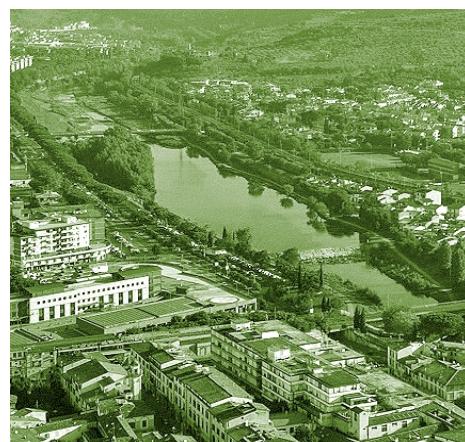




## MONITORAGGIO 2022





# Indice generale

Premessa.....	1
1. Quadro generale dei progetti presentati in attuazione delle aree di trasformazione del Piano.....	2
2. Schede descrittive dei Piani Attuativi presentati.....	4
AT4c_01 – Nuova edificazione ex Ambrosiana.....	4
AT6_14 – Via Nincheri Loc. Cafaggio.....	6
AT2b_10 – Nuova edificazione via Vico.....	8
AT8_03 – Nuova edificazione via Giulio Braga.....	10
AT5_04 – Nuova edificazione via San Martino per Galceti.....	12
AT4b_04 – Fabbrica Forti, via Bonicoli - AT8_02 – Parco pubblico in via Sironi angolo via Mannelli – Iolo - AT8_01 – Nuova edificazione – via Paronese.....	14
AT2b_02 – Nuova edificazione via Mugellese.....	18
AT4b_01 – Ex Lanificio Rosati via Pistoiese.....	19
AT3_02 – Mura tratto est – ex produttivo via Santa Chiara - AT7_01 – Via Toscana - Macrolotto 1 .....	21
AT5_03 – Nuova edificazione via Brioni.....	24
3. Schede descrittive dei Permessi di Costruire Convenzionati presentati.....	26
AT5_18 – Nuova edificazione via Mati.....	26
AT5_16 – Nuova edificazione via traversa di Vergaio – via Dragoni.....	27
AT4a_02 – Nuova edificazione via Emilio Abati.....	28
AT6_01 – Nuova edificazione Via Rossetti – Via Ferraris.....	29
AT5_01 – Edificio produttivo tra via Bologna e via F. Ili Cervi.....	30
AT3_05 – Complesso via Santa Chiara / Oratorio Sant’Anna.....	31
AT5_17 – Nuova edificazione via di Salcetole.....	33



## Premessa

Il Piano Operativo è entrato in vigore il 15 novembre 2019. Il nuovo strumento urbanistico comunale ha portato molte innovazioni nella disciplina urbanistica del territorio.

In particolare, lo strumento urbanistico ha introdotto una maggiore flessibilità nei cambi di destinazione d'uso degli immobili esistenti, la possibilità di attivare rigenerazioni del tessuto esistente la possibilità di edificare attraverso l'applicazione della perequazione ed la possibilità di attuare le aree di trasformazione attraverso il permesso di costruire convenzionato, uno strumento che permette agli operatori di realizzare l'intervento in tempi più brevi rispetto ad un piano attuativo, ed al Comune di tenere sotto controllo le trasformazioni che interessano grandi complessi immobiliari o grandi aree libere che possono influire sul contesto urbano circostante anche apportando nuovi spazi pubblici.

E' utile monitorare queste innovazioni normative e procedurali al fine di comprendere se la nuova disciplina introdotta dal Piano sta riuscendo a dare la giusta "spinta" alla rigenerazione urbana e alla dotazione di nuovi spazi pubblici per la comunità.

Ad tre anni dalla sua efficacia, benchè molti siano stati anche gli interventi edilizi minori, attivati anche grazie ad una normativa generale più snella di quella previgente, si ritiene che sia utile continuare a monitorare i progetti presentati fino al 30 novembre 2022 in attuazione delle Aree di Trasformazione del Piano ovvero:

- i piani attuativi
- i permessi di costruire convenzionati



## 1. Quadro generale dei progetti presentati in attuazione delle Aree di Trasformazione del Piano Operativo

Nel primi due anni di vigenza del Piano Operativo (PO) sono stati presentati molti progetti la cui realizzazione concorrerà all'attuazione delle strategie principali del Piano.

La pianificazione delle trasformazioni del Piano Operativo, nelle 83 schede di trasformazione di cui è composto, persegue due finalità principali, esplicitamente dichiarate nell'atto di indirizzo propedeutico al Piano e descritte nella Relazione Generale.

La prima riguarda la rigenerazione urbana di aree produttive dismesse o comunque sottoutilizzate e in declino principalmente attraverso il riuso degli immobili che le caratterizzano e che spesso sono parte del patrimonio identitario e dell'immaginario collettivo pratese.

La seconda grande tematica che sottende molte delle scelte urbanistiche operate dal Piano è la creazione di nuovi poli di interesse pubblico che incrementino le dotazioni di spazi aperti, luoghi di socialità, spazi per la cultura della città. Su questo tema si è inteso operare trasversalmente sia nel centro che nei paesi, ovunque ci fosse la possibilità e l'esigenza della riconfigurazione dei luoghi di uso pubblico per finalità ambientali, sportive, culturali e sociali.

In questo secondo gruppo si possono distinguere le aree di trasformazione del centro storico nelle quali l'esigenza principale è il potenziamento del polo della cultura sorto attorno alla fabbrica Campolmi con la Biblioteca Lazzerini e il Museo del Tessuto attraverso l'acquisizione di alcuni fabbricati limitrofi, la riconfigurazione delle aree produttive che vi insistono, la creazione di polarità pubbliche lungo il percorso ideale che dal Bastione di Santa Chiara, e attraverso l'ingresso del Cassero, su via Pomeria, giunga fino in piazza.

Altre aree di trasformazione riguardano invece la creazione di quattro nuovi grandi parchi urbani il parco dei Ciliani, il parco delle Fonti, il parco di Cafaggio e il parco lineare di San Paolo. La finalità che persegue il Piano è quella di rendere pubbliche e fruibili aree di notevoli dimensioni, situate in zone densamente abitate e collocate in posizioni strategiche della città. Il tentativo che si mette in opera è quello di preservare queste aree rimaste libere dell'espansione della città, talvolta in uso all'agricoltura, per metterle a disposizione della collettività.

Per attuare le acquisizioni ritenute fondamentali per la realizzazione del progetto pubblico immaginato nel Piano, ci si avvale dello strumento della perequazione urbanistica. Questo istituto, previsto anche dalla legislazione toscana (art. 100 L.R. 65/ 2014), prevede il riconoscimento di facoltà edificatorie a terreni e fabbricati di interesse per la pubblica amministrazione in modo che, attraverso il loro trasferimento in aree preposte all’edificazione, siano acquisite senza alcun onere per l’amministrazione e sia realizzato l’assetto definito dal Piano Operativo.

La presente relazione tratta appunto degli interventi previsti nelle cosiddette Aree di Trasformazione puntualmente individuate dal Piano, alcune da attuarsi con Piano Attuativo ed alcune (in genere gli interventi più semplici) con permesso di Costruire convenzionato, presentati agli uffici al 30 novembre 2022.

Preme ricordare che nel corso dei tre anni di vigenza del Po, sono state molte anche le istanze di piano attuativo presentate quali deruralizzazioni o interventi su edifici e pertinenze di pregio, così come risultano numerose anche le presentazioni di permessi di costruire convenzionati aventi a tema la realizzazione di spazi pubblici da parte di privati, ma si è preferito analizzare e monitorare gli interventi disciplinati dalle aree di trasformazione in quanot maggiormente incidenti sullo sviluppo del territorio.

I Piani Attuativi presentati in attuazione di Aree di trasformazione sono 13, di cui uno convenzionato. Cinque di questi propongono modifiche non sostanziali alle previsioni del Piano Operativo, invece 8 Piani sono perfettamente conformi alla disciplina urbanistica vigente.

I Permessi di Costruire Convenzionati, tutti conformi alle previsione del Piano, sono 11, di cui quattro già rilasciati.



