagliato delle istanze presentate all'Amministrazione Comunale come contributi e/o richieste di modifica del R.U. vigente, sono state catalogate tutte le istanze pervenute dal giorno successivo all'adozione del Piano Strutturale, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 31 maggio 2012.

La verifica delle istanze ha riguardato anche quelle che, se pur presentate come Osservazioni al Piano Strutturale e ritenute non pertinenti, presentavano richieste assimilabili ad istanze per la revisione del Regolamento Urbanistico.

Nel complesso sono state inoltrate all'Amministrazione Comunale dalla data di adozione del PS ad oggi - con esclusione delle *manifestazione di interesse per contributi alla redazione del Piano Operativo* presentate a seguito dell'Avviso Pubblico che verranno trattate in maniera distinta dalle precedenti - 119 istanze di cui 33 sono, come anticipato, Osservazioni al PS riconducibili ad Istanze per modifica del R.U. e le restanti 86 sono vere e proprie istanze o contributi.

**Tabella n. 1 - Istanze post adozione PS**

| tipo di istanza                | n          | %           |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Osservazioni PS non pertinenti | 33         | 27,7%       |
| Istanze al RU post adozione PS | 86         | 72,3%       |
| <b>totale</b>                  | <b>119</b> | <b>100%</b> |



Le 119 istanze sono state schedate per data e tipologia e sono state cartografate, i dati sono stati inseriti in un data base per ottenere dei raffronti con aspetti relativi al PS. Ad ognuna delle istanze è stata assegnata una numerazione identificativa, e sono stati estrapolate le informazioni riferite:

- al soggetto richiedente
- ai dati catastali delle aree e degli immobili interessati
- all'indirizzo o alla zona in cui ricade l'istanza

- alla disciplina dei suoli e alle invariati del PS
- alle previsioni del RU vigente
- alla richiesta/e effettuata/e

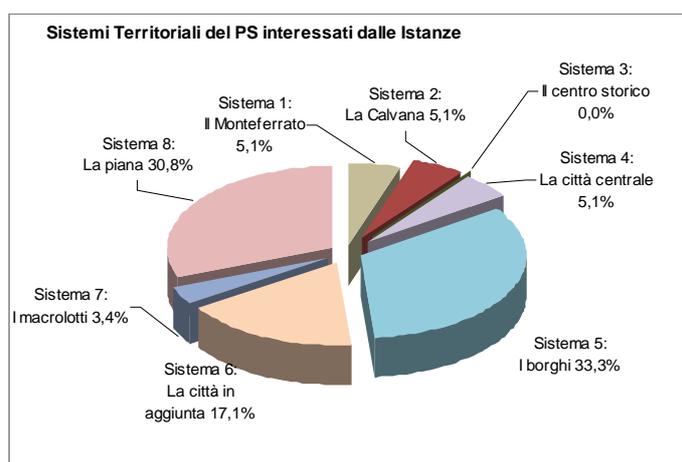
Del totale delle istanze solamente due non presentano né il poligono cartografato né altri dati specifici in quanto relative ad aspetti di carattere generale e non puntuali, pertanto le tabelle seguenti presentano 117 istanze quale numero totale di istanze per i dati di raffronto, l'unica tabella che considera, come numero totale tutte le 119 istanze, è la tabella che le analizza per anno di presentazione.

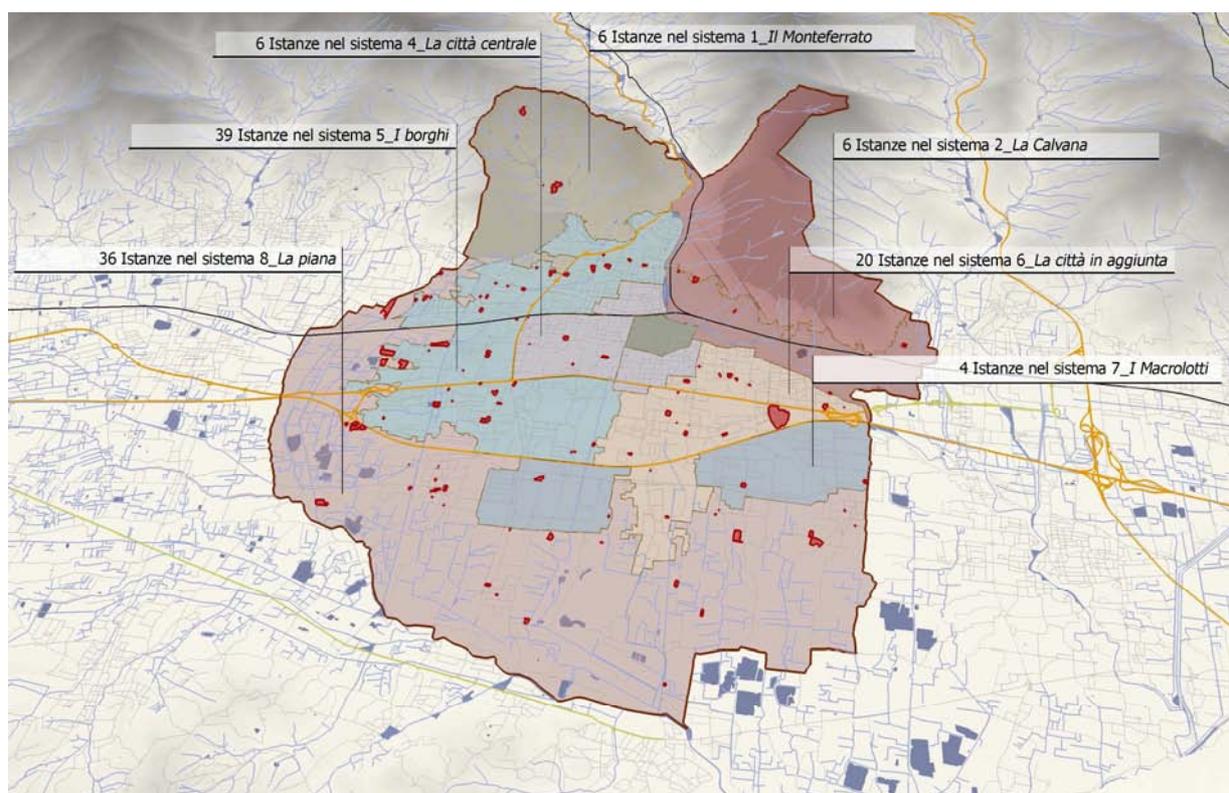
Il primo aspetto preso in considerazione è stato quello di verificare all'interno di quale ambito territoriale del Piano Strutturale ricadono le richieste/istanze ed estrapolarne così l'incidenza percentuale suddivisa fra i vari Sistemi. Da questa analisi si possono evidenziare alcuni aspetti:

- la totale assenza di istanze presentate all'interno del Sistema 3 – *Il centro storico*;
- i circa due terzi delle istanze suddivise quasi equamente fra il Sistema 5 – *I borghi* ed il Sistema 8 – *La piana*;
- poco meno di un quinto presentate all'interno del Sistema 6 – *La città in aggiunta*.

**Tabella n. 2 - Sistemi Territoriali del PS interessati dalle Istanze**

| Sistema PS                                    | n          | %           |
|---|------------|-------------|
| <b>Sistema 1:</b> <i>Il Monteferrato</i>      | 6          | 5,1%        |
| <b>Sistema 2:</b> <i>La Calvana</i>           | 6          | 5,1%        |
| <b>Sistema 3:</b> <i>Il centro storico</i>    | 0          | 0,0%        |
| <b>Sistema 4:</b> <i>La città centrale</i>    | 6          | 5,1%        |
| <b>Sistema 5:</b> <i>I borghi</i>             | 39         | 33,3%       |
| <b>Sistema 6:</b> <i>La città in aggiunta</i> | 20         | 17,1%       |
| <b>Sistema 7:</b> <i>I macrolotti</i>         | 4          | 3,4%        |
| <b>Sistema 8:</b> <i>La piana</i>             | 36         | 30,8%       |
| totale  | <b>117</b> | <b>100%</b> |



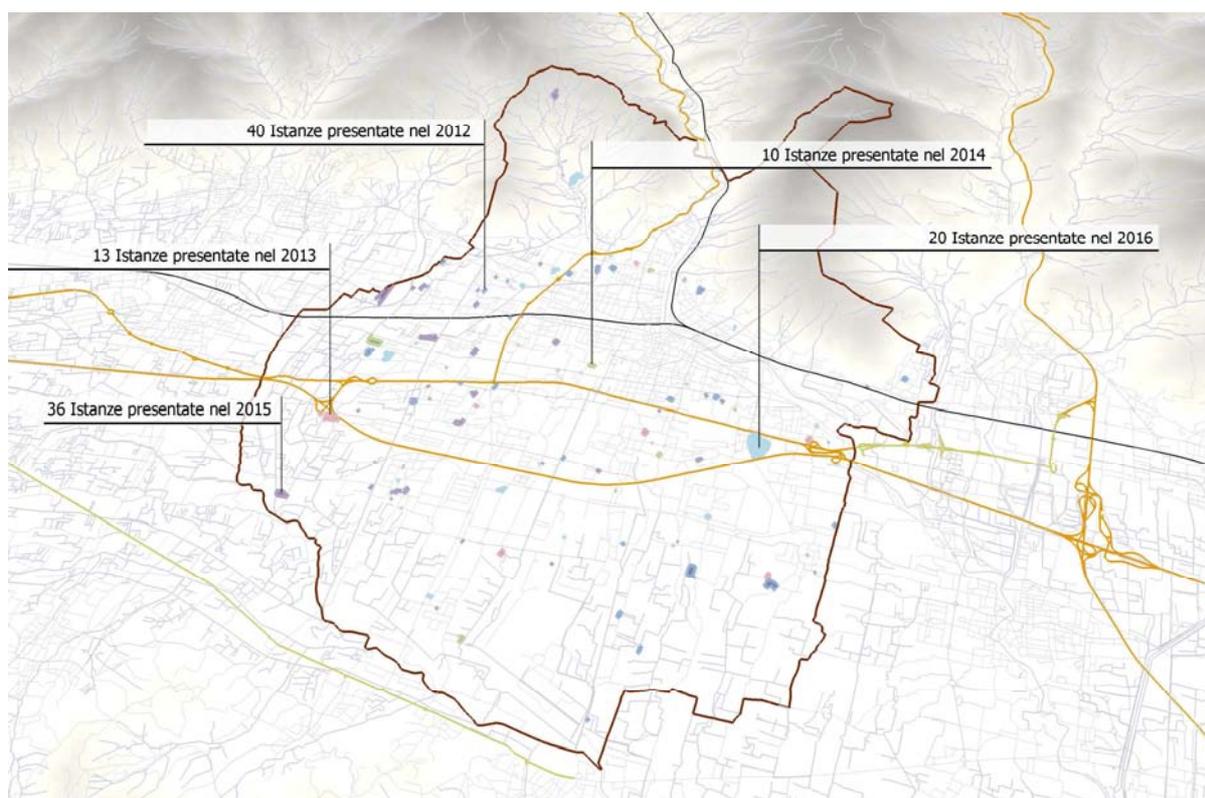


Per quanto riguarda l'andamento della presentazione delle istanze in base agli anni si può evincere che l'anno con maggior afflusso di vere e proprie istanze presentate è stato il 2015 con circa un terzo del totale, considerando che anche nel 2012 (a partire dal 01/06/2012) ne sono pervenute più di un terzo ma che erano quasi tutte Osservazioni al PS non pertinenti come suddetto.

