



PIANO PRATO OPERATIVO

CONOSCERE IL PIANO

INCONTRI PER PROFESSIONISTI,
CON CREDITI FORMATIVI

01 OTTOBRE 2018

FORMAZIONE SU REGOLE E CONTENUTI DEL PIANO

Auditorium
CAMERA DI COMMERCIO

ANTONELLA PERRETTA

UFFICIO DI PIANO

ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
COMPLESSI PRODUTTIVI DI
VALORE TIPOLOGICO

comune di
PRATO



Disciplina degli insediamenti esistenti – Territorio Urbanizzato

Territorio Urbanizzato – disciplina ordinaria



Tessuti



- Urbanizzazioni storiche



- Urbanizzazioni Contemporanee

Esclusi dalla disciplina ordinaria, in quanto soggetti a **specifica disciplina**

- Complessi di archeologia industriale

"AI_00"

- Complessi produttivi di valore tipologico

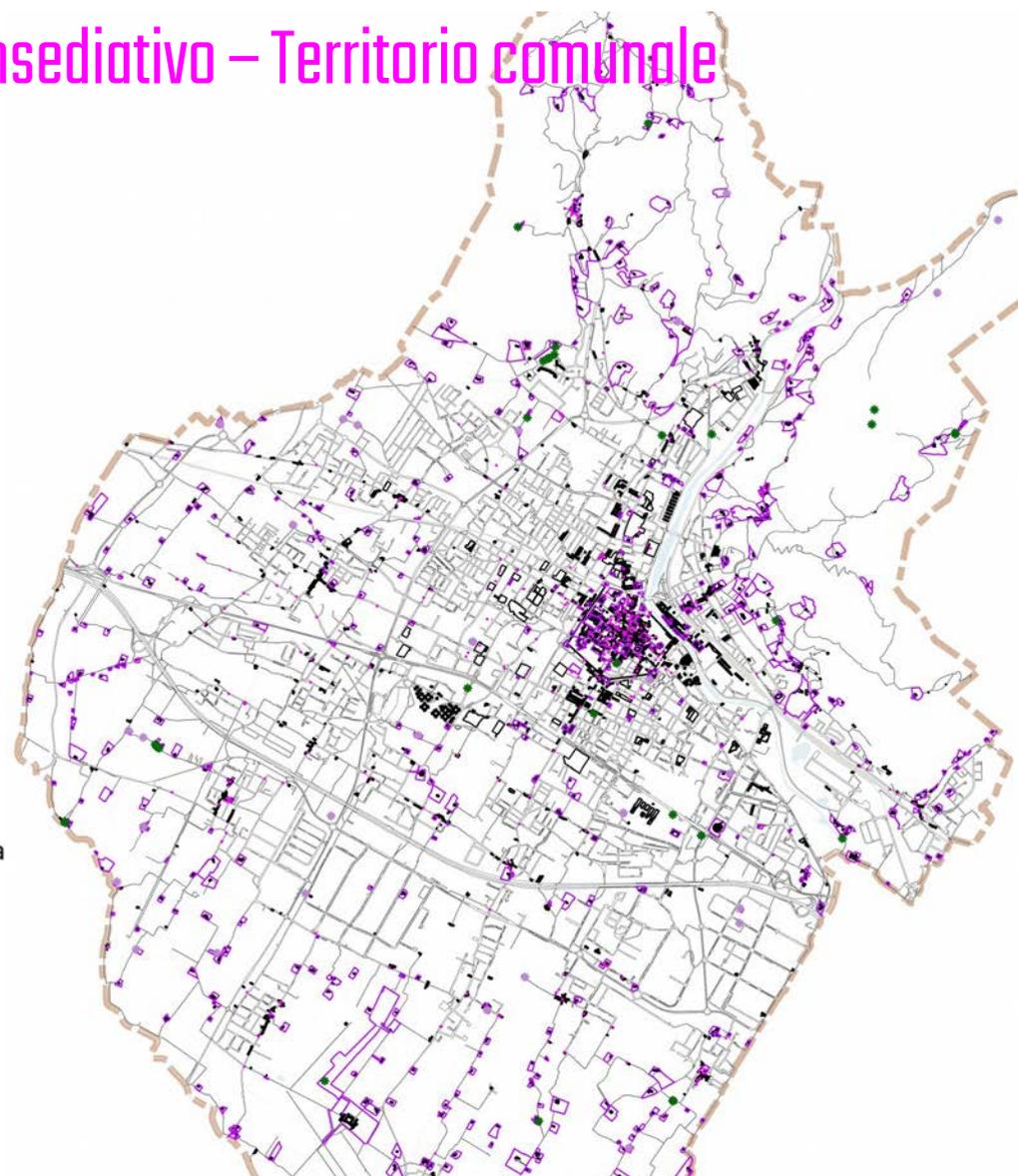
"PT_00"

- Edifici di valore storico testimoniale

"E1, E2 o E3"