Il quadro generale delle trasformazioni è rappresentato nelle seguenti tabelle in cui vengono indicate le superfici che vengono realizzate quale nuova edificazione o recupero di edifici esistenti:

NUOVA EDIFICAZIONE	residenziale	16.557 mq
	industriale-artigianale	17.681 mq
	commerciale	7.782 mq
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>		<b>42.020 mq</b>
RIUSO DI EDIFICI ESISTENTI	residenziale	3.740 mq
	industriale-artigianale	2.060 mq
	commerciale	4.104 mq
	direzionale	2.176 mq
	servizi	1.146 mq
<b>TOTALE RIUSO</b>		<b>13.226 mq</b>

Analizzando il quadro delle trasformazioni proposte, si può osservare che nei tre anni di applicazione del Piano il principale ambito d'intervento ha riguardato le nuove edificazioni, che sono risultate in complesso 20, in particolare per la destinazione residenziale ed artigianale.

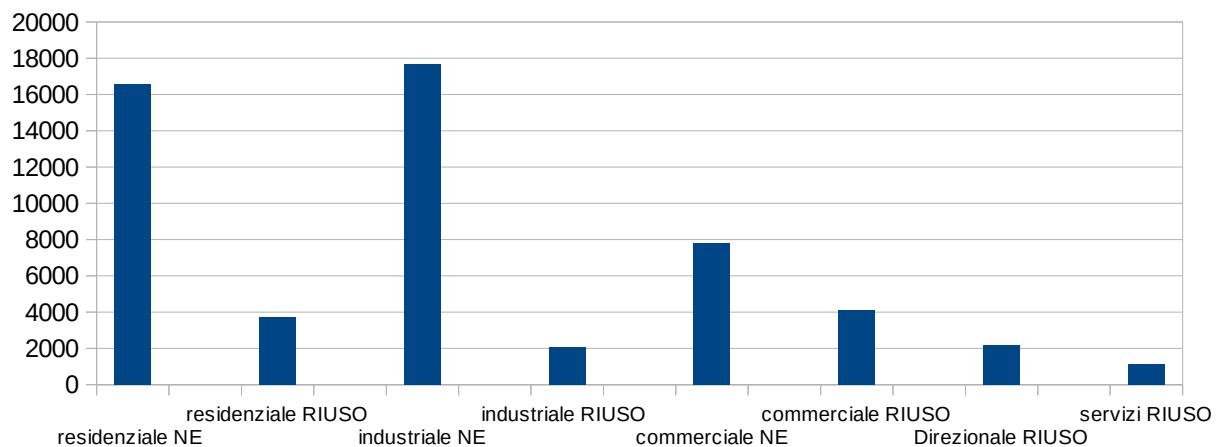
Anche la destinazione Commerciale è risultata molto richiesta tra le nuove edificazioni.

Gli interventi di riuso proposti dalle Aree di trasformazione sono soltanto 4 e riguardano principalmente dei piani attuativi.

Tra questi la destinazione commerciale è quella che è risultata maggiormente richiesta anche se anche risulta alta anche la richiesta di interventi verso la destinazione residenziale.

Nel paragrafo successivo si può rilevare quali siano le previsione delle Aree di trasformazione per afferenti gli interventi presentati e nella tabella che segue si riporta un grafico illustrativo che mette insieme i tipi d'intervento e le destinazioni proposte.

Si può rilevare che le destinazioni d'uso dei progetti sono per la maggior parte residenziale e industriale-artigianale, una piccola percentuale di commerciale direzionale e servizi, nessuna proposta per la realizzazione di funzioni turistico ricettive.





In merito all'applicazione del metodo della perequazione si può dire che almeno in questi primi mesi ci sia un forte interessamento da parte dei promotori poiché su 20 interventi 16 sono stati pianificati grazie all'applicazione di questo metodo, e quindi arriverà (gratuitamente) al patrimonio pubblico una notevole quantità di beni immobili, ed in particolare:

- 100.846 mq di aree libere destinate a spazi pubblici (prevalentemente verde e piazze)
  - 3 edifici

Si vedano per le singole previsioni delle aree e degli immobili che verranno ceduti le schede dei singoli interventi al successivo paragrafo.

I promotori dei Piani Attuativi ed dei Permessi di Costruire Convenzionati realizzeranno direttamente, contestualmente all'edificazione privata, anche nuovi spazi pubblici, oltre ad una struttura sanitaria convenzionata in località I Lecci, che sono così riassumibili nella seguente tabella:

Parcheggi pubblici	17.766 mq	20 nuove aree a parcheggio
Verde pubblico	14.254 mq	10 nuove aree a verde pubblico
<b>TOTALE NUOVI SPAZI PUBBLICI</b>	<b>32.020 mq</b>	



## 2. Schede descrittive dei Piani Attuativi presentati

### AT4c\_01 – Nuova edificazione ex Ambrosiana

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area, attualmente in disuso, originariamente era sede dei campi sportivi della Società Sportiva Ambrosiana Calcio. Situata in una zona edificata baricentrica fra l'area scolastica di via del Purgatorio e la zona di mixità funzionale che arriva fino a via Roma, a nord e a sud è invece circondata da zone residenziali, alcune realizzate nella seconda metà del secolo scorso, altre di recente formazione nate dalla sostituzione di aree ex-industriali dismesse.

L'intervento realizza un edificio con funzione residenziale, un ampio parcheggio pubblico sulla Via Verona ed un altro parcheggio pubblico sistemando un'area già di proprietà comunale sulla Via del Purgatorio. Viene realizzata inoltre un'area a verde, quindi un insieme di nuovi spazi pubblici diversificati utili al plesso scolastico ed al quartiere del Soccorso. Una parte dell'area, in cessione gratuita per la perequazione, verrà invece ceduta all'amministrazione non urbanizzata, e successivamente sarà l'amministrazione stessa a completare il parco.

#### Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	2.150	26	15,5

#### Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione (mq)
1.927	1.036			5.817



INQUADRAMENTO

Previsioni del Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI

## AT6\_14 – Via Nincheri Loc. Cafaggio

### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano Attuativo interessa una ampia zona libera fra via di Baciacavallo e via del Ferro, attualmente ad uso agricolo.

L'obiettivo del PO è la realizzazione di un grande parco agro-urbano nella parte ad est, una struttura sportiva all'aperto polivalente, un verde pubblico ed un parcheggio sulla via del Ferro, a servizio della parrocchia di Cafaggio, ed una pista ciclabile che partendo da via del Ferro raggiunga il paese di Paperino raccordandosi con quella in fase di esecuzione proveniente dall'abitato di Fontanelle.

Il parco agro-urbano contiguo alle aree rurali verrà realizzato successivamente dall'amministrazione.

L'edificazione privata consiste nella realizzazione di un edificio produttivo.

Il Piano Attuativo è stato presentato con la richiesta di variante contestuale alla scheda di trasformazione, proponendo di cedere una più ampia area per la realizzazione del parco a fronte di una maggiore capacità edificatoria, ed inoltre viene diminuita l'altezza massima ammessa dal PO.

### Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Altezza massima
Industriale Artigianale	8.351	9

### Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione (mq)
2.702	2.580			28.606



INQUADRAMENTO

## Previsioni del Piano Operativo



## ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI



AT2b 10 – Nuova edificazione via Vico

## Descrizione e obiettivi generali

Il Piano Attuativo interessa due aree libere ciascuna delle quali partecipa al compimento della trasformazione: nell'area di via G.B. Vico viene realizzata una edificazione con destinazione residenziale a fronte della cessione gratuita dell'area su via Firenze di circa 1.980 mq che è destinata alla futura realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato de La Querce.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	886	10	7,2