**Tabella n. 3 - Anno di presentazione delle istanze**

| Anno          | n          | %           |
|---------------|------------|-------------|
| 2012          | 40         | 33,6%       |
| 2013          | 13         | 10,9%       |
| 2014          | 10         | 8,4%        |
| 2015          | 36         | 30,3%       |
| 2016          | 20         | 16,8%       |
| <b>totale</b> | <b>119</b> | <b>100%</b> |





Le istanze sono state tutte sinteticamente classificate in base a 12 macro raggruppamenti per capire la prevalenza delle richieste effettuate. Il quadro di raffronto, di seguito riportato, ha messo in evidenza una prevalenza di richieste volte al cambio di destinazione d'uso o al cambio di appartenenza da l'uno all'altro sistema o sub-sistema del RU vigente per consentire maggiore flessibilità o destinazioni d'uso diverse.

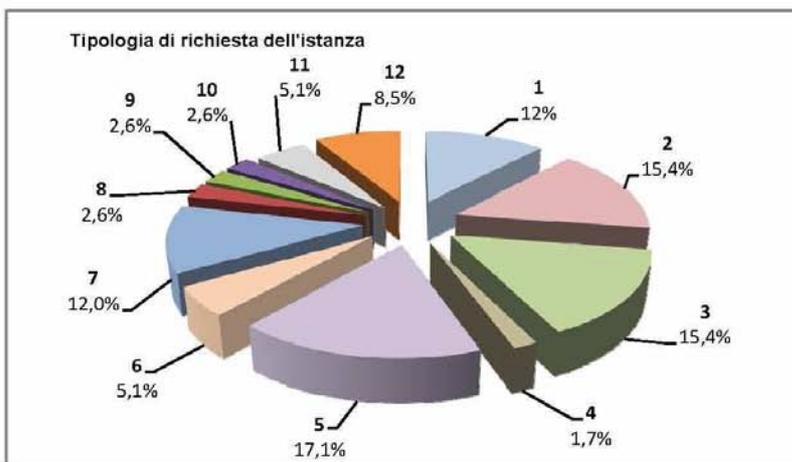
Si può rilevare che la somma fra richieste di cambio d'uso e richieste di modifica del sistema di appartenenza ammonta a più del 30% delle richieste, a cui si aggiungono un ulteriore 12% di richieste di cambio di categoria di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Altro dato caratterizzante è la richiesta di lotti di completamento in area urbana come definita dal PS, qui suddivise fra quelle insistenti in zone omogenee B e D (circa il 17%) e quelli insistenti in zona omogenea E (circa il 5%). Vi sono poi un 12% di richieste di nuova edificazione ricadenti area agricola come definite dal PS.

È infine stato individuato un macro raggruppamento, definito come modifica normativa, e rappresenta quelle istanze le cui richieste non potevano essere inserite nelle precedenti o che comunque erano da riferirsi più ad aspetti di carattere generale.

**Tabella n. 4 - Tipologia di richiesta dell'istanza**

| Tipologia di richiesta dell'istanza |   | n          | %           |
|-------------------------------------|---|------------|-------------|
| 1                                   | Cambio Categoria Intervento                             | 14         | 12,0%       |
| 2                                   | Cambio Destinazione d'uso                               | 18         | 15,4%       |
| 3                                   | Cambio Sistema o Sub-sistema del RU                     | 18         | 15,4%       |
| 4                                   | Cambio Disciplina del PS                                | 2          | 1,7%        |
| 5                                   | Nuovo lotto completamento in Area Urbana zona B, zona D | 20         | 17,1%       |
| 6                                   | Nuovo lotto completamento in Area Urbana zona E         | 6          | 5,1%        |
| 7                                   | Nuova edificazione in Area agricola                     | 14         | 12,0%       |
| 8                                   | Aumento dotazioni funzionali                            | 3          | 2,6%        |
| 9                                   | Mantenimento della potenzialità e destinazioni attuali  | 3          | 2,6%        |
| 10                                  | Disposto alla perequazione urbanistica                  | 3          | 2,6%        |
| 11                                  | Modifica di perimetro - aggiornamento cartografico      | 6          | 5,1%        |
| 12                                  | Modifica normativa                                      | 10         | 8,5%        |
| totale                              |   | <b>117</b> | <b>100%</b> |



Collocazione cartografica delle istanze

Un dato interessante in merito alle 117 istanze pervenuti è quello che emerge dal raffronto tra le stesse e la *disciplina dei suoli*; a tal fine si rileva che le sotto indicate aree sono quelle interessate dalle istanze presentate:

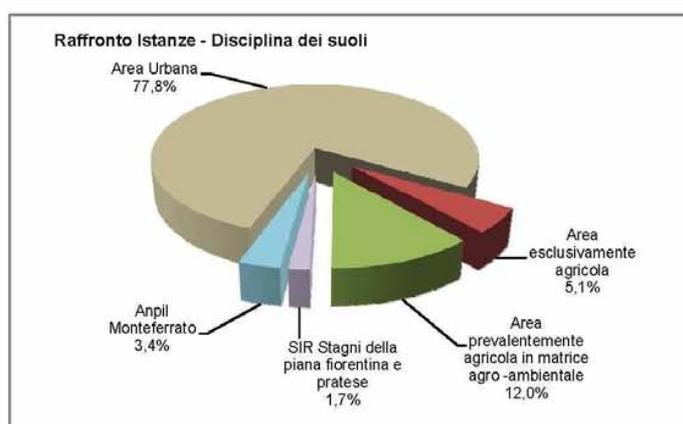
1. Area Urbana
2. Area esclusivamente agricola
3. Area prevalentemente agricola in matrice agro- ambientale
4. SIR Stagni della piana fiorentina e pratese
5. ANPIL Monteferrato

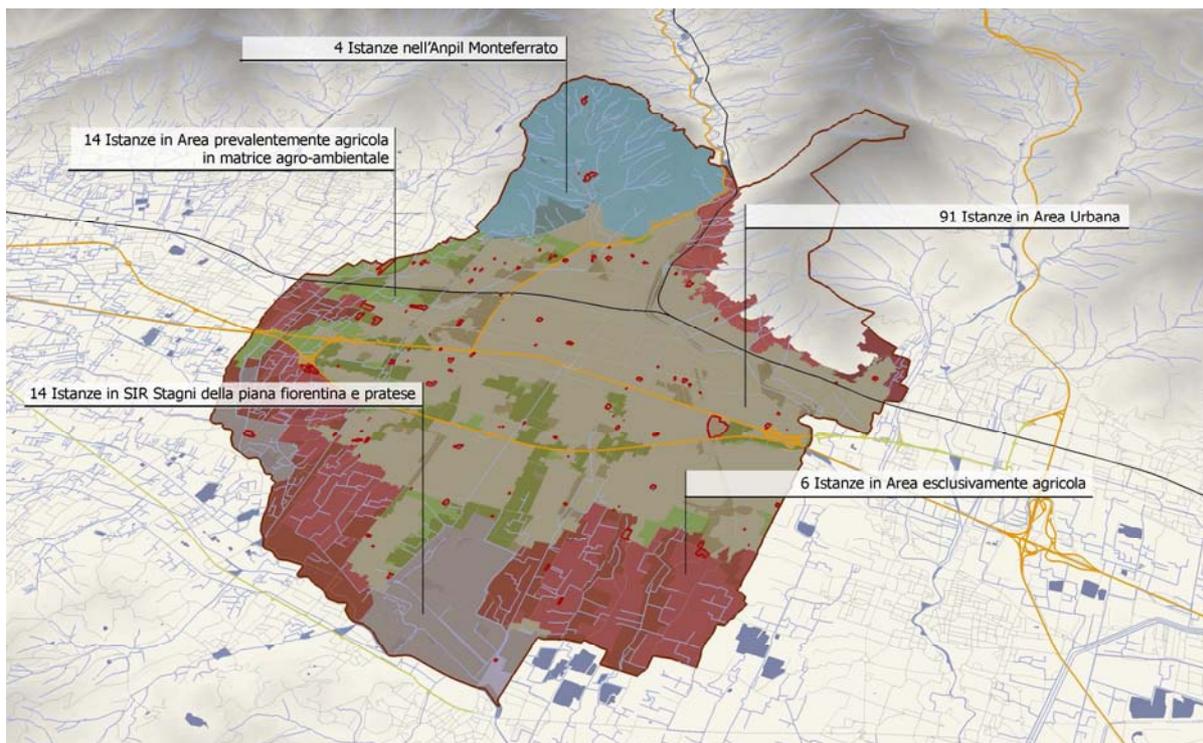
Si evidenzia che alcune istanze hanno per oggetto terreni ricadenti in Aree con differenti discipline, ma ai fini dell'analisi qui descritta, l'istanza è stata inserita in base a dove ricade la superficie con maggiore estensione.

Dall'analisi emerge che 91 istanze su 117 (corrispondente a circa il 78%) interessa l'*Area Urbana*, il 12% delle istanze ricade in un'*Area prevalentemente agricola in matrice agro-ambientale*, delle rimanenti 12 istanze, 6 (corrispondente a circa 5%) interessano *Aree esclusivamente agricole*, 4 (pari a 3,4%) l'*ANPIL Monteferrato* ed infine 2 istanze (1,7%) il *SIR Stagni della piana fiorentina*.