Patrimonio storico insediativo – Territorio comunale

-  AI_xx - Complessi di archeologia industriale
-  PT_xx - Complessi produttivi di valore tipologico
-  Edifici di valore storico-testimoniale:
 - E1 - primo grado di tutela
 - E2 - secondo grado di tutela
 - E3 - terzo grado di tutela
-  Aree di tutela degli edifici di valore storico
alto valore | medio valore
-  Edilizia abbandonata
-  Elementi puntuali (tabernacoli, ciminiere, torri acqua)
-  Alberi di valore paesaggistico ambientale



Genesi: **Piano Strutturale** DCC 19 del 21.03.2013

definisce ed individua le **invarianti strutturali**
invarianza storico insediativa – tav. Es.3A

- elementi costitutivi del territorio del patrimonio territoriale
- cardini dell'identità dei luoghi
- oggetto di specifica tutela e prevalenza su altre disposizioni

è demandato al **Piano Operativo**:

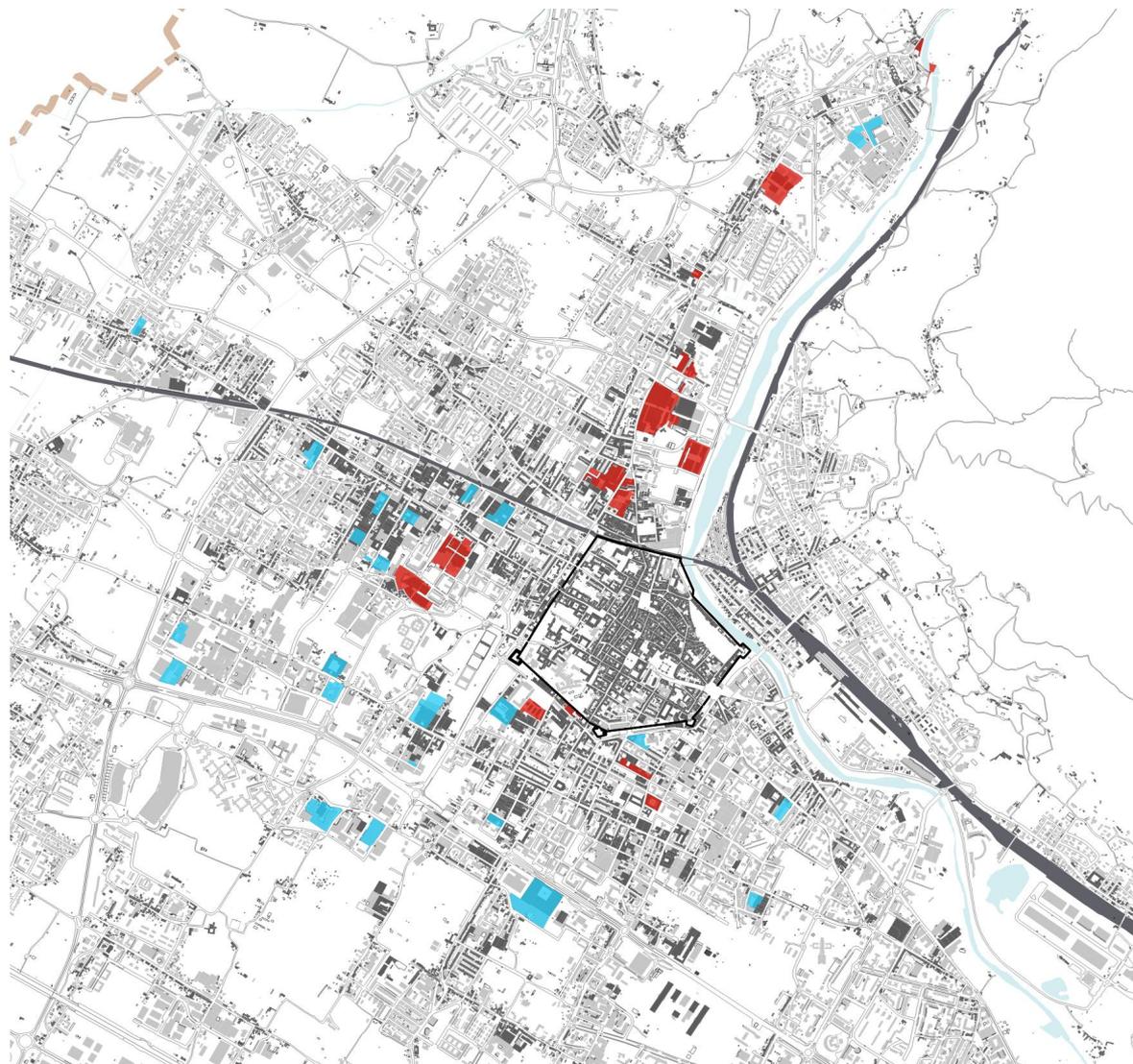
- l'individuazione degli elementi costitutivi mediante schedatura
- la definizione di criteri e prescrizioni

art. 13 disciplina PS → Complessi di archeologia industriale

art. 14 disciplina PS → Complessi produttivi di valore tipologico

Complexi Industriali – invarianti del Piano Strutturale

-  Archeologia industriale
-  Produttivo tipologico



Archeologia Industriale:

Edifici e complessi produttivi di elevato interesse storico-architettonico rappresentano per dimensione, ubicazione e tipologia il simbolo dell'epoca del grande sviluppo industriale *“fabbriche pioniere” o grandi complessi strutturali del '900*

Produttivi di valore Tipologico:

Aggregati edilizi che presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici riconducibili alla tradizione industriale pratese

Entrambi individuati su tavole **“Disciplina dei suoli e degli insediamenti”** 1:2.000, con:

- Perimetro nero continuo



- Identificativo alfanumerico, progressivo “AI_00” o “ PT_00”

individuazione "AI_00" - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

specifica perimetrazione e identificativo progressivo



AI_09 ex Calamai

art. 125 NTA

norma completa di:

- scheda valutativa
- tipi di intervento
- prescrizioni

*Ad ogni complesso di archeologia industriale è associato un articolo delle NTA
Articoli che sono un'anomalia in quanto contengono oltre alla norma con relative prescrizioni anche
una descrizione dei valori dell'oggetto oggetto di tutela*

AI_01 Ex Fabbrica Aiazzi Biagioli

AI_02 Cavalciotto (Dlgs 42/2004)

AI_03 Lanificio Luigi Riccieri S.p.A.

AI_04 Ex Affortunati Giovacchino &C

AI_05 Ex Lanificio F.Ili Vannucchi, Bemporad (AT)

AI_06 Ex Lanificio Mazzini II

AI_07 Ex Lanificio Targetti

AI_08 Il Fabbricone – Lanificio Ruggero Balli S.p.A

AI_09 Ex Lanificio Figli di Michelangelo Calamai

AI_10 Ex Fabbrica di Tessuti Valaperti (PdR porz)

AI_11 Ex Lanificio Mazzini I

AI_12 Ex Lanificio Ciabatti

AI_13 Ex Lanificio Balli

AI_14 Via Bologna 20

AI_15 Ex Lanificio Forti (AT porz)

AI_16 Ex Lanificio Brunetto Calamai (AT porz)

AI_17 Ex Lanificio Lucchesi I

AI_18 Ex Lanificio Lucchesi II (AT porz)

AI_19 Ex Lanificio Canovai (PE porz)

AI_20 Ex Macelli Pubblici – Officina Giovani

AI_21 Camera di Commercio

AI_22 Ex palestra American Contourella (PdR)

individuazione "PT_00" - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

specifica perimetrazione e identificativo progressivo



PT_09 via Roncioni

art. 138 NTA
comma 2.15

norma completa di:

- Descrizione degli elementi di valore
- tipi di intervento
- prescrizioni

*Ad ogni complesso Produttivo Tipologico è associato un comma di un unico articolo delle NTA
Commi che sono un'anomalia in quanto contengono oltre alla norma con relative prescrizioni anche
una descrizione dei valori dell'oggetto oggetto di tutela*

- | | |
|---|--|
| PT_01 Via D. Campana, angolo Via G. Marradi | PT_15 Via M. Roncioni, 184 |
| PT_02 Via D. Campana, 4: | PT_16 Corte Genova_Via Genova, 17 |
| PT_03 Via Ortigara, angolo Via Pistoiese | PT_17 Via Pomeria, angolo Via F.lli Giachetti |
| PT_04 Via Silvio Pellico, 38 | PT_18 Via L. Gori, angolo Via Osoppo |
| PT_05 Via F. Filzi, angolo Via R. Tofani | PT_19 Via F. Ferrucci angolo Via Masaccio |
| PT_06 Via G. Rossini, 16 e seguenti | PT_20 Via Alessandria |
| PT_07 Via D. Zipoli,7 | PT_21 Ex lanificio Fedora_Via di Gello |
| PT_08 Via G. Rossini, 46 | PT_22 Via E. Gestri |
| PT_09 Via D. Zipoli, 82 | PT_23 Biagioli_ Viale Leonardo da Vinci |
| PT_10 Via D. Zipoli , 47 | PT_24 Via G. Bertini, 9 |
| PT_11 Via Traversa Pistoiese, 1 | PT_25 Ex Banci_ Viale Leonardo da Vinci (AT6_11) |
| PT_12 Via dei Palli, 10 | PT_26 Lanificio Rosati_ Via Pistoiese (AT4b_01) |
| PT_13 CREA_ Via Galcianese, 34 | PT_27 Ex lanificio Bruschi _ Via Valentini (PdR) |
| PT_14 Osvaldo Bruni_ Via Galcianese | |