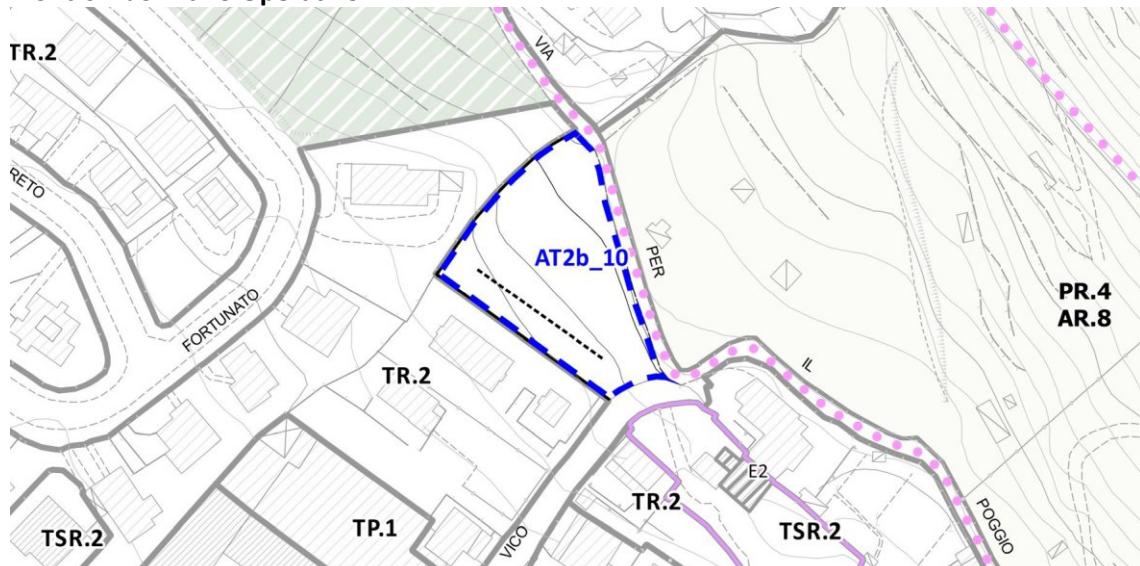
INQUADRAMENTO AREA VIA VICO



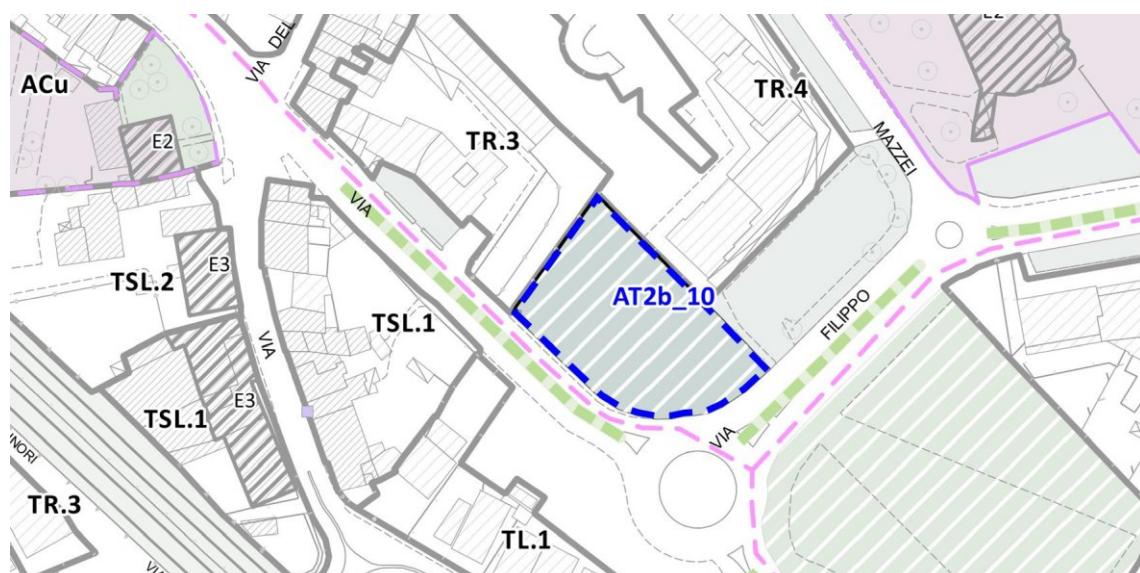
INQUADRAMENTO AREA VIA FIRENZE



## Previsioni del Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI – AREA VIA VICO



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI – AREA VIA FIRENZE

AT8 03 – Nuova edificazione via Giulio Braga

## Descrizione e obiettivi generali

Il Piano Attuativo interessa un'area incolta lungo via Giulio Braga, ai margini dell'urbanizzato di Tavola e confinante con un'area industriale, a poca distanza da attrezzature sportive esistenti.

La trasformazione si pone l'obiettivo di completare l'edificazione industriale presente e di dotare l'area di nuovi standard e servizi che implementino le dotazioni pubbliche della zona quali parcheggi pubblici lungo la viabilità principale e aree a verde sportivo; queste ultime verranno cedute e successivamente realizzate dall'amministrazione. Il progetto prevede di realizzare parcheggi pubblici lungo la Via Braga e l'accesso pedonale alla futura area sportiva situata sul retro del nuovo edificio e direttamente collegata all'impianto sportivo esistente. Il proponente chiede di aumentare l'altezza massima ammessa dell'edificio produttivo dai 7 ml ad 8 ml.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Altezza massima
Industriale Artigianale	2.000	8

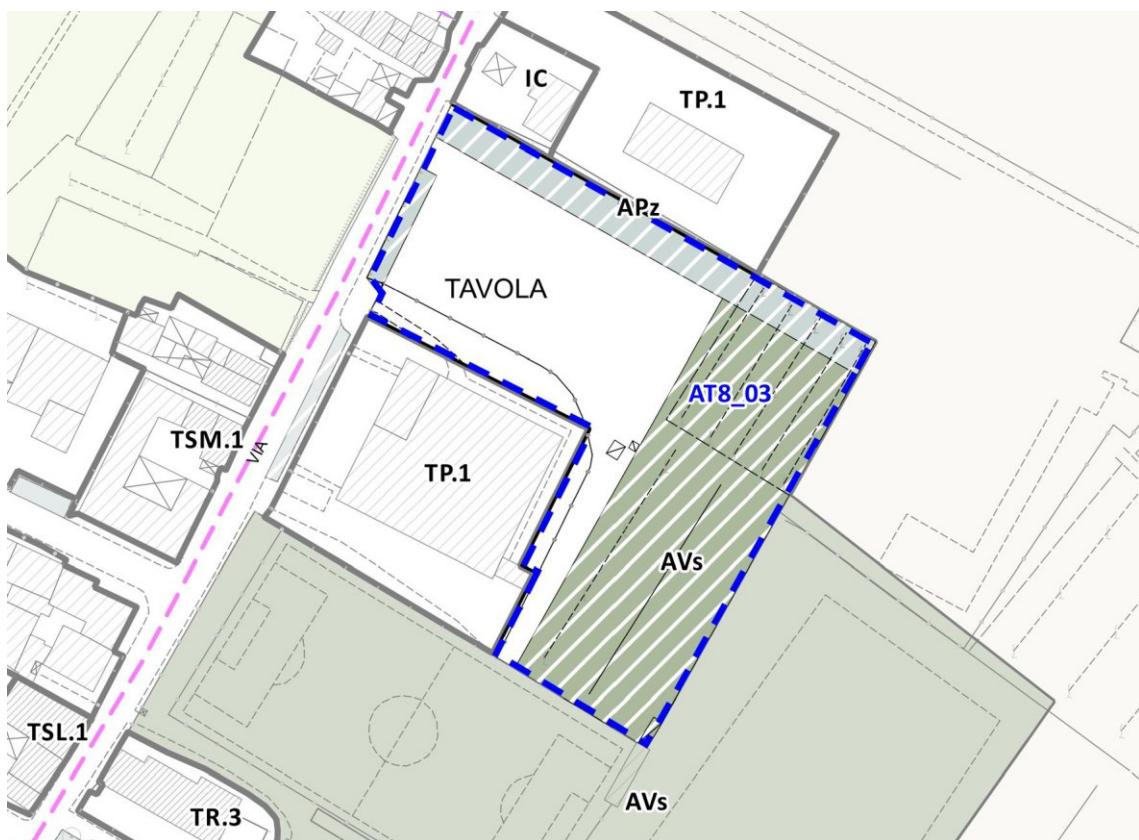
## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione (mq)
	161	1.279		4.760



## INQUADRAMENTO

Previsioni del Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

AT5 04 – Nuova edificazione via San Martino per Galceti

## **Descrizione e obiettivi generali**

Il Piano Attuativo interessa un'ampia area libera fra via San Martino per Galceti ed il viale Fratelli Cervi, attualmente ad uso agricolo, fiancheggiata sul lato est da edificazione a blocchi residenziali di recente formazione. L'Area di Trasformazione comprende inoltre un'area situata a nord del viale Fratelli Cervi, posta in fregio a via A. Murri in prossimità del giardino pubblico esistente.