**Tabella n. 5 - Raffronto Istanze - Disciplina dei suoli**

| Disciplina dei Suoli                                      | n          | %           |
|---|------------|-------------|
| Area Urbana   | 91         | 77,8%       |
| Area esclusivamente agricola                              | 6          | 5,1%        |
| Area prevalentemente agricola in matrice agro -ambientale | 14         | 12,0%       |
| SIR Stagni della piana fiorentina e pratese               | 2          | 1,7%        |
| Anpil Monteferrato  | 4          | 3,4%        |
| <b>totale</b>   | <b>117</b> | <b>100%</b> |





Un ulteriore dato, ritenuto rilevante al fine di comprendere lo stato e la natura delle istanze pervenute, riguarda il loro rapporto con le Invarianti Strutturali; dall'analisi svolta emerge che su 117 istanze, 79 (corrispondente al 67,5%) non interessano aree o immobili individuate nel PS come Invarianti e che 38 istanze (pari al 32,5%) interessano invece aree o immobili individuate nel PS come Invarianti.

**Tabella n. 6 - Raffronto tra Istanze e Invarianti Strutturali**

| tipo di istanza                         | n          | %           |
|---|------------|-------------|
| Istanza che interessa le Invarianti     | 38         | 32,5%       |
| Istanza che NON interessa le Invarianti | 79         | 67,5%       |
| <b>totale</b>                           | <b>117</b> | <b>100%</b> |



Sovrapposizione delle istanze con le invariati storico insediative \_ Tav Es 03a del Piano Strutturale



Sovrapposizione delle istanze con le invariati paesaggistico ambientali\_ Tav Es 03b del Piano Strutturale



Estrapolazione di sovrapposizione delle istanze con le Invariante del Piano Strutturale

## **7.2 Avviso pubblico per manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 95 c. 8 della L.R. 65/2014**

Il Comune di Prato con DCC n. 89/2015 ha approvato il documento programmatico e l'Atto di indirizzo per la formazione della Variante al Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo. L'Atto ha definito gli obiettivi e gli indirizzi strategici, stabilendo alcune linee operative.

Al fine di raccogliere contributi e proposte di cittadini e imprenditori, con l'Avviso Pubblico, pubblicato in data 04.05.2016 con scadenza il giorno 18.06.2016, il Comune ha invitato chi fosse interessato a presentare proposte per la pianificazione di aree individuate dallo stesso Atto di indirizzo quali "Aree strategiche" o definite come "Grandi progetti", al fine di un eventuale recepimento nel Piano Operativo, sempreché compatibili con gli obiettivi, i criteri, le norme ed i dimensionamenti del Piano Strutturale.

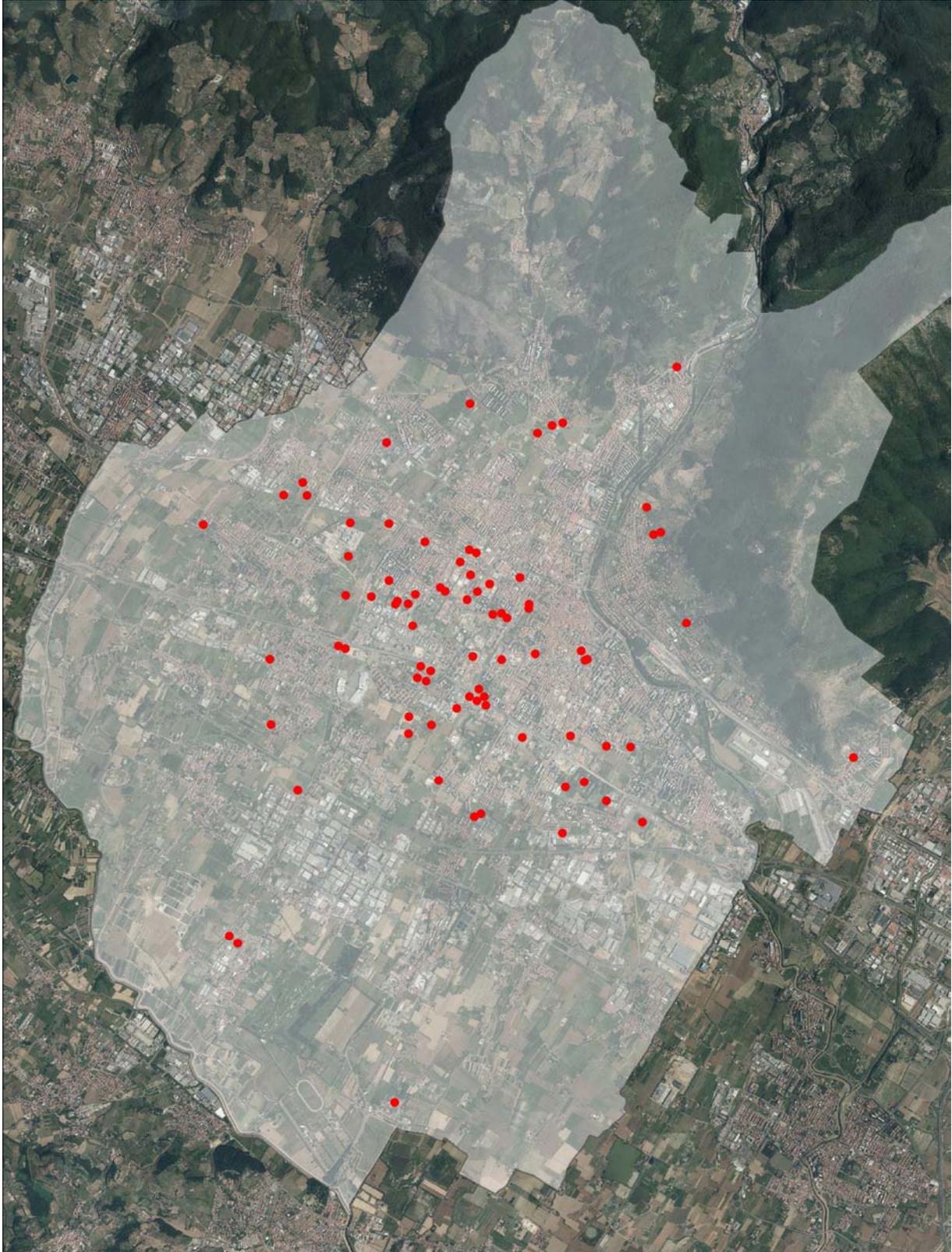
### **Verifica e classificazione delle manifestazioni di interesse**

Per avere un quadro esaustivo e dettagliato delle manifestazioni di interesse presentate all'Amministrazione Comunale, è stata assegnata ad ognuna una numerazione progressiva, e su ciascuna sono state estrapolate le informazioni riferite:

- al soggetto richiedente
- ai dati catastali delle aree e degli immobili interessati
- all'indirizzo o alla zona in cui ricade la richiesta
- alle aree strategiche indicate nell'Avviso Pubblico
- alla disciplina dei suoli e alle invarianti del PS
- alle previsioni del RU vigente
- alla richiesta/e – proposta effettuata/e

Nel complesso sono state inoltrate **69** manifestazioni di interesse alcune delle quali interessano più aree o edifici oppure contengono più di una tipologia di richiesta, pertanto il numero complessivo delle aree strategiche dell'Avviso Pubblico interessate, come anche il numero dei Sistemi Territoriali del PS interessati e quello delle richieste risultano essere superiori al numero delle manifestazioni effettivamente presentate.

Le 69 istanze sono state schedate e cartografate, i dati desunti sono stati inseriti in un data base per ottenere dei raffronti con aspetti relativi al PS ed alle aree strategiche dell'Avviso.



Mappa delle manifestazioni di interesse su ortofoto

| ID scheda | P.G. | Rif. Catastale |              |     | Indirizzo  |        | Area interesse Avviso Pubblico (a-b-c-d-e) | P.S.    |             |                                |                      | DESTINAZIONI D'USO       |                           | NOTE      |
|-----------|------|----------------|--------------|-----|------------|--------|--|---------|-------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-----------|
|           |      | Foglio         | Particella/e | Sub | Via/Piazza | Civico |  | Sistema | Sub-sistema | Invariante strutturale (SI/NO) | Disciplina dei Suoli | destinazioni uso attuali | destinazioni uso proposte | Richieste |

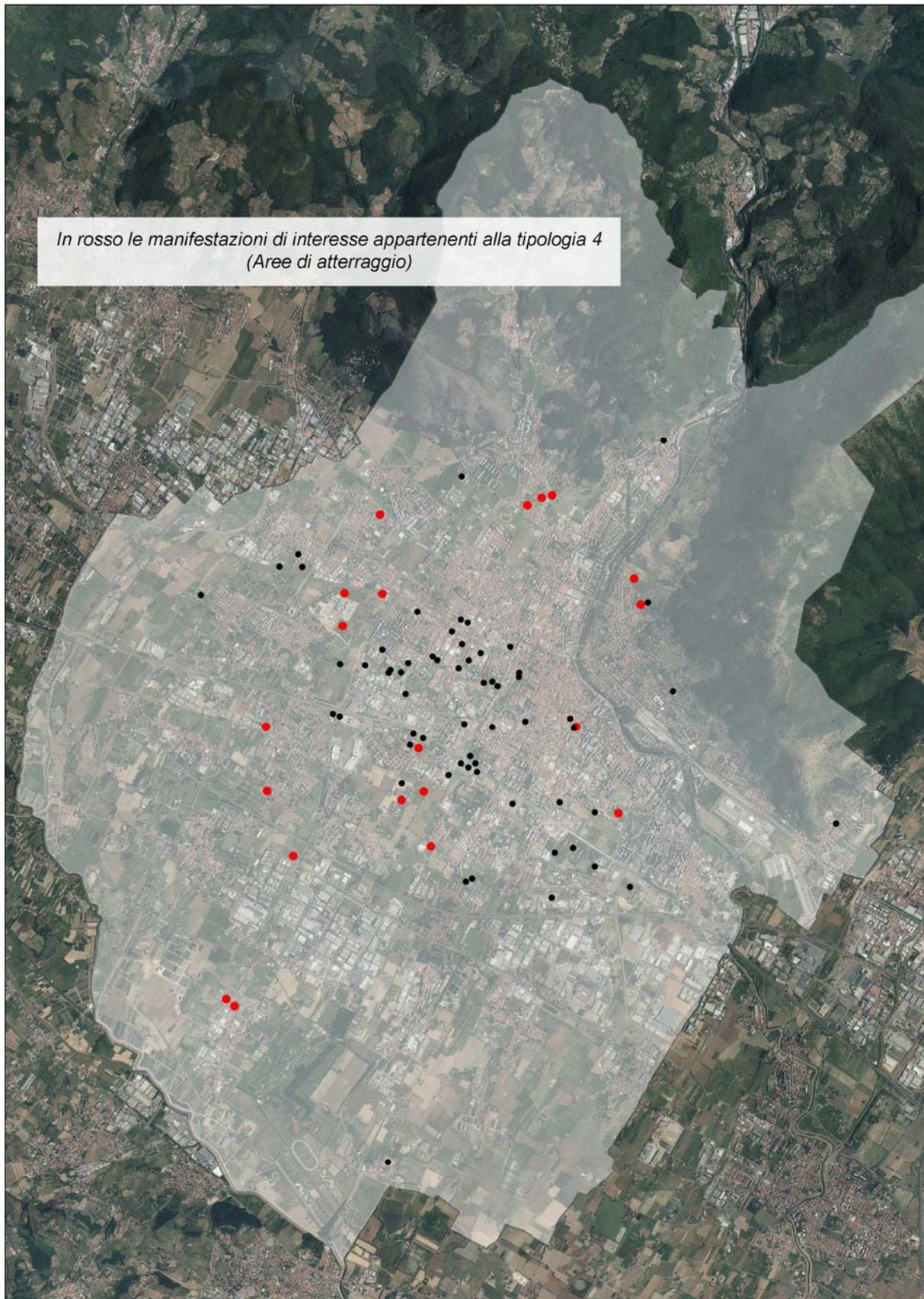
Come dato finale sono state estrapolate le richieste associandole ad 11 tipologie in modo da avere un quadro sintetico ma immediato di riferimento.