Archeologia Industriale (AI_00) – esempi

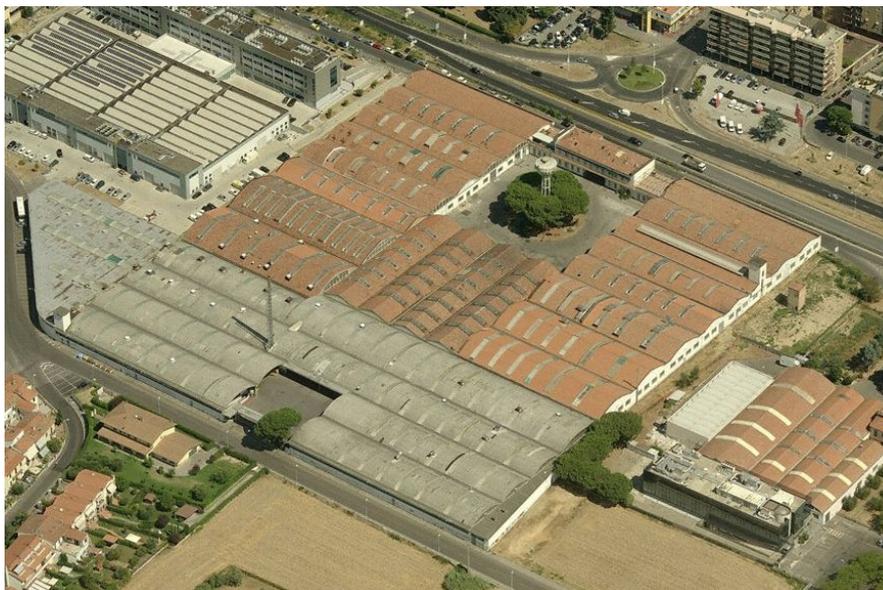


*AI_18 Ex Lanificio Lucchesi II
via Carradori*

*AI_09 Ex Lanificio Calamai
Viale Galilei*



Complexi di valore Produttivo Tipologico (PT_00)– esempi



PT_23 Biagioli
viale Leonardo da Vinci



PT_19 F.lli Sanesi
via Ferrucci/via Masaccio

Complessi **interessati anche in parte** da:

Piani di recupero, che il Piano Operativo conferma e rappresenta con apposito perimetro e sigla, valgono le prescrizioni della pianificazione attuativa approvata ai sensi del Regolamento Urbanistico previgente

Aree di trasformazione, l'art. contiene e descrive gli elementi di valore, mentre gli interventi ammessi e le specifiche prescrizioni sono contenute nelle relative schede di trasformazione di cui all'elaborato 04.1 "NTA_Aree di Trasformazione"

In ragione del valore storico testimoniale dei beni, gli interventi edilizi che interessino **SUL superiore a 2000 mq** qualora soggetti a permesso di costruire, di cui all'**art. 4 co. 1 lettera b)** ovvero PdC convenzionato devono essere proposti ai sensi dell'**art. 4, co. 2**

(completi di: schema di convenzione, elaborati di progetto generali estesi al contesto urbano, con fotoinserti. Da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, previa istruttoria dei competenti Uffici)

Fatte salve le norme specifiche per ogni complesso,
valgono sempre le seguenti prescrizioni:

- operare con linguaggi architettonici contemporanei, in armonia con forme e materiali dei luoghi ove si inseriscono;
- non è consentito realizzare aggetti sulla pubblica via;
- non è consentito realizzare terrazza a tasca ;
- non è consentito frazionare con delimitazioni fisiche gli spazi aperti e le corti

Salva specifica indicazione le **funzioni escluse** sono individuate nel Titolo VIII art. 154
"Disciplina delle funzioni"

Ubicazione

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

- Accompagnata da una planimetria catastale con indicate con diversa campitura e sigla alfanumerica ogni unità volumetrica

Elementi di invarianza generale

- caratteri morfo-tipologico complessivi
- elementi fisici e visivi che configurano rapporti tra fabbricati e tessuto edilizio in cui sono inseriti

Elementi di invarianza puntuale

- elementi di connotazione stilistico-architettonica
- elementi decorativi artistici e architettonici
- materiali e le tecniche costruttive

Definendo pertanto:

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| • le parti di alto valore | → | porzioni da sottoporre a conservazione |
| • le parti di medio valore | | porzioni soggette a possibili insediamenti di nuove funzioni |
| • le parti di basso valore | | porzioni da demolire |

Disposizioni prescrittive e tipi di intervento

Specifiche per le porzioni di

- alto valore → tipologia di intervento
- medio valore (MO, MS, RRC, RIC, etc)
- basso valore prescrizioni, divieti, eventuale recupero SUL

eventuali rimandi a Piani di Recupero o Aree di Trasformazione

individuazione "AI_00" - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

specifico perimetrazione e identificativo progressivo



AI_05 Bemporad

art. 121 NTA

norma completa di:

- scheda valutativa
- rimando ad aree di trasformazione presenti per interventi e prescrizioni specifiche – allegato 04.1 NTA

individuazione "AI_00" - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

specifico perimetrazione e identificativo progressivo



AI_10 Valaperti

art. 126 NTA

norma completa di:

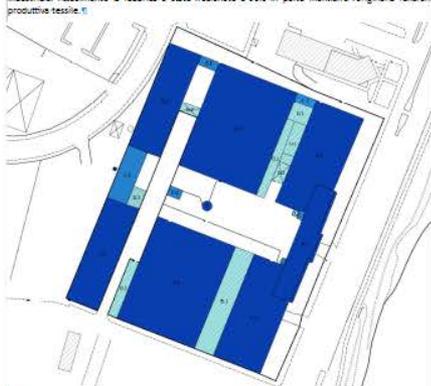
- scheda valutativa
- tipi di intervento
- prescrizioni
- rimando al PdR di cui alla DCC....., allegato 04.1 NTA

Art. 125 AI_09 “Ex Lanificio Figli di Michelangelo Calamai”

Art. 125 AI_09 “Ex Lanificio Figli di Michelangelo Calamai”
 Ubicazione: viale Galileo Galilei, 31/1

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore
 Realizzato in un unico intervento a partire dal 1934 su progetto della società fiorentina Foggi e Studdert, il complesso ospitò un'attività avviata in etichetta della famiglia Calamai a fine Ottocento.

Organizzato su di un lotto rettangolare di circa 16.000 mq, lo stabilimento ha l'aspetto di una vera e propria cittadella e si compone di due settori di padiglioni con coperture a pogg divisi dalla corte in asse con l'edificio d'ingresso, che è rappresentato in tutto e per tutto da un'architettura monumentale di un edificio industriale. Attualmente la fabbrica è stata frantumata e solo in parte mantiene l'originaria funzione produttiva tessile.



Elementi di invarianza generale

- il impianto pianimetrico complessivo disposto secondo i tre assi originali, costituiti dalle corte centrale con accesso da viale Galilei e dai due viali a questa ortogonali, su cui si attestano i primi fabbricati;
- la completezza e serialità delle coperture delle porzioni di maggiori dimensioni che compongono l'intero tessuto edilizio circostante.

Elementi di invarianza puntuale
 Valore Alto, la fabbrica individuata da apposite campiture e contrassegnata dalle lettere:

A.1, A.2, B e quelli è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-architettonica ed architettonica, per il ruolo di direttore svolto all'interno del complesso, per le presenze di caratteri formali e spaziali ben leggibili e comunque riconoscibili.

A.1 – Edificio d'ingresso, in ex piazzina degli uffici, che, nonostante le modifiche interne, mantiene pressoché immutato il fronte monumentale esterno, caratterizzato da un passaggio voltato, da un notevole apparato decorativo (base continua, paraste, trabeazione e fornice sommitale), dal cancello originario con decorazioni in ferro battuto e programma delle ditte, nonché da elementi originali di collegamento verticale e di finiture interni (soie con esecore balustrate in ferro battuto e pavimentazione).

A.2 – Edificio di grande superficie, disposti simmetricamente rispetto all'asse centrale, caratterizzati da coperture a pogg e lucernari con strutture in calcestruzzo armato; il fronte-obleo su via Bologna del fabbricato e la destra dell'ex piazzina uffici (presente opera di pogg ortodell'artista Segni).

B – Elementi tipologici funzionali disposti lungo l'asse centrale (cassette e cilindri), della forte valenza morfologica e simbolico-testimoniale.

Valore Medio, i fabbricati individuati da apposite campiture e contrassegnati dalle lettere:

C.1, C.2 ai quali è riconosciuta una valenza storico-documentale – legata al periodo di edificazione contestuale agli edifici di sito valore – e compositiva – dovuta ruolo di definizione dell'impianto e cittadella – in cui non si rilevano caratteri architettonici altrettanto rilevanti.

C.1 – Edifici realizzati sul fronte interno della ex piazzina uffici, privi di caratteri storici leggibili o riconoscibili, ma inseriti in un contesto consolidato di sito valore e coerenti a livello compositivo con l'assetto simmetrico dell'impianto.

C.2 – Edifici realizzati nel contesto di realizzazione e dell'intero complesso, privi di caratteri storici leggibili o riconoscibili, ma di rilevanza morfologica e visuale, in quanto delimitano e ricompongono gli assi principale e secondari della visibilità interna dello stabilimento.

Valore Basso, i fabbricati individuati da apposite campiture e contrassegnati dalle lettere:

D.1, D.2 ai quali non è attribuita una rilevanza storica e/o architettonica, ma potenzialità progettuali legate alla riqualificazione del complesso.

D.1 – Edifici realizzati in fasi successive come superedifici che insistono sui viali secondari e sui fabbricati di valore.

D.2 – Coperture in metallo e materiali plastici di recente realizzazione.