L'obiettivo principale del Piano Operativo è quello di realizzare un nuovo polo scolastico per una nuova scuola media inferiore nella porzione su via San Martino per Galceti e ampliare l'area a verde pubblico lungo via A. Murri, queste aree verranno cedute gratuitamente. A fronte delle cessioni vengono edificati due edifici residenziali a completamento dell'edificato esistente e vengono realizzati il prolungamento di via Brioni fino a ricollegarsi con via San Martino per Galceti ed un parcheggio pubblico.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	3.090	32	13,5

## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione (mq)
	1.568			14.235



#### INQUADRAMENTO

Previsioni del Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

AT4b\_04 – Fabbrica Forti, via Bonicoli - AT8\_02 – Parco pubblico in via Sironi angolo via Mannelli – Iolo - AT8\_01 – Nuova edificazione – via Paronese

## **Descrizione e obiettivi generali**

Il Piano Attuativo interessa, così come previsto dal Piano Operativo, tre aree.

Una (AT4b 04) riguarda un edificio esistente situato in via Bonicoli.

L'edificio si trova all'interno del Macrolotto Zero in una zona con forte presenza di mixità funzionale ed un rinnovato interesse pubblico derivante dagli interventi in via di realizzazione del progetto P.I.U. (Progetto di Innovazione Urbana) che prevede interventi di trasformazione urbana per la riqualificazione di aree ed immobili industriali in disuso e l'introduzione di servizi e spazi pubblici per incrementare la dotazione di standard del quartiere. L'edificio dovrà essere ceduto gratuitamente: l'importanza strategica di tale immobile risiede nella prossimità all'area dove è stato realizzato dall'amministrazione il Playground che fa parte del progetto P.I.U.

Un'altra area (AT8\_02) riguarda un terreno incolto in prossimità dell'abitato di Iolo, in via Adolfo Sironi, da dedicare a verde pubblico.

I diritti edificatori generati dalla cessione dell'edificio e area a verde sopra descritti vengono sfruttati in una terza area (AT8\_01), attualmente incolta, posta all'angolo tra via Paronese e via XVI Aprile nelle immediate vicinanze dell'insediamento industriale Macrolotto 1 e dell'autostrada A11, realizzando edifici produttivi. Nell'area è presente anche una casa colonica che verrà recuperata ed ospiterà attività complementari alla destinazione produttiva.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Altezza massima
Industriale Artigianale	7.330	7,5

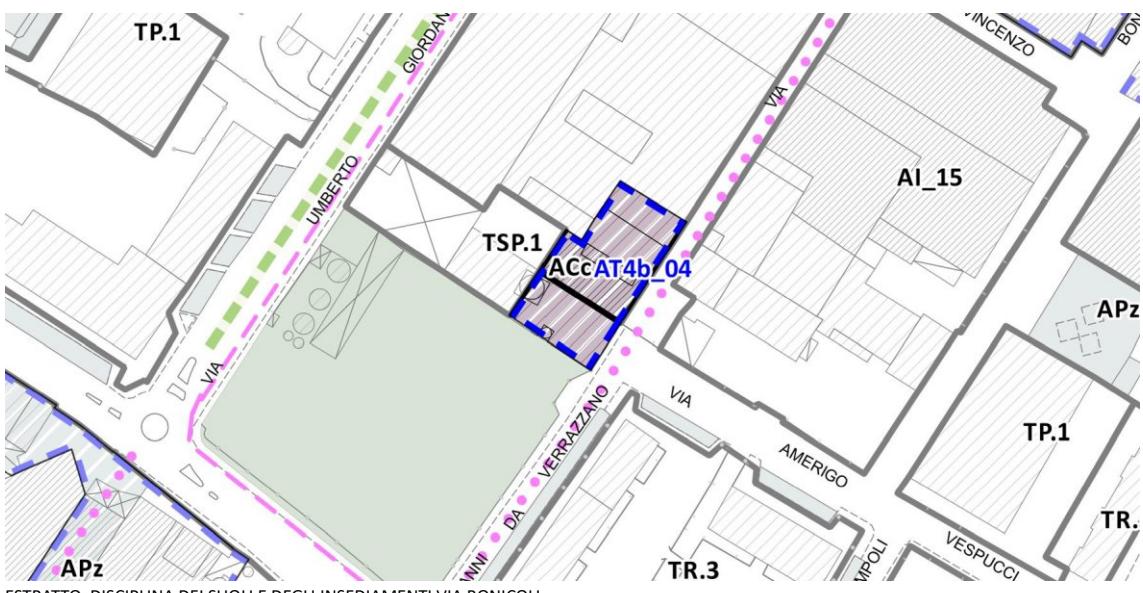
## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.808 mq area a verde</li> <li>- edificio in via Bonicoli</li> </ul>



INQUADRAMENTO EDIFICO VIA BONICOLI

### Previsioni di Piano Operativo





INQUADRAMENTO VIA SIRONI

## Previsioni di Piano Operativo

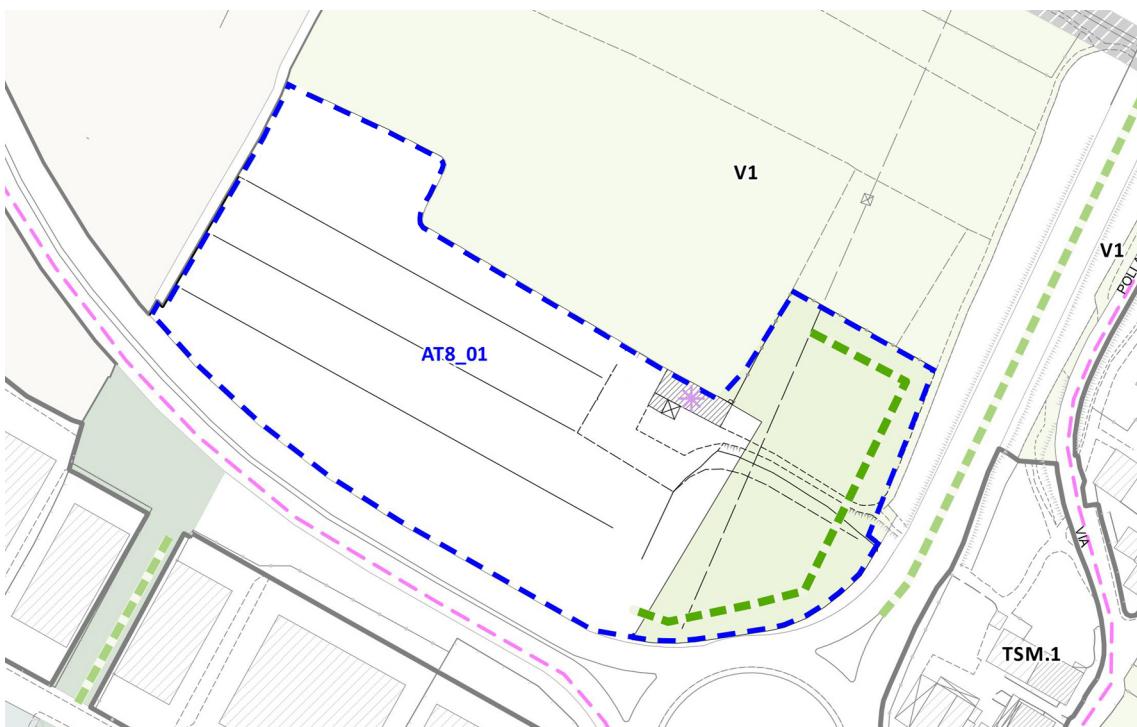


ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VIA SIRONI



INQUADRAMENTO VIA PARONESE

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VA PARONESE

AT2b 02 – Nuova edificazione via Mugellese

## **Descrizione e obiettivi generali**

L'area, attualmente libera da edificazione, è posta tra edifici residenziali, con accesso lungo la via Mugellese. Al fine di riconfigurare la sezione stradale di via Mugellese, dotare la zona di nuovi parcheggi e verde pubblico a servizio dell'abitato, nonché creare un nuovo collegamento pedonale tra via Mugellese e via Tanini, vengono individuate le aree da cedere e realizzate come nuove dotazioni pubbliche a fronte di una modesta edificazione con funzione residenziale. Il Piano Attuativo è presentato con richiesta di contestuale variante per le altezze massime e per un diverso disegno delle aree pubbliche e private.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	350	3	8,5