| RICHIESTE                      |   |  |  |   |   |   |   |   |                             |  |
|--------------------------------|---|--|--|---|---|---|---|---|-----------------------------|--|
| 1. Cambio Categoria Intervento | 2. Cambio Destinazione d'uso edificio esistente | 3. Cessione al Comune di immobili con generazione di diritti edificatori e atterraggio in altre aree | 4. Area da considerare di atterraggio (perequazione urbanistica) | 5. Richiesta potenzialità edificatoria in Area Urbana | 6. Richiesta potenzialità edificatoria in Area agricola | 7. Modifica Normativa RU e/o PA:<br>- cambio sistema RU<br>- stralcio da PN<br>- stralcio da PdR<br>- stralcio da UMI<br>- ecc. | 8. Modifica normativa PS:<br>- ridefinizione del perimetro aree agricole/urbane | 9. Disposto a trasferire le volumetrie in altre aree - area di decollo (perequazione urbanistica) | 10. Altre richieste - varie | 11. Modifica di perimetro - aggiornamento cartografico |

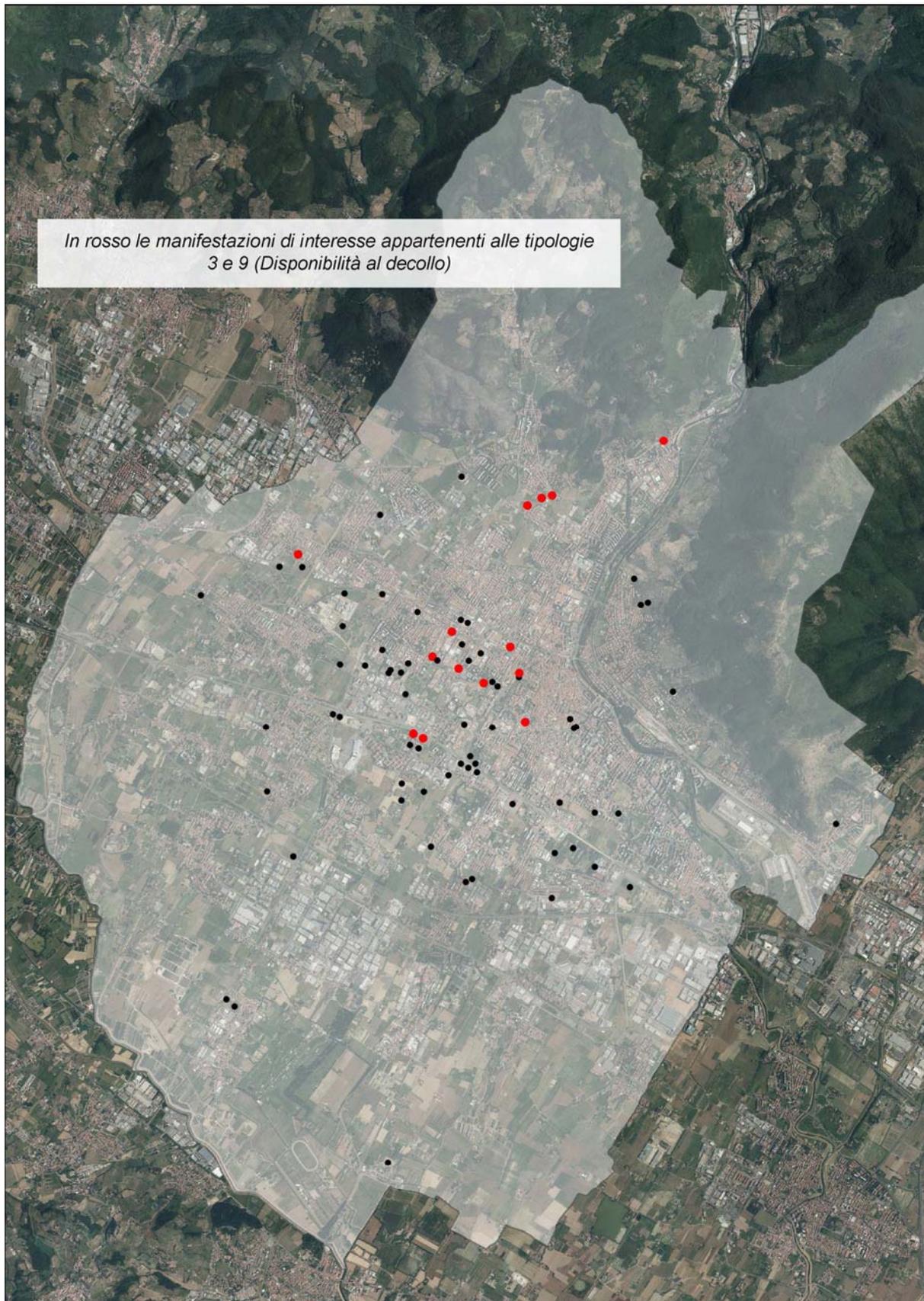
Nelle Ortofoto successive sono state evidenziate in rosso le manifestazioni di interesse divise per gruppi in riferimento alle richieste effettuate:

- Richieste tipologia 4 (aree di atterraggio)
- Richieste tipologia 3 e 9 (disponibilità al decollo)
- Richieste tipologia 1, 2, 7 e 8 (modifica disciplina PS/RU vigenti)
- Richieste tipologia 5 e 6 (nuova potenzialità edificatoria)
- Richieste tipologia 10 e 11 (altro)

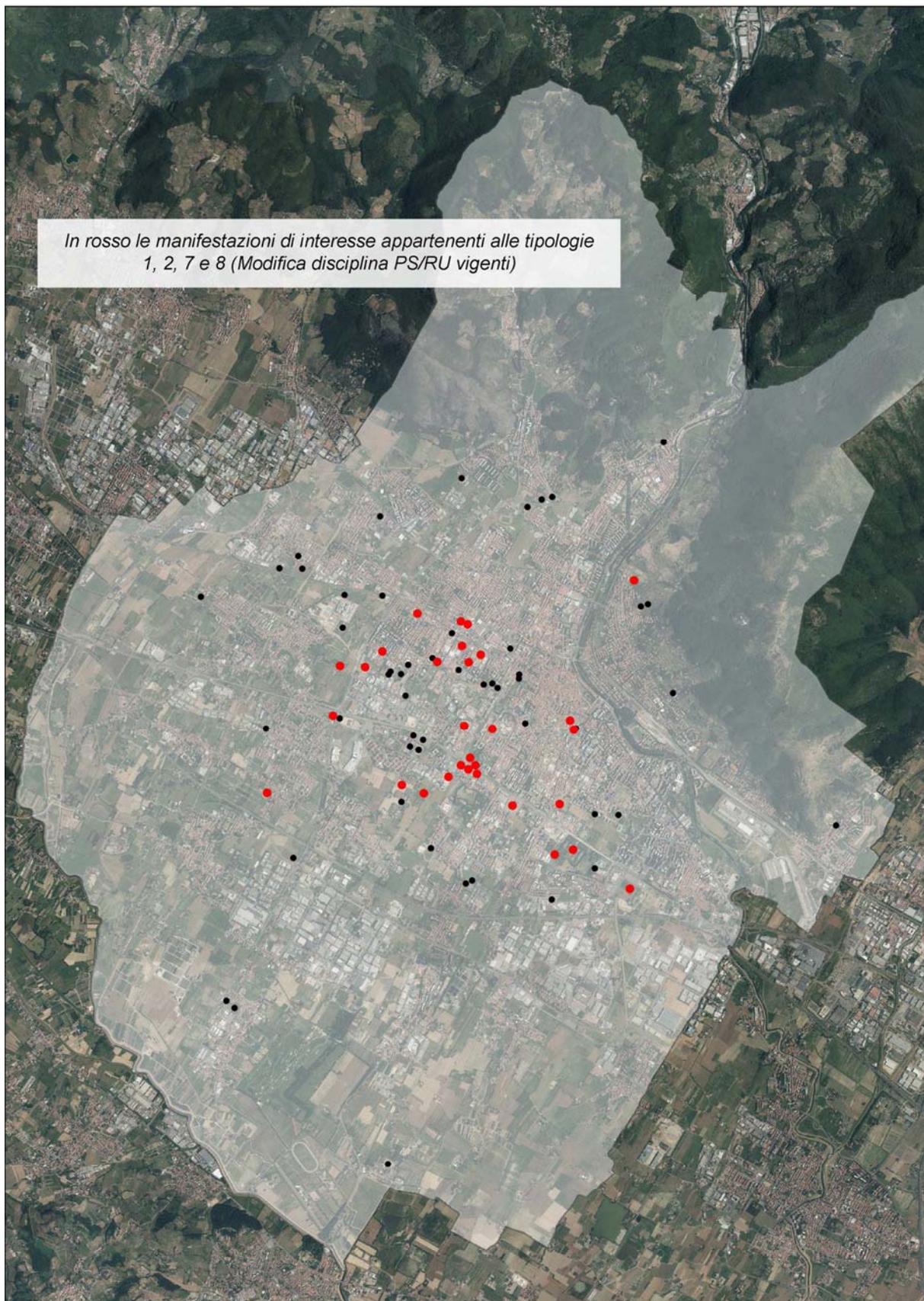
*In rosso le manifestazioni di interesse appartenenti alla tipologia 4  
(Aree di atterraggio)*