Disposizioni prescrittive e tipi di intervento
Valore Alto – Edifici A e B
 Sono consentiti interventi di: MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RS Consolidamento e Rinascimento Conservativo, RS Ristrutturazione edilizia conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici del manufatto;
- il mantenimento nell'edificio A.1 del fronte esterno nella composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, dall'apparato decorativo e dai serameti originali; mantenimento degli elementi delle finiture di pregio interni;
- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche delle coperture originarie a padiglione nella officina A.2 e delle coperture a pogg nell'edificio A.2;
- il mantenimento degli elementi tipologici funzionali e di spogli lungo l'asse centrale.

Sono altresì ammessi:

- il modifiche nell'edificio A.2 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni (nelle porzioni non rivolte direttamente sulle corte) ed esterni (eccetto fronte strada del fabbricato e destra dell'ex piazzina uffici) nel rispetto del disegno di facciata consolidato, ove presente, e comunque di un criterio di compostezza e di coerenza con le valenze del manufatto;

- l'inserimento di elementi accessori, negli edifici A.2, quali soie interne di collegamento e sopporchi da recupero di SUL delle demolizioni dell'edificio C.2, purché subordinati all'impiego di tecnologie leggere e senza alterazioni degli elementi costitutivi di pregio per la superficie massime ammissibili di eventuali sopporchi si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Valore Medio – Edifici C
 Sono consentiti interventi di: MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RS Ristrutturazione edilizia conservativa, RS Ristrutturazione Ricostruttiva Fedele, RS Ristrutturazione Ricostruttiva non fedele, con le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento negli edifici C.1 delle caratteristiche morfologiche del manufatto;
- il mantenimento negli edifici C.2 del rapporto visuale della fabbrica in asse con l'ingresso.

Sono altresì ammessi:

- la demolizione degli edifici C.2, in asse con l'ingresso, con ricostruzione mediante materiali contemporanei, nel rispetto del sedime, della quota e delle consistenze morfologiche degli edifici esistenti;
- la demolizione degli edifici C.1 che delimitano i viali secondari, e nel viale secondario ad est funzionali alla permeabilità del complesso con recupero della SUL per la realizzazione di sopporchi nei fabbricati A.2.

Valore Basso – Edifici D
 Sono consentiti interventi di: MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RS Ristrutturazione edilizia conservativa, RS Ristrutturazione Ricostruttiva Fedele, RS Ristrutturazione Ricostruttiva non fedele, SS Sostituzione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- la demolizione per gli edifici D.1, la cui SUL può essere recuperata nella realizzazione di sopporchi nei fabbricati A.2 e nel viale secondario ad est;
- la ricostruzione mediante linguaggi architettonici contemporanei degli edifici D.1 all'interno del viale secondario ad est; i nuovi fabbricati non potranno elevarsi oltre la quota di imposta delle coperture a pogg dei manufatti limitrofi;
- l'edificio D.1 posto in asse con l'ingresso dovrà essere caratterizzato dal rapporto visuale o fisico con la cornice posta alle spalle;
- la demolizione del edificio D.2 senza ricostruzione o recupero di SUL.

Art. 125 AI_09 “Ex lanificio Figli di Michelangelo Calamai”