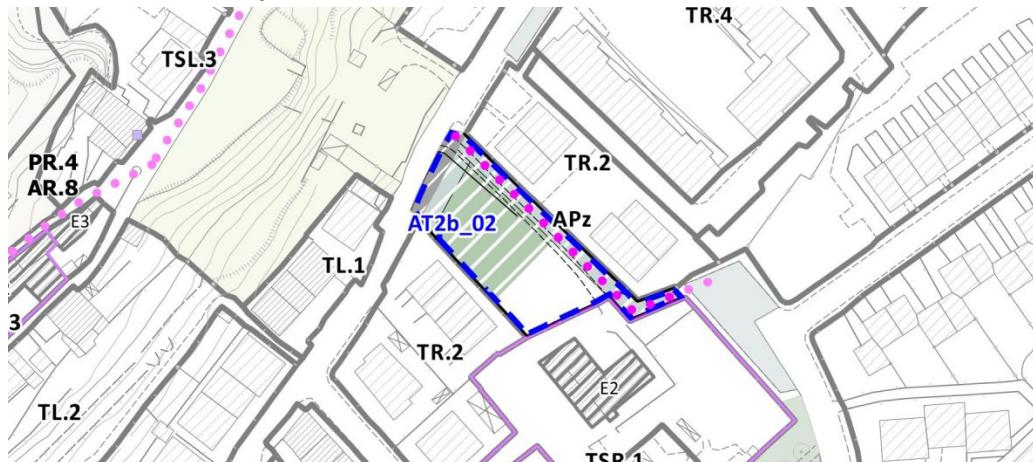
## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione
131	119			960 mq



## INQUADRAMENTO

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOULE DEGLI INSEDIAMENTI



AT4b 01 – Ex Lanificio Rosati via Pistoiese

## **Descrizione e obiettivi generali**

Il complesso risulta in parte dismesso, in discreto stato di conservazione e di notevole interesse viste le dimensioni e l'impianto, classificato dal PO come complesso Produttivo di valore Tipologico. Gli edifici storiconizzati, presenti al 1954, prospettano su via Pistoiese e via dell'Alberaccio, seguendo l'andamento degli assi viari e definendo una vasta corte interna. Il volume a due piani e copertura a padiglione, su via Pistoiese, rappresenta l'edificio di accesso allo stabilimento. Un grande portale centrale definito da due quarti di colonne e pensilina aggettante contiene l'ingresso riservato ai mezzi di carico e scarico e due ingressi pedonali che permettono l'accesso alle aree riservate agli uffici. La porzione di edificio disposta perpendicolarmente alla prima, con altezza a un piano e copertura a volta, era riservata probabilmente alla produzione.

Di notevole interesse risulta anche l'edificio di tre piani con copertura a volta interno alla corte per la sua non comune mole ed altezza. Il complesso presenta poi una serie di volumi aggiunti successivamente ed una serie di coperture sulla corte di cui si prevede la demolizione.

Il Piano Attuativo, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, prevede una generale riqualificazione del complesso creando al contempo una nuova centralità urbana interna al Macrolotto Zero, anche attraverso l'apertura di un collegamento pedonale privato di uso pubblico che da via Pistoiese porti in via Becherini.

### Parametri di progetto (80% della superficie esistente)

Residenza (mq)	Industriale e artigianale (mq)	Commercio dettaglio (mq)	Direzionale e servizi (mq)
1.482	2.060	437	701 direzionale 1146 servizio 752 strutture sportive

## Standard urbanistici e cessioni

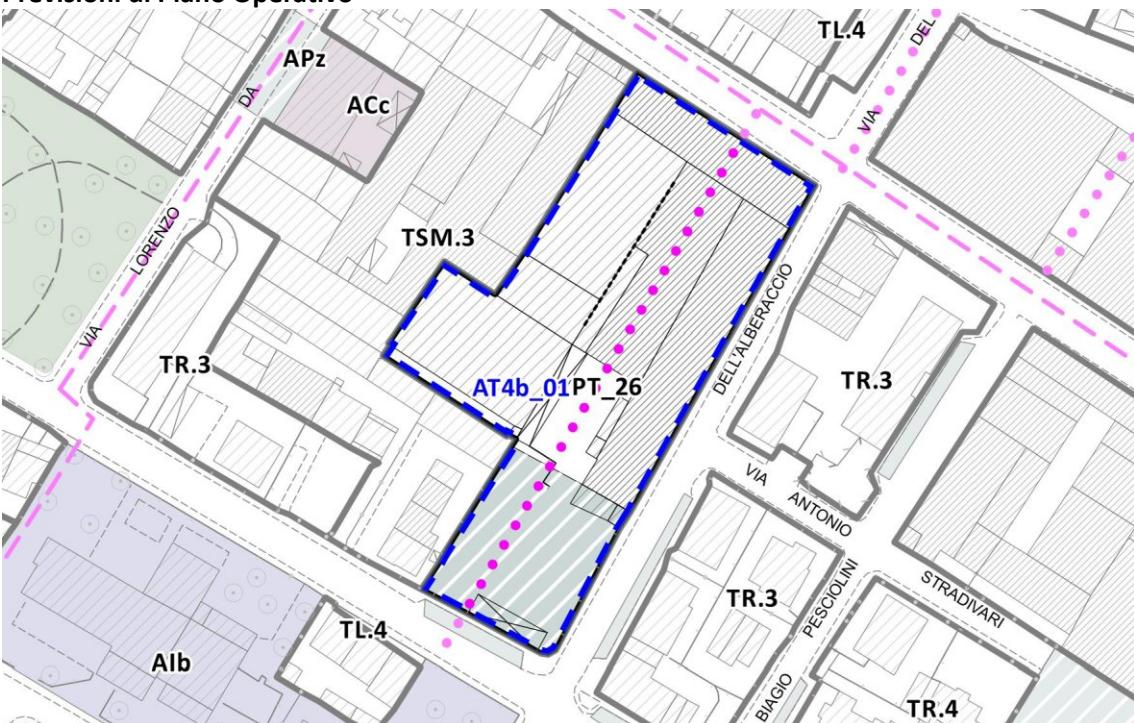
Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)
	1.653		





## INQUADRAMENTO

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI



AT3\_02 – Mura tratto est – ex produttivo via Santa Chiara - AT7\_01 – Via Toscana -  
Macrolotto 1

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano Attuativo interessa, così come previsto dal Piano Operativo, due distinte aree.

Il complesso di Santa Chiara (AT3\_02), ad oggi dismesso, è collocato in uno spazio tra il convento trecentesco di Santa Chiara e la cinta muraria, in un'area originariamente interessata da un fenomeno di pesante saturazione edilizia: già nel secondo dopoguerra molti contenitori industriali sono stati realizzati anche all'interno delle mura del centro storico, spesso in modo disordinato. L'accesso di tutti i fabbricati che lo compongono non è diretto ma avviene da un passaggio al civico 38 di via Santa Chiara.

Obiettivo prioritario per le previsioni del PO è l'acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio pubblico per ospitare attività di servizio e concorrere all'ampliamento fino al Bastione di Santa Chiara del polo della cultura comprendente il Museo del Tessuto e la biblioteca comunale Lazzerini.

La cessione dell'intero complesso genera facoltà edificatorie con destinazione commerciale da realizzare nella seconda area (AT7\_01) ed in particolare in una porzione di essa (la UMI 2), posta all'angolo tra via Toscana e via Gora del Pero, attualmente utilizzata ad area sportiva per il tiro con l'arco.

In questa area verrà anche realizzato un parcheggio e verde pubblici.

#### Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Altezza massima
Commerciale	3.450	10,5

#### Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione
1.075	1.153			- edificio in via S. Chiara



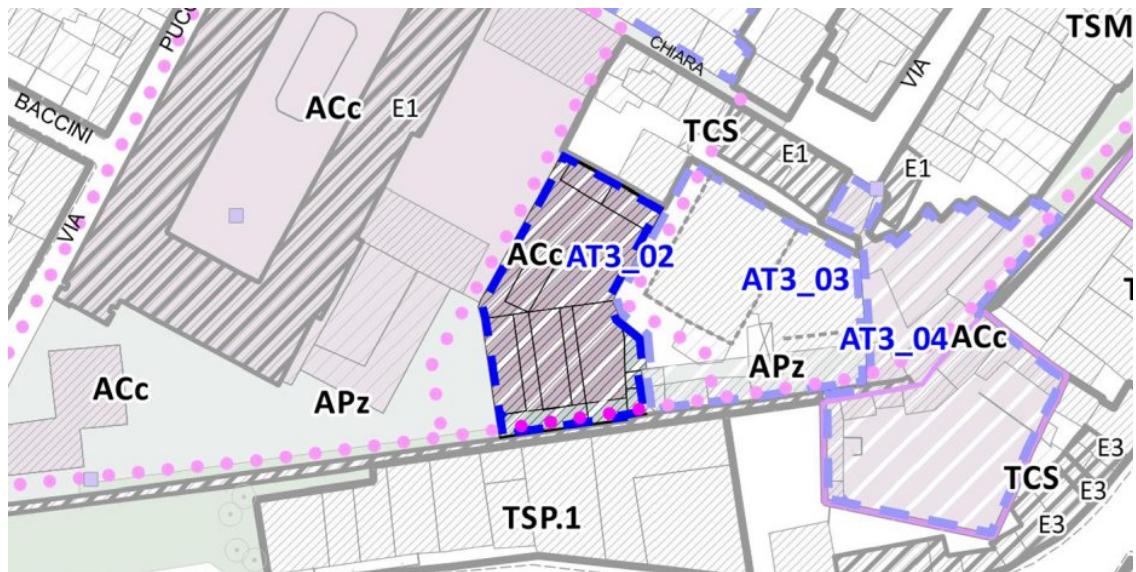


INQUADRAMENTO EDIFÍCIO VIA SANTA CHIARA



INQUADRAMENTO VIA TOSCANA (UMI 1 e UMI 2)

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VIA SANTA CHIARA



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VIA TOSCANA (UMI 1 e UMI 2)

AT5 03 – Nuova edificazione via Brioni



## INQUADRAMENTO

## Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano Attuativo
--------------------	--------------	-----------------

## Descrizione e obiettivi generali

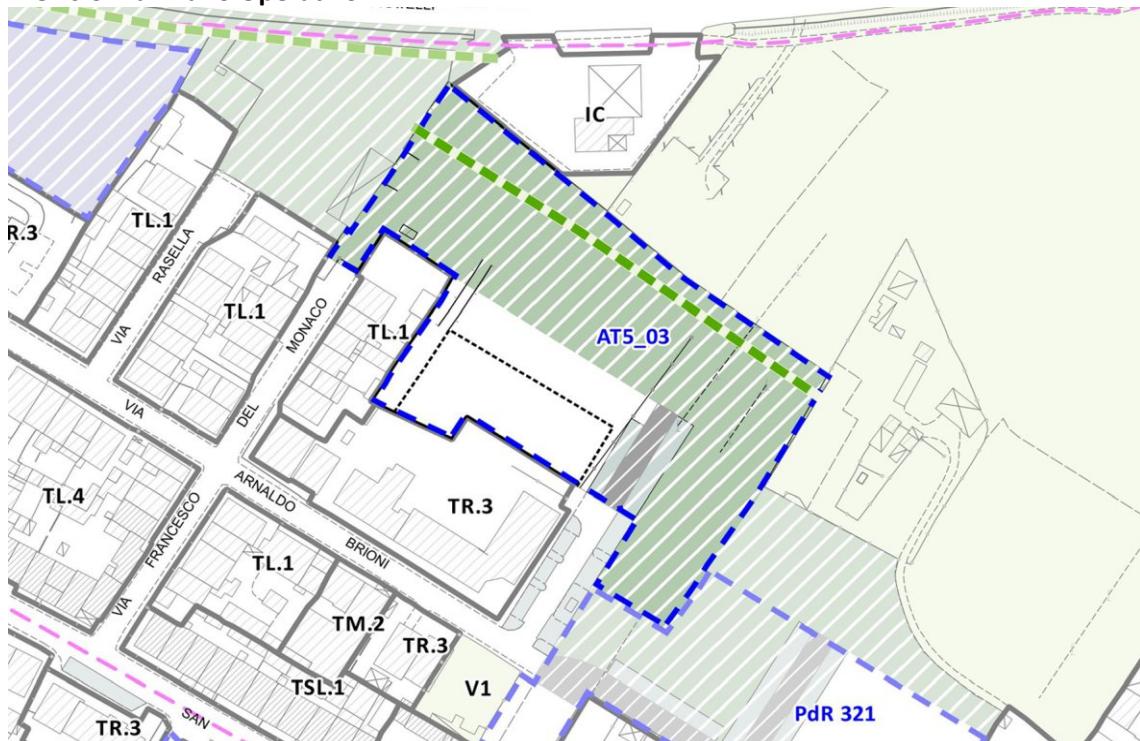
L'Area di Trasformazione si riferisce ad un'area libera fra via San Martino per Galceti ed il viale Fratelli Cervi, in parte incolta ed in parte adibita a deposito temporaneo.

Per la realizzazione di una vasta area a parco pubblico con accesso da via Brioni si prevede la cessione di aree e il riconoscimento di facoltà edificatorie con destinazione residenziale da realizzarsi a completamento del margine dell'edificato.

### Parametri attuali stimati

PARAMETRI ATTUALI UNITÀ	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_03	10.990	-	-	Coltivo

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

## Parametri di progetto

Parametri di progetto	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT5_03</b>	1.520	NE	2.684	30%	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>AT5_03</b>	1.520							

## Standard urbanistici e cessioni

Standard urbanistici e cessioni						
	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT5_03</b>	904	310			<b>1.214</b>	62 % St

La cessione indicata è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare.

### 3. Schede descrittive dei Permessi di Costruire Convenzionati presentati

AT5 18 – Nuova edificazione via Mati

## Descrizione e obiettivi generali

Il terreno libero da edificazioni ha accesso lungo la nuova viabilità che da via Allende prosegue verso l'abitato di Tobbiana. La trasformazione ha come obiettivo il completamento dell'edificazione su via Mati con funzioni residenziale e commerciale. Vengono inoltre realizzati verde pubblico corredata da verde.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	1.192	18	10,5
commerciale	332		9,50

## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)
	444		



#### INQUADRAMENTO

## Previsioni di Piano Operativo



## ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

AT5 16 – Nuova edificazione via traversa di Vergaio – via Dragoni

## **Descrizione e obiettivi generali**

L'area è inedificata, situata tra via Dragoni e via Traversa di Vergaio, di fronte all'area verde attrezzata di Vergaio. L'edificazione adiacente è costituita da blocchi residenziali di recente formazione di quattro piani fuori terra. L'obiettivo è realizzare una consistente area verde in continuità con quella esistente a sud, con la realizzazione di un parcheggio pubblico sul quale si affaccia un blocco di edilizia residenziale.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	902	10	12,3

## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione (mq)
	532			4.041



## INQUADRAMENTO

## Previsioni di Piano Operativo



## ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUIOLI E DEGLI INSERIMENTI

AT4a 02 – Nuova edificazione via Emilio Abati

## Descrizione e obiettivi generali

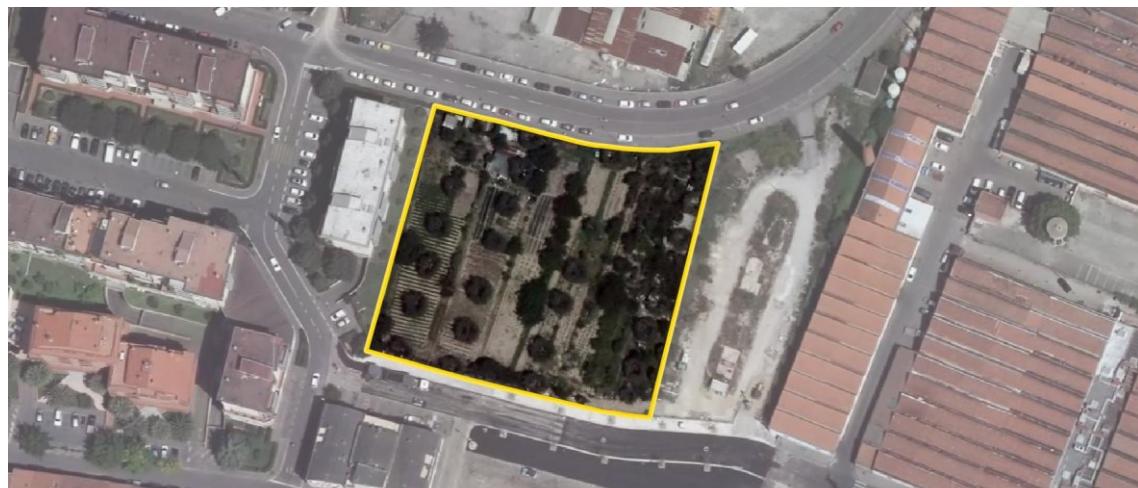
Il terreno si colloca fra l'area del "Fabbricone" a nord, la piazza del Mercato Nuovo a sud, la fabbrica Calamai a est e un'area di recente formazione residenziale e terziaria a ovest. Attualmente quest'area è utilizzata ad orti e deposito a cielo aperto. La trasformazione si pone l'obiettivo di dotare l'area di nuovi standard e servizi per completare il grande progetto di area pubblica che va dal centro storico al "Fabbricone". Viene ceduta un'ampia area che diventerà una nuova piazza tra il Fabbricone e la Piazza del Mercato nuovo, a fronte della cessione viene concessa la facoltà di edificare un edificio residenziale. L'intervento prevede anche la realizzazione di un parcheggio pubblico sulla Via Preti.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	1.050	12	20