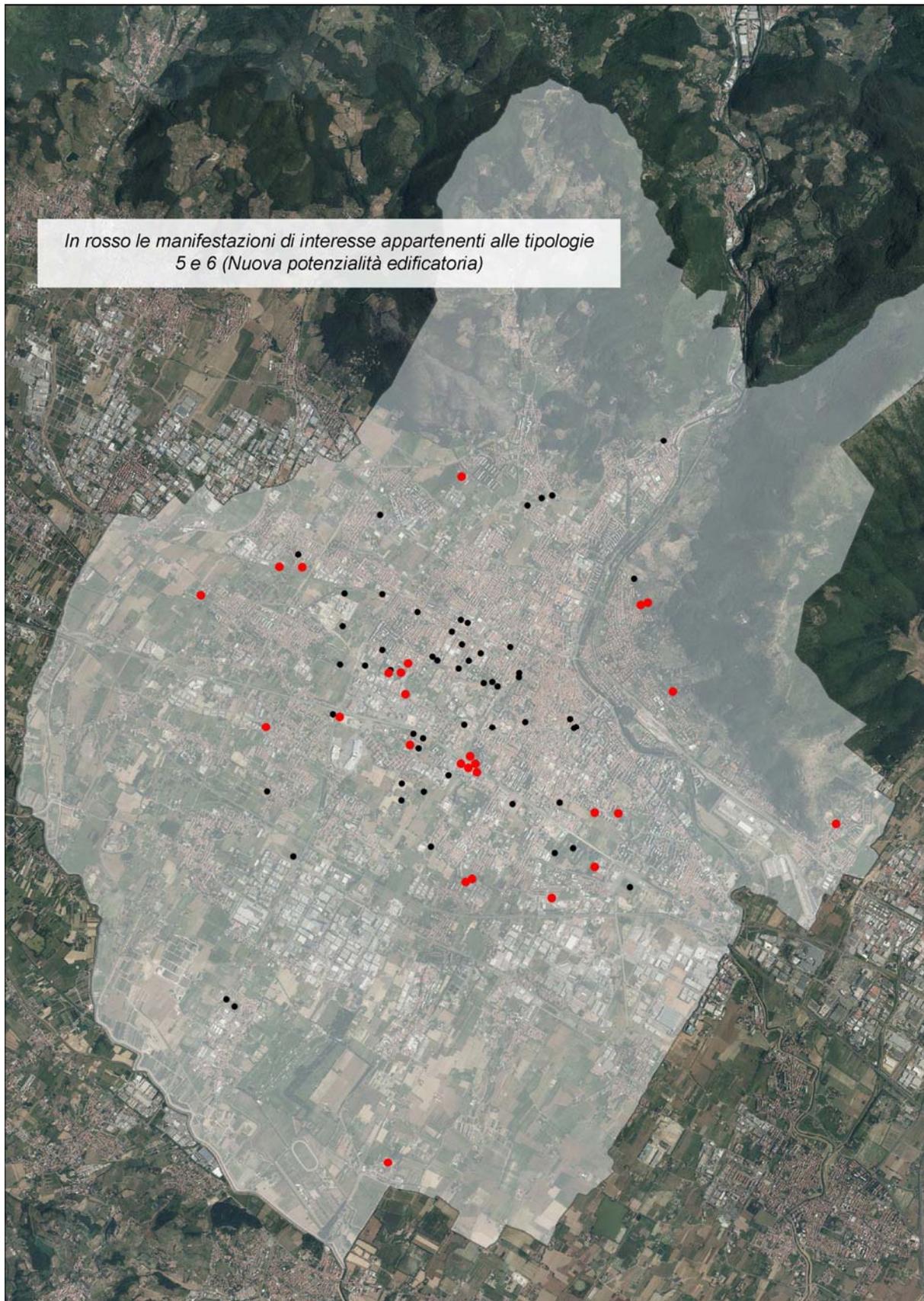
*In rosso le manifestazioni di interesse appartenenti alle tipologie 3 e 9 (Disponibilità al decollo)*



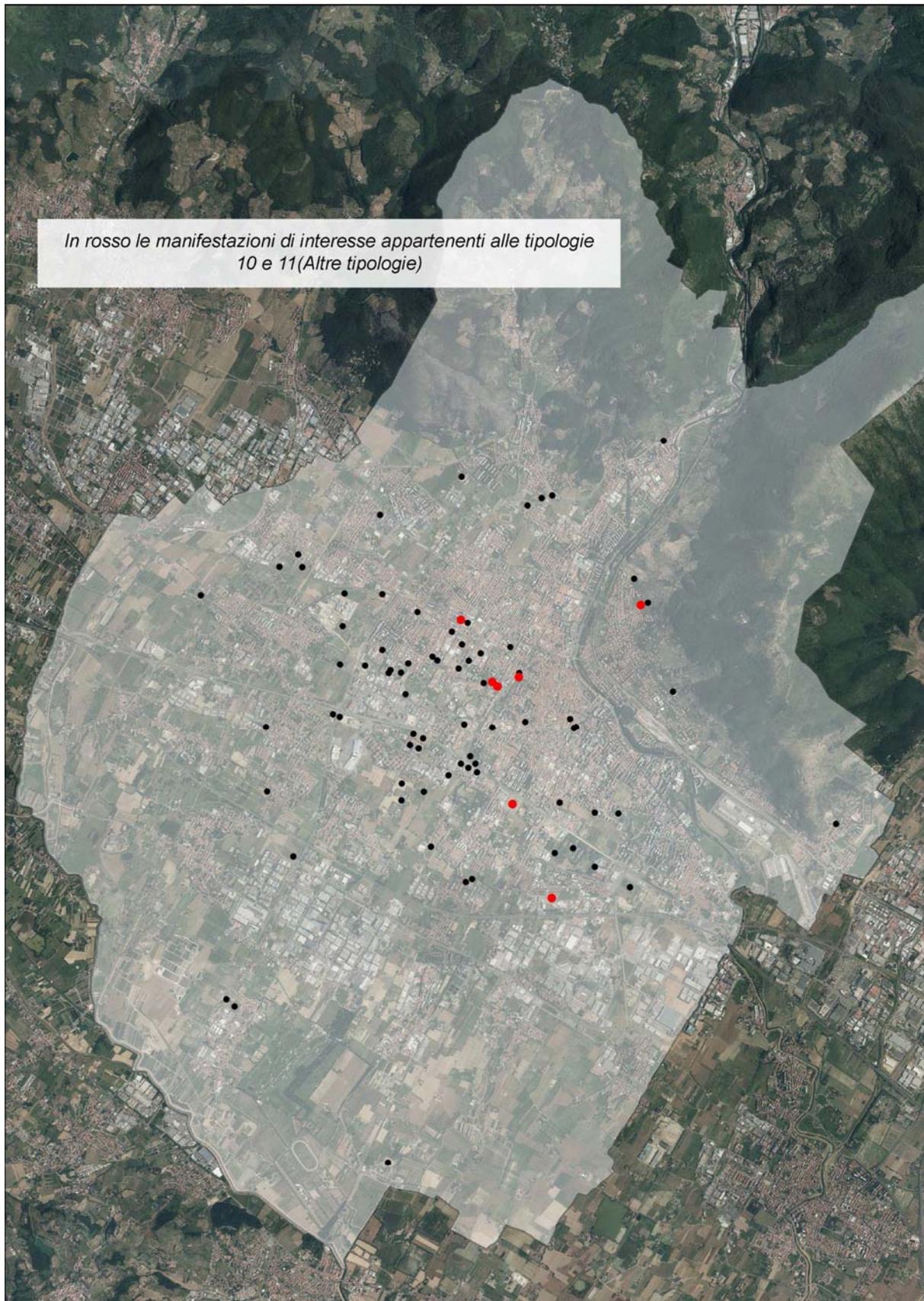
*In rosso le manifestazioni di interesse appartenenti alle tipologie  
1, 2, 7 e 8 (Modifica disciplina PS/RU vigenti)*



*In rosso le manifestazioni di interesse appartenenti alle tipologie  
5 e 6 (Nuova potenzialità edificatoria)*



*In rosso le manifestazioni di interesse appartenenti alle tipologie 10 e 11 (Altre tipologie)*