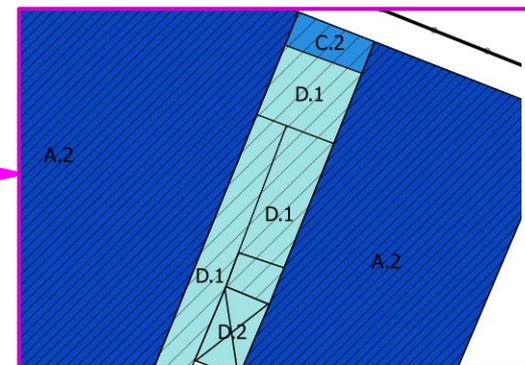
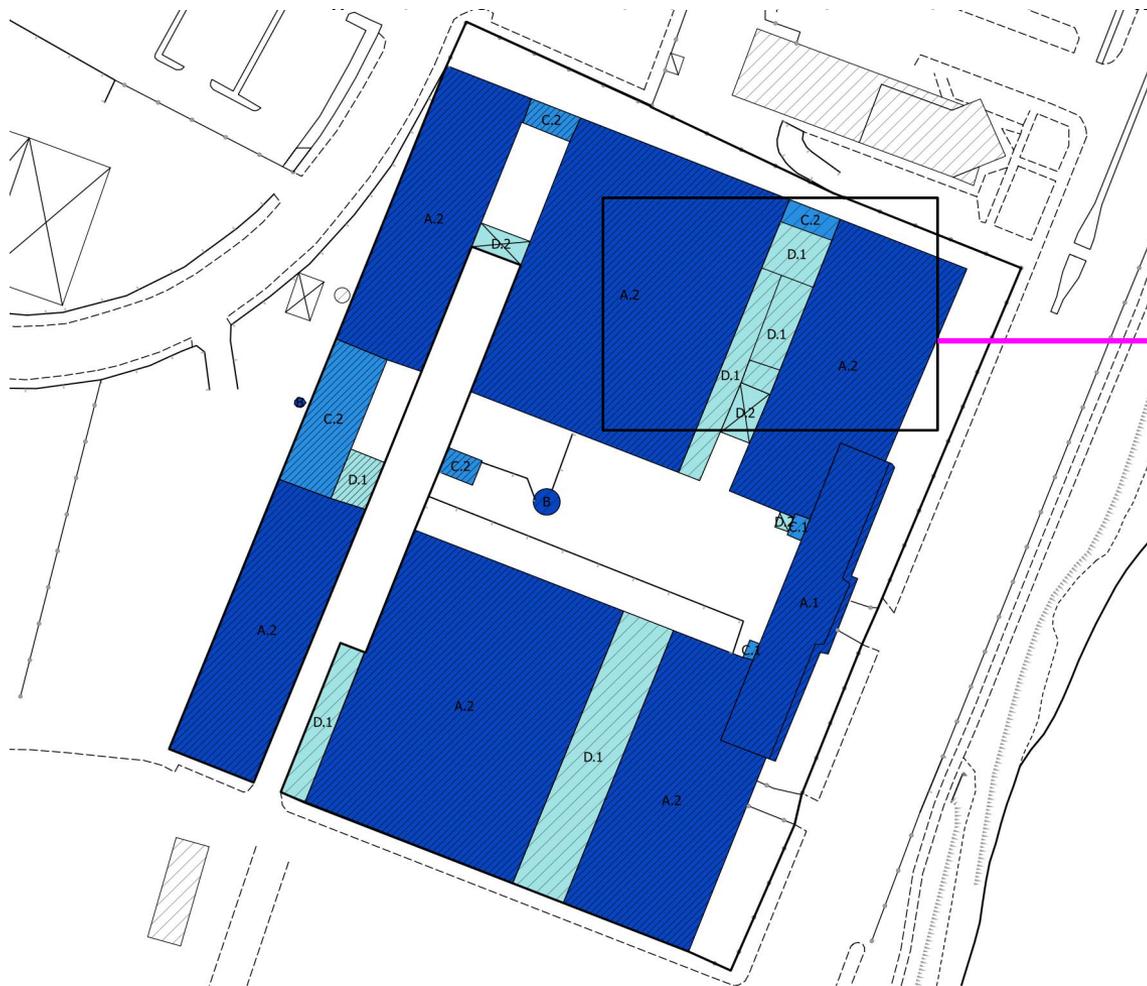
Ubicazione: viale Galileo Galilei, 31

Descrizione ed individuazione degli elementi di valore

Realizzato in un unico intervento a partire dal 1924 su progetto della società fiorentina Poggi e Gaudenzi, il complesso ospitò un'attività avviata in altra sede dalla famiglia Calamai a fine Ottocento.

Organizzato su di un lotto rettangolare di circa 16.000 mq, lo stabilimento ha l'assetto di una vera e propria cittadella e si compone di due settori di padiglioni con copertura a shed divisi dalla corte in asse con l'edificio d'ingresso, che rappresenta un raro esempio di connotazione monumentale di un edificio industriale. Attualmente la fabbrica è stata frazionata e solo in parte mantiene l'originaria funzione produttiva tessile.

Archeologia Industriale_ esempio ex Calamai



Elementi di invarianza generale

- l'impianto planimetrico complessivo disposto secondo i tre assi originari, costituiti dalla corte centrale con accesso da viale Galilei e dai due viali a questa ortogonali, su cui si attestano i primi fabbricati;
- la compattezza e serialità delle coperture delle porzioni di maggiori dimensioni che connotano l'intero tessuto edilizio circostante.

Elementi di invarianza puntuale

Valore Alto, i fabbricati individuati da apposita campitura e contrassegnati dalle lettere: **A.1, A.2, B** ai quali è riconosciuta una rilevanza particolare per epoca di impianto, valenza storico-testimoniale ed architettonica, per il ruolo ordinatore svolto all'interno del complesso, per la presenza di caratteri formali e tipologici ben leggibili o comunque riconoscibili.

A.1 – Edificio d'ingresso, l'ex palazzina degli uffici, che, nonostante le modifiche interne, mantiene pressoché immutato il fronte monumentale esterno, caratterizzato da un passaggio voltato, da un notevole apparato decorativo (base continua, paraste, trabeazione e torrino sommitale), dal cancello originario con decorazioni in ferro battuto e monogramma della ditta, nonché da elementi originari di collegamento verticale e di finitura interni (scale con elaborate balaustre in ferro battuto e pavimentazione).

.....omissis

Disposizioni prescrittive e tipi di intervento

Valore Alto – Edifici A e B

Sono consentiti interventi di **MO** Manutenzione Ordinaria, **MS** Manutenzione Straordinaria, **RRC** Restauro e Risanamento Conservativo, **RIC** Ristrutturazione edilizia conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti;
- mantenimento nell'edificio A.1 del fronte esterno nella composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, dall'apparato decorativo e dai serramenti originari;
- mantenimento degli elementi e delle finiture di pregio interni;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche, geometriche e tecnologiche della copertura originaria a padiglione nell'edificio A.1 e delle coperture a shed nell'edificio A.2;
- mantenimento degli elementi tipologico-funzionali B disposti lungo l'asse centrale.

Sono altresì ammessi:

- modifiche nell'edificio A.2 del numero e delle dimensioni delle aperture sui fronti interni (nelle porzioni non rivolte direttamente sulla corte) ed esterni (eccetto fronte strada del fabbricato a destra dell'ex palazzina uffici) nel rispetto del disegno di facciata consolidato, ove presente, e comunque di un criterio compositivo congruo alla valenza dei manufatti;
-omissis

-omissis

Valore Basso – Edifici D

Sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RIC Ristrutturazione edilizia conservativa, RF Ristrutturazione Ricostruttiva Fedele, RNF Ristrutturazione Ricostruttiva non fedele, SE Sostituzione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- la demolizione per gli edifici D.1, la cui SUL può essere recuperata nella realizzazione di soppalchi nei fabbricati A.2 e nel viale secondario ad est;
- la ricostruzione mediante linguaggi architettonici contemporanei degli edifici D.1 all'interno del viale secondario ad est; i nuovi fabbricati non potranno elevarsi oltre la quota di imposta delle coperture a shed dei manufatti limitrofi;
- l'edificio D.1 posto in asse con l'ingresso dovrà essere caratterizzato dal rapporto visuale o fisico con la ciminiera posta alle spalle;
- demolizione dell'edificio D.2 senza ricostruzione o recupero di SUL.

Art. 138 Complessi prodotti di valore tipologico (PT)

2.2 PT_02 - Via D. Campana, 4

Il complesso si caratterizza per l'impianto seriale compatto costituito da 6 campanoni della medesima lunghezza, di cui quello che costituisce l'ingresso presenta una larghezza superiore e una copertura a botte e frontone finestrato. Tre capannoni di dimensione costante posti a sinistra dell'ingresso hanno copertura in laterizio a falde, aperture quadrangolari regolari lungo il prospetto libero e in facciata, oltre il frontone, mentre i due a destra di dimensione ridotta il capannone terminale con copertura a falde non risultano di particolare interesse.

Sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della conformazione planivolumetrica dell'edificio per giustapposizione seriale dei corpi edilizi, in relazione al sedime di impianto e alla tipologia di coperture;
- mantenimento della caratteristica conformazione delle strutture di copertura;
- divieto di realizzare terrazze a tasca

Art. 138 Complessi prodotti di valore tipologico (PT)

2.3 PT_03 - Via Ortigara, angolo Via Pistoiese

Il complesso si caratterizza per l'impianto articolato non iscrivibile ad una tipologia particolare, l'aggregazione successiva di volumi che ha dato vita ad una struttura ad alta densità.Di interesse risultano il capannone posto sull'angolo, tipico dell'architettura produttiva pratese che presenta una particolare soluzione che individua uno spazio di servizio ed un doppio ordine di finestrate a nastro incorniciate da un'importante struttura

Sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei corpi edilizi e dei prospetti sulla pubblica via;
- divieto di realizzare terrazze a tasca.
-

È inoltre consentito: RNF ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele dei corpi edilizi non prospicienti la pubblica via al fine di diminuire la saturazione del lotto, anche attraverso il recupero di SUL all'interno dei residui fabbricati. L'altezza massima ammissibile negli interventi di demolizione e ricostruzione non dovrà superare l'altezza massima esistente nel lotto.

Art. 138 Complessi prodotti di valore tipologico (PT)

2.15 PT_15 - Via M. Roncioni, 184

.....impianto compatto la cui corte centrale non riesce a caratterizzarlo sia per le ridotte dimensioni sia per l'articolazione degli edifici che lo compongono..... Ciminiera, torre d'acqua e cabine elettriche sono compenstrate negli edifici.....il fronte sulla viabilità: regolare, scandito da finestrate provviste di cornici.....

Sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa, inoltre RNF Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per l'edificato di recente formazione rappresentato con apposita campitura con altezza massima di mt 18, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della corte interna.....
- antenimento della composizione architettonica delle facciate in relazione al rapporto pieni-vuoti dei prospetti prospicienti la pubblica via, nonché degli elementi caratterizzanti gli accessi.
- mantenimento ciminiera e cisterna e divieto di realizzare terrazze a tasca

E' inoltre consentita, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di nuove funzioni, la demolizione di porzioni di edificio interne all'isolato e corpi incongrui, ed il recupero delle relative SUL legittime internamente ai fabbricati esistenti.