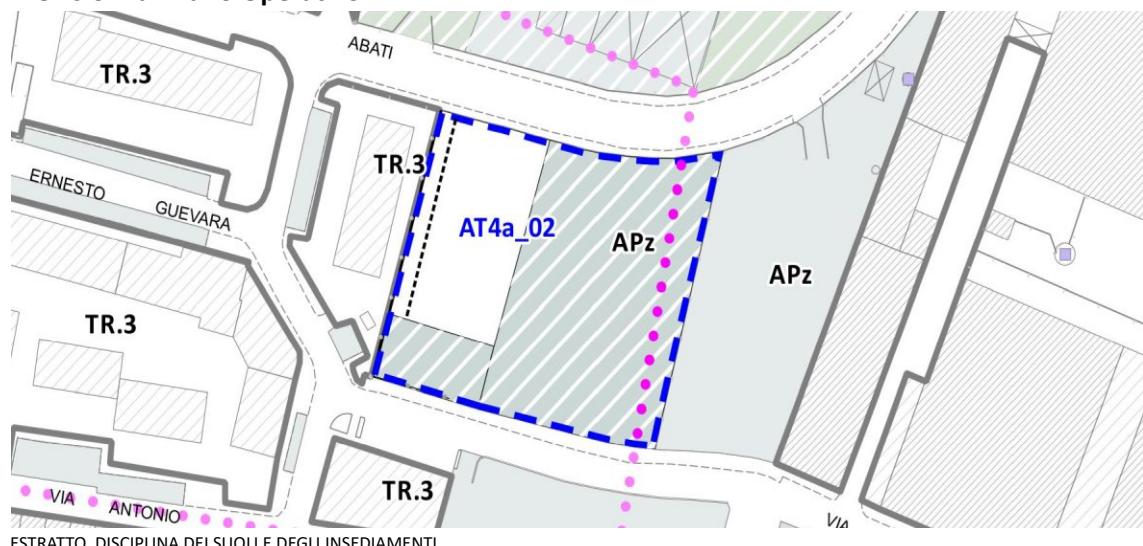
## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione (mq)
	470			3.173



## INQUADRAMENTO

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

AT6 01 – Nuova edificazione Via Rossetti – Via Ferraris

## Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione è un lotto libero fra via Ferraris e via Rossetti.

È prevista la realizzazione di un'area a verde attrezzato (ceduta per la perequazione) nella porzione ad est, e l'edificazione di un fabbricato residenziale nella porzione ad ovest.

## Parametri di progetto

Destinazione d'uso	superficie (mq)	Numero alloggi	Altezza massima
residenziale	182	1	10

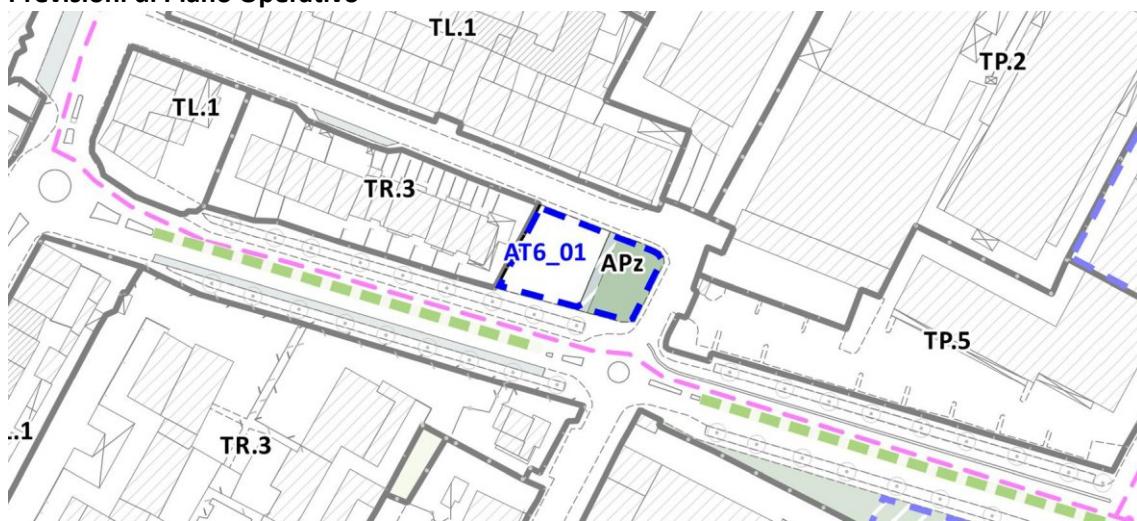
## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	Cessioni gratuite per la perequazione (mq)
				340



## INQUADRAMENTO

## Previsioni di Piano Operativo



## ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

AT5\_01 – Edificio produttivo tra via Bologna e via F. Ili Cervi

## Descrizione e obiettivi generali

L'area comprende un complesso produttivo in dismissione, con unico accesso da via Bologna.

Il progetto prevede la creazione di un nuovo complesso commerciale da destinare a media struttura di vendita attraverso la demolizione dei capannoni esistenti e la realizzazione di un collegamento pedonale tra viale F.lli Cervi e via Bologna, e di spazi pubblici e privati di uso pubblico.

### Parametri di progetto (40% della superficie esistente)

Residenza (mq)	Industriale e artigianale (mq)	Commercio dettaglio (mq)	Direzionale e servizi (mq)
		1.856	