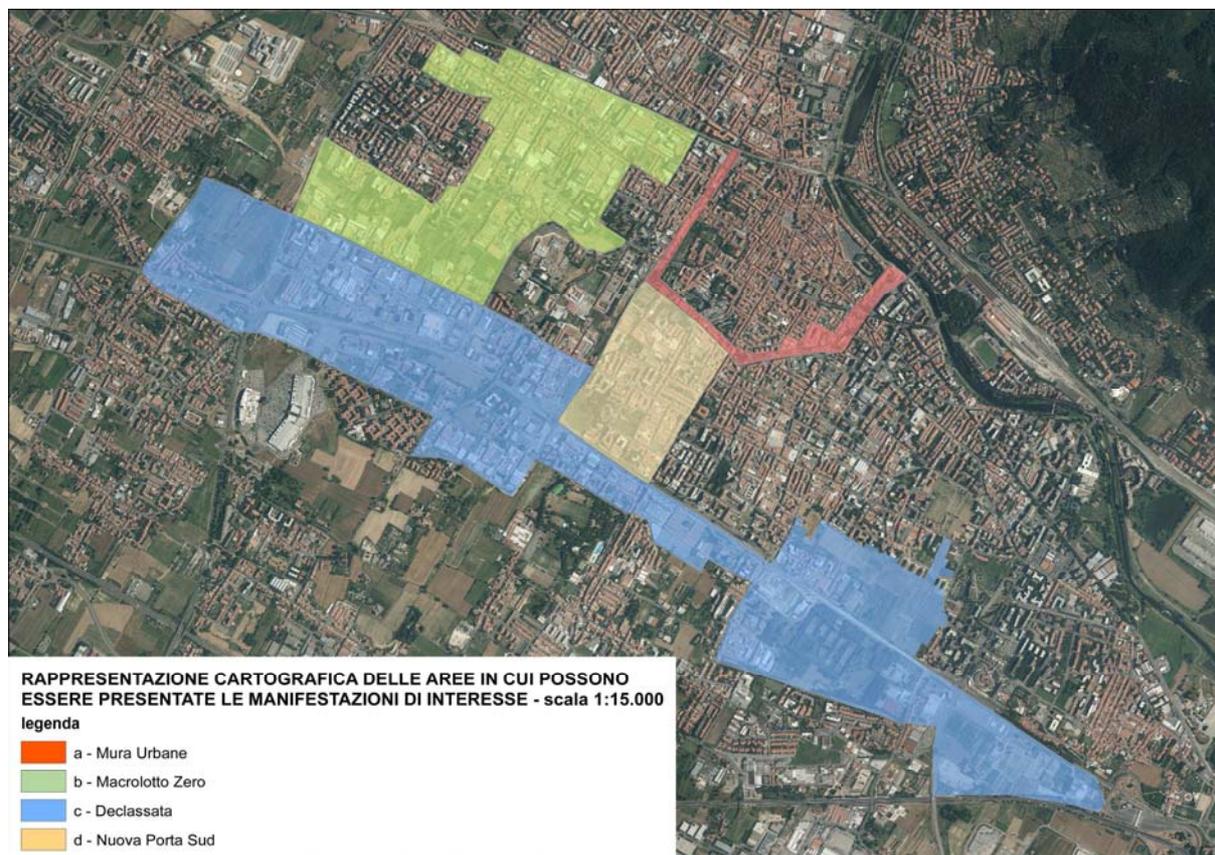
Il primo aspetto sul quale soffermarsi è quello relativo all'incidenza delle manifestazioni di interesse rispetto alle aree indicate dall'Amministrazione come aree strategiche:

- a. **Mura Urbane**
- b. **Macrolotto Zero**
- c. **Declassata**
- d. **Nuova Porta Sud**

Sono state inoltre oggetto della presente manifestazione di interesse le aree inedificate all'interno delle aree urbane che possono accogliere diritti edificatori:

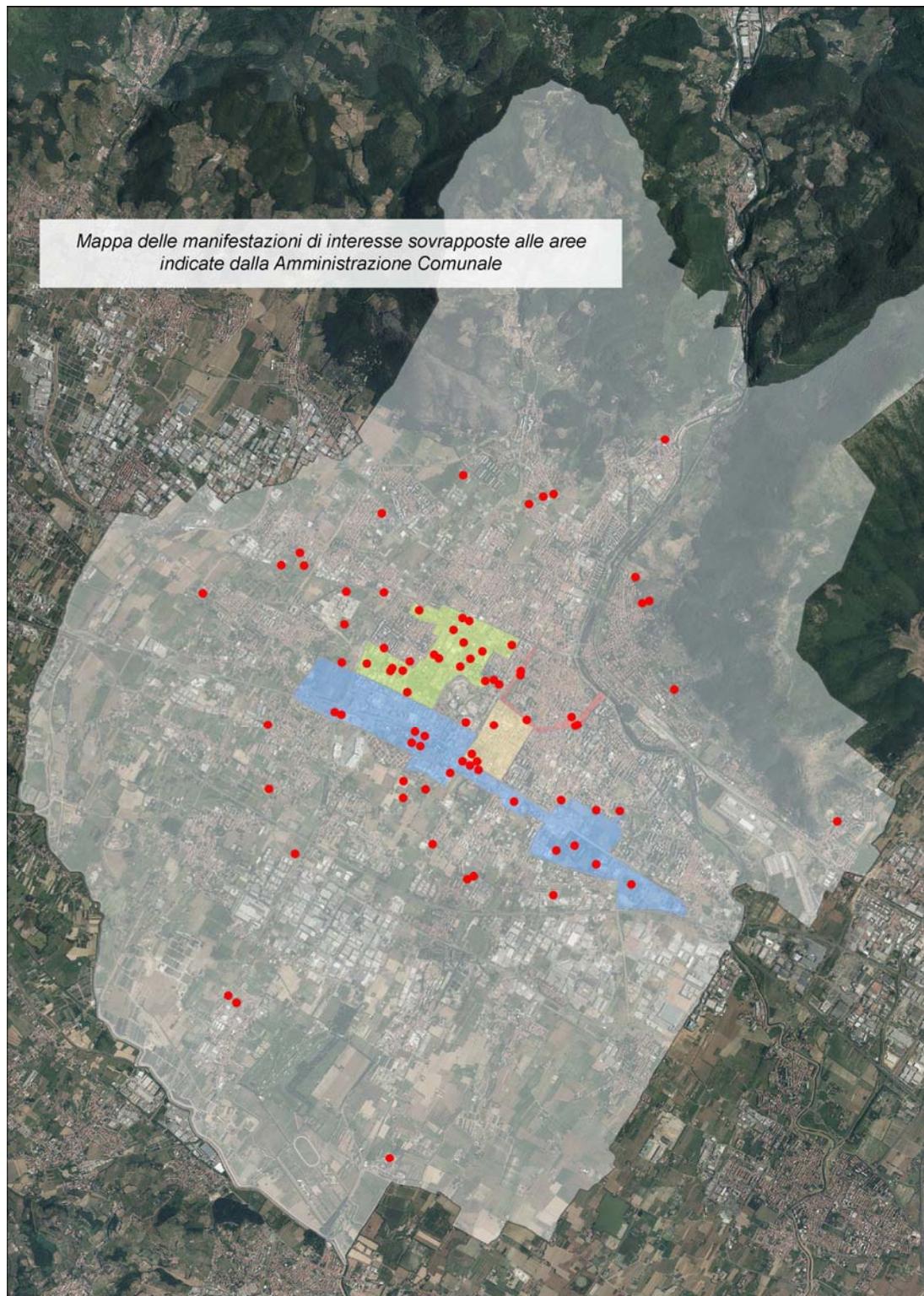
- e. **Aree di atterraggio**

La mappa allegata all'Avviso pubblico relativa alla perimetrazione di queste aree è di seguito allegata:



Dalla ricognizione svolta, come si evince dalla tabella 1 si nota che la maggior parte delle richieste ricadono in Area E a quelle individuate come aree A, B, C, e D di cui alcune si possono considerare aree di atterraggio in quanto conformi a quanto richiesto dall'Avviso Pubblico (ricadenti in area urbana) altre invece riguardano aree agricole come meglio individuato nella tabella 3.

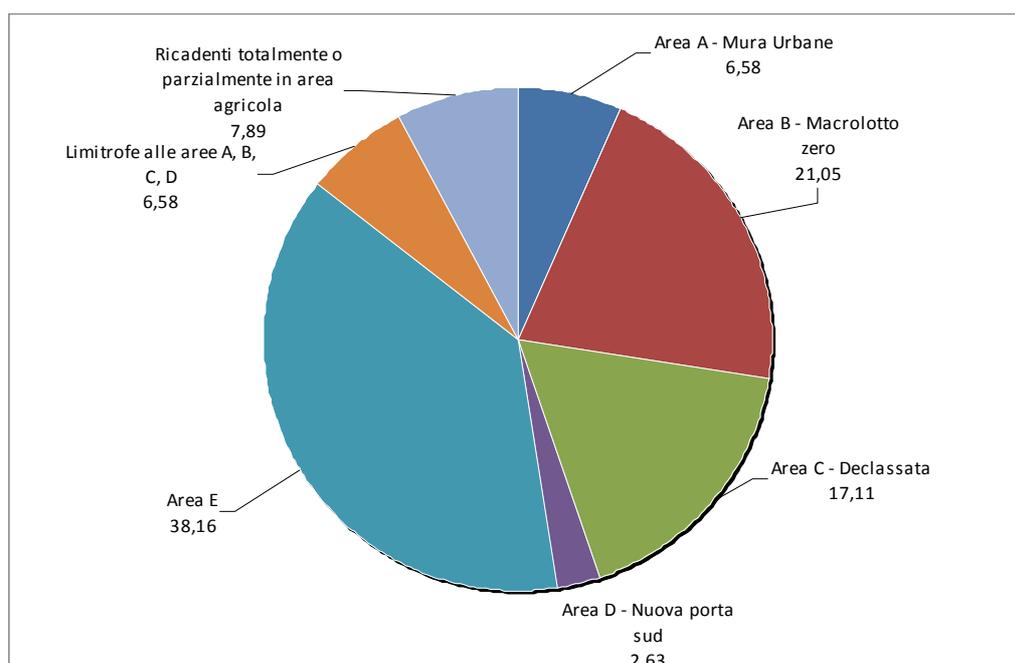
Le altre manifestazioni di interesse hanno riguardato in ordine decrescente: le aree B – macrolotto zero, le aree C – declassata; marginali in termini di numero le manifestazioni presentate sulle Mura Urbane – area A e nuova porta sud – area D.



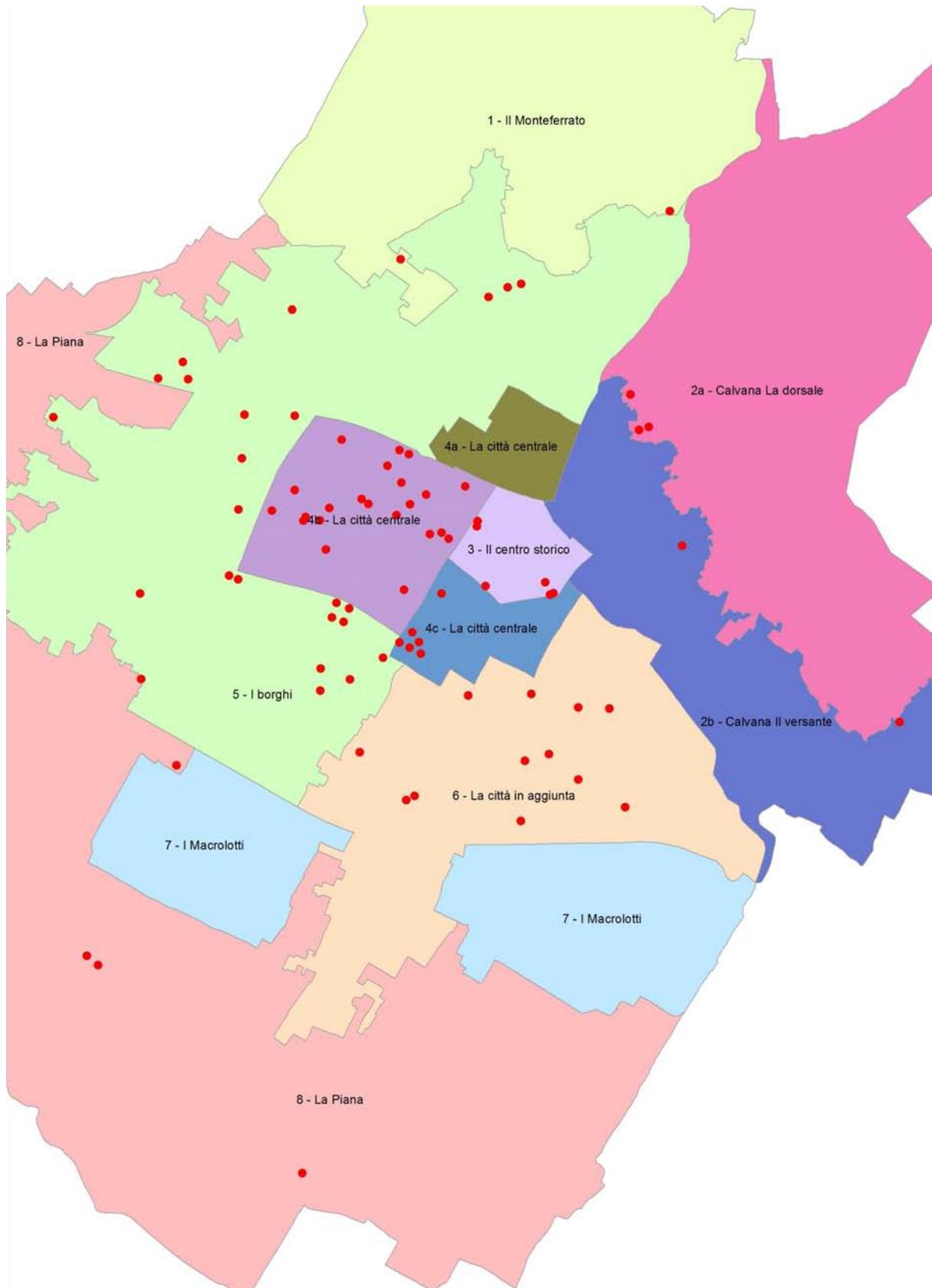
Si rilevano inoltre alcune proposte presentate ai margini delle aree di cui alla mappa precedente ma limitrofe a queste ed alcune proposte ricadenti in aree agricole.

**TABELLA 1  
TIPOLOGIA AREE DELL'AVVISO PUBBLICO INTERESSATE**

|  | n°        | %          |
|--|-----------|------------|
| <b>Area A</b> - Mura Urbane                          | 5         | 6,58       |
| <b>Area B</b> - Macrolotto zero                      | 16        | 21,05      |
| <b>Area C</b> - Declassata                           | 13        | 17,11      |
| <b>Area D</b> - Nuova porta sud                      | 2         | 2,63       |
| <b>Area E</b> – Aree di atterraggio                  | 29        | 38,16      |
| Limitrofe alle aree A, B, C, D                       | 5         | 6,58       |
| Ricadenti totalmente o parzialmente in area agricola | 6         | 7,89       |
| <b>totale aree/immobili interessati</b>              | <b>76</b> | <b>100</b> |



Il secondo aspetto preso in considerazione è stato l'incrocio con i Sistemi e Subsistemi del Piano Strutturale per capire in quali ricadono le manifestazioni di interesse ed estrapolarne così l'incidenza percentuale suddivisa fra i vari Sistemi. Naturalmente l'aver individuato nell'Avviso Pubblico delle aree strategiche ha di conseguenza avuto riflesso sui sistemi interessati.



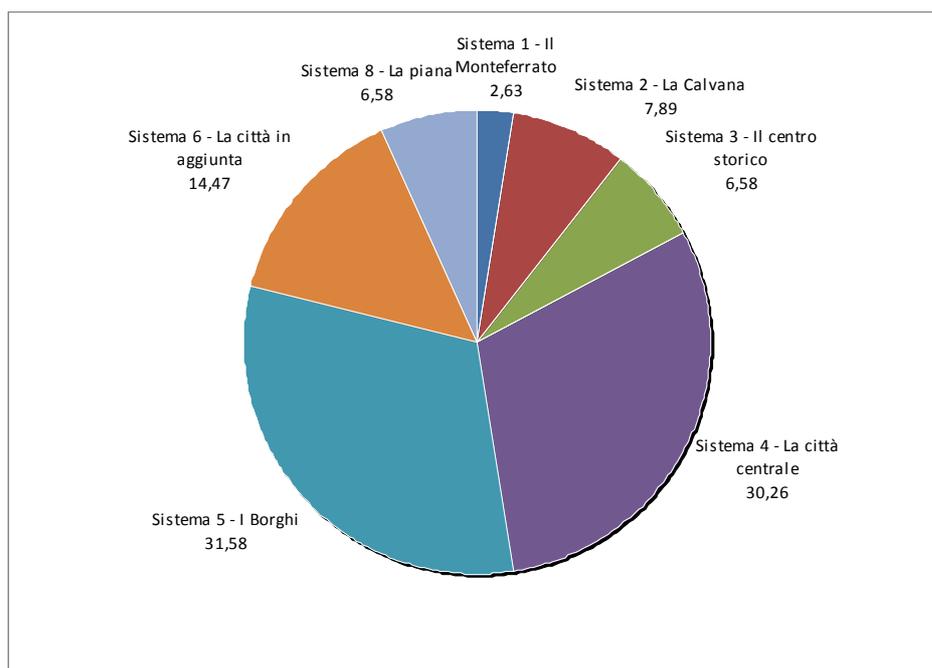
Sovrapposizione delle manifestazioni di interesse con i Sistemi del P.S.

Da questa analisi si possono evidenziare alcuni aspetti:

- la totale assenza di manifestazioni di interesse all'interno del Sistema 7 – *I Macrolotti*;
- circa due terzi delle manifestazioni di interesse suddivise quasi equamente fra il Sistema 4 – *La città in aggiunta* e il Sistema 5 – *I borghi*, di cui, per quanto riguarda il Sistema 4, con prevalenza nel Subsistema 4b corrispondente al Macrolotto Zero;
- circa il 14% sono state presentate nel Sistema 6 – *La città in aggiunta*;
- il rimanente delle manifestazioni di interesse sono divise fra il Sistema 2, 3 e 8 e una piccola parte nel Sistema 1.

**TABELLA 2  
SISTEMI DEL PS  
INTERESSATI DALLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

| Sistema PS                              | n°               | %          |
|---|------------------|------------|
| <b>Sistema 1</b> - Il Monteferrato      | 2                | 2,63       |
| <b>Sistema 2</b> - La Calvana           | 6                | 7,89       |
|   | <i>di cui 2a</i> | 4          |
|   | <i>di cui 2b</i> | 2          |
| <b>Sistema 3</b> - Il centro storico    | 5                | 6,58       |
| <b>Sistema 4</b> - La città centrale    | 23               | 30,26      |
|   | <i>di cui 4b</i> | 21         |
|   | <i>di cui 4c</i> | 2          |
| <b>Sistema 5</b> - I Borghi             | 24               | 31,58      |
| <b>Sistema 6</b> - La città in aggiunta | 11               | 14,47      |
| <b>Sistema 7</b> - I macrolotti         |                  | 0,00       |
| <b>Sistema 8</b> - La piana             | 5                | 6,58       |
| <b>Totale</b>                           | <b>76</b>        | <b>100</b> |



Da questo primo incrocio di dati si evince che la maggior parte delle istanze presentate relative ad interventi su edifici esistenti si attestano sulle aree del Macrolotto Zero rientranti nell'area identificata come strategica e corrispondenti al Subsistema 4b, mentre per quanto riguarda le aree libere per le quali è stato manifestato un interesse alla trasformazione si evidenzia che si attestano principalmente nel Sistema 5 – I Borghi.

**TABELLA 3  
TIPOLOGIA DI RICHIESTE INTERESSATE DALLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

| <b>Richieste</b>  | <b>n°</b> | <b>%</b>   |
|---|-----------|------------|
| 1. Cambio Categoria Intervento  | 5         | 5,15       |
| 2. Cambio Destinazione d'uso edificio esistente   | 21        | 21,65      |
| 3. Cessione al Comune di immobili con generazione di diritti edificatori e atterraggio in altre aree (non definite)             | 10        | 10,31      |
| 4. Area da considerare di atterraggio (perequazione urbanistica)  | 20        | 20,62      |
| 5. Richiesta potenzialità edificatoria in Area Urbana   | 20        | 20,62      |
| 6. Richiesta potenzialità edificatoria in Area agricola   | 3         | 3,09       |
| 7. Modifica Normativa RU e/o PA:<br>- cambio sistema RU<br>- stralcio da PN<br>- stralcio da PdR<br>- stralcio da UMI<br>- ecc. | 7         | 7,22       |
| 8. Modifica normativa PS:<br>- ridefinizione del perimetro aree agricole/urbane   | 3         | 3,09       |
| 9. Disposto a trasferire le volumetrie in altre aree - area di decollo (perequazione urbanistica)                               | 2         | 2,06       |
| 10. Altre richieste - varie   | 4         | 4,12       |
| 11. Modifica di perimetro - aggiornamento cartografico  | 2         | 2,06       |
| <b>Totale</b>   | <b>97</b> | <b>100</b> |

Le istanze presentate sono state sinteticamente classificate in base a 11 macro raggruppamenti (vedi Tabella 3) per capire la prevalenza delle richieste effettuate. Si ricorda che una stessa manifestazione di interesse può essere riferita anche a più richieste, pertanto il numero totale non corrisponde al numero complessivo delle istanze. Il quadro di raffronto, ha messo in evidenza una prevalenza di

richieste volte al cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti mettendo in luce una certa rigidità del RU vigente, spesso volti ad avere un plafond di destinazioni da poter inserire per creare un mix-funzionale o alla richiesta di potenzialità edificatoria per realizzazione di interventi in area urbana con destinazioni d'uso diversificate a seconda delle istanze o volte a proporre la propria area come di atterraggio per diritti edificatori.

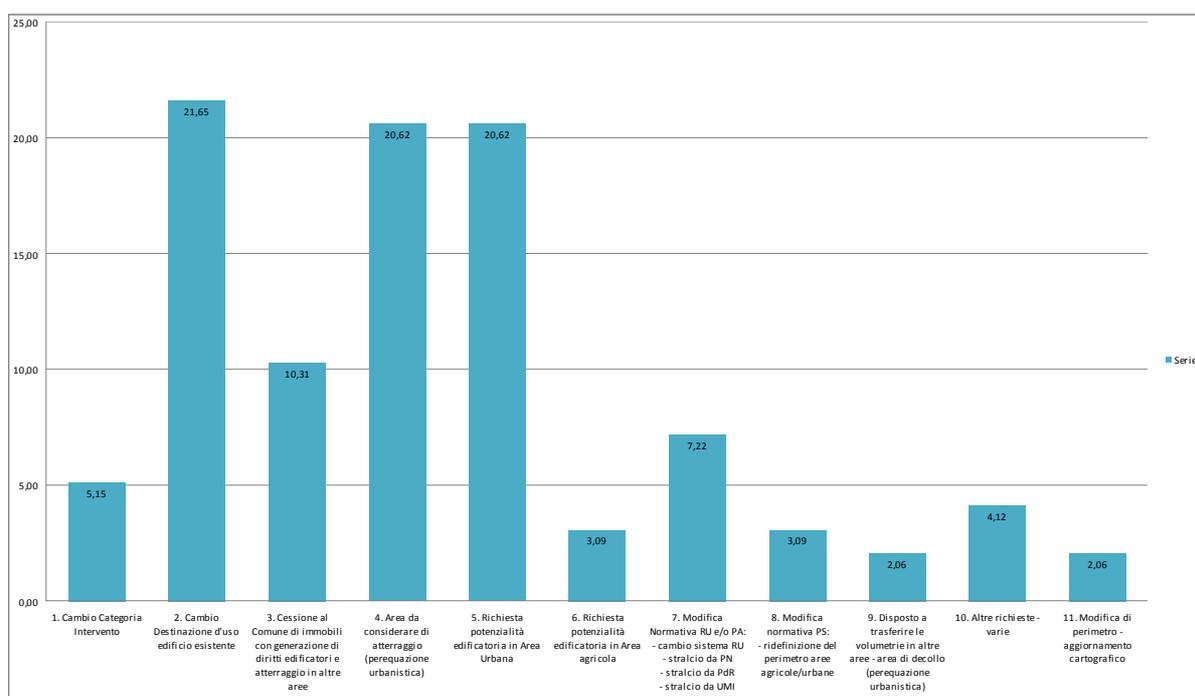
Queste tre tipologie di richieste si dividono equamente il 60% delle manifestazioni di interesse.

Una notazione va fatta per le richieste (circa il 10%) che tendono a proporre le cessioni di aree (soggette o meno a vincolo espropriativo) o immobili all'Amministrazione Comunale in cambio della generazione di diritti edificatori da poter utilizzare in altre aree.

Una riflessione merita la scarsa presenza di manifestazioni di interesse per identificare la propria area come di decollo (solo il 2%) relativamente al trasferimento di volumetrie esistenti in altre aree da definire.

Il rimanente delle richieste si dividono fra la richiesta di cambio di destinazione d'uso (circa il 5%) e richieste volte a modificare le norme del PS o del RU oltre ad un 3% di richieste volte alla nuova edificazione in area agricola.

Dall'incrocio dei dati fra i Sistemi/Subsistemi nei quali sono state presentate la maggior parte delle manifestazioni di interesse ed i tipi di richieste effettuate, si rileva che ad esempio quelle presentate nell'area ricadente nel Subsistema 4b – Area Macrolotto Zero riguardano per la maggior parte (circa il 48%) richiesta di *cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti* volti ad una maggiore flessibilità in particolare in comparti produttivi dismessi anche di grandi dimensioni, mentre invece quelle ricadenti nel Sistema 5 - *I Borghi* sono essenzialmente riferite ad aree proposte come di atterraggio (circa 40%).



## **8. ORGANI ED ENTI A CUI RICHIEDERE CONTRIBUTI E/O NULLA OSTA, ASSENSI E PARERI**

### **8.1 Gli enti e gli organi coinvolti**

In base alle disposizioni vigenti (ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. d) della LR 65/2014) gli Enti e gli Organi tenuti a fornire apporti conoscitivi e che devono obbligatoriamente esprimerne un nulla osta, un assenso o un parere sul piano sono (tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) coinvolti nel procedimento di VAS):

- **Regione Toscana**, per le verifiche di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale e con i vari piani settoriali.
- **Provincia di Prato**, per le verifiche di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento e con i vari piani settoriali.
- **Città Metropolitana di Firenze**
- **Comuni limitrofi**, per i pareri di coerenza con i rispettivi strumenti di pianificazione territoriale.

Nello specifico sono:

- **Comune di Montemurlo**
- **Comune di Montale**
- **Comune di Agliana**
- **Comune di Quarrata**
- **Comune di Carmignano**
- **Comune di Poggio a Caiano**
- **Comune di Campi Bisenzio**
- **Comune di Calenzano**
- **Comune di Vaiano**
- **Genio civile Valdarno centrale e tutela dell'acqua**
- **Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;**
- **Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici** per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- **Soprintendenza per il Beni Archeologici della Toscana;**
- **Autorità di Bacino dell'Arno**
- **Azienda USL n. 4 –PRATO** - Igiene e sanità pubblica
- **ASM Ambiente Servizi Mobilità**, per tutti gli aspetti concernenti eventuali interferenze con le relative reti.
- **ENEL Distribuzione S.p.A**, per tutti gli aspetti concernenti eventuali interferenze con le relative reti.

- **TERNA**, per tutti gli aspetti concernenti eventuali interferenze con le relative reti.
- **A.T.O. 10 Toscana centro**: è l'Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani e rappresentativo di tutti i Comuni compresi nelle province di Firenze, Prato e Pistoia. Costituita ai sensi della Legge Regionale Toscana 69/2011, a decorrere dal 1° gennaio 2012, l'Autorità ATO Toscana Centro svolge le funzioni di programmazione, organizzazione e controllo sull'attività di gestione del servizio di gestione dei rifiuti urbani. Previsto dalle norme nazionali e regionali di settore, l'ATO è quindi il regolatore economico della gestione integrata di ambito dei rifiuti solidi urbani.
- **Consorzio di bonifica 3 Medio Valdarno**, subentrato al precedente Consorzio di bonifica Ombrone Pistoiese Bisenzio;
- **ARPAT Dipartimento provinciale di Prato** per la messa a disposizione della banca dati del SIRA;
- **ENAV**, per la verifica del rispetto dei vincoli aeroportuali;
- **ANAS S.p.A.**;
- **RFI** (Rete Ferroviaria Italiana) – rete regionale;
- **Toscana Energia Gas**, per tutti gli aspetti concernenti eventuali interferenze con le relative reti.
- **SNAM Rete Gas**;
- **TELECOM Italia S.p.A.** per tutti gli aspetti concernenti eventuali interferenze con le relative reti;
- **Estra e ConsiagReti**, che si occupano dell' acquisto e alla distribuzione del gas;
- **Consiagnet** che si occupa delle infrastrutture e dei servizi per le telecomunicazioni;
- **Publies** che effettua i controlli sugli impianti termici civili previsti dalla legge;
- **Publiacqua S.p.A.** che si occupa della gestione del sistema idrico nei comuni della Provincia di Prato e negli altri comuni compresi nell'ATO numero 3 Medio Valdarno.

## **8.2** **Indicazione dei termini entro i quali gli apporti e gli atti di assenso devono pervenire all'amministrazione**

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad implementare il quadro conoscitivo e gli atti di assenso è stabilito in 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

## 9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

Premessa al percorso di partecipazione e informazione è l'obbligo da parte del Comune la nomina ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014, del **Garante per l'informazione e la partecipazione**, figura di presidio, necessariamente competente in materia che assume capacità propositive rilevanti, a cui affiancare un soggetto terzo qualificato, un **partner professionale**, ovvero un facilitatore attivo durante le fasi di coinvolgimento della cittadinanza, delle associazioni di categoria e dei rappresentanti dei diversi soggetti pubblici e privati, chiamati a fornire apporti ed indicazioni, partner individuato attraverso una gara ad invito, preceduta da una manifestazione di interesse.

Il garante si qualifica con la LR 65/2014 quale parte integrante ed effettiva del processo di redazione degli atti di governo del territorio, la sua nomina contestuale all'Avvio del Procedimento come indicato nell'art. 17 c. 3, trova nel capo V della menzionata legge l'enunciazione del ruolo, la disciplina delle funzioni in realtà è demandata ad un regolamento regionale ancora in corso di stesura (l'art. 36, c. 4). L'adeguata preparazione professionale, requisito per l'individuazione del Garante Regionale non è estesa alla selezione del Garante locale, tuttavia il Comune di Prato ritiene che specifiche capacità siano necessarie al ruolo.

Il Garante si pone quale ponte tra l'Amministrazione/uffici e gli attori, gli interessi e diverse tipologie di aggregazione della cittadinanza e dell'imprenditoria, tenuto per legge a garantire la qualità, la capillarità e dell'accessibilità dell'informazione e della partecipazione, a darne atto degli esiti, assumendo, ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, ogni necessaria iniziativa nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l'attuazione del programma disposto in sede di Avvio del Procedimento. Accertando e documentando se e in che maniera le attività disposte abbiano esercitato influenze sui contenuti degli atti, attestandone l'efficacia prodotta. Dando atto nei rapporti delle verifiche, delle risultanze e delle determinazioni motivate assunte dalla componente politica, in vista dell'adozione degli atti di governo.

Compito del garante è inoltre quello di promuovere le ulteriori attività di informazione nella fase post adozione, redigendo rapporti circa l'impatto delle attività promosse e la loro efficacia ai fini della presentazione delle osservazioni e della loro trattazione

Il Comune di Prato, con D.G.C. n. 444/2016 ha nominato il Garante per l'informazione e partecipazione per la formazione del Piano Operativo, il dott. Stefano Cambi (dipendente comunale).