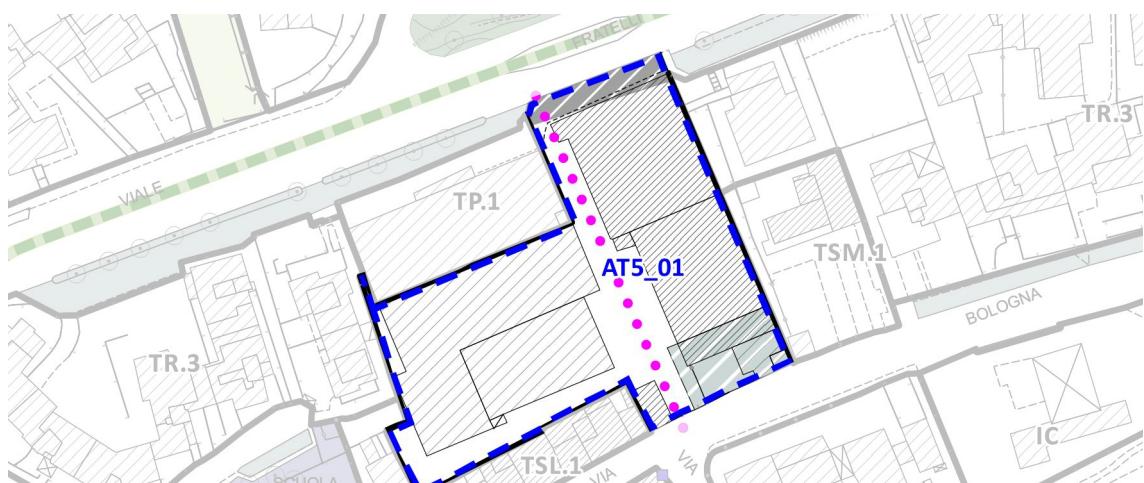
## Standard urbanistici e cessioni

Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)
	667		



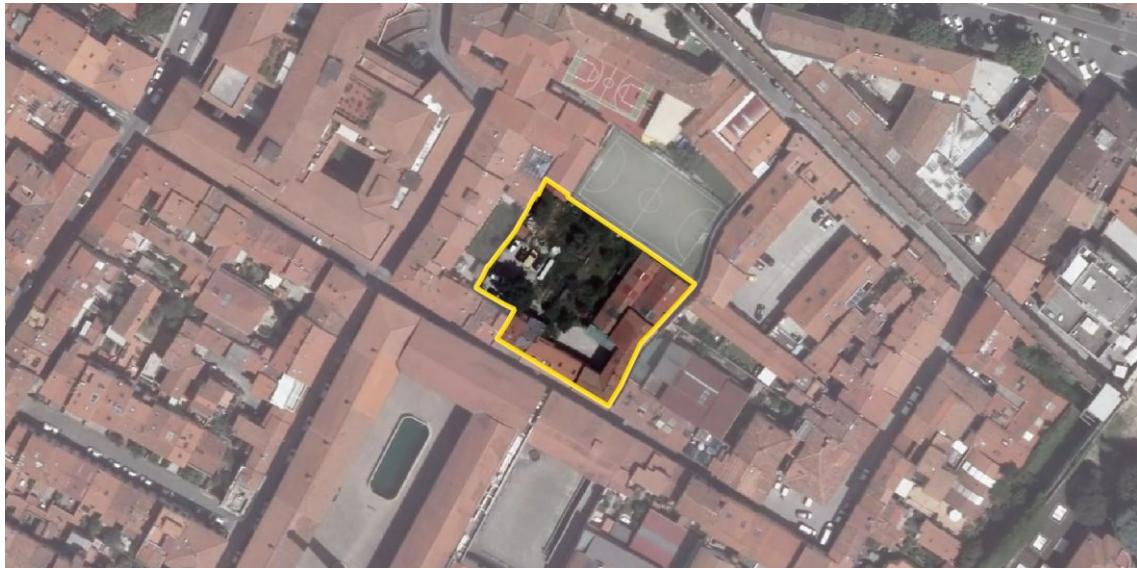
## INQUADRAMENTO

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

AT3\_05 – Complesso via Santa Chiara / Oratorio Sant'Anna



## INQUADRAMENTO

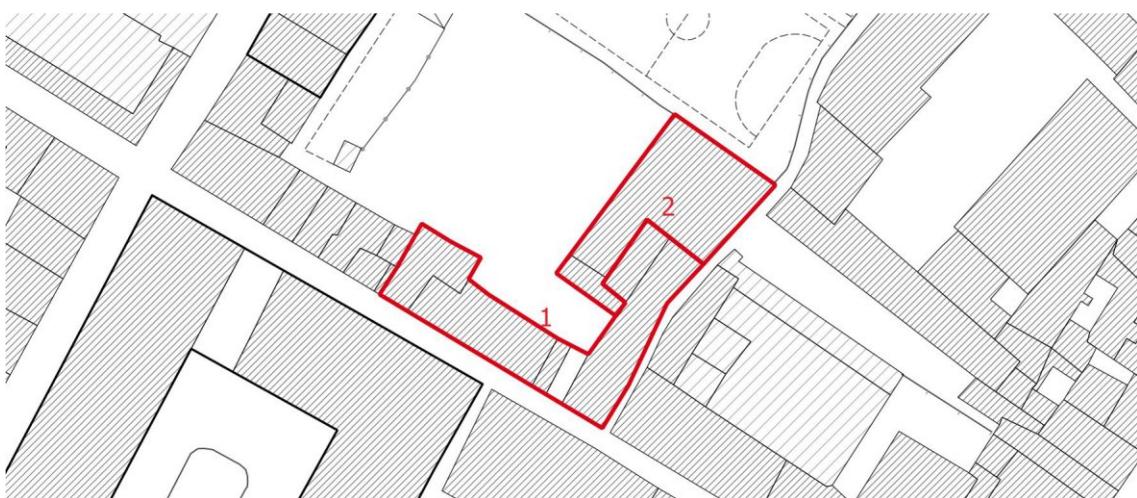
## Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero - Permesso di Costruire Convenzionato

## Descrizione e obiettivi generali

Si tratta di un complesso edilizio formato da una cortina di edifici residenziali a 2 piani di origine storica sviluppatisi lungo la via Santa Chiara e lungo lo stretto percorso pavimentato che collega via Santa Chiara con via del Cassero (ex gora). All'edificato storico si sono poi aggiunti in epoca più recente edifici di natura artigianale la cui funzione risulta oramai incongrua rispetto all'edificato circostante e rispetto agli obiettivi di riqualificazione del centro storico perseguiti dal Piano Operativo.

Si prevede la parziale riconfigurazione dell'area di intervento con la sostituzione della porzione destinata ad artigianale e ritenuta incongrua all'edificato presente e indicata con il numero **2** nello schema seguente. Per le porzioni individuate col numero **1** si prescrive la loro conservazione.

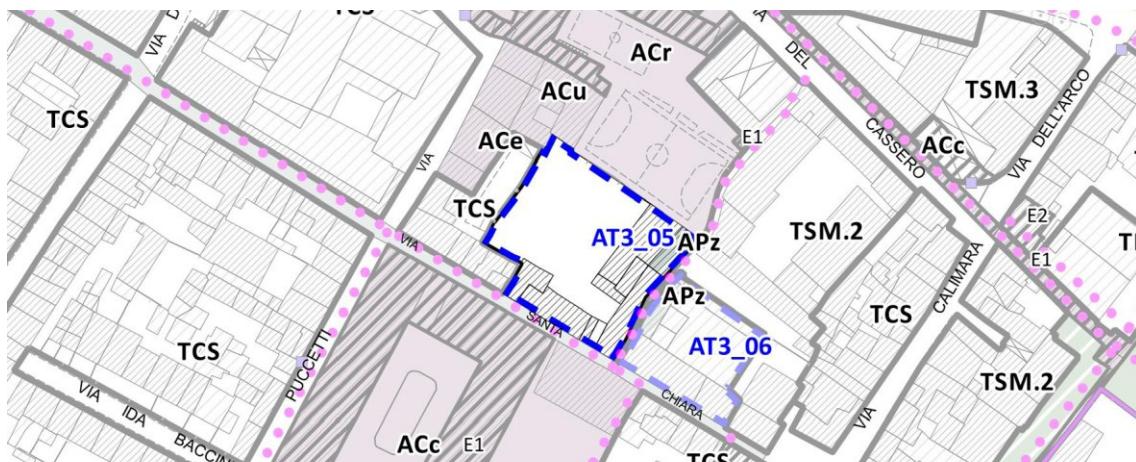


## SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

### Parametri attuali stimati

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	1.782	427	854	Produttivo/Artigianale/ Residenziale
2		294	322	
<b>TOTALE</b>	<b>1.782</b>	<b>721</b>	<b>1.176</b>	

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

## Parametri di progetto

Porzioni	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
1	100%	RIC	1.701	40 %	Pari a quella esistente
2		RNF			7,5

Porzioni	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
1	100 %						
2	100 %						

## Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT3_05</b>			80		<b>80</b>	

Fermo restando la realizzazione di 80 mq di piazze e percorsi pubblici, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare l'eventuale mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.

AT5 17 – Nuova edificazione via di Salcetole



## INQUADRAMENTO

## Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione      Perequazione      Permesso di costruire convenzionato

## Descrizione e obiettivi generali

Il terreno libero da edificazioni ha accesso lungo la via di Salcetole e si colloca tra l'edificato residenziale esistente e via Allende.

La trasformazione si pone l'obiettivo di dotare l'area di nuovi standard a verde e parcheggio pubblico da realizzare intorno alla nuova edificazione a carattere residenziale e, a seguito della cessione di aree retrostanti l'impianto di distributore di carburante, implementare le aree verdi pubbliche lungo la nuova viabilità di accesso alla frazione di Tobbiana.

### Parametri attuali stimati

PARAMETRI ATTUALI STIMATI	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_17	7.932	-	-	incolto

## Previsioni di Piano Operativo



## ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

## Parametri di progetto

Parametri di progetto					
	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT5_17</b>	1.190	NE	1.225	40 %	10

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>AT5_17</b>	1.190 mq							

## Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT5_17</b>	1.523	343			<b>1.866</b>	60% St

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare.