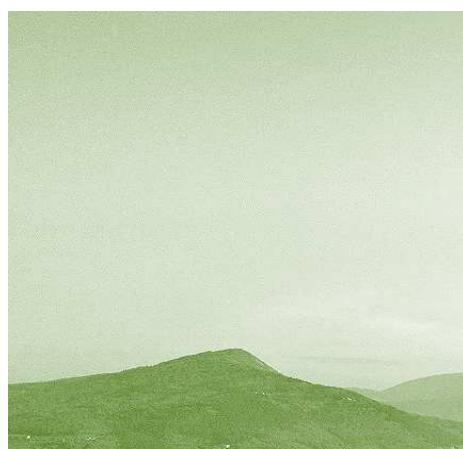


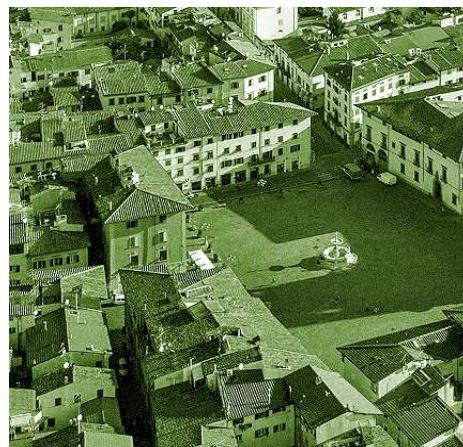
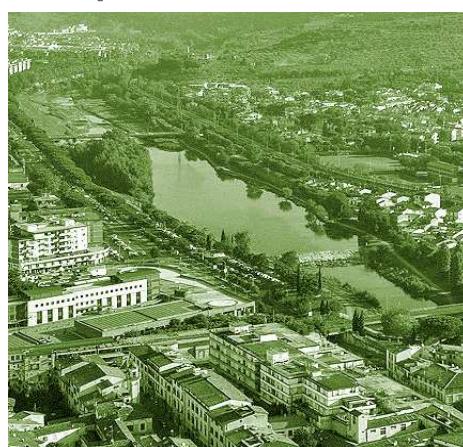
ELABORATO **04.1**

Elaborato modificato a seguito della variante  
BURT n.14 parte II del 02/04/2025



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Aree di Trasformazione: Disciplina Urbanistica



# **GRUPPO DI LAVORO**



## **Sindaco**

Matteo Biffoni

## **Assessore all'Urbanistica**

Valerio Barberis

## **Garante per l'Informazione e Partecipazione**

Laura Zacchini

## **Progettista e Responsabile del Procedimento**

Francesco Caporaso - Dirigente

## **Coordinamento Tecnico Scientifico**

Pamela Bracciotti

## **Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico**

Antonella Perretta

## **Gruppo di Progettazione**

Silvia Balli – Responsabile  
Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,  
Sara Gabbanini, Alessio Capanelli  
Chiara Bottai

## **Contributi Specifici**

### **Disciplina Insediamenti**

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,  
Valentina Ianni

### **Paesaggio**

Catia Lenzi

### **Rete Ecologica**

NEMO Srl

### **Forestazione Urbana**

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

### **Geologia, Idrogeologia e Sismica**

Alberto Tomei

### **Idraulica**

David Malossi

### **Perequazione**

Stefano Stanghellini

### **Aspetti giuridici**

Enrico Amante

### **Elaborato di Rischio Incidente Rilevante**

Simone Pagni

# GRUPPO DI LAVORO



## **Cartografia**

Martina Angeletti, Francesca Furter

## **Elaborati grafici di sintesi**

Cosimo Balestri

## **Archeologica**

David Manetti

## **Database Geografico**

LDP Progetti GIS srl

## **Valutazione Ambientale Strategica**

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

## **Processo Partecipativo e Comunicativo**

SocioLab, Image, ControRadio

## **Hanno Collaborato**

### **Servizio Urbanistica**

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

### **Unità di Staff - Segreteria Assessore**

Patrizia Doni

### **Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale**

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

### **Unità di Staff Statistica**

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

### **Servizio Edilizia Pubblica**

Diletta Moscardi

### **Servizio Mobilità e Infrastrutture**

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

### **Servizio Governo Del Territorio**

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

### **Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione**

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

### **Servizio Sistema Informativo**

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

### **Unità Rete Civica**

Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sazio, Valentino Bianco

# Indice generale

Ambiti Strategici.....	I
1. Ambito del Bisenzio.....	II
2. Ambito del Centro storico.....	III
3. Ambito di Porta Nord.....	IV
4. Ambito di Chiesanuova - Ciliani.....	V
5. Ambito del Macrolotto Zero.....	VII
6. Ambito di San Paolo.....	VII
7. Ambito della Declassata: l'asse dell'innovazione.....	IX
8. Ambito di Porta Sud.....	IX
9. Ambito di Grignano-Cafaggio.....	X
10. Ambito Badie-Montegrappa.....	XIII
11. Ambito dell'Asse delle Industrie.....	XV
12. Borghi e Frazioni.....	XV
UTOE 2b - La Calvana: il Versante.....	1
Aree di Trasformazione.....	2
AT2b_01 – Recupero area via Mugellese – via Salvi Cristiani.....	2
AT2b_02 – Nuova edificazione via Mugellese.....	5
AT2b_03 – Nuova edificazione via Bresci – via Ragnaia.....	7
AT2b_04 – Nuova edificazione viale De Gasperi 1.....	10
AT2b_05 – Nuova edificazione viale De Gasperi 2.....	13
AT2b_07 – Nuova edificazione via Mayer.....	17
AT2b_08 – Nuova edificazione viale Montegrappa.....	20
AT2b_09 – Recupero ex Concessionaria e officina Bartolozzi.....	23
AT2b_10 – Nuova edificazione via Vico.....	25
Piani Attuativi.....	30
Piano di Recupero 165 – “Giafi”.....	30
Piano di Lottizzazione 337 – “Interporto”.....	32
UTOE 3 - Centro Storico.....	34
Aree di Trasformazione.....	35
AT3_01 – Complesso produttivo Lucchesi via Cavour.....	35
AT3_02 – Mura tratto est – ex produttivo via Santa Chiara.....	39

AT3_03 – Recupero complesso produttivo in via Santa Chiara.....	42
AT3_05 – Complesso via Santa Chiara / Oratorio Sant'Anna.....	44
AT3_06 – Complesso su via Santa Chiara.....	46
AT3_07 – Ex Tribunale - Via dei Migliorati, piazza San Jacopo.....	49
AT3_08 – San Fabiano.....	51
AT3_09 - Accordo di programma D.P.G.R. 153/2014 e succ. modifiche.....	53
Piani Attuativi.....	55
Piano di Recupero 321 – “Via Cavour, via Brioni”.....	55
Piano di Recupero 333 – “via G. Meucci”.....	57
Piano di Recupero 356 – “Ex Cristall”.....	60
 UTOE 4a - La città centrale: via Bologna - via Strozzi.....	62
Aree di Trasformazione.....	63
AT4a_01 – Recupero complesso viale Galilei – via Protche.....	63
AT4a_02 – Nuova edificazione via Emilio Abati.....	66
AT4a_03 – Recupero complesso produttivo via Gori – via Parrini.....	68
AT4a_04 – Nuova edificazione via Barni - via Delfini.....	70
Piani Attuativi.....	72
Piano di Recupero 323 – “Ex – Valaperti”.....	72
Piano di Recupero 353 – “via Franchi”.....	74
 UTOE 4b - La città centrale: Borgonuovo - San Paolo.....	75
Aree di Trasformazione.....	76
AT4b_01 – Ex Lanificio Rosati via Pistoiese.....	76
AT4b_02 – Ex lanificio Società Anonima Calamai via di San Paolo.....	79
AT4b_03 – Ex Lanificio A&G Beniamino Forti, via Bonicoli.....	82
AT4b_04 – Fabbrica Forti, via Bonicoli.....	85
AT4b_05 – Parco di San Paolo.....	88
AT4b_06 – Recupero edifici compresi tra via Zipoli, via San Paolo e via Rossini.....	102
AT4b_07 – Cessione immobile via Rossini.....	104
AT4b_08 – Nuova edificazione Via San Paolo.....	107
AT4b_09 – Ex Lanificio Baldassini via Ceccatelli.....	110
AT4b_10 – Recupero ex rifinizione Arno via dei Gobbi.....	113
AT4b_11 – Cessione edificio via Mameli angolo via Filzi.....	116
AT4b_12 – Nuova edificazione via dei Palli.....	118
Piani Attuativi.....	121

Piano Di Recupero 360 – “Ex Lidl” .....	121
<b>UTOE 4c - La città centrale: via Roma - Soccorso.....</b>	<b>123</b>
Aree di Trasformazione.....	124
AT4c_01 – Nuova edificazione ex Ambrosiana.....	124
AT4c_02 – Via Nenni – viale Leonardo da Vinci.....	127
AT4c_03 – Recupero area produttiva via Cipriani – Via Nenni.....	131
AT4c_04 – Recupero area produttiva via del Purgatorio.....	133
AT4c_05 – Recupero area produttiva via Vestri.....	135
AT4c_06 – Nuova edificazione via Livorno – via Genova.....	137
Piani Attuativi.....	139
Piano di Recupero 274 – “Galleria Roncioni”.....	139
Piano di Recupero 358 – “Abaco 2”.....	141
<b>UTOE 5 - I Borghi.....</b>	<b>143</b>
Aree di Trasformazione.....	144
AT5_01 – Edificio produttivo tra via Bologna e via F. Ili Cervi.....	144
AT5_02 – Fabbrica Vannucchi - Bemporad.....	148
AT5_03 – Nuova edificazione via Brioni.....	151
AT5_04 – Nuova edificazione via San Martino per Galceti.....	154
AT5_05 – Parco dei Ciliani.....	157
AT5_06 – Nuovo parcheggio in via Isola di Lero - via Anna Kulishoff.....	165
AT5_07 – Nuova edificazione via Isola di Lero.....	167
AT5_08 – Nuova edificazione via Sant’Anna di Stazzema.....	169
AT5_09 – Nuova edificazione via Viaccia a Narnali.....	171
AT5_10 – Via Doberdò - via Monte Tomba.....	173
AT5_11 – Recupero complesso industriale “Il Corridoio”.....	179
AT5_12 – Nuova edificazione via dell’Organo.....	182
AT5_13 – Nuova edificazione via della Chiesa di Capezzana.....	185
AT5_14 – Nuova edificazione Capezzana.....	188
AT5_15 – Nuova edificazione via di Reggiana – via Traversa Pistoiese.....	191
AT5_16 – Nuova edificazione via traversa di Vergaio – via Dragoni.....	193
AT5_17 – Nuova edificazione via di Salcetole.....	196
AT5_18 – Nuova edificazione via Mati.....	199
AT5_19 – Declassata - via della Solidarietà.....	201
AT5_20 – Nuova edificazione via della Solidarietà.....	204

AT5_21 – Nuova edificazione via della Solidarietà – via di Reggiana.....	207
AT5_22 – Nuova edificazione in via Vannetti Donnini.....	210
AT5_23 – Nuova edificazione via delle Caserane.....	212
AT5_24 – Nuovo spazio pubblico Borgo di Casale.....	217
Piani Attuativi.....	219
Piano di Recupero 290 – “Nenciarini” .....	219
Piano di Recupero 365 – “via M. Curie”.....	221
Piano di Recupero 372 – “Via T. Speri, via Menotti”.....	223
UTOE 6 - La città in aggiunta.....	224
Aree di Trasformazione.....	225
AT6_01 – Nuova edificazione Via Rossetti – Via Ferraris.....	225
AT6_02 – Nuovo Centro direzionale in via del Porcile.....	227
AT6_03 – Nuova edificazione in via del Porcile.....	230
AT6_04 – Nuova edificazione via Pier della Francesca.....	236
AT6_05 – Nuova edificazione via Zarini – via del Rigo.....	239
AT6_06 – Parco delle Fonti nord.....	243
AT6_07 – Parco delle Fonti sud.....	246
AT6_08 – Parco delle Fonti – via Catracci.....	249
AT6_09 – Parco delle Fonti via Tenco.....	252
AT6_10 – Recupero Area produttiva in via T. Pini angolo via N. Pisano.....	255
AT6_11 – Recupero ex Banci.....	261
AT6_12 – Nuova edificazione via Borselli.....	266
AT6_13 – Parco di Cafaggio.....	268
AT6_14 – Via Nincheri Loc. Cafaggio.....	276
Piani Attuativi.....	281
Piano di Recupero 208 – “Palasaccio” .....	281
Piano di Recupero 279 – “Via delle Badie”.....	283
Piano di Recupero 310 – “Ex Fabbrica Sanesi – Ritorno in città”.....	284
Piano di recupero 335 – “Ex Tofani” .....	286
Piano di Recupero 351– “Via Inghirami” .....	288
Piano di Recupero 366 – “Via delle Ripalte”.....	289
UTOE 7 - I Macrolotti.....	290
Aree di Trasformazione.....	291
AT7_01 – Via Toscana - Macrolotto 1.....	291

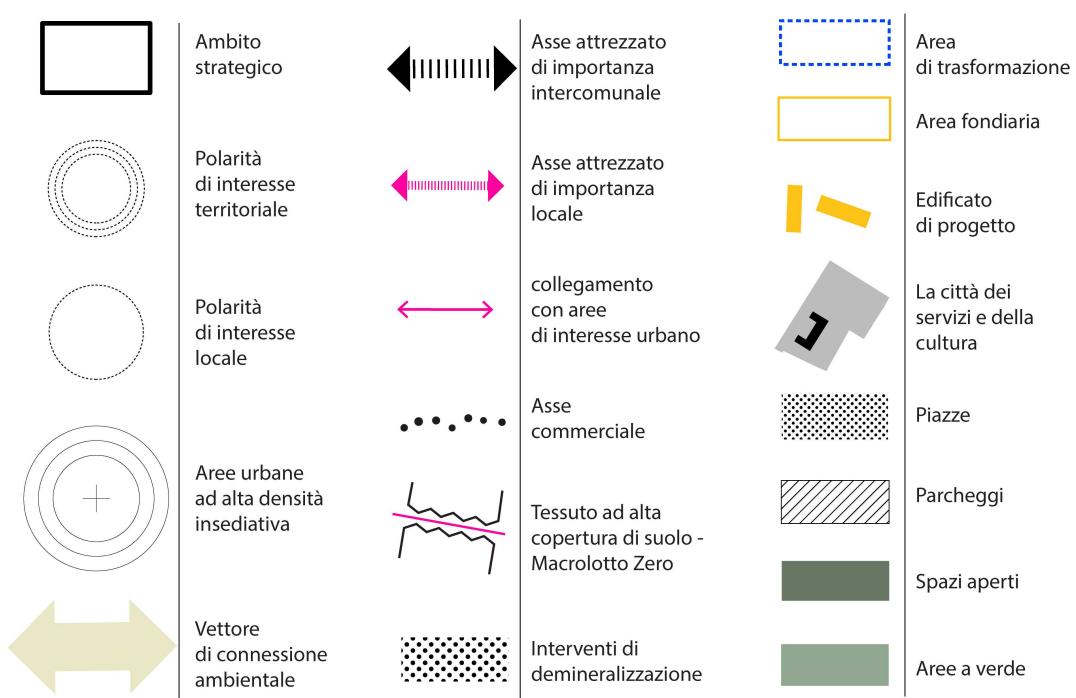
Piani Attuativi.....	296
Piano di Lottizzazione 347 – “Albini & Pitigliani SpA” .....	296
Piano di Recupero 348 - “Giunti Industrie Grafiche spa” .....	298
<b>UTOE 8 - La Piana.....</b>	<b>299</b>
Aree di Trasformazione.....	300
AT8_01 – Nuova edificazione – via Paronese.....	300
AT8_02 – Parco pubblico in via Sironi angolo via Mannelli – Iolo.....	305
AT8_03 – Nuova edificazione via Giulio Braga.....	307
AT8_04 – Nuova edificazione via Egidio Bellandi.....	310
AT8_05 – Nuova edificazione via delle Ruote, angolo via dell’Olmo.....	313
Piani Attuativi.....	316
Piano di Recupero 100 – “via Giramonte”.....	316
Piano di Recupero 264 – “Santa Maria a Colonica”.....	317
Piano di Recupero 284 – “via Dami 2” .....	318
Piano di Lottizzazione 293 – “via Dami 1” .....	319
<b>Dimensionamento del Piano Operativo.....</b>	<b>323</b>
<b>UTOE 1 - Il Monteferrato.....</b>	<b>323</b>
Standard Urbanistici.....	323
<b>UTOE 2a- La Calvana: la Dorsale.....</b>	<b>324</b>
Dimensionamento delle trasformazioni.....	324
Standard Urbanistici.....	324
<b>UTOE 2b – La Calvana: il Versante.....</b>	<b>325</b>
Dimensionamento delle trasformazioni.....	325
Standard Urbanistici.....	326
<b>UTOE 3 - Centro Storico.....</b>	<b>327</b>
Dimensionamento delle trasformazioni.....	327
Standard Urbanistici.....	328
<b>UTOE 4a - La città centrale: via Bologna - via Strozzi.....</b>	<b>329</b>
Dimensionamento delle trasformazioni.....	329
Standard Urbanistici.....	330
<b>UTOE 4b - La città centrale: Borgonuovo-San Paolo.....</b>	<b>331</b>
Dimensionamento delle trasformazioni.....	331
Standard Urbanistici.....	332
<b>UTOE 4c - La città centrale: Via Roma - Soccorso.....</b>	<b>333</b>

Dimensionamento delle trasformazioni.....	333
Standard Urbanistici.....	334
UTOE 5 - I Borghi.....	335
Dimensionamento delle trasformazioni.....	335
Standard Urbanistici.....	337
UTOE 6 - La città in aggiunta.....	338
Dimensionamento delle trasformazioni.....	338
Standard Urbanistici.....	340
UTOE 7 - I Macrolotti.....	341
Dimensionamento delle trasformazioni.....	341
Standard Urbanistici.....	342
UTOE 8 - La Piana.....	343
Dimensionamento delle trasformazioni.....	343
Standard Urbanistici.....	344
Territorio Comunale.....	345
Dimensionamento delle trasformazioni.....	345
Standard Urbanistici.....	346
Standard Territoriali.....	346

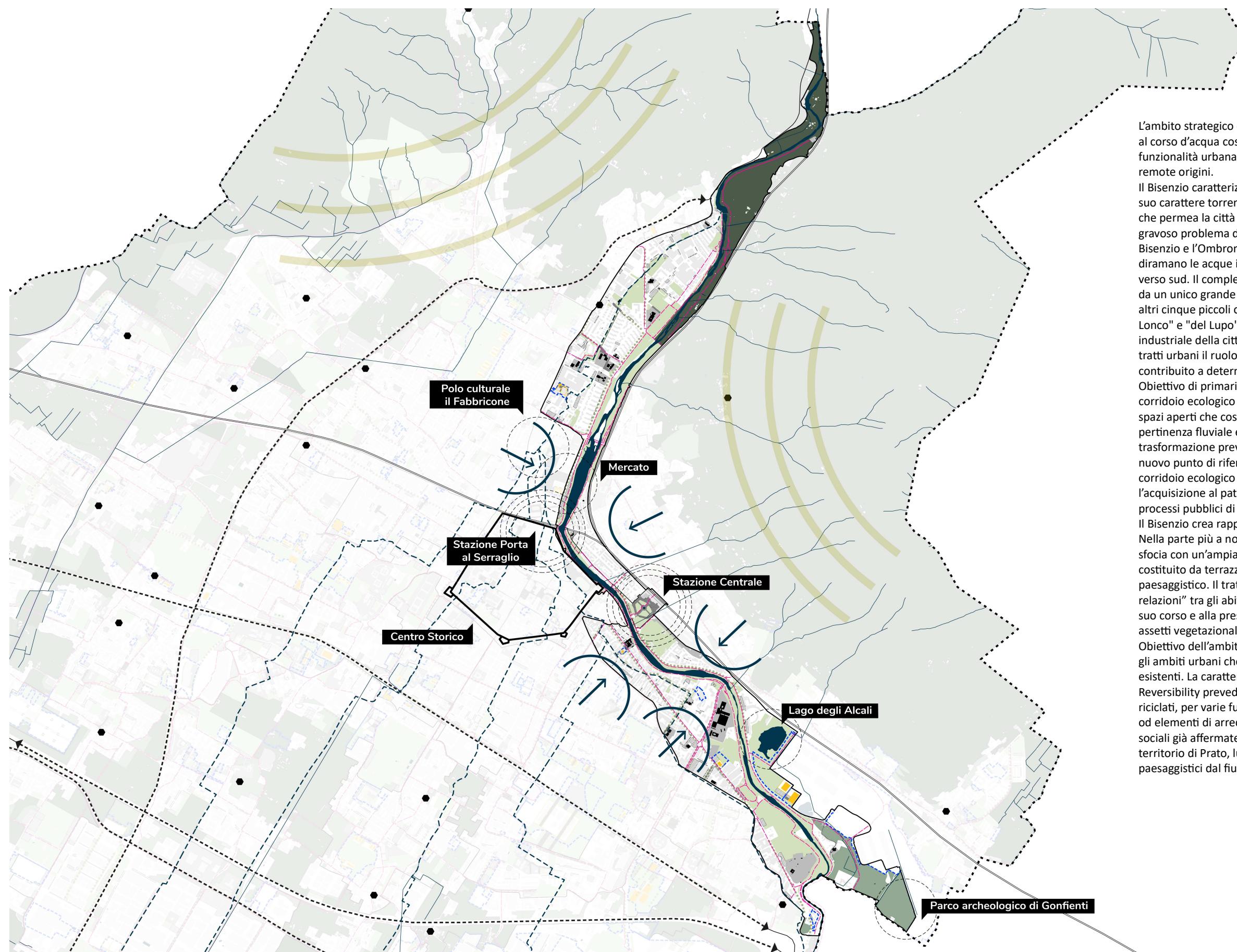
## Ambiti Strategici

Gli Ambiti Strategici sono ambiti territoriali che individuano l'insieme di relazioni che intercorrono tra lo specifico contesto urbano e le Aree di Trasformazione in esso comprese, per tali ambiti sono esplicitati il rapporto tra le strategie generali del Piano Operativo e le previsioni contenute nelle singole schede di trasformazione. Gli ambiti strategici sono individuati nell'elaborato 09.E "Strategie del Piano: gli ambiti strategici" in scala 1:15.000.

Nella sezione successiva vengono rappresentate le strategie principali di ogni ambito di cui si riporta la legenda.



## 1. Ambito del Bisenzio



L'ambito strategico del Bisenzio individua le porzioni di territorio che insieme al corso d'acqua costituiscono un sistema di alto valore ecologico e funzionalità urbana strettamente correlato con la città fin dalle sue più remote origini.

Il Bisenzio caratterizza fortemente l'identità della città, la sua presenza e il suo carattere torrentizio sono stati l'origine del carattere di "fabbrica diffusa" che permea la città fin dall'epoca comunale nella quale per risolvere il gravoso problema di liberare dalle acque di ristagno la piana compresa tra il Bisenzio e l'Ombrone fu costruita una fitta rete di canali, le gore, che diramano le acque impetuose del corso d'acqua dalla pescaia del Cavalcotto verso sud. Il complesso sistema gorile (53 chilometri di gore) che si diparte da un unico grande canale detto il "Gorone", che a sua volta si suddivide in altri cinque piccoli canali (le "gore" dette "Bresci", "Mazzoni", "Romita", "del Lonco" e "del Lupo"), è stata l'infrastruttura che ha guidato lo sviluppo industriale della città. Con il tombamento (interramento) progressivo dei tratti urbani il ruolo di questa infrastruttura è spesso dimenticato ma ha contribuito a determinare la conformazione urbana della città.

Obiettivo di primaria importanza è la conservazione ed il potenziamento del corridoio ecologico ambientale del fiume attraverso la valorizzazione degli spazi aperti che costituiscono un varco anche visuale lungo le fasce di pertinenza fluviale e in prossimità di zone umide. Per questo le aree di trasformazione previste in prossimità del lago degli Alcali oltre a costituire un nuovo punto di riferimento urbano, contribuiscono alla valorizzazione del corridoio ecologico del Bisenzio e delle aree periferiche attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico di tali aree, in modo da poter attivare processi pubblici di conservazione e valorizzazione.

Il Bisenzio crea rapporti differenti secondo il tratto di città che incontra. Nella parte più a nord, dalla profonda vallata dal suo stesso corso generata, sfocia con un'ampia ansa a valle di un paesaggio collinare tradizionale costituito da terrazzamenti ad ulivi e da ville storiche di grande valore paesaggistico. Il tratto propriamente urbano è invece il "luogo delle relazioni" tra gli abitanti e il fiume grazie alla conformazione più ampia del suo corso e alla presenza di percorsi ciclabili, sistemazione di arredi e degli assetti vegetazionali.

Obiettivo dell'ambito strategico è quello di rafforzare il rapporto tra il fiume e gli ambiti urbani che lo circondano attraverso i giardini e le aree attrezzate esistenti. La caratterizzazione del parco fluviale attraverso il progetto Reversibility prevede l'inserimento di alcune strutture di servizio (container riciclati, per varie funzioni di servizio, ma anche semplici attrezzature a terra od elementi di arredo e impianti per il gioco) che ne esaltano le pratiche sociali già affermate, ne promuovono delle altre come l'esplorazione del territorio di Prato, lungo percorsi di carattere naturalistico e culturale e paesaggistici dal fiume e verso il fiume stesso.

## 2. Ambito del Centro storico

L'ambito strategico guarda alla città storica attorno alle mura, ai suoi luoghi e realtà. Gli interventi previsti per la città storica ricompresa nella cinta muraria, rispondono all'obiettivo di riattivare punti di interesse verso luoghi che il piano riconosce strategici.

Il Piano Operativo attraverso la disciplina dei suoli si muove ad un primo livello con interventi che coinvolgono luoghi consolidati della vita pubblica confermando il ruolo e le potenzialità: le piazze, il nucleo civico, gli assi ordinatori dello spazio pubblico, la città pubblica dei luoghi della cultura e delle istituzioni.

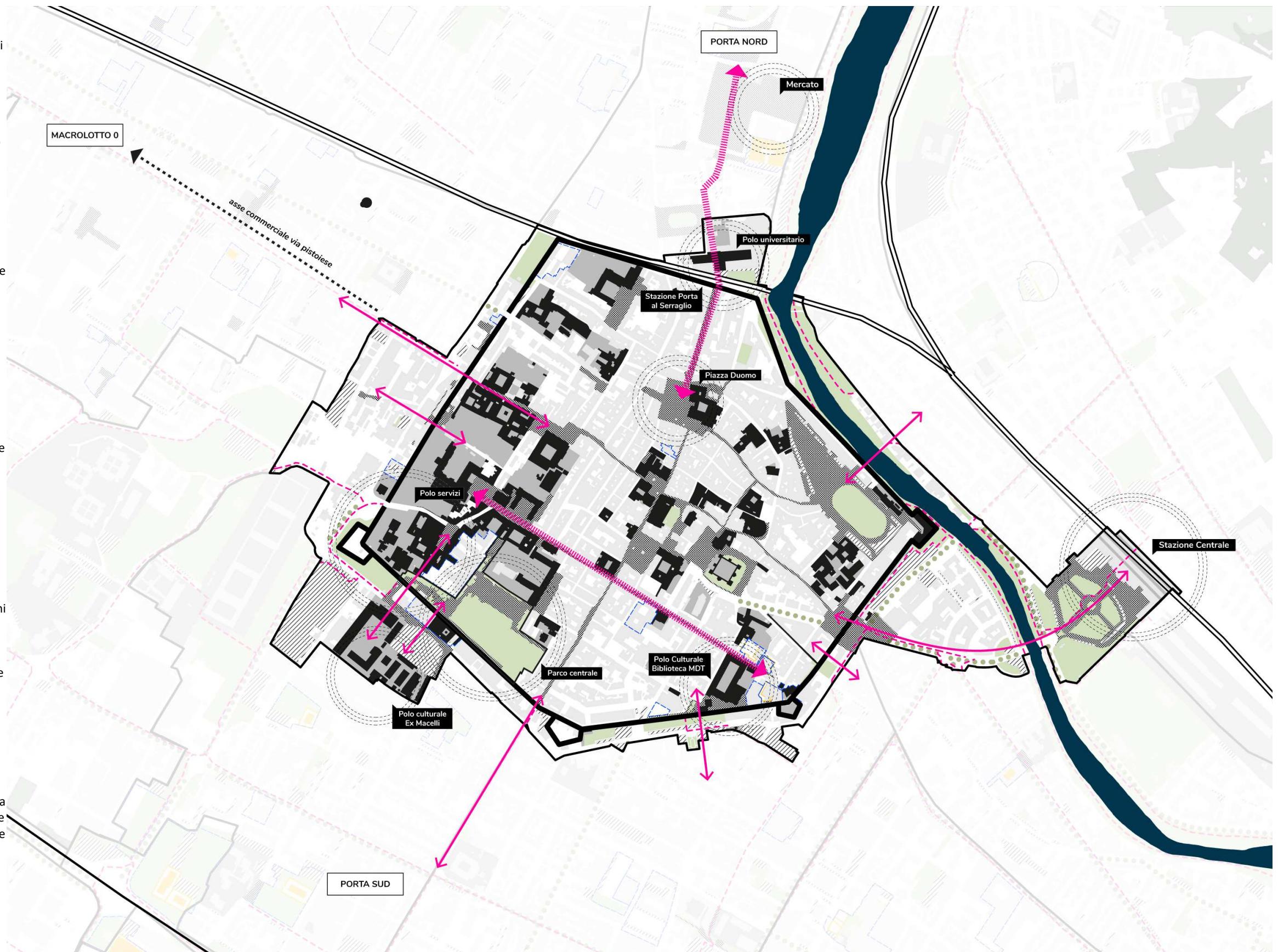
Ad un secondo livello, gli interventi contenuti nelle aree di trasformazione hanno l'obiettivo di rafforzare poli di attrazione di nuova o recente formazione e coinvolgono realtà in evoluzione. Qui le previsioni di trasformazione operano con lo scopo di implementare funzioni esistenti da arricchire con nuovi punti di interesse coinvolgendo anche realtà esterne al limite della cinta muraria. Le ipotesi di trasformazione funzionali agli obiettivi di piano si concentrano in due zone principali: la prima va da Porta Frascati a Piazza San Marco e la seconda riguarda il tratto di mura parallelo alla Piazza dei Macelli.

Nella zona di Santa Chiara il potenziamento del polo della cultura sorto nella ex fabbrica Campolmi con la Biblioteca Lazzerini e il Museo del Tessuto avviene attraverso l'acquisizione di alcuni fabbricati limitrofi, il completamento della liberazione del tratto di mura che dal polo culturale arriva fino a Piazza San Marco, attraverso la riconfigurazione delle aree produttive che vi insistono.

Il Piano prevede di ampliare l'offerta di contenitori culturali cittadini, in continuità con il polo già esistente, sia tramite acquisizioni dei fabbricati immediatamente contermini, notevoli per configurazione architettonica e strategici per la posizione, attraverso lo strumento della perequazione (AT3\_02 – Mura tratto est – ex produttivo via Santa Chiara), sia indirizzando verso riconfigurazioni parziali, operando contestualmente il riconoscimento degli elementi di valore da mantenere (Recupero complesso produttivo in via Santa Chiara).

Altro obiettivo del Piano Operativo è l'implementazione di un nuovo asse della cultura, che parte da via Santa Chiara e si sviluppa lungo via San Jacopo, via Cambioni, via del Pellegrino e via Santa Caterina, per concludersi in piazza Cardinale Niccolò, lungo il quale si trovano il Polo Culturale Campolmi, la Pubblica Assistenza, il Monastero di San Francesco, la scuola di musica Giuseppe Verdi, il Convitto Nazionale Cicognini, l'ex Convento Santa Caterina, le scuole Guasti, l'Anagrafe Centrale, il complesso monumentale del Misericordia e Dolce ed il Monastero San Niccolò; tra i più importanti monumenti cittadini che rendono il progetto di importanza strategica per valorizzare e rinnovare uno dei più grandi complessi del centro storico vuoto ormai da molti anni (AT3\_07 – Ex Tribunale – Via dei Migliorati, piazza San Jacopo).

Nella zona degli Ex Macelli, a ridosso del tratto di mura situato lungo via Cavour – via Carradori si prevede il recupero completo del complesso della Ex-fabbrica Lucchesi, esempio di archeologia industriale totalmente dismesso e in pessimo stato di conservazione. Il Piano, con la finalità di recuperare il complesso ma anche di creare un ulteriore presidio pubblico prevede che una porzione venga recuperata introducendo funzioni private direzionali, di servizio o in parte anche commerciali, e l'altra porzione ceduta all'amministrazione riconoscendo facoltà edificatorie da attuare su un terreno dell'amministrazione comunale situato in via dei Palli (AT3\_01 – Complesso produttivo Lucchesi via Cavour). Obiettivo generale della trasformazione è creare un rapporto tra l'edificio e gli spazi pubblici attuali, piazza dei Macelli e officina Giovani, e di progetto: il futuro Parco Centrale che sorgerà nell'area dell'ex ospedale Misericordia e Dolce. È prevista infatti l'apertura di un collegamento pubblico (o di uso pubblico) che consenta l'accesso diretto al parco attraverso la porzione che verrà ceduta. Inoltre il Piano prevede una ulteriore connessione pedonale tra piazza dell'Ospedale ed il nuovo Parco Centrale in direzione est-ovest e dovrà essere concepita come un unico spazio pubblico che favorisca la continuità relazionale tra l'antica piazza ed il nuovo parco" (AT3\_09 - Accordo di programma dgr 153/2014 e succ. modifche).



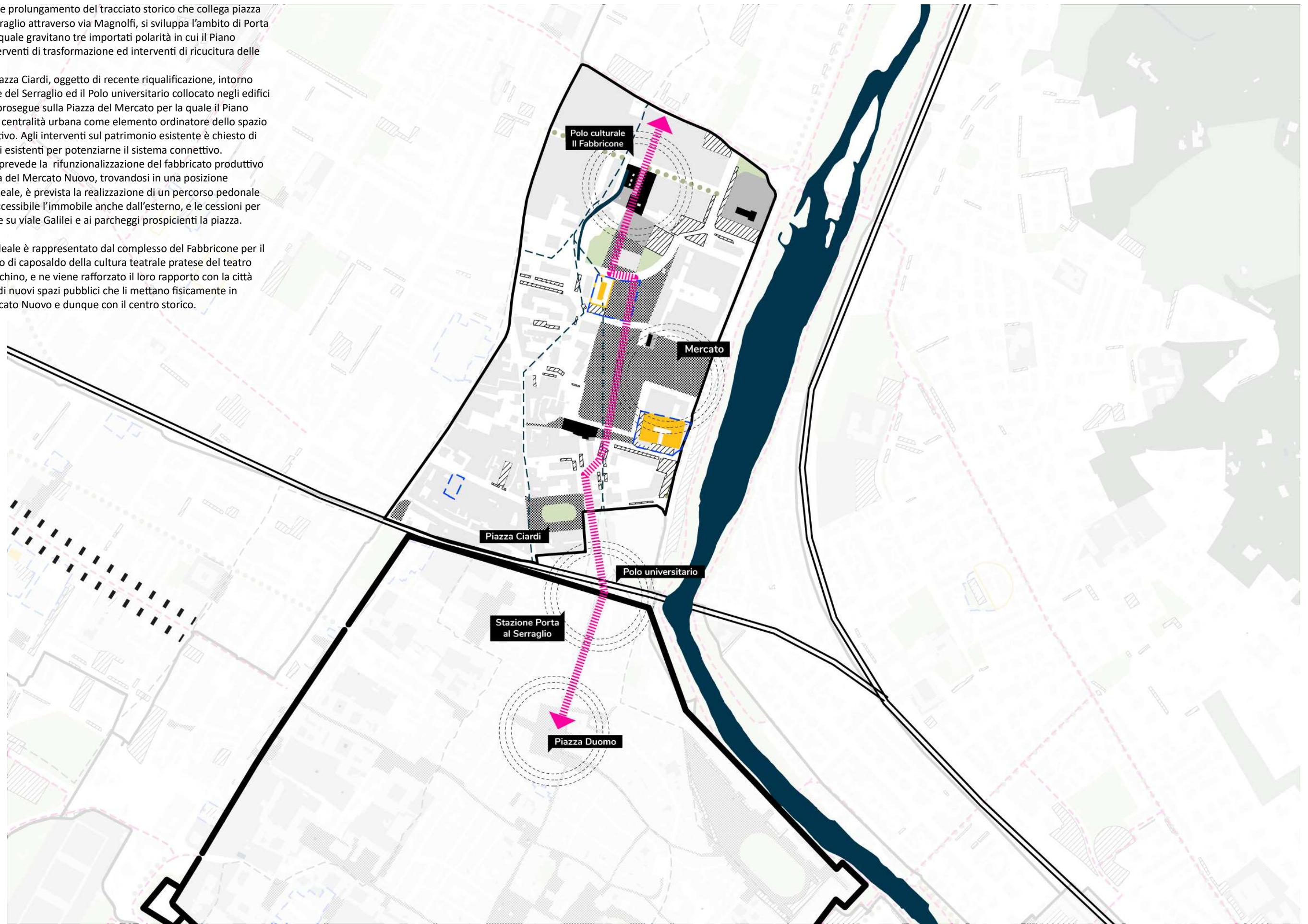
### 3. Ambito di Porta Nord

A nord del centro storico, come prolungamento del tracciato storico che collega piazza Duomo con la stazione del Serraglio attraverso via Magnolfi, si sviluppa l'ambito di Porta Nord lungo un asse ideale sul quale gravitano tre importanti polarità in cui il Piano Operativo opera con locali interventi di trasformazione ed interventi di ricucitura delle potenzialità dell'esistente.

Il primo polo è costituito da Piazza Ciardi, oggetto di recente riqualificazione, intorno alla quale gravitano la stazione del Serraglio ed il Polo universitario collocato negli edifici dell'Ex istituto T. Buzzi. L'asse prosegue sulla Piazza del Mercato per la quale il Piano Operativo conferma il ruolo di centralità urbana come elemento ordinatore dello spazio pubblico e del sistema connettivo. Agli interventi sul patrimonio esistente è chiesto di interagire con gli spazi pubblici esistenti per potenziarne il sistema connettivo.

Nella AT4a\_01, per la quale si prevede la rifunzionalizzazione del fabbricato produttivo situato tra viale Galilei e Piazza del Mercato Nuovo, trovandosi in una posizione baricentrica rispetto all'asse ideale, è prevista la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico per rendere accessibile l'immobile anche dall'esterno, e le cessioni per l'ampliamento del marciapiede su viale Galilei e ai parcheggi prospicienti la piazza.

Il "capolinea" di questo asse ideale è rappresentato dal complesso del Fabbricone per il quale viene confermato il ruolo di caposaldo della cultura teatrale pratese del teatro Fabbricone e del teatro FabbriChino, e ne viene rafforzato il loro rapporto con la città attraverso la riconfigurazione di nuovi spazi pubblici che li mettano fisicamente in contatto con la Piazza del Mercato Nuovo e dunque con il centro storico.



#### 4. Ambito di Chiesanuova - Ciliani

Il Piano Operativo, con la finalità di implementare le connessioni ecologiche urbane, contribuire al miglioramento del benessere soprattutto nelle aree dense immediatamente fuori dal centro storico, prevede la creazione di un nuovo sistema di parchi urbani.

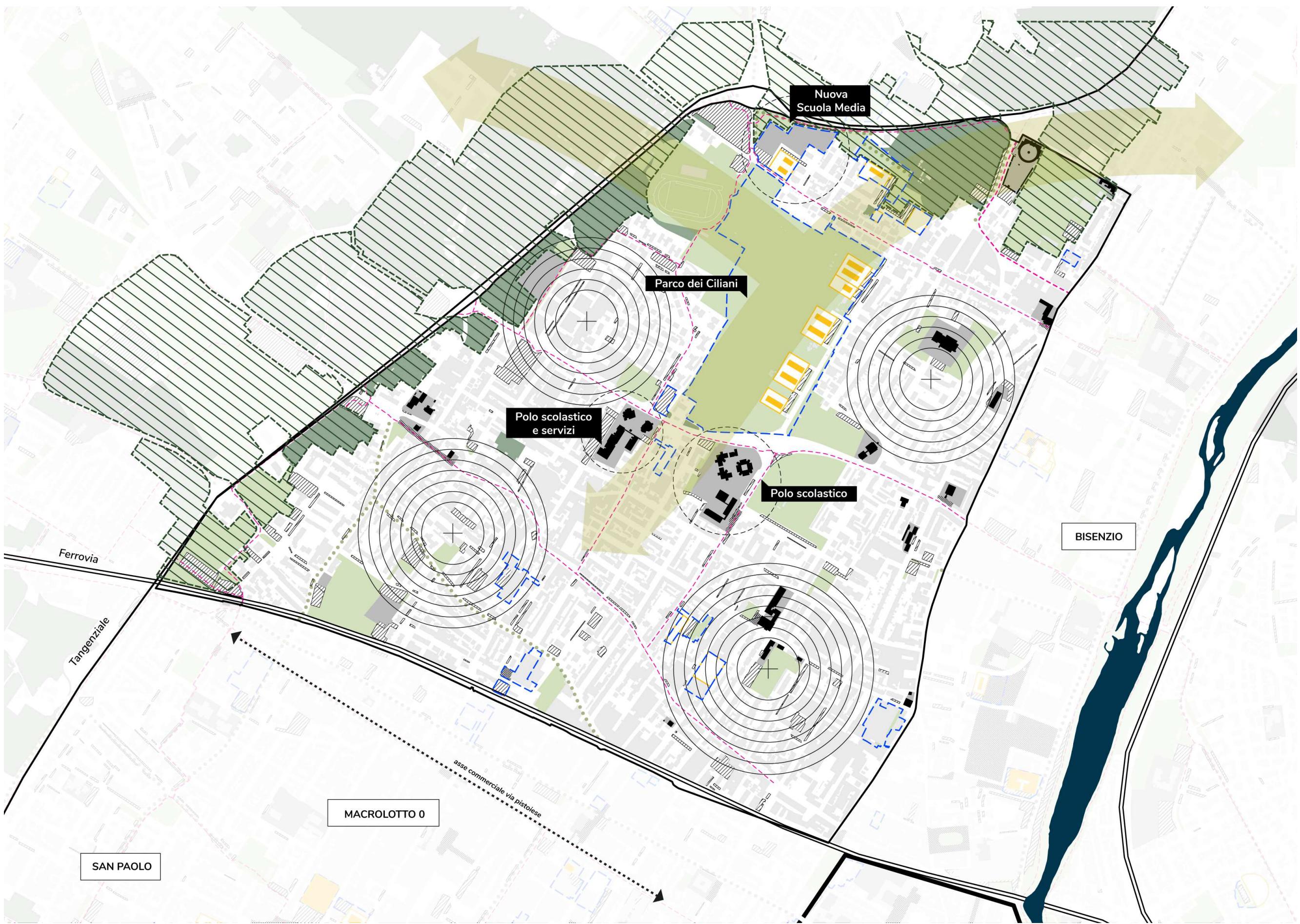
Nell'ambito strategico

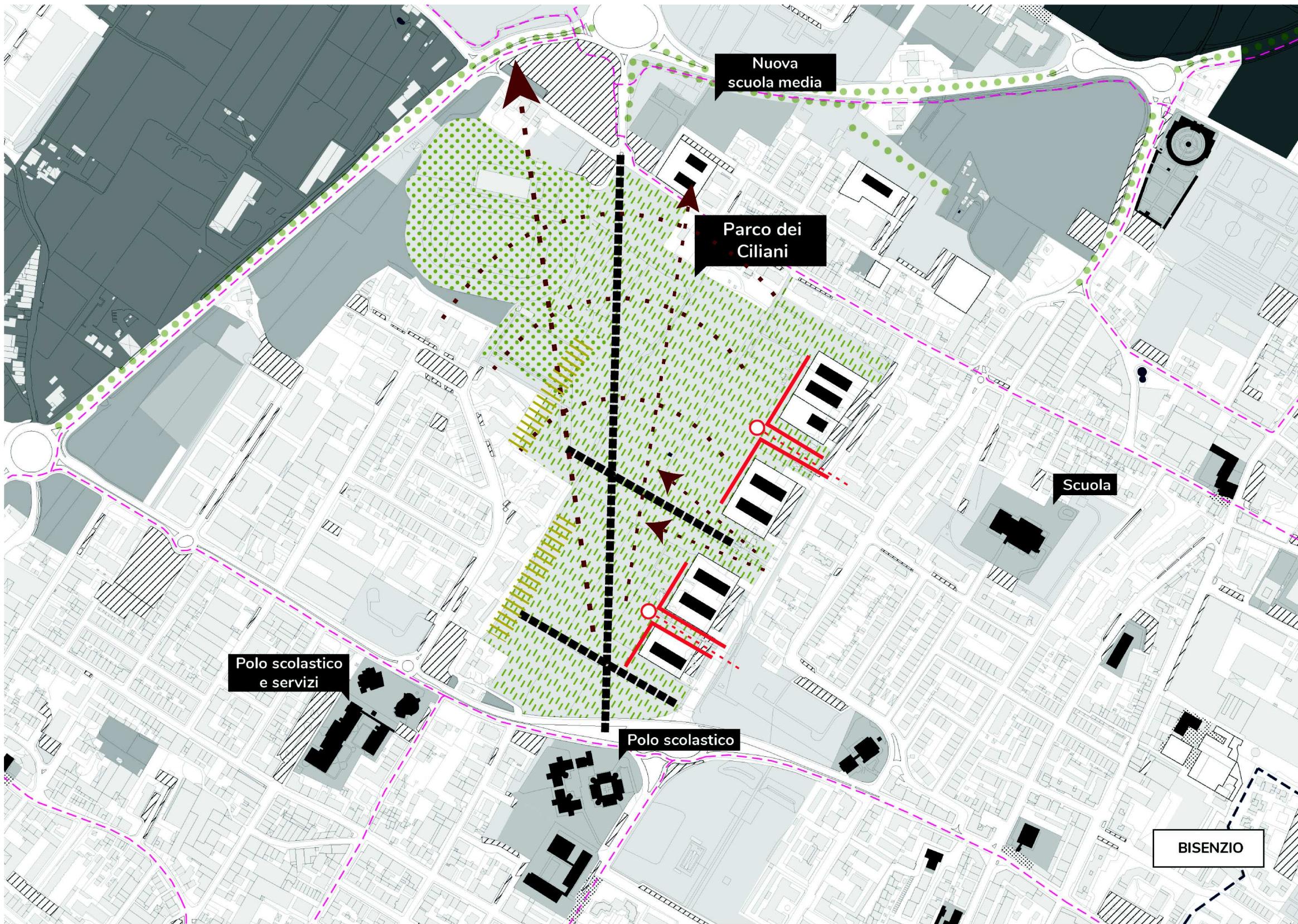
"Chiesanuova- Ciliani", l'obiettivo è quello di rendere pubbliche e fruibili aree verdi di notevoli dimensioni, situate in zone densamente abitate e collocate in posizioni strategiche della città, spesso ancora caratterizzate da usi agricoli per metterle a disposizione della collettività. Lo strumento della perequazione trova qui la sua applicazione più semplice ed efficace. Le cessioni previste all'amministrazione superano in questi casi il 70% delle superfici territoriali, oltre agli standard che devono essere realizzati contestualmente all'attuazione dell'edificazione privata.

Le nuove edificazioni funzionali alle cessioni pubbliche non devono creare frammentazioni dell'area collocandosi ai margini e devono invece realizzare varchi fruitti e visivi tra il parco e le aree residenziali esistenti.

Nel Parco dei Ciliani la valenza di parco agorurbano contribuisce alla tutela del sistema morfologico rurale ancora presente consentendo la permeabilità e la fruizione degli spazi aperti dalla collina verso la città densa.

In particolare per questo parco, la cui attuazione è legata alle cessioni provenienti dall'applicazione della perequazione, l'amministrazione comunale redigerà un Masterplan complessivo che dovrà essere coerente con i criteri e le prescrizioni rappresentate nello schema seguente.





Parco dei Ciliani – Indirizzi per la progettazione

- Assi portanti del parco
- Schermatura filtro
- Punti principali di accesso del parco  
- verifica dei rapporti tra parco ed edificato
- Punti di apertura panoramica da conservare  
- verifica dei rapporti tra parco e quinta collinare
- Punti di relazione visiva  
- verifica dei rapporti visuali tra nuovo fronte urbano e parco
- Parco agriurbano

## 5. Ambito del Macrolotto Zero

L'ambito strategico del Macrolotto Zero si sviluppa ad ovest del centro antico oltre Porta Pistoiese e comprende una vasta area urbana densa a carattere misto, produttivo e residenziale, costruita in gran parte nel secondo dopoguerra lungo una fitta rete di strade private a sud alla ferrovia. Il nucleo produttivo di quest'area si snoda su viabilità ortogonali alla via Pistoiese con copertura completa degli isolati ed è delimitato a sud ed ad est dai complessi di archeologia industriale tra le più significative del territorio pratese, la fabbrica Forti e la fabbrica Anonima Calamai.

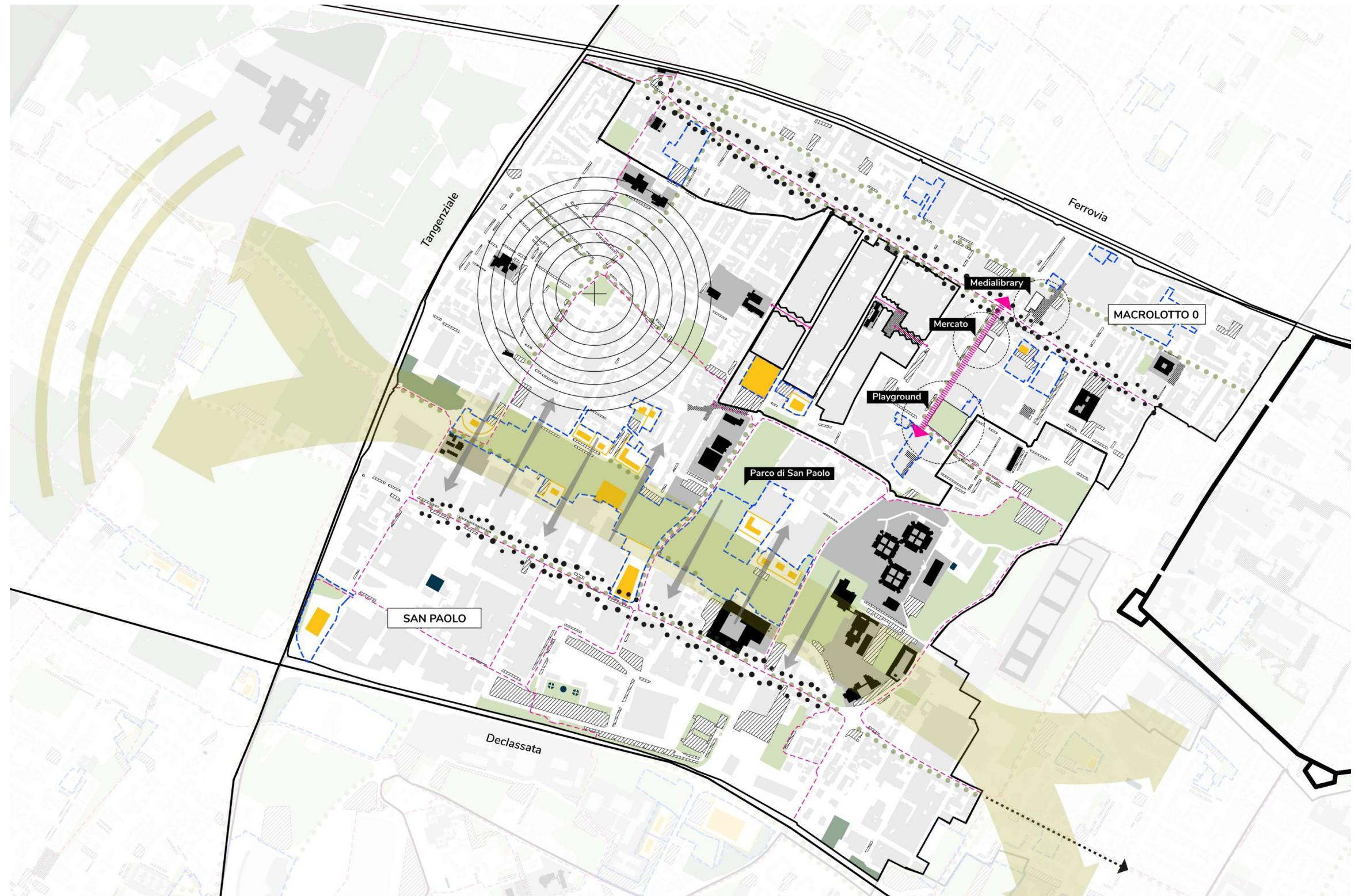
L'obiettivo del Piano Operativo è quello di valorizzare l'area del Macrolotto Zero come distretto creativo, favorendo l'inserimento di attività culturali nel tessuto produttivo esistente, incrementando la dotazione di servizi del territorio e aumentando la permeabilità degli isolati, spesso talmente densi da non avere superfici scoperte.

Per questo il Piano Operativo privilegia trasformazioni che prevedono il riuso sia degli immobili di notevole interesse, riconosciuti dal Piano Strutturello come archeologia industriale (fabbrica Forti e Anonima Calamai) o come complessi produttivi di valore tipologico (Ex Lanificio Rosati), che di altri edifici di notevole valore testimoniale e di interessante configurazione morfologica per l'impianto o per la complessità compositiva (Edificio in via Rossini, ex rifinizione Arno via dei Gobbi).

In queste aree di trasformazione da l'opportunità di rigenerare i complessi produttivi mantenendone la configurazione principale e consentendo puntuali e circoscritte sostituzioni edilizie, previa demolizione delle porzioni meno significative. Le destinazioni di progetto sono costituite generalmente da un mix funzionale, che comprende il mantenimento della funzione produttiva almeno in piccola percentuale, il cambio a direzionale e servizi come destinazione preponderante insieme a percentuali di commercio al dettaglio.

Il progetto pubblico PIU (Progetto Innovazione Urbana) contribuisce in maniera significativa all'obiettivo dell'ambito e ne rappresenta il primo nucleo.

Attraverso la creazione di un nuovo sistema di spazi pubblici, che investe e struttura l'intero progetto mettendo in relazione i vari ambiti urbani tra loro e con il contesto cittadino, vengono messe in connessione tre aree del progetto PIU che accolgono funzioni diversificate ma necessarie allo sviluppo delle strategie di riqualificazione urbana ipotizzate.



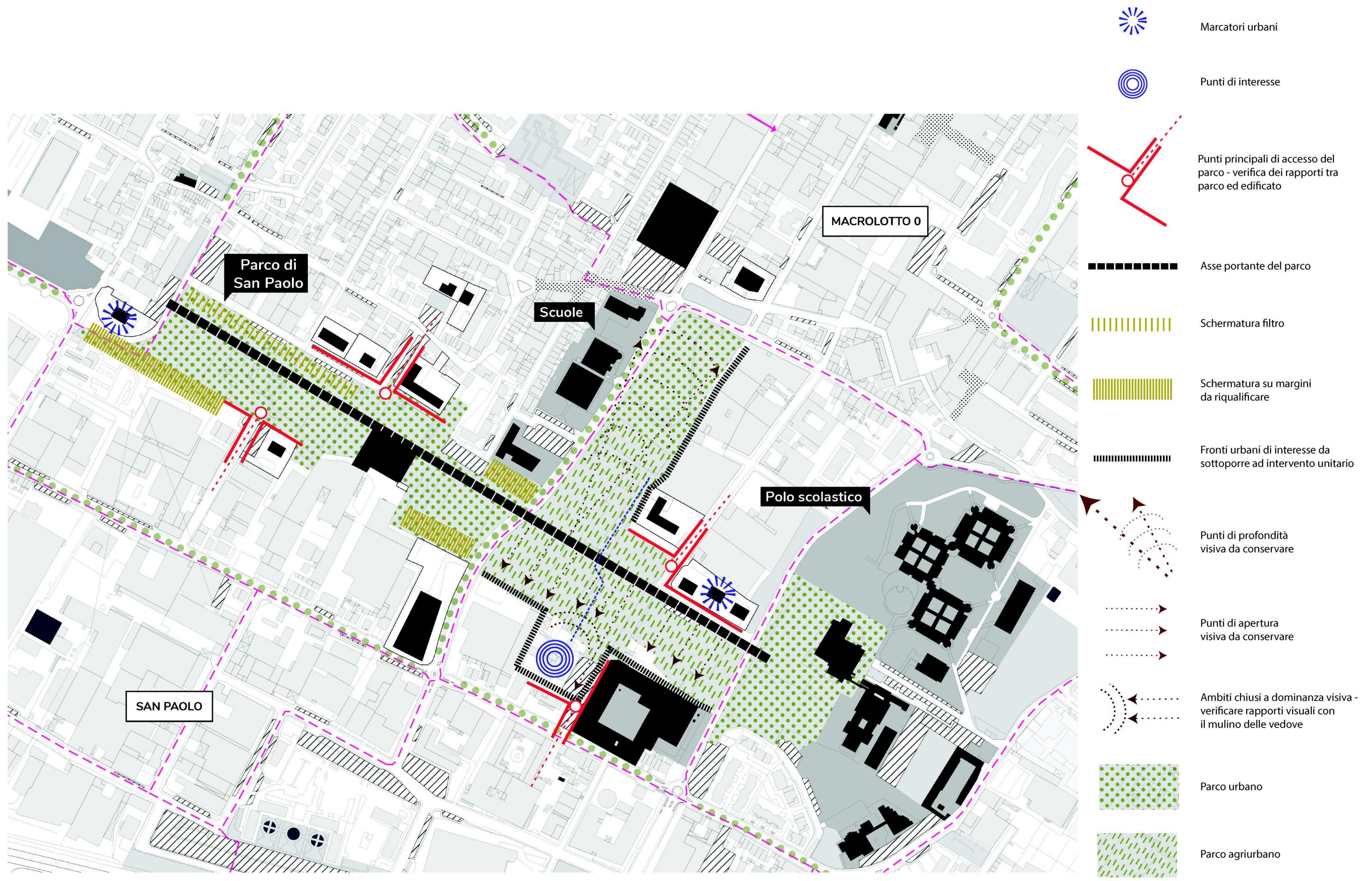
## 6. Ambito di San Paolo

Il Piano Operativo riconosce al Parco di San Paolo il ruolo preminente di area di filtro tra ambiti densamente costruiti e ambito di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito circostante, ma soprattutto il ruolo preminente di attrezzatura pubblica, rispondente alle esigenze del contesto urbano individuato dall'ambito strategico, riflesso di una esigenza conclamata del denso quartiere di San Paolo.

L'obiettivo è attivare un processo ecologico attraverso la realizzazione di un parco urbano nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive di agricoltura urbana che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate. Il parco pubblico è occasione di riqualificazione del margine urbano e di connessione fruttiva delle aree in oggetto allo stato attuale di proprietà privata, spesso caratterizzate da usi incongrui e fenomeni di degrado (depositi abusivi, superfetazioni, abusi edilizi). In particolare, per questo parco, la cui attuazione è legata alle cessioni provenienti dall'applicazione della perequazione, l'amministrazione comunale redigerà un Masterplan complessivo coerente con i criteri e le prescrizioni rappresentate nello schema seguente.

Si introducono due differenti declinazioni di parco urbano più aderenti ai valori ecologici e ambientali esistenti all'attualità: al di sotto del quartiere di San Paolo si prevede a parco urbano attrezzato a servizio del quartiere, mentre la porzione ad est verrà qualificata come parco agrourbano che valorizzi le emergenze storico insediative presenti come l'antico mulino e la gora che emerge al di sotto della fabbrica Baldassini.

All'interno del parco di San Paolo il nuovo edificato si configura come completamento del margine del borgo e nuovo fronte della infrastruttura verde, altre volte costituisce un landmark urbano come nel caso degli edifici residenziali a torre posti su via San Paolo e su via Dossetti.



Parco di San Paolo – Indirizzi per la progettazione

## 7. Ambito della Declassata: l'asse dell'innovazione

Il Piano Operativo riconosce l'asse della Declassata come uno dei grandi temi di sviluppo del territorio pratese, nel suo ruolo di arteria centrale di collegamento dell'area vasta in direzione Est - Ovest, alle cui strategie complessive si deve interfacciare; allo stesso tempo definisce le modalità per generare nuove relazioni urbane tra i compatti che si sviluppano a Nord e a Sud dell'arteria, nella logica di superare il suo significato di cesura urbana, che ha generato nel corso degli anni situazioni disomogenee.

Rispetto al primo tema il Piano Operativo definisce la Declassata come vero e proprio boulevard urbano, un asse dell'innovazione a servizio della manifattura della Toscana, da trattare come centro dei servizi, del direzionale, del leisure e della produzione a livello di area vasta, collegato in modo funzionale alle principali arterie di traffico veicolare – autostrada A1 e A11 –, alla Stazione Centrale, interconnesso con i grandi compatti produttivi cittadini – Macrolotto 1, Macrolotto 2 – e allo stesso tempo collegato con il centro cittadino tramite il “passante verde”, lungo via Nenni e via Monnet – che si riallaccia alla nuova porta del Centro Storico a Sud, costituita dal nuovo Parco Centrale, previsto nell'area dell'ex Ospedale Misericordia e Dolce.

Rispetto al secondo tema il Piano Operativo prevede come azione più importante l'interramento dell'infrastruttura viaria nel tratto tra via C. Marx e Via P. Nenni e la contestuale previsione di un nuovo spazio pubblico alberato alla quota della città, realizzato secondo le strategie della forestazione urbana, in grado di generare nuove relazioni tra i compatti urbani densamente edificati a Nord e a Sud dell'infrastruttura e interconnesso con il Parco dell'Ippodromo a Sud e con il “passante verde” a Nord.

Il Piano Operativo prevede una strategia diversificata per due tratti urbani della Declassata: la prima tra il Casello Prato Est e via P. Nenni, identificato come il tratto a carattere più urbano in cui ridefinire le connessioni Nord-Sud e sviluppato come asse dell'innovazione e dei servizi alla manifattura di area vasta, con una vocazione legata alle funzioni a servizio, direzionali e artigianali; e la seconda nel tratto tra via P. Nenni e la rotonda di Capezzana, identificato come un tratto a carattere più extraurbano con una vocazione legata alle funzioni commerciali e dell'istruzione di livello provinciale.

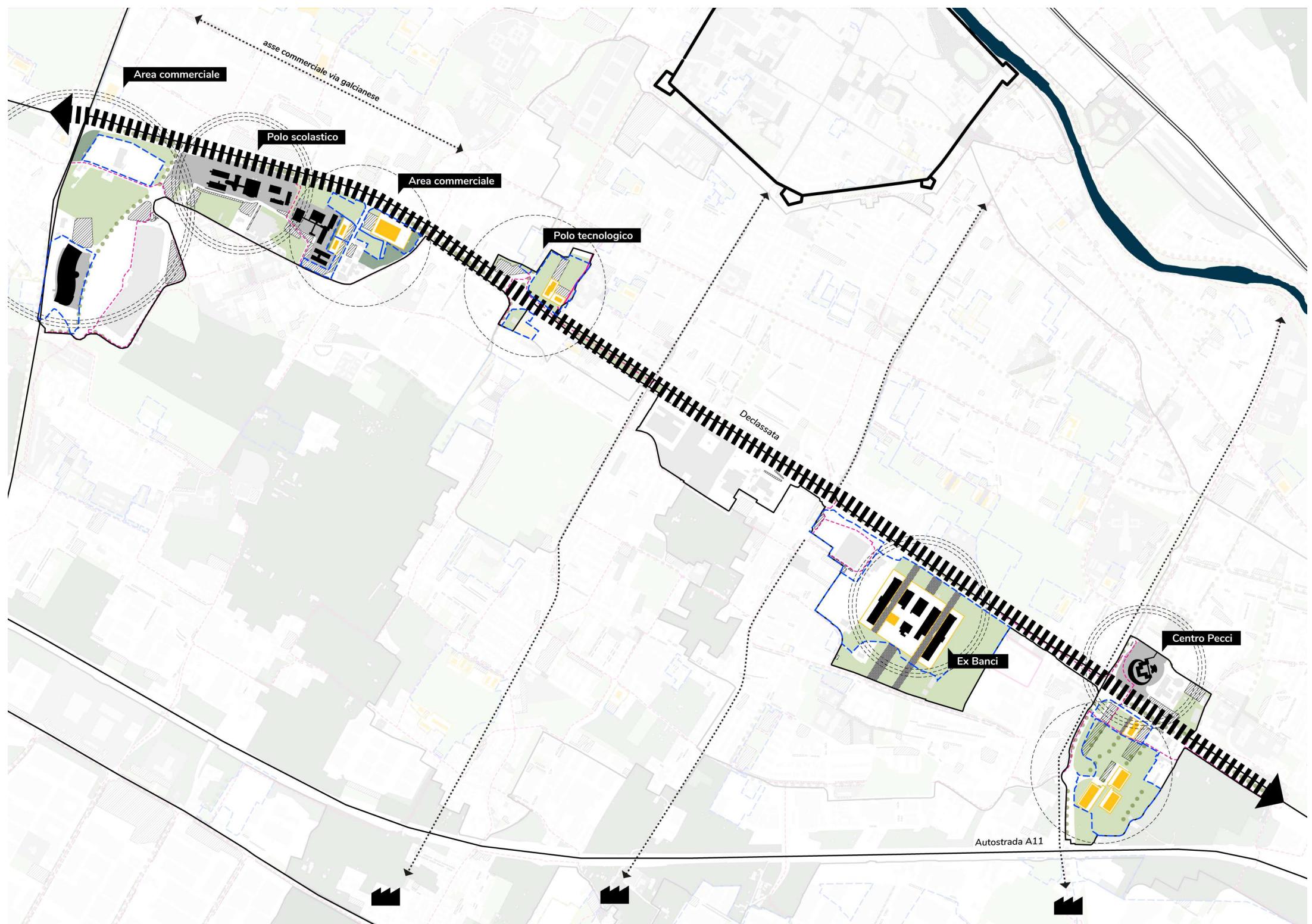
Il Piano Operativo sviluppa le strategie nel primo tratto in tre nodi: il Nodo 1 in corrispondenza del Centro Pecci, il Nodo 2 che coincide all'area dell'Ex Banci, il Nodo 3 in corrispondenza di via P. Nenni.

Il Nodo 1 è concepito come vera e propria “porta delle città”: prevede una nuova edificazione a destinazione servizi e terziario (AT6\_02), posta di fronte al Centro Pecci, con in quale a livello progettuale dovrà svilupparsi un sistema architettonico integrato di edificato e spazi verdi pubblici. Avrà come elemento di raccordo una nuova passerella pedo-ciclabile, che rappresenta il punto di intersezione di due nuovi assi della ciclabilità previsti dal PUMS, ovvero il nuovo asse urbano Nord – Sud ( Ponte Petriño, viale Repubblica, viale Berlinguer, Parco Agricolo della Piana) e la nuova ciclovia Prato – Firenze. Il Piano Operativo sviluppa l'espansione dello spazio pubblico tra Centro Pecci e area AT6\_02 a Sud verso l'Autostrada A11, nell'area di trasformazione AT6\_03: prevede il nuovo assetto complessivo delle aree pubbliche, progettate come un sistema integrato di aree verdi e parcheggi - giardino a servizio del comparto urbano, con un disegno che si struttura secondo la matrice della piana agricola, fatta di segni in direzione nord-sud. Tale matrice definisce anche le modalità insediative di un nuovo comparto artigianale e di commercio all'ingrosso, da caratterizzare architettonicamente come “parco tecnologico”, che dovrà integrarsi nel disegno complessivo e sviluppare sinergie tra costruito e aree aperte: in particolare dovrà essere posta particolare attenzione al trattamento dell'area aperta prospiciente l'Autostrada A11, che dovrà mantenere i caratteri paesaggistici di area a vocazione agricola, connessa al sistema più ampio del Parco Agricolo della Piana, garantendo ampie visuali trasversali verso la città ed il sistema della Calvana sullo sfondo.

Il Nodo 2 ridefinisce l'assetto complessivo dell'area dell'ex Banci (AT6\_11), a cui, nella strategia complessiva, viene assegnato il ruolo di polo dell'innovazione di area vasta, con nuove funzioni a servizio, direzionale, commerciale e artigianale, che dovranno svilupparsi nella logica di un mix funzionale. Il Piano Operativo prevede una strategia che dovrà sviluppare un sistema integrato di spazi pubblici e edifici, nella logica di promuovere una nuova centralità urbana in grado di promuovere innovative relazioni tra natura e architettura. Il Piano Operativo prevede il ripensamento degli edifici esistenti, per i quali sono chiaramente identificati gli elementi che ne definiscono il valore testimoniale, che dovranno essere recuperati e messi in relazione ad un nuovo sistema architettonico, che potrà innovare l'immagine complessiva, pur mantenendo il sistema insediativo, identificato come tema testimoniale prioritario. Il Piano Operativo prevede anche la realizzazione di una nuova edificazione con destinazione a servizi e direzionale, che dovrà identificarsi come nuovo landmark urbano.

Il Nodo 3 (AT4c\_02) è concepito come l'ingresso alla città da Sud : un nuovo polo con funzioni a servizio e direzionale che dovrà essere correlato al disegno complessivo del nuovo parco urbano, generato dall'interramento dell'asse viario e che dovrà integrarsi funzionalmente al quartiere del Soccorso. Il nuovo comparto urbano dovrà generare un insieme di spazi pubblici connessi e integrarsi a livello progettuale con gli spazi e le funzioni pubbliche esistenti (in particolare la Scuola Primaria e il giardino esistente) e con quelle previste dal Piano Operativo (in particolare il nuovo parco pubblico previsto nell'area dell'ex Ambrosiana AT4c\_01), in modo da configurarsi come nuova centralità dotata di nuovi spazi pubblici a servizio del quartiere del Soccorso.

Il Piano Operativo sviluppa le strategie nel secondo tratto della Declassata nel Nodo 4 in corrispondenza del Polo Scolastico. Il Nodo 4 è concepito come un sistema urbano, dotato di mix funzionale con nuove edificazioni a destinazione commerciale (AT5\_19) e residenziale (AT5\_20 e AT5\_21), che dovrà integrarsi progettualmente al Polo Scolastico ed al nuovo sistema di aree pubbliche intorno allo stesso, che dovranno essere sviluppate secondo le strategie della forestazione urbana. Il Piano Operativo prevede, grazie alla strategia sviluppata dalle differenti aree di trasformazione, di acquisire nuove aree da destinare a spazi e verde pubblico da integrare con le funzioni e gli spazi pubblici esistenti, sia in relazione al Polo Scolastico, che al quartiere di San Giusto; allo stesso tempo si integra alla vocazione commerciale di questo tratto della Declassata ed alle aree residenziali di San Giusto.



## 8. Ambito di Porta Sud

Questo ambito strategico è fortemente caratterizzato dall'asse di connessione ambientale che dagli spazi verdi intorno al centro storico (Parco Centrale ed area della Misericordia) si dirama verso il territorio aperto rurale secondo due direttive.

La prima direttrice ad andamento nord-sud si attesta lungo via Monnet e prosegue con via Nenni attraversando la Declassata, e proseguendo verso sud attraversa il Parco della Pace si congiunge con l'area agricola interclusa di San Giusto.

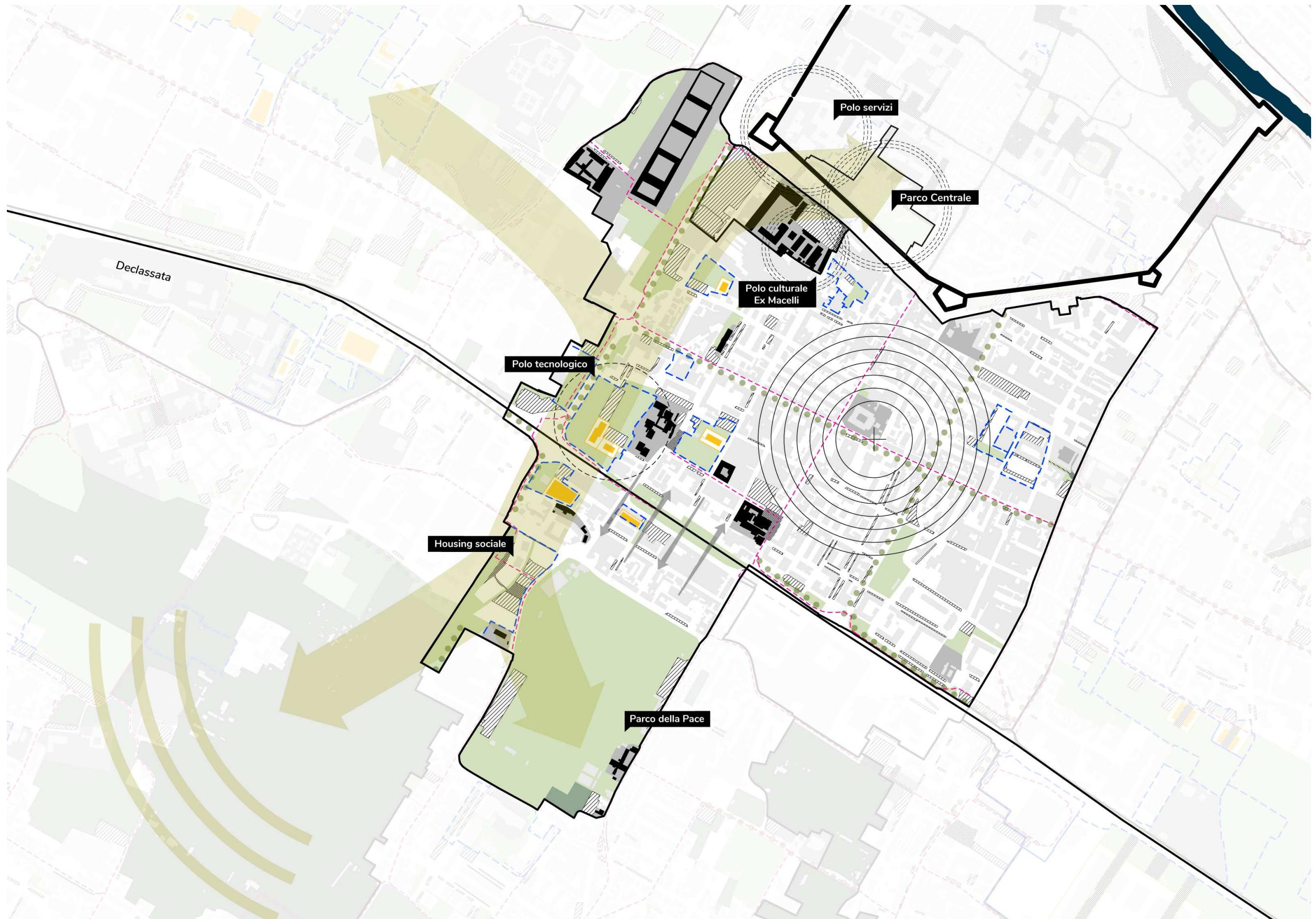
Snodo qualificante dell'intero asse è costituito dall'area di trasformazione AT4c\_02, nella quale, a fronte di edificazioni a carattere direzionale, per localizzare lungo la Declassata funzioni amministrative di livello di area vasta, si prevede la realizzazione di un vasto parco lungo l'asse costituito da via P. Nenni e via J. Monnet.

Nell'ambito di un disegno complessivo esso si collegherà anche con il nuovo Parco del Soccorso realizzato a seguito dell'interramento della Declassata.

La seconda direttrice ha invece andamento est-ovest e congiunge il Parco Centrale con la direttrice verde individuata dal Parco di San Paolo verso la successione di spazi aperti ad ovest che garantiscono continuità ecologica con il paesaggio rurale e permeabilità visiva all'interno del sistema insediativo.

Fanno parte dell'ambito anche la AT4c\_01 in cui si prevede la riconversione a parco pubblico della vasta area sportiva dismessa lungo via del Purgatorio.

L'importanza della realizzazione dell'area a parco risiede nella sua localizzazione all'interno del quartiere del Soccorso, area densamente edificata carente di aree pubbliche verdi e di luoghi per l'aggregazione. Sempre nel quadrante a sud del centro storico, anche nella zona di via Livorno angolo via Genova, si prevede di implementare le aree a verde e a parcheggio con le cessioni della AT4c\_06, a fronte di un completamento residenziale.



## 9. Ambito di Grignano-Cafaggio

L'ambito strategico "Grignano-Cafaggio" è identificato dall'area urbana situata lungo via Roma a sud dell'asse della Declassata.

Comprende l'edificato storizzato sorto lungo via Roma e le urbanizzazioni che si sono succedute dagli anni '70 ad oggi che hanno densificato notevolmente la zona con edificato prevalentemente residenziale.

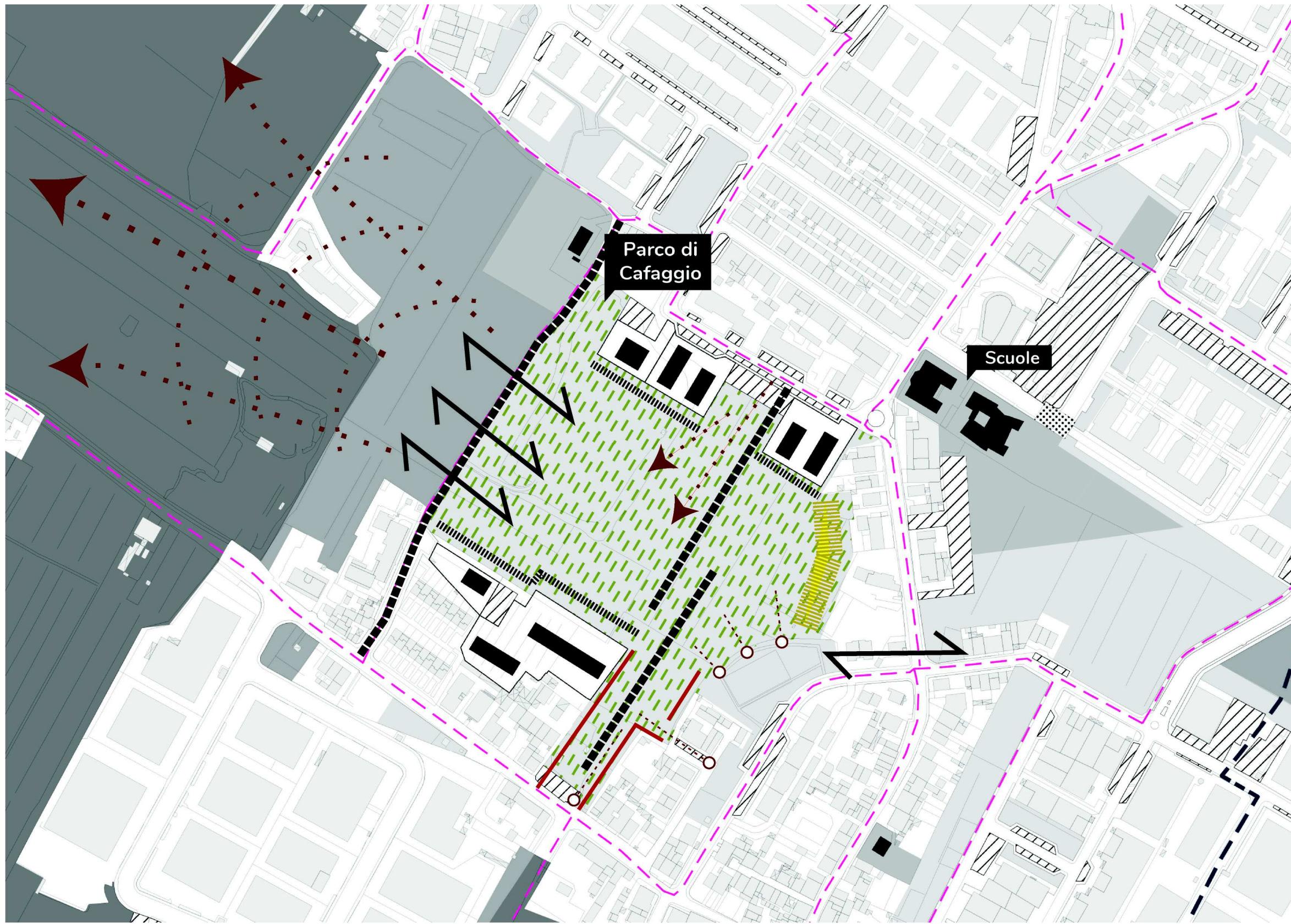
In tale situazione l'obiettivo del Piano è quello di dotare il contesto urbano di una nuova area a parco pubblico a carattere agorurbano nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate.

Il carattere agorurbano del parco nasce dall'obiettivo di confermare la relazione attualmente esistente tra queste aree e gli spazi aperti rurali secondo una direttrice di connessione ambientale che si dirama verso l'ambito agricolo intercluso di San Giusto.

La previsione assicura il mantenimento di una vasta area pubblica destinata all'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale che consente la permeabilità e la fruizione degli spazi aperti. Le aree edificabili si collocano prevalentemente lungo la viabilità esistente, creando varchi fruttivi e visivi tra il parco e le aree residenziali esistenti.

In particolare per questo parco, la cui attuazione è legata alle cessioni provenienti dall'applicazione della perequazione, l'amministrazione comunale redigerà un Masterplan complessivo coerente con i criteri e le prescrizioni rappresentate nello schema seguente, affinché si attui con un disegno complessivo distinguibile a livello paesaggistico e percettivo, facilmente accessibile e integrato con il contesto in cui si inserisce.





- Asse portante del parco
- Ricucitura del parco col margine agricolo
- Schermatura su margini da riqualificare
- Fronti di relazione con il parco - verifica dei rapporti formali e frnzionali-
- Punti principali di accesso del parco - verifica dei rapporti tra parco ed edificato -
- Punti di apertura panoramica da conservare - verifica dei rapporti tra parco e aree agricole periurbane intercluse -
- Punti di relazione visiva - verifica dei rapporti visuali tra nuovo fronte urbano e parco -
- Parco agriurbano

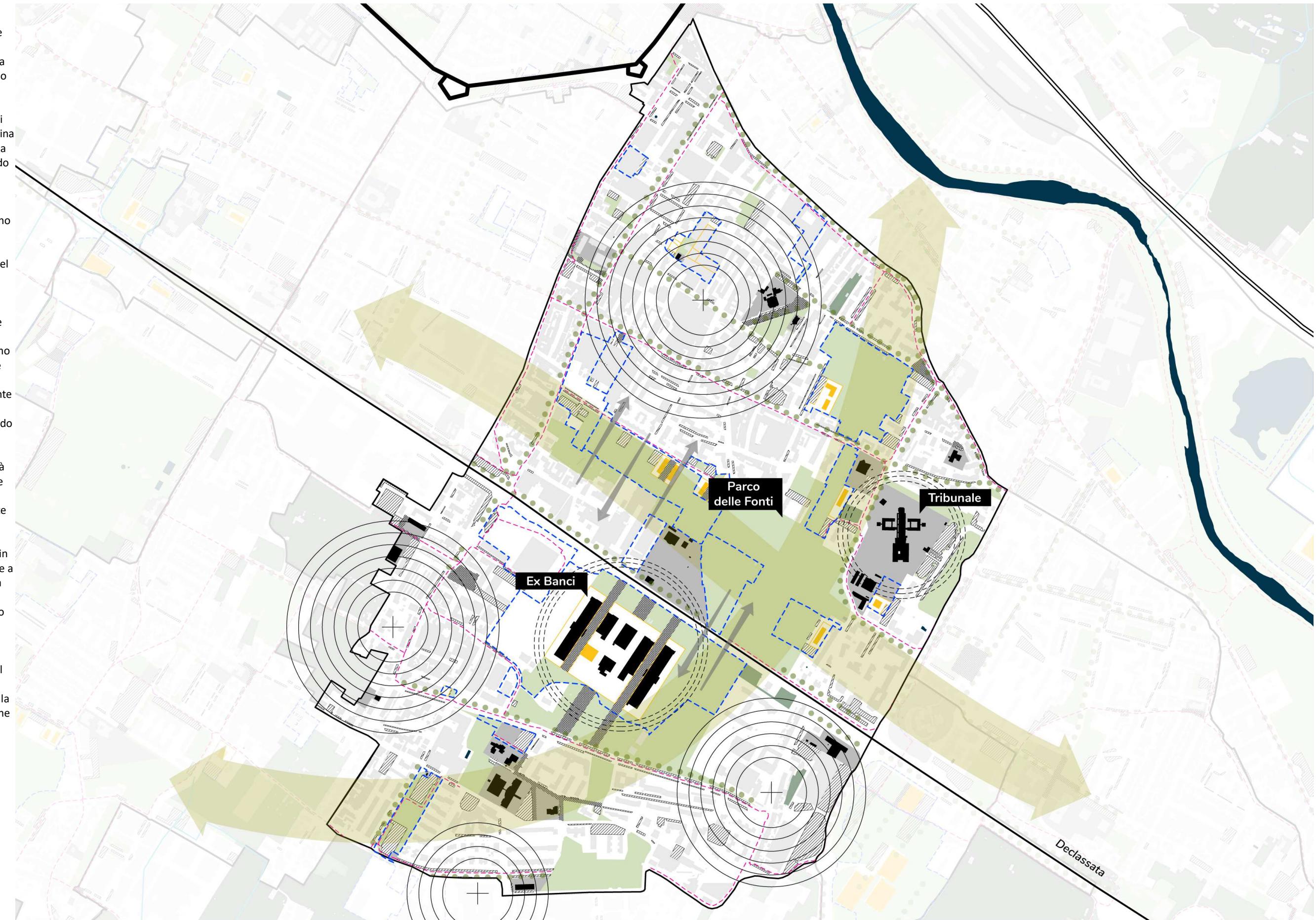
Parco di Cafaggio – Indirizzi per la progettazione

## 10. Ambito Badie-Montegrappa

L'ambito in oggetto individua una densa porzione del territorio pratese che si sviluppa ad est del centro storico e arriva a sud della Declassata fino all'abitato delle Badie. All'interno di quest'ambito si distingue un vasto penetrante verde ancora ad uso agricolo residuale che da via Ferrucci arriva fino alla Declassata. La disciplina del Piano Operativo è volta alla tutela di questo agroecosistema prevedendo la realizzazione di un vasto parco pubblico, il "Parco delle Fonti", di carattere agrourbano nel quale sviluppare politiche attive che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate. La previsione del Parco delle Fonti assicura il mantenimento di una vasta area pubblica destinata all'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale che consente la permeabilità e la fruizione degli spazi aperti. Il consumo di suolo necessario alla realizzazione del parco attraverso meccanismi perequativi si colloca prevalentemente ai margini in corrispondenza della viabilità in parte esistente, realizzando varchi fruitivi e visivi tra il parco e le aree residenziali esistenti.

L'amministrazione comunale redigerà un Masterplan complessivo coerente con i criteri e le prescrizioni rappresentate nello schema seguente affinché si attui con un disegno complessivo dell'intera area che rappresenti chiaramente il progetto in termini di forma urbana, distinguibile a livello paesaggistico e percettivo, ma allo stesso tempo facilmente accessibile e integrato con il contesto in cui si inserisce.

In prosecuzione di questa vasta penetrante verde si colloca il parco pubblico attorno all'area Banci, che il Piano Operativo qualifica come polo multifunzionale di livello territoriale la cui rinascita porterà alla qualificazione dell'ingresso alla città.





Parco delle Fonti – Indirizzi per la progettazione

- Asse portante del parco
- Punto di connessione tra i due parchi
- Schermatura su margini da riqualificare
- Schermatura filtro
- Punti principali di accesso del parco  
- verifica dei rapporti tra l'edificato esistente e il parco -
- Punti di profondità visiva da mantenere
- Punti di apertura visiva da conservare
- Corridoio visivo
- Parco agriurbano

## 11. Ambito dell'Asse delle Industrie

I Macrolotto industriali, sia per la loro localizzazione, che per gli spazi ancora disponibili (in particolare nel Macrolotto 2), sono compatti potenzialmente in grado di assorbire una percentuale significativa della domanda di aree destinate a nuovi impianti manifatturieri da insediare nell'area vasta.

Per il Macrolotto 1, come per la maggior parte dei tessuti produttivi individuati dalla Disciplina dei Suoli, il Piano Operativo prevede il potenziamento delle caratteristiche ambientali attraverso la "demineralizzazione urbana", ovvero la riduzione delle aree impermeabili e la decontaminazione attraverso processi di miglioramento ambientale e inserimento di "verde di connettività" con funzione di completamento della rete ecologica attraverso la riduzione della superficie mineralizzata delle sedi stradali di maggiore ampiezza, la mitigazione delle infrastrutture attraverso la costituzione di barriere vegetali, il contrasto dell'inquinamento acustico e atmosferico, il miglioramento del microclima urbano.

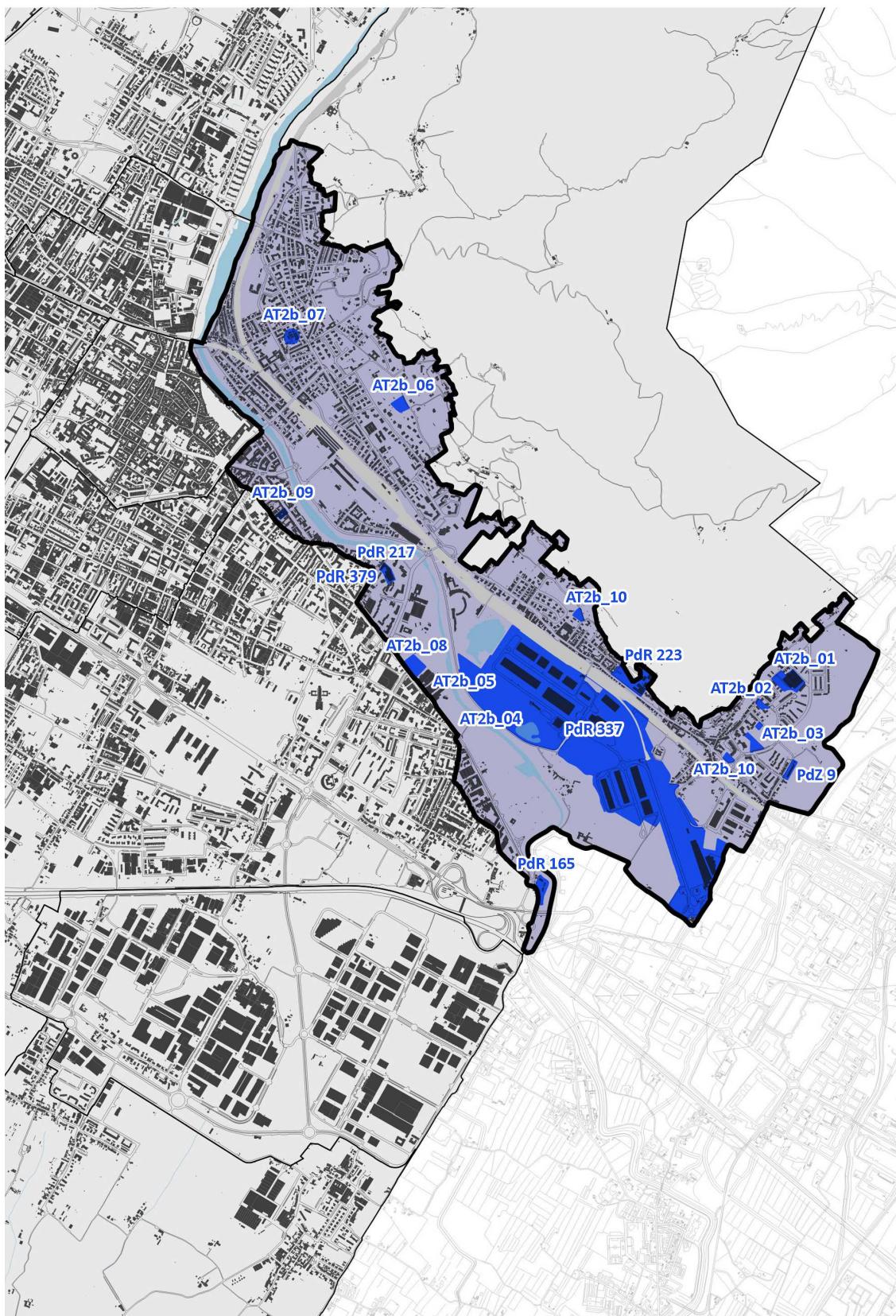
Gli interventi potranno inoltre migliorare la percezione visiva del paesaggio urbano.



## 12. Borghi e Frazioni

I borghi e le frazioni, che si sviluppano attorno all'ambito del centro storico e della città densa, comprendono gli abitati storicizzati che delineano la natura policentrica della realtà urbana di Prato. Per ogni borgo e frazione, dotato di autonoma e specifica identità, il Piano Operativo opera rispetto a diverse scale di dettaglio. Primariamente attraverso la progettazione e la riqualificazione di un luogo identitario per ricreare e consolidare il rapporto tra persone e luoghi (Centri Civici), poi alla scala urbanistica cercando di attivare meccanismi funzionali e connettivi in grado di mettere in relazione lo spazio pubblico e l'abitato. Lo spazio pubblico riveste un ruolo particolare quale modo per rammendare e rigenerare la città, recuperando e caratterizzando i margini urbani, gli interspazi tra edificato e infrastrutture e le connessioni verdi all'interno del tessuto costruito. Attraverso le aree di trasformazione spesso la riqualificazione dei borghi avviene anche attraverso la realizzazione di nuovi edifici, residenziali o di servizi, e di nuovi spazi aperti con i quali riconnettere o riconfigurare lo spazio pubblico esistente.

## UTOE 2b - La Calvana: il Versante



## Aree di Trasformazione

### AT2b\_01 – Recupero area via Mugellese – via Salvi Cristiani



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	Piano attuativo
----------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

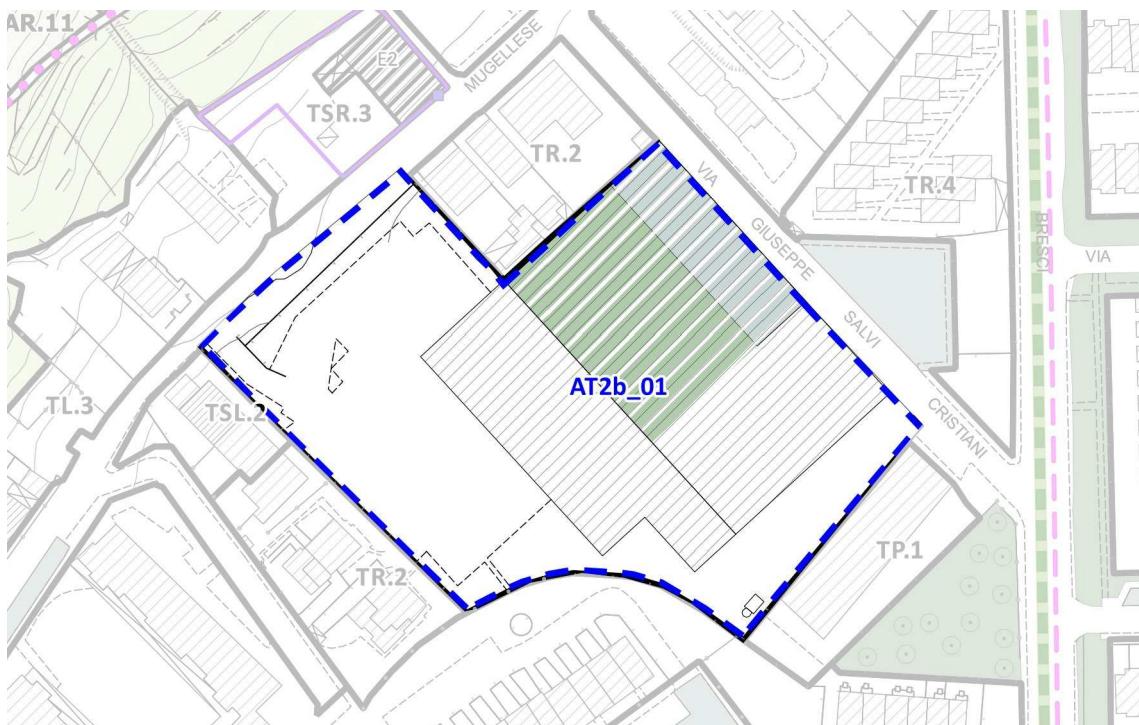
L'area è costituita da un complesso edilizio composto da un edificio produttivo in parte ancora in attività e in parte dismesso in cui aveva sede un edificio commerciale.

Si sviluppa lungo la via Mugellese e via Salvi Cristiani. La porzione di commerciale dismesso ha accesso su via Mugellese, mentre la porzione del complesso produttivo è posta lungo l'asse di via Salvi Cristiani. La zona circostante risulta interamente residenziale con interventi di recente formazione; la trasformazione risulta quindi un'occasione per riqualificare l'area dotandola di nuovi spazi pubblici e nuove destinazioni più consone all'edificato circostante.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
porzione commerciale dismesso	14.440	2.420	2.420	Commerciale dismesso
porzione produttivo		5.030	5.030	Produttivo
<b>TOTALE</b>	<b>14.440</b>	<b>7.450</b>	<b>7.450</b>	

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_01	100%	RU	9.178	40 %	10,5 /13,5*

\*L'altezza massima di 10,5 m è consentita su via Mugellese e sul lato sud/ovest dell'area di intervento; l'altezza massima di 13,5 m è consentita sulla via Salvi Cristiani.

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio*	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT2b_01	massimo 80%			massimo 35%		massimo 10%	

\*È ammesso il commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita.

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_01	2.187	1.015			3.202	

Le quantità della precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema della "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" del Piano Operativo.

### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di aree pubbliche a verde e parcheggio lungo la viabilità pubblica in posizione di facile accesso;
- la realizzazione della strada di servizio interna all'intervento che ricollega la via Mugellese con via Salvi Cristiani sulla quale dovranno attestarsi i parcheggi pubblici.

### **Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni**

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche,
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, come a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

### AT2b\_02 – Nuova edificazione via Mugellese



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano Attuativo

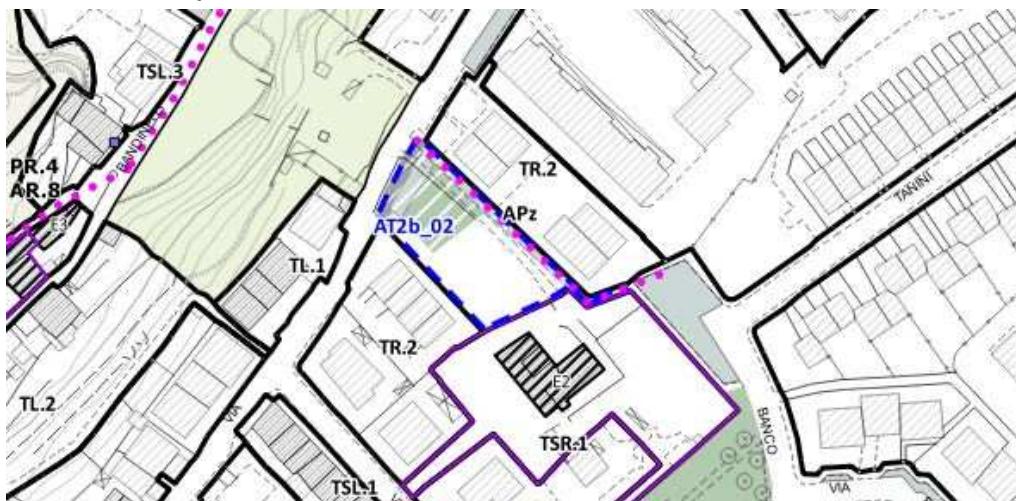
#### Descrizione e obiettivi generali

L'area libera da edificazione è posta tra edifici residenziali, con accesso lungo la via Mugellese. Attualmente è utilizzata come verde privato in parte alberato. 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 realizzare come dotazioni pubbliche a fronte di una modesta edificazione.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT2b_02	1.768	-	-	coltivato/oliveta

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEGNAMENTI

**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_02	350	NE	1000	50 %	7,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT2b_02	350 mq							

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_02	61				61	40% St*

\*La cessione dell'area indicata è al netto dell'area fondiaria, degli standard da realizzare

**Fermo restando la cessione delle aree indicate, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.**

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

- contestualmente all'intervento dovrà essere realizzato lo spazio pubblico come indicato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

AT2b\_03 – Nuova edificazione via Bresci – via Ragnaia



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

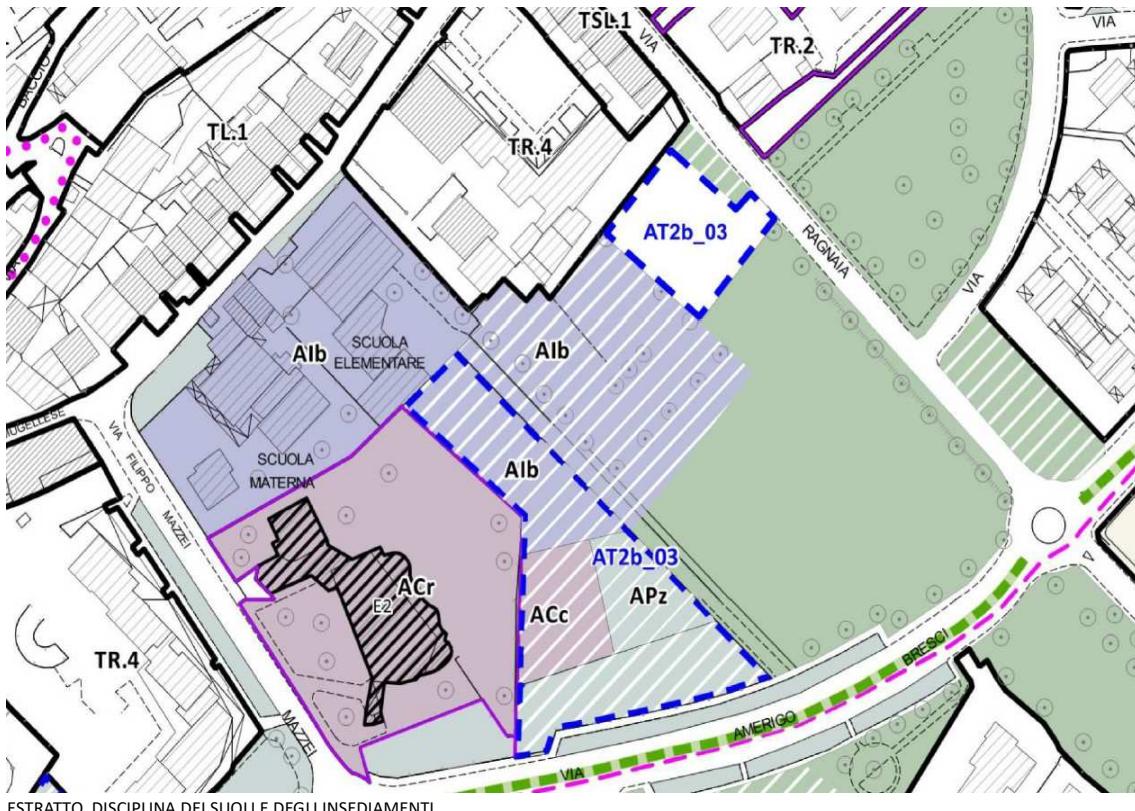
La trasformazione persegue l'obiettivo di dotare l'area di nuovi standard ed al contempo completare l'edificazione presente.

L'Area di Trasformazione è costituita da due aree libere: una su via Bresci da cedere e destinare a standard per l'ampliamento del plesso scolastico e realizzazione di nuovo verde attrezzato e parcheggi, l'altra su via Ragnaia per l'atterraggio delle facoltà edificatorie dell'area ceduta dove viene realizzato un edificio residenziale.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
Via Bresci	4252	-	-	coltivato
Via Ragnaia	1289	-	-	
<b>TOTALE</b>	<b>5.541</b>	-	-	

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

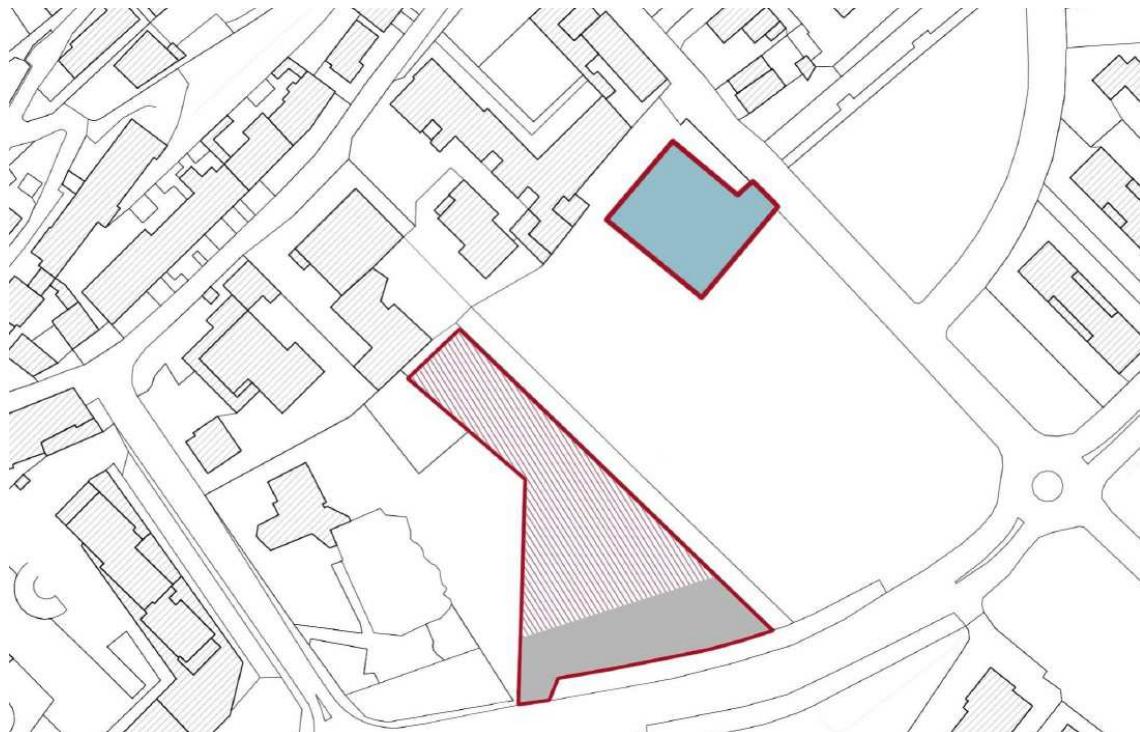
	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
Via Bresci					
Via Ragnaia	680	NE	1289	40 %	7,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
Via Bresci								
Via Ragnaia	680 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
Via Bresci		1300 mq			1300 mq	53%
Via Ragnaia						
<b>TOTALE</b>		<b>1300 mq</b>			<b>1300 mq</b>	

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI

	AT	Standard urbanistici
	Superficie fondiaria	Aree per spazi e parcheggi pubblici
	Cessioni	
	Area in cessione	

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione, oltre al parcheggio previsto, anche della piazza con la nuova entrata della scuola.
- le alberature esistenti che verranno abbattute per realizzare la nuova edificazione dovranno essere reimpiantate nel verde pubblico adiacente previa autorizzazione dell'ufficio competente.

AT2b\_04 – Nuova edificazione viale De Gasperi 1



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione		Permesso di costruire
--------------------	--	-----------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

L'area è libera da edificazioni, collocata a sud della zona dell'Interporto, in fregio al viale De Gasperi. Insieme alle Aree di Trasformazione limitrofe concorre al nuovo disegno urbanistico della zona al fine di implemetarne le dotazioni di servizi pubblici. In particolare, l'obiettivo della trasformazione consiste nella realizzazione di servizi socio assistenziali Aca, che dovrà possedere le caratteristiche necessarie all'accreditamento al sistema sanitario secondo quanto previsto dal *DPGR 11 agosto 2020, n. 86/R Regolamento di attuazione della l.r. 28 dicembre 2009, n. 82 (Accreditamento delle strutture e dei servizi alla persona del sistema sociale integrato)*.

Per la fase attuativa degli spazi pubblici dovranno essere seguiti criteri di valorizzazione e tutela dei caratteri ecosistemici e paesaggistici del contesto di appartenenza, con particolare riferimento al rapporto con l'ambiente fluviale del Bisenzio e periacuale del lago degli Alcali. Il nuovo intervento dovrà assicurare la migliore integrazione rispetto alle soluzioni formali, materiche e cromatiche degli elementi compositivi, funzionali all'uso pubblico dell'area (vegetazione, arredi permanenti, percorsi, aree di sosta etc.) Le scelte progettuali non dovranno impattare con la morfologia del luogo e pregiudicare le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO

AT2b_04	12.060	-	-	seminativo
---------	--------	---	---	------------

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_04	5.850*	NE	8365	30 %	12

\* Nella forma di servizi assistenziali ACa.

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT2b_04	-	-	-	-	-	-		

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Servizi Aca (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_04	2.709	267	-	8365	11.314	

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituisce prescrizione l'accreditamento al sistema sanitario della struttura sanitaria prevista, secondo quanto previsto dal *DPGR 11 agosto 2020, n. 86/R Regolamento di attuazione della l.r. 28 dicembre 2009, n. 82 (Accreditamento delle strutture e dei servizi alla persona del sistema sociale integrato)*.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti dagli obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione previsti nell'Area di Trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat, di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);
- assecondare il profilo altimetrico e la morfologia del terreno mantenendo il piano di calpestio del piano terra alla quota del lotto fondiario e non adeguandolo al livello strada ad esclusione delle aree pubbliche quali parcheggi e piazze;
- non compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludere i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo la riva e dai tracciati accessibili al pubblico senza concorrere a fronti urbani continui.
- l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando un tipo di edilizia ecocompatibile e la riciclabilità delle componenti adoperate. Saranno utilizzate soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo;
- la disposizione degli spazi esterni e gli elementi compositivi pertinenziali - vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc. - non dovrà pregiudicare la percezione del paesaggio e contrastare i valori peculiari del luogo;
- il sistema di illuminazione privata e pubblica deve evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

AT2b 05 – Nuova edificazione viale De Gasperi 2



INQUADRAMENTO

## **Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

## **Descrizione e obiettivi generali**

L'area è attualmente ad uso agricolo, collocata a sud dell'Interporto in fregio al viale De Gasperi.

Insieme ad altre Aree di Trasformazione concorre alla rifunzionalizzazione completa della zona al fine di implementare le dotazioni di aree a servizio pubblico. La trasformazione comporta l'edificazione parziale dell'area con un mix funzionale a fronte della cessione di gran parte delle superfici territoriali per la realizzazione di un'area a verde pubblico intorno al lago degli Alcali e lungo il Bisenzio che costituisce l'obiettivo principale della trasformazione.

L'area ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b) del Codice dei Beni Culturali.

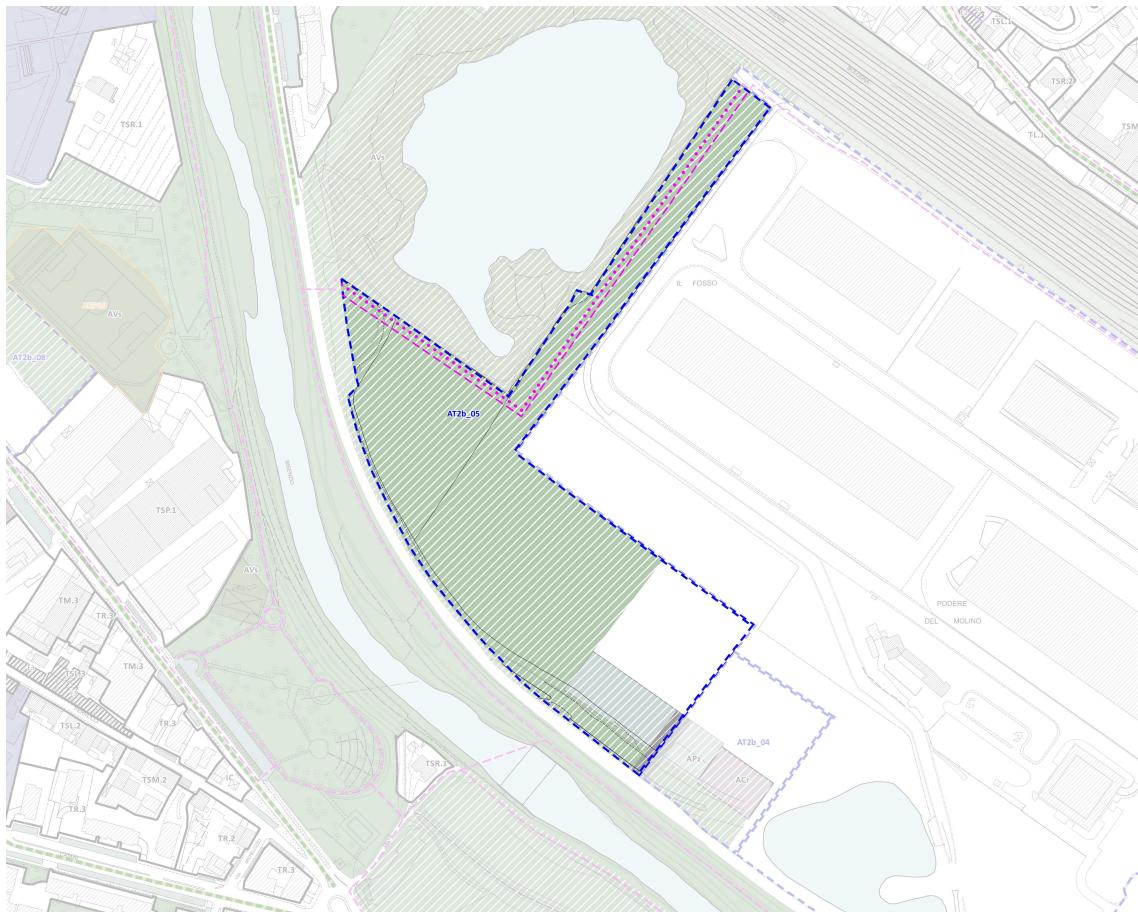
Per la fase attuativa degli spazi pubblici dovranno essere seguiti criteri di valorizzazione e tutela dei caratteri ecosistemici e paesaggistici del contesto di appartenenza, con particolare riferimento al rapporto con l'ambiente fluviale del Bisenzio e per il lacuale del lago degli Alcali. Il nuovo intervento dovrà assicurare la migliore integrazione rispetto alle soluzioni formali, materiche e cromatiche degli elementi compositivi, funzionali all'uso pubblico dell'area (vegetazione, arredi permanenti, percorsi, aree di sosta).

etc.). Le scelte progettuali non dovranno impattare con la morfologia del luogo e pregiudicare le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo.

### Parametri attuali stimati

	<b>ST (mq)</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Se (mq)</b>	<b>FUNZIONI/USO</b>
<b>AT2b_05</b>	61.000	-	-	seminativo

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT2b_05</b>	6.100	<b>NE</b>	8.023	40 %	12

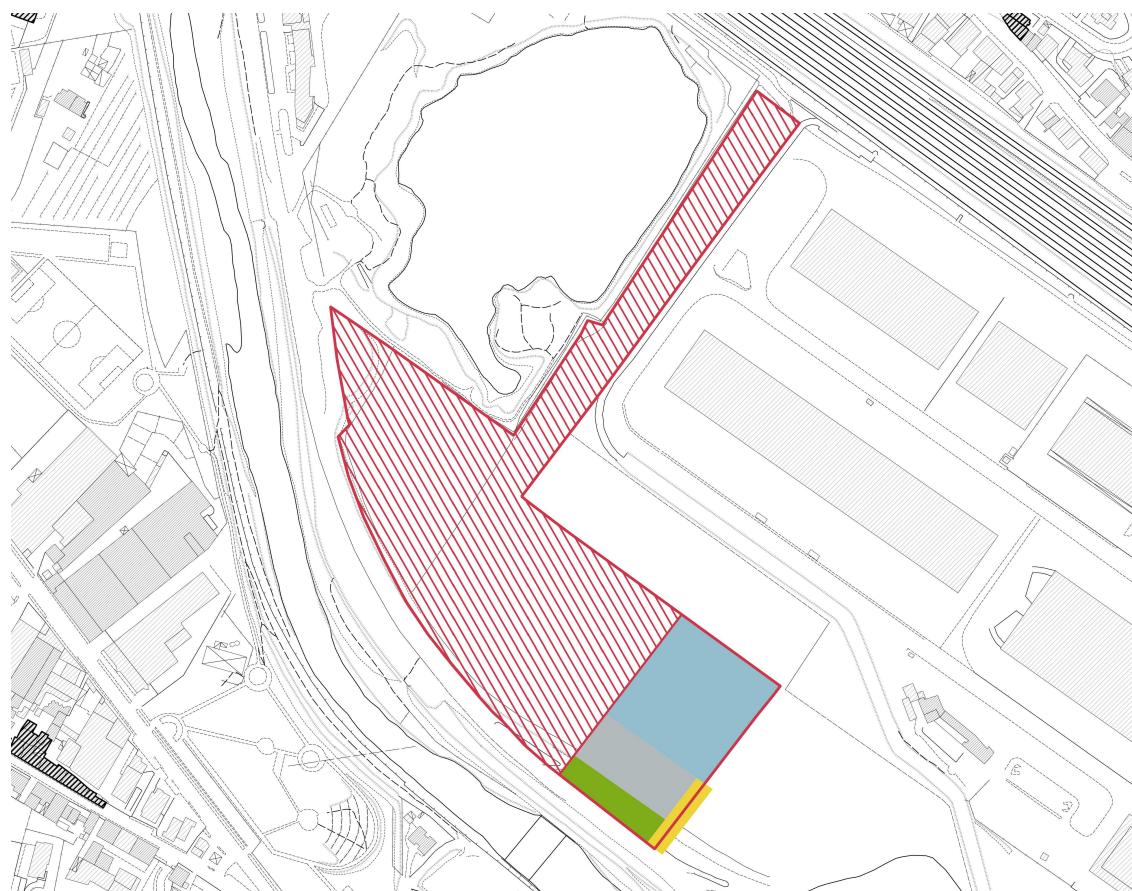
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>AT2b_05</b>	3.050 mq					3.050 mq		

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT2b_05</b>	1.608	3.090	Realizzazione connessione		<b>4.698</b>	79% St*

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA STANDARD URBANISTICI E CSSIONI



### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di percorso pubblico pedonale e ciclabile di fianco al lago degli Alcali da nord a sud dell'area come rappresentato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

### Prescrizioni paesaggistiche

- Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che non venga compromessa la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat, di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);
- dovrà essere assecondato il profilo altimetrico e la morfologia del terreno mantenendo il piano di calpestio del piano terra alla quota del lotto fondiario e non adeguandolo al livello strada;
- l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando un tipo di edilizia ecocompatibile e la riciclabilità delle componenti adoperate. Saranno utilizzate soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo;
- la disposizione degli spazi esterni e gli elementi compositivi pertinenziali - vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc. – non dovranno pregiudicare la percezione del paesaggio e contrastare i valori peculiari del luogo;
- il sistema di illuminazione privata e pubblica deve evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

### Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche,
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani intarsiati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

AT2b\_07 – Nuova edificazione via Mayer



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

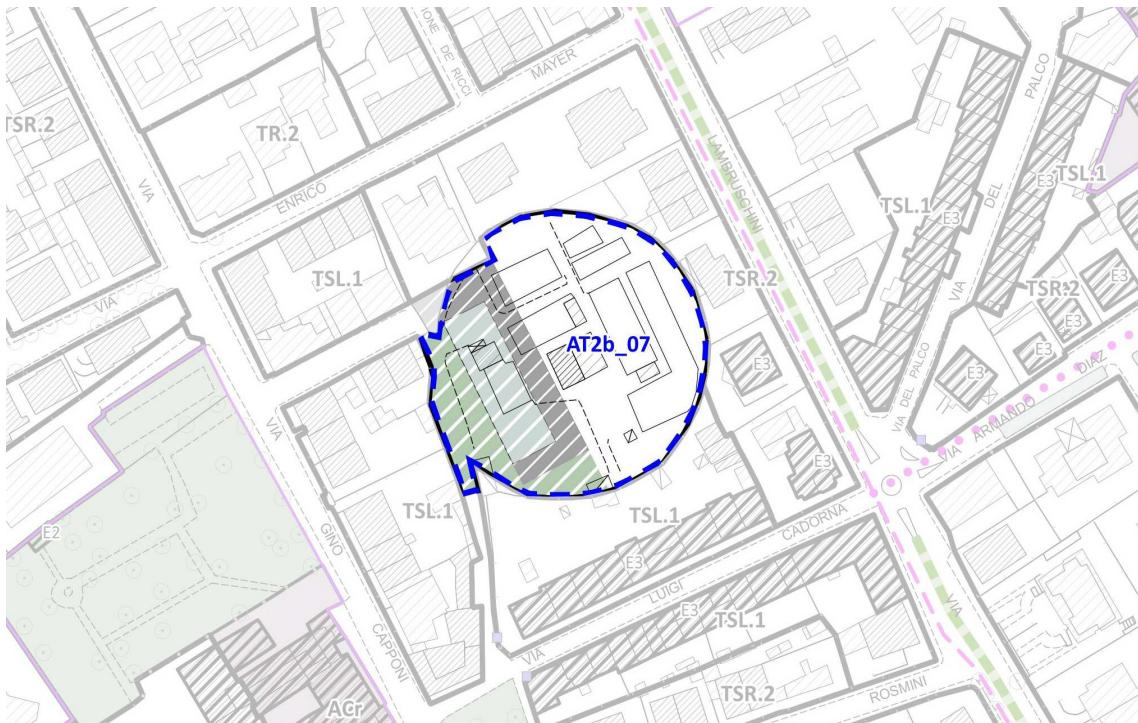
L'area è costituita da uno spazio adibito a deposito comunale interno all'isolato residenziale con accesso attuale da via Cadorna.

L'obiettivo è quello di dotare la zona di nuovi spazi a parcheggio e verde pubblico a servizio dell'abitato, ammettendo al contempo una edificazione residenziale che si inserisca adeguatamente nel contesto circostante.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT2b_07	5.717	-	-	Area deposito comunale dismesso

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_07	2.000	NE	3.465	30 %	7,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT2b_07	2.000 mq							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_07	891	665			1.556	

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- la demolizione dei volumi esistenti e la rimozione di qualsiasi elemento estraneo all'attuazione dell'intervento;
- la realizzazione di strada pubblica interna con doppia corsia per accesso all'area edificabile ed ai parcheggi pubblici;
- l'innesto con via Campanella per creare il nuovo accesso in entrata ed in uscita su via Capponi.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

L'intervento ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 08/04/1958 G.U. 108/1958, zona collinare sita a nord-est della città di Prato.

Al fine di non compromettere i caratteri insediativi consolidati ed i rapporti tra spazi aperti e costruito, i nuovi edifici dovranno disporsi sul lotto edilizio, armonizzandosi con l'edificato esistente rispetto a forma, dimensioni, orientamento.

Al fine di non compromettere i rapporti estetico-percettivi del tessuto storico di riferimento si prescrive che:

- gli interventi che riguardano il progetto di accessibilità dell'area non dovranno alterare il carattere delle relazioni tra viabilità ed edificato storico del tessuto soprattutto in riferimento all'accesso pedonale da via Cadorna;
- l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri architettonici del contesto.

### AT2b\_08 – Nuova edificazione viale Montegrappa



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area si colloca sul viale Montegrappa a sud dell'area scolastica e del parco esistente. La zona è caratterizzata da edilizia residenziale e direzionale molto recente, ma anche da edifici produttivi storici, in parte già riconversionali per attività commerciali. L'obiettivo è quello di incrementare la zona di nuove attrezzature a completamento di quelle presenti.

A fronte dell'edificazione con funzioni miste (residenziale, commerciale, direzionale), si prevede la cessione delle aree per il completamento del parco a nord e la realizzazione di un parcheggio pubblico sul viale Montegrappa anche a servizio della vicina scuola in fase di realizzazione.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT2b_08	9.400	-	-	seminativo/deposito

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_08	5.350	NE	2.669	60 %	19,5

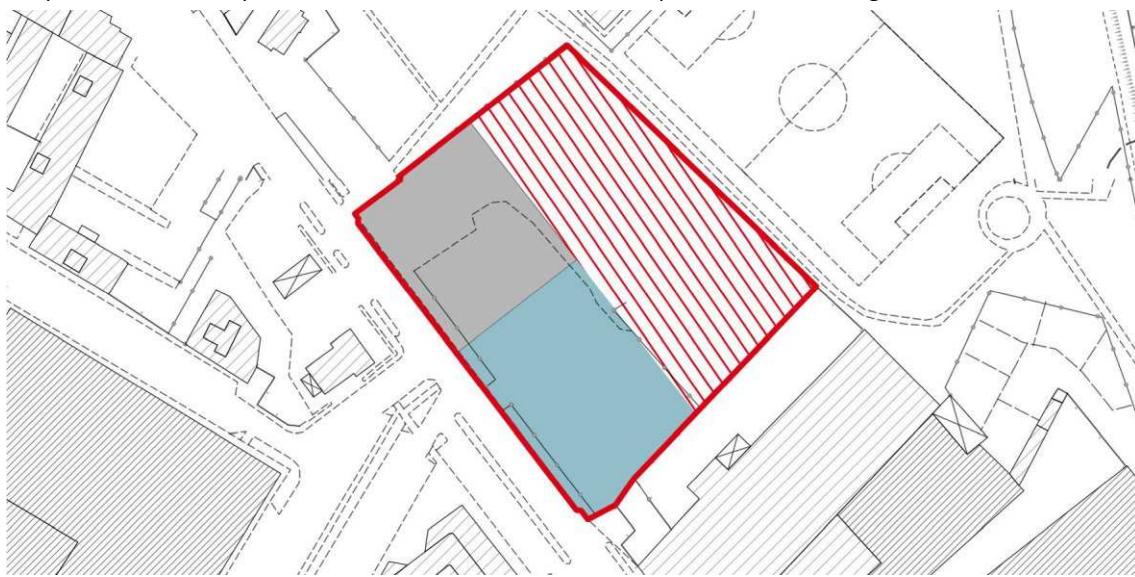
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT2b_08	3.210 mq			1.070 mq		1.070 mq		

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_08		2.224			2.224	48% St*

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT



Superficie fondiaria



Cessioni



Area in cessione

### Prescrizioni paesaggistiche

- L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando un tipo di edilizia ecocompatibile e la riciclabilità delle componenti adoperate. Saranno utilizzate soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo;
- la disposizione degli spazi esterni e gli elementi compositivi pertinenziali (vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc.) non dovrà pregiudicare la percezione del paesaggio e contrastare i valori peculiari del luogo;
- il sistema di illuminazione privata e pubblica deve evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

### AT2b\_09 – Recupero ex Concessionaria e officina Bartolozzi



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

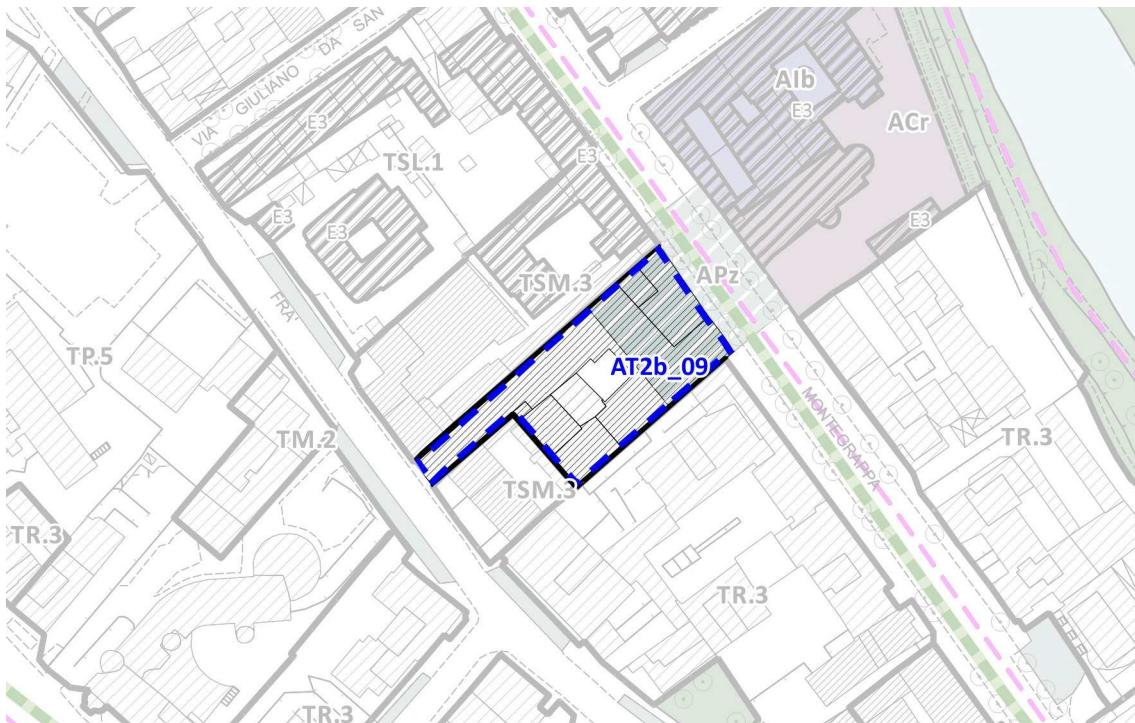
Il complesso risulta dismesso ed in posizione favorevole per una trasformazione che permetta di inserirvi destinazioni più consone all'abitato circostante attraverso un intervento di sostituzione edilizia per realizzare esercizi commerciali di vicinato e residenza.

Oltre alla riqualificazione dell'area in disuso ormai da molti anni, l'obiettivo principale e di forte interesse pubblico è collegare la zona di via Ferrucci/via Fra' Bartolomeo con la zona di viale Montegrappa in fregio alla chiesa con percorsi pedonali e ciclabili.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. area intervento (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT2b_09	2.157	2.050	2.680	commerciale dismesso

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT2b_09	80 %	RNF	1.345	40 %	22,7

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT2b_09	80 %			20 %			

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT2b_09			815		815	

Fermo restando la realizzazione dei 815 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.

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituisce prescrizione:

- la realizzazione di una piazza antistante viale Montegrappa.

**AT2b\_10 – Nuova edificazione via Vico**



INQUADRAMENTO AREA VIA VICO



INQUADRAMENTO AREA VIA FIRENZE

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

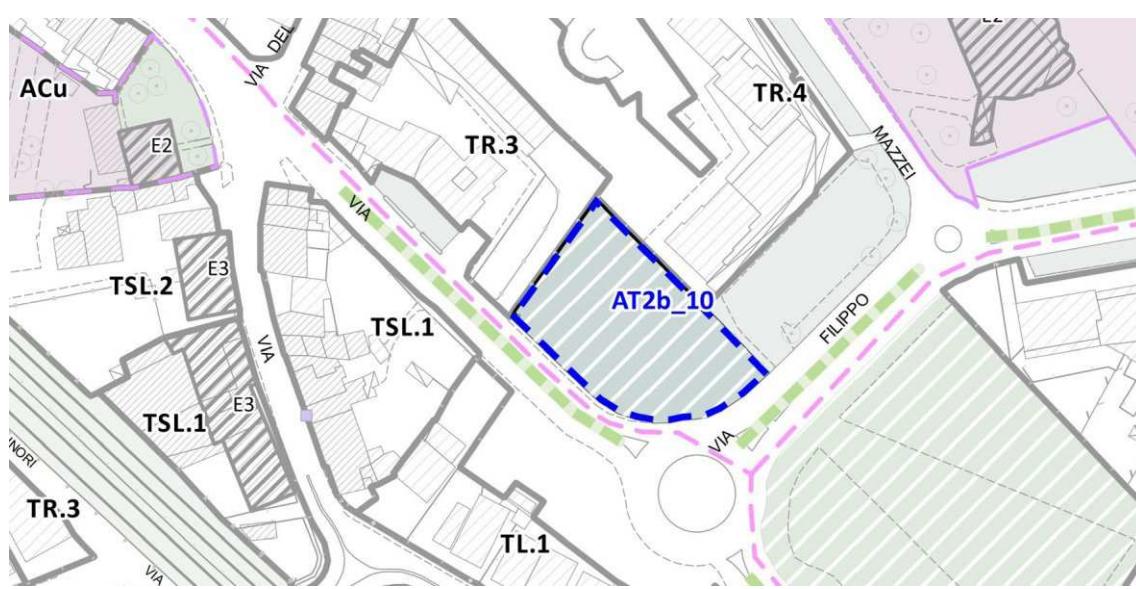
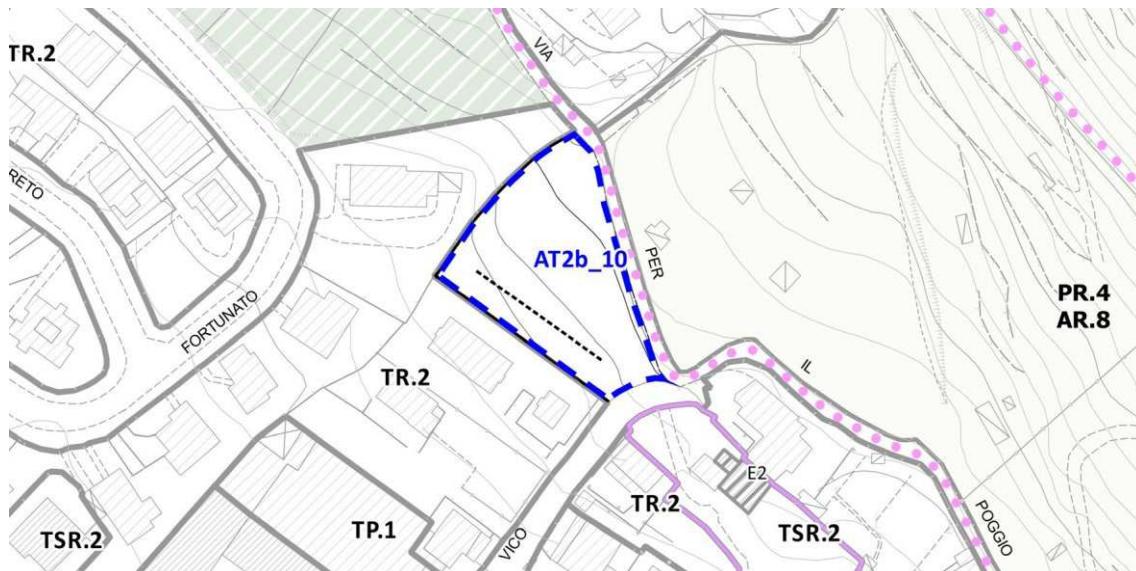
**Descrizione e obiettivi generali**

La presente scheda di trasformazione è costituita da due aree libere ciascuna delle quali partecipa al compimento della trasformazione: nell'area di via G.B. Vico atterrano facoltà edificatorie con destinazione residenziale dell'area su via Firenze che viene ceduta e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato de La Querce.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
Area via Vico	2.452	-	-	incolto
Area via Firenze	1.978			
<b>TOTALE</b>	<b>4.430</b>			

**Previsioni di Piano Operativo**



**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
Area via Vico	886	NE	2.452	40 %	7,5
Area via Firenze	-				

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
Area via Vico	886 mq							
Area via Firenze	-							

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
Area via Vico						
Area via Firenze						100 % St

Fermo restando la cessione dell'area in via Firenze, per il soddisfacimento degli standard urbanistici in sede attuativa potrà essere valutata la monetizzazione per l'eventuale mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 nelle NTA o la loro realizzazione nella medesima area in via Firenze.

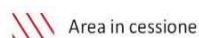
Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI – AREA VIA FIRENZE



Cessioni



### Prescrizioni paesaggistiche per l'edificazione nell'area di via Vico

L'intervento ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 08/04/1958 G.U. 108-1958, zona collinare sita a nord-est della città di Prato.

Dovrà essere assecondato il profilo altimetrico e la morfologia del terreno limitando sia gli interventi di sbancamento che gli interventi di riporto di terra a porzioni limitate del lotto fondiario.

La disposizione dell'edificio sul lotto non deve compromettere il grado di visibilità del paesaggio che si percepisce dal sentiero pedecollinare posto a nord dell'area fondiaria. Dovranno essere privilegiati i punti di permeabilità visiva rappresentati nella scheda, salvaguardando le visuali panoramiche che si aprono da e verso la Calvana. A tale riguardo l'allineamento già indicato nella "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" si ritiene prescrittivo anche ai fini paesaggistici. In tal senso si intende evitare una disposizione dell'edificato in prossimità del sentiero panoramico, assicurando che i nuovi edifici non rappresentino ostruzione visiva per chi percorre il sentiero in ogni suo tratto.

La disposizione degli spazi esterni e gli elementi compositivi pertinenziali - vegetazione, arredi permanenti, pergolati, cancellate, tettoie etc. - non dovrà pregiudicare la percezione del paesaggio e contrastare i suoi valori peculiari.

Il sistema di illuminazione privata e pubblica dovrà evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo.

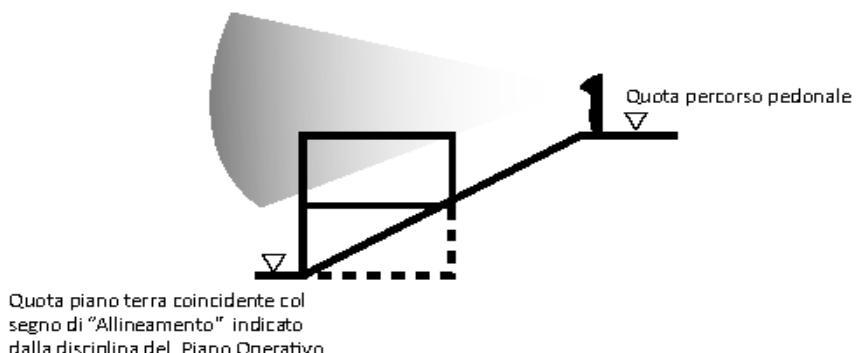
L'installazione di impianti o gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico dovranno prevedere soluzioni integrate con i caratteri architettonici dell'edificio.

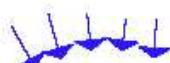
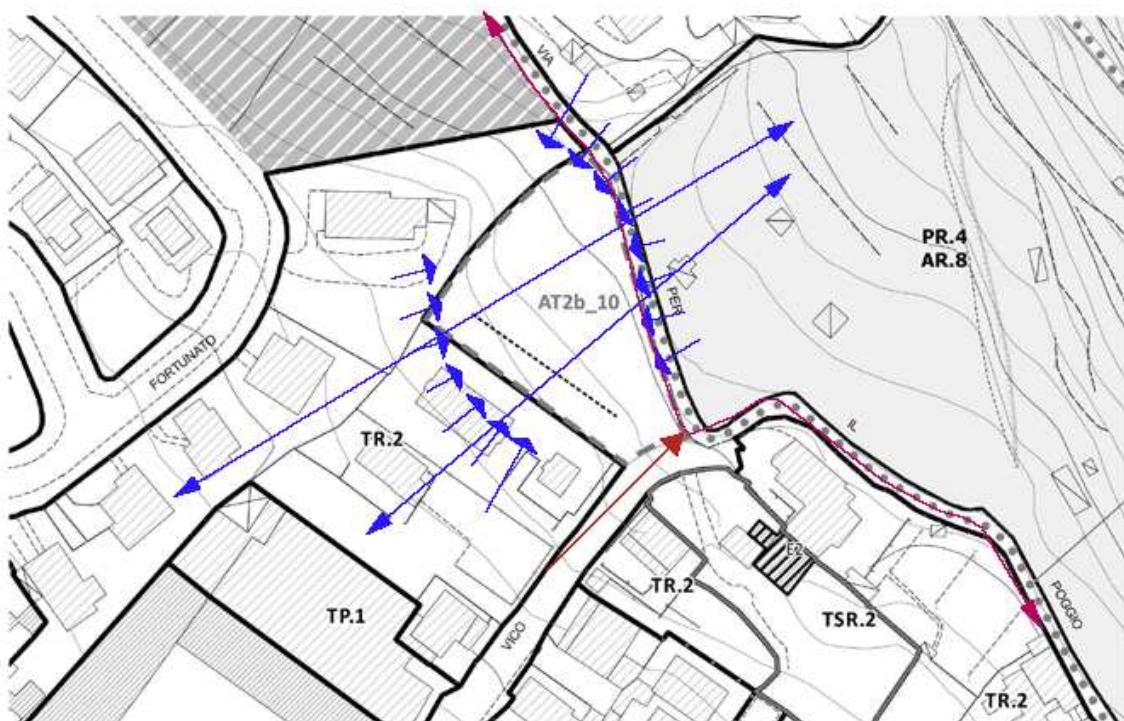
Al fine di conservare i percorsi di matrice storica, quale elemento fondamentale della caratterizzazione degli assetti paesaggistici, dovrà essere mantenuta la visibilità e l'accessibilità ai sentieri campestri segnalati (percorso pedecollinare).

Non devono essere modificati gli andamenti altimetrici della sezione stradale.

Nello schema che segue sono indicate :

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quali si richiedono interventi di mitigazione.
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti.
- i fronti principali di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dai punti di osservazione privilegiati e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico.
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse.





Arearie di influenza visiva



Punti di permeabilità visiva



Permeabilità funzionale

AT2b\_11 – Nuova edificazione via Firenze – via Molino del Ginori



INQUADRAMENTO VIA FIRENZE



INQUADRAMENTO VIA MOLINO DEL GINORI

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Atterraggio facoltà edificatorie da AT7_02	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--	-------------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

L'Area di Trasformazione è costituita da due aree libere:

- la prima è posta all'angolo tra via Firenze e via Amerigo Bresci. Allo stato attuale è in gran parte occupata da un'area verde privata mentre una porzione risulta essere di proprietà dell'Amministrazione Comunale ed è temporaneamente adibita a parcheggio pubblico sterrato;
- la seconda è posta lungo via Molino del Ginori ed è attualmente adibita a verde privato.

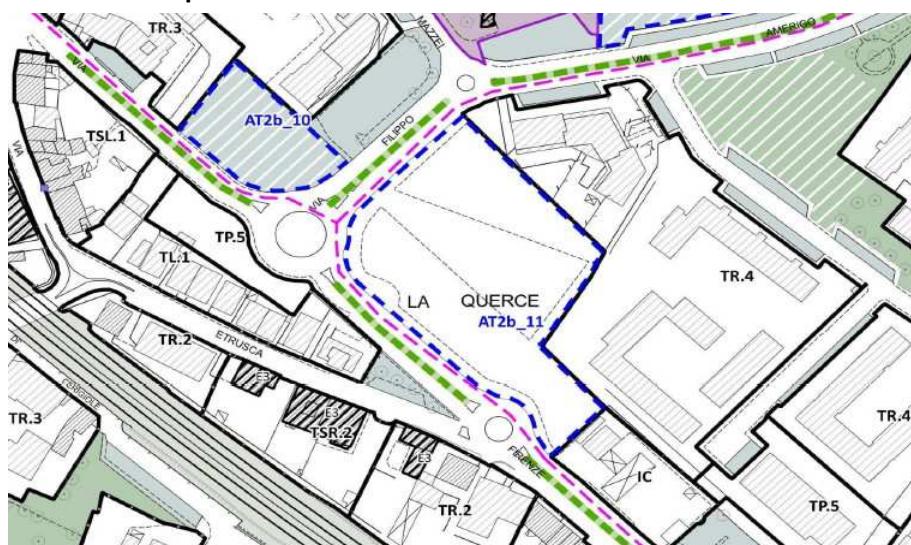
La finalità della trasformazione è quella di ottenere in cessione una viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via Sabadell-via delle Fonti (UTOE 7), da realizzarsi a cura del soggetto privato attuatore, e di aree limitrofe destinate a verde pubblico. Tale viabilità alleggerirà il traffico su via delle Fonti e sul cavalcavia di attraversamento dell'autostrada A11 e agevolerà i collegamenti tra le due porzioni del Macrolotto 2 poste a cavallo di via Berlinguer.

La scheda di trasformazione del Piano Operativo prevede l'atterraggio delle facoltà edificatorie su un terreno posto all'angolo tra via Firenze e via Amerigo Bresci.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
Via Firenze	7.802	-	-	verde privato parcheggio pubblico temporaneo
Via Molino	10.021	-	-	
<b>TOTALE</b>	<b>17.823</b>	-	-	

**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VIA FIRENZE

ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VIA MOLINO DEL GINORI



**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
Via Firenze	2.250	NE	7.802	40%	7,5
Via Molino					
<b>TOTALE</b>	<b>2.250</b>		<b>7.802</b>		

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
Via Firenze				2.250				
Via Molino								

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
Via Firenze						AT7_02
Via Molino		1.800			1.800	8.221 mq

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema di seguito rappresentato:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI VIA FIRENZE



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI VIA MOLINO DEL GINORI



AT

Standard urbanistici



Superficie fonciaria



Arene per spazi e parcheggi pubblici



Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione della viabilità pubblica prevista dalla scheda di trasformazione AT7\_02 e la sua successiva cessione, insieme alle altre aree ricomprese nella scheda, all'Amministrazione Comunale;
- la cessione delle aree poste in via Molino del Ginori, fermo restando la realizzazione delle aree a parcheggio pubblico per il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto indicato nella tabella "Standard urbanistici e cessioni".
- il nuovo edificio con funzione commerciale dovrà essere realizzato con materiali e soluzioni tecnologiche di elevata qualità strutturale e architettonica, adottando soluzioni progettuali al fine di creare una barriera visiva e acustica attraverso alberature e barriere verdi verticali della zona destinata al carico e scarico merci, oltre a soluzioni adeguate per limitare al minimo i disagi provocati dalle emissioni acustiche e atmosferiche degli impianti a servizio del nuovo edificio commerciale. Emissioni acustiche che dovranno essere oggetto di uno specifico studio previsionale di impatto, da predisporsi in sede di richiesta dei titoli abilitativi.
- il parcheggio privato ad uso pubblico dell'esercizio commerciale su via Firenze dovrà essere fruibile all'uso pubblico senza limiti orari. Per questa fattispecie, ed in generale, laddove siano previsti altri parcheggi, vengano prese in considerazione le misure indicate al paragrafo 2.3.3 Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico del DM 23 giugno 2022 (Criteri Ambientali Minimi - CAM Edilizia), in particolare facendo riferimento alle indicazioni riguardanti il SRI (Solar Reflectance Index) per le superfici pavimentate e per le coperture, alle indicazioni per le superfici destinate a parcheggio e alle indicazioni per la progettazione e gestione del verde.
- dovrà essere realizzata l'estensione della pista ciclopedinale sulla Via Bresci nel tratto che va dalla chiesa alla piazza prevista nell'AT2b\_03, in proseguimento alla pista ciclabile esistente.
- nelle aree a verde pubblico in cessione e in tutte le aree a parcheggio, sia private che pubbliche dovranno essere realizzati a carico dell'attuatore dell'area di trasformazione, in attuazione delle strategie di forestazione urbana del Piano Operativo, e quali interventi di mitigazione degli impatti:
  - la piantumazione di alberi ad alto fusto e la realizzazione di aree verdi a compensazione, in prossimità della matrice agricola;
  - la realizzazione di interventi di piantumazione diffusa di specie arboree ed arbustive da specificare e dettagliare secondo uno specifico disegno progettuale atto alla minimizzazione o comunque mitigazione dei possibili fenomeni di isola di calore, prevedendo l'impianto di individui arborei e arbustivi opportunamente distribuiti, tali da garantire un sufficiente effetto compensativo per la riduzione di CO<sub>2</sub> equivalente (oltre che all'abbattimento di emissioni da PM10 e altri inquinanti atmosferici) e corredati da impianto di irrigazione da concordare preventivamente con gli uffici competenti.
  - la realizzazione di una pista ciclabile corredata da illuminazione pubblica nell'area prevista in cessione ubicata a sud della ferrovia

le aree verdi previste in cessione dovranno essere dotate anche di idonea illuminazione.

## Piani Attuativi

### Piano di Recupero 165 – “Giafi”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo prevede, previa demolizione degli edifici produttivi esistenti, la ricostruzione di un unico corpo di fabbrica a destinazione deposito industriale, oltre alla realizzazione di spazi di uso pubblico.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di approvazione D.C.C. n. 1 del 2014 pubblicata sul B.U.R.T. n. 8 del 26/02/2014.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 165	5.560	667	781	Artigianale/Industriale

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 165	896	Recupero	4.541	10,37	7,65

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 165		896				

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 165	499	520			1.019	

### Piano di Lottizzazione 337 – “Interporto”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione		Permesso di costruire
--------------------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo prevede il completamento della infrastruttura interportuale mediante la realizzazione di due magazzini di movimentazione merci all'interno di due nuovi lotti, di un ulteriore edificio ad uso della Soprintendenza Archeologica, di quattro nuovi parcheggi TIR e dei relativi blocchi di servizi (servizi igienici, docce, distributori bevande e chiosco per ristoro).

Il completamento dell'infrastruttura interportuale di Gonfienti, considerando anche che l'attivazione di investimenti porterà un incremento occupazionale, costituisce preminente interesse pubblico insieme alla realizzazione del sistema di piste ciclabili previsto dal piano stesso.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 49 del 30/06/2016 e di approvazione D.C.C. n. 97 del 20/12/2016 pubblicata sul B.U.R.T. n. 6 del 08/02/2017.

**Parametri attuali**

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
Piano di Utilizzo	696.738		148.866	Logistica

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdL 337	3.559*	NE			12,82

\* SUL prevista in ampliamento. La SUL complessiva a seguito dell'attuazione del Piano è pari a mq 152.425

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio grosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdL 337		2.535				1.024**

\*\* magazzino per la Soprintendenza Archeologica

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni***
PdL 337	14.490			83.323	97.813	60.257

\*\*\* strade, percorsi ciclo-pedonali e verde di corredo al netto degli standard

## UTOE 3 - Centro Storico



## Aree di Trasformazione

### AT3\_01 – Complesso produttivo Lucchesi via Cavour



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero e parziale cessione con trasferimento di facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie della UMI 2 in AT4b_12	UMI 1: PdC convenzionato UMI 2: Piano attuativo con AT4b_12
--	---	--

#### Descrizione e obiettivi generali

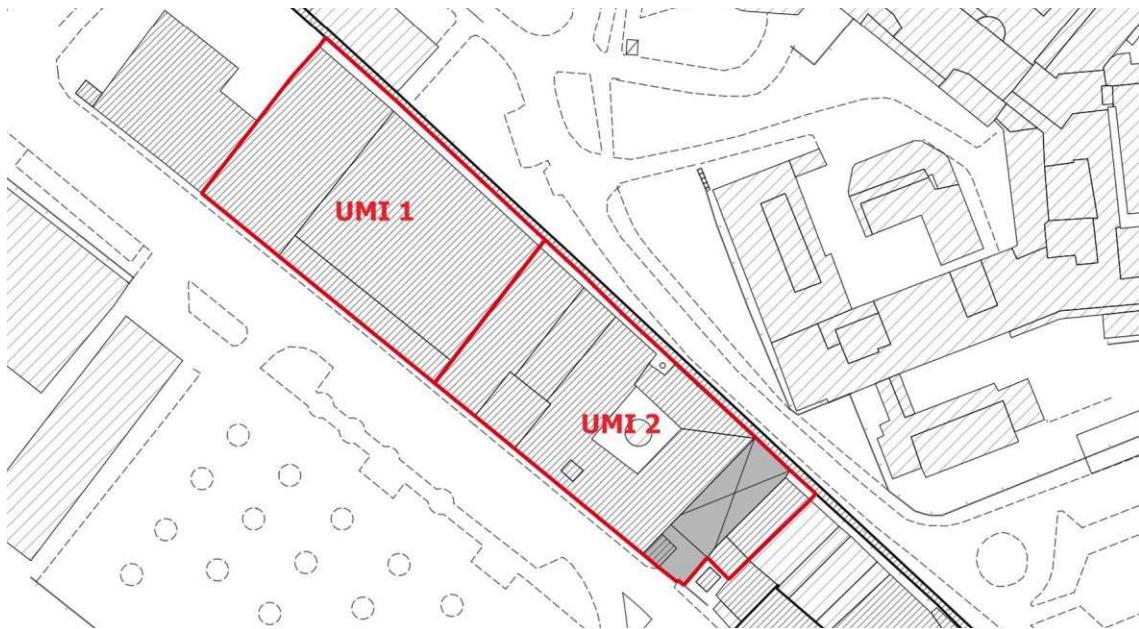
La fabbrica, situata in posizione addossata alle antiche mura cittadine, si affaccia sulla piazza dei Macelli. Il complesso risulta in maggior parte dismesso ma di notevole interesse viste le dimensioni e l'impianto ed è stato individuato dal Piano Strutturale come “complesso di archeologia industriale”, i cui elementi di invarianza sono descritti all'art. 134 delle NTA. Si trova in una zona molto centrale, dove è forte la presenza di servizi che vanno dal comando dei Vigili Urbani, allo Spazio giovanile di Officina Giovani sorto negli edifici degli ex Macelli, dal poliambulatorio Giovannini e all'area dell'ex Ospedale, dove sorgerà il nuovo Parco Centrale. La porzione ad ovest del complesso, recentemente ristrutturata, ospita la sede centrale delle Farmacie Comunali. Nel Marzo del 2015 una violenta tempesta di vento ha colpito la città di Prato e tra i danni si annovera il crollo di una porzione della facciata: i proprietari hanno provveduto ad una serie di demolizioni di parti già gravemente compromesse dall'evento atmosferico con l'unico obiettivo della messa in sicurezza.

È previsto il rinnovo urbanistico del complesso da destinare a nuove attività prevalentemente direzionali/servizi e l'introduzione di destinazione a servizi pubblici, nel rispetto delle valutazioni riportate nella scheda norma sull'archeologia industriale.

La cessione di parte del complesso all'Amministrazione Comunale per destinarlo ad attività pubbliche completerà l'obiettivo generale della trasformazione per rendere l'edificio fulcro di attività e cerniera dei percorsi da e verso il nuovo Parco Centrale.

Per il perseguimento degli obiettivi generali e delle prescrizioni, l'intervento di recupero potrà essere attuato mediante due distinte UMI. La UMI 2 sarà da cedere all'Amministrazione Comunale con il riconoscimento di facoltà edificatorie da realizzare nell'area AT4b\_12.

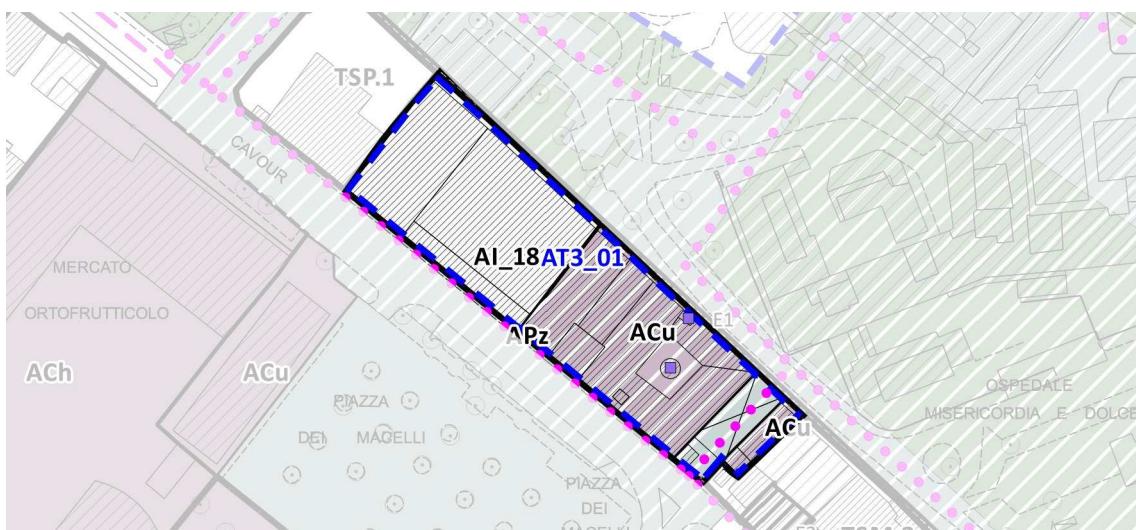
SCHEMA SUDDIVISIONE UMI



Parametri attuali stimati

UMI	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
UMI 1	2.227	2.118	3.190	Produttivo artigianale
UMI 2	2.315	2.048	3.470	Produttivo artigianale e residenziale
<b>TOTALE</b>	<b>4.542</b>	<b>4.166</b>	<b>6.660</b>	

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

UMI	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
UMI 1	100%	RIC	2.227	100%	Pari all'esistente
UMI 2	-	-	-	-	-

UMI	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
UMI 1				Massimo 65%	Massimo 50%	fino al 100%	
UMI 2							

#### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
UMI 1						
UMI 2						100%

Per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori della UMI 1 dovranno monetizzare la mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA. Tale monetizzazione concorrerà alla sistemazione del marciapiede lungo strada in fregio al complesso edilizio.



UMI



Cessioni



Area in cessione

### **Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

Solo a fronte di cessione all'Amministrazione comunale degli immobili ricadenti all'interno della UMI 2 della scheda di trasformazione in condizioni conservative discrete, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **3.000 mq** a destinazione produttiva da attuarsi nella scheda **AT4b\_12**.

### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la tutela degli elementi di valore descritti per il complesso di archeologia industriale **AI\_18** all'art. 134 delle NTA. Qualora si dimostri l'impossibilità al mantenimento della cisterna, si ritiene di poter procedere alla sostituzione della stessa mediante un elemento di pari dimensioni e valenza simbolica, operando con il coinvolgimento di un artista a memoria della funzione;
- il mantenimento del prospetto lungo piazza dei Macelli senza alterazioni sostanziali e il mantenimento della sagoma dell'intero fabbricato ripristinando le parti crollate anche ammettendo linguaggi di architettura contemporanea che ben si relazionino con l'esistente e nel rispetto delle altezze massime esistenti;
- le coperture lignee presenti in alcune porzioni di fabbricato devono essere recuperate con le necessarie opere di consolidamento o di sostituzione degli elementi ammalorati o sottodimensionati mentre gli altri elementi strutturali in muratura o in cemento armato dovranno essere adeguati alla normativa vigente.

Per la cessione della porzione rimanente (UMI 2) dovrà essere garantita per l'edificio la condizione conservativa discreta, intesa soddisfatta alle seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
- essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

### AT3\_02 – Mura tratto est – ex produttivo via Santa Chiara



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Cessione e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT7_01 UMI 2	Piano attuativo con AT7_01 UMI 2
---	---	----------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

La fabbrica, sorta in uno spazio tra il convento trecentesco di Santa Chiara e la cinta muraria, si trova in un'area originariamente attraversata dalla gora di Santa Chiara (poi della Romita), 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 e dentro aree inadeguate alle loro funzioni. Gli edifici ad oggi presenti risultano addossati per buona parte alle mura e quindi l'orizzonte visivo sull'antica cinta è molto limitato. L'accesso di tutti i fabbricati che lo compongono non è diretto ma avviene da un passaggio al civico 38 di via Santa Chiara. Ad oggi il complesso produttivo risulta dismesso.

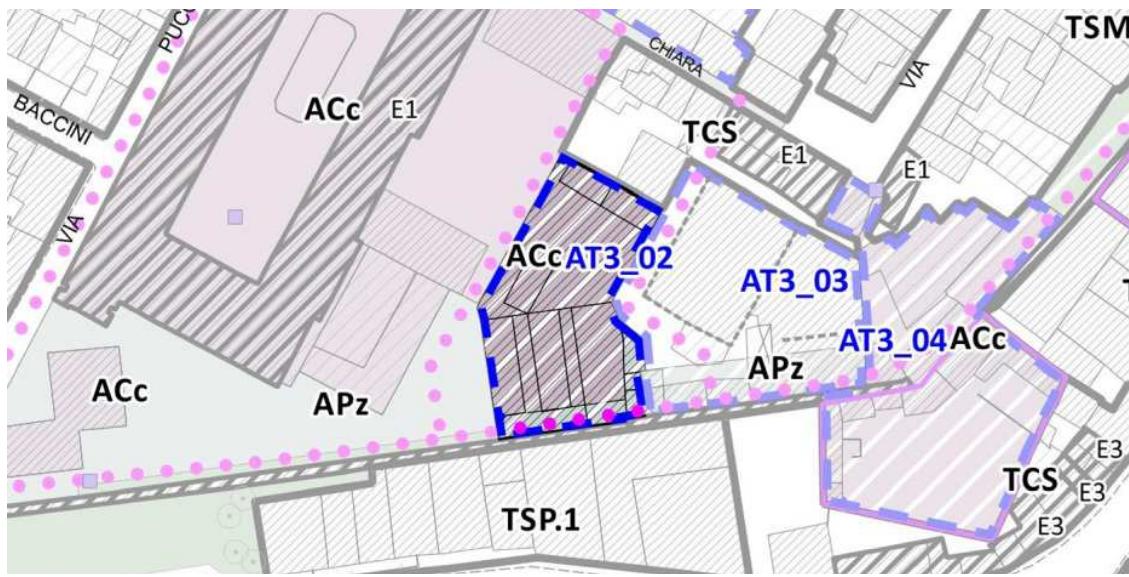
La cessione dell'intero complesso genera facoltà edificatorie a carattere commerciale da attuarsi nella scheda AT7\_01 UMI 2.

Obiettivo prioritario è quello di acquisire l'immobile al patrimonio pubblico per ospitare attività di servizio alla cultura e concorrere alla creazione del polo della cultura comprendente il Museo del Tessuto e la biblioteca comunale Lazzerini fino al Bastione di Santa Chiara.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT3_02	1.446	1.446	2.093	Artigianale/produttivo

### Previsioni di Piano Operativo



Cessioni

Area in cessione

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	ACc (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT3_02						100 %

#### Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della scheda di trasformazione in condizioni conservative discrete, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **3.450 mq** a destinazione commerciale da attuarsi nella scheda **AT7\_01 UMI 2**.

## **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la demolizione del fabbricato nella parte addossata alle mura urbane per la realizzazione di nuovo percorso pedonale pubblico in fregio alle mura medesime;
  - per la cessione della porzione rimanente dovrà essere garantita per l'edificio la condizione conservativa discreta, intesa soddisfatta alle seguenti condizioni:
    - essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
    - essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
    - avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
    - avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

### AT3\_03 – Recupero complesso produttivo in via Santa Chiara



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

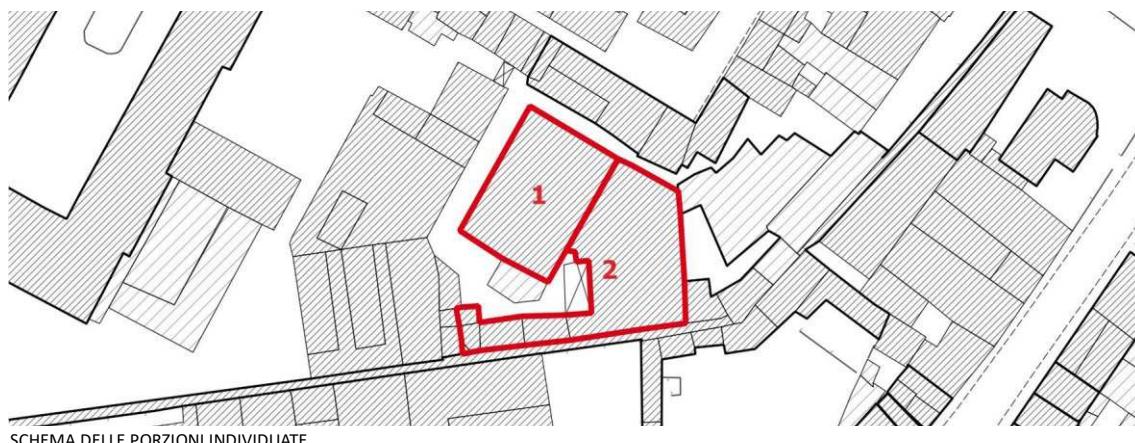
Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il complesso, sorto in uno spazio tra il convento trecentesco di Santa Chiara e la cinta muraria, si trova in un'area limitrofa alla gora di Santa Chiara (poi della Romita), interessata da un fenomeno di pesante saturazione edilizia: già nel secondo dopoguerra molti contenitori industriali vennero realizzati anche all'interno delle mura del centro storico, spesso in modo disordinato e dentro aree inadeguate alle loro funzioni. Gli edifici ad oggi presenti risultano addossati per buona parte alle mura e quindi l'orizzonte visivo sull'antica cinta è molto limitato. L'accesso al fabbricato avviene da un passaggio al civico 38 di via Santa Chiara.

Obiettivo della presente scheda è creare un percorso pubblico adiacente alle mura mediante la demolizione degli edifici addossati alle mura e ricostruzione in altra posizione.

Si prevede il recupero dell'edificio identificato con il numero **1** nello schema seguente e la demolizione degli edifici identificati con il numero **2** la cui Se andrà ricostruita nell'area non interessata dallo standard pubblico.

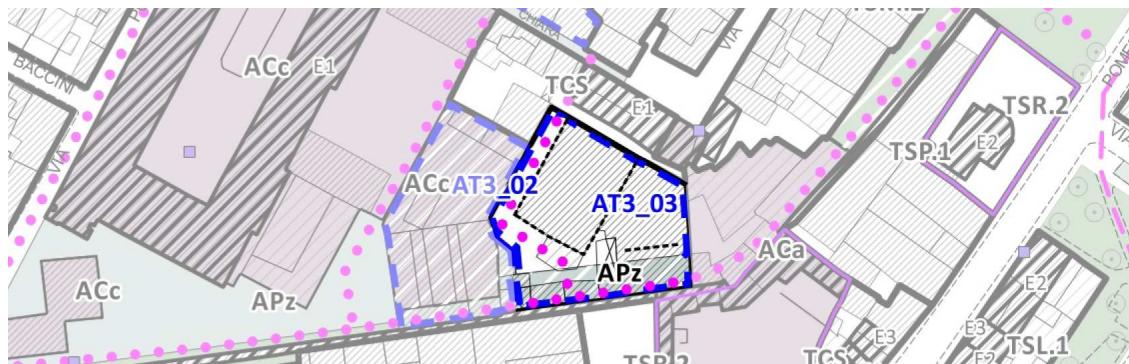


SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

**Parametri attuali stimati**

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
1	1.796	582	1.164	Artigianale / residenziale
2		791	906	
<b>TOTALE</b>	<b>1.796</b>	<b>1.373</b>	<b>2.070</b>	

**Previsioni di Piano Operativo**



**Parametri di progetto**

Porzioni	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
1	100%	RIC	1.402	80%	Pari a quella esistente
2		SE			10,5
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>			<b>1.402</b>	

Porzioni	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
1		massimo 60%				minimo 40%	
2						100%	

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT3_03			395		395	

Fermo restando la realizzazione di 395 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.

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- il mantenimento del percorso pedonale di uso pubblico che collega via Santa Chiara con il nuovo percorso da realizzare lungo le mura;
- la demolizione degli edifici addossati alle mura.

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



INQUADRAMENTO

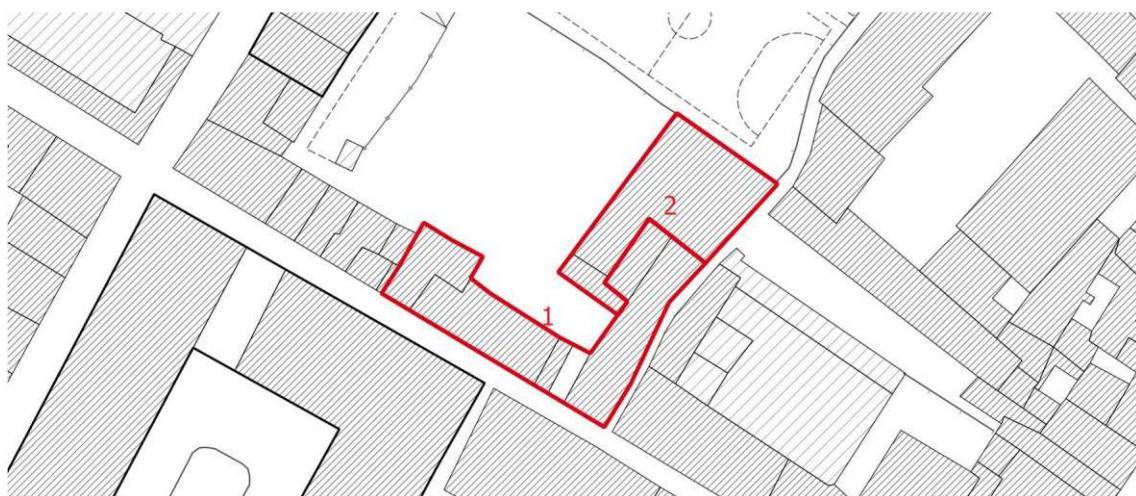
#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

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.

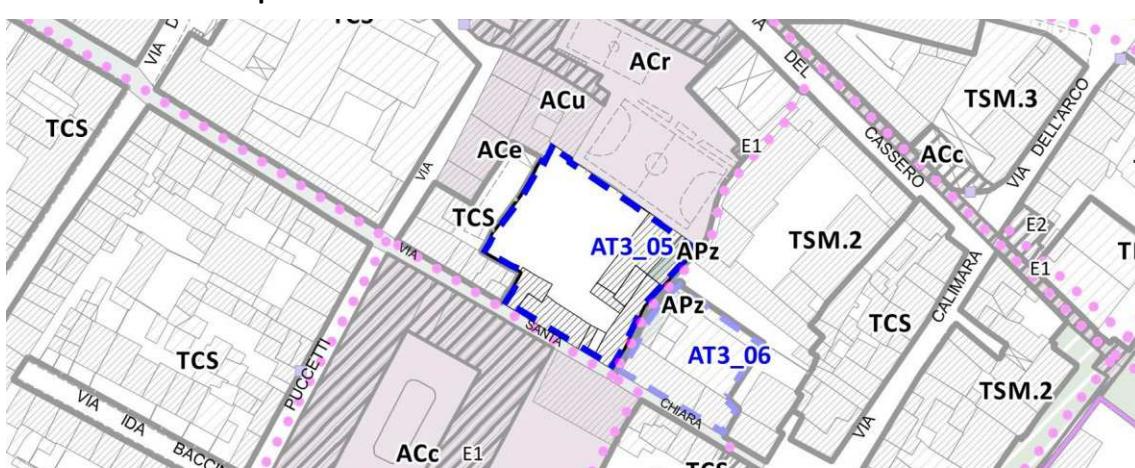


SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

**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
AT3_05			80		80	

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.

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- il mantenimento dell'assetto a corte.

### AT3\_06 – Complesso su via Santa Chiara



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Permesso di costruire convenzionato
----------	---	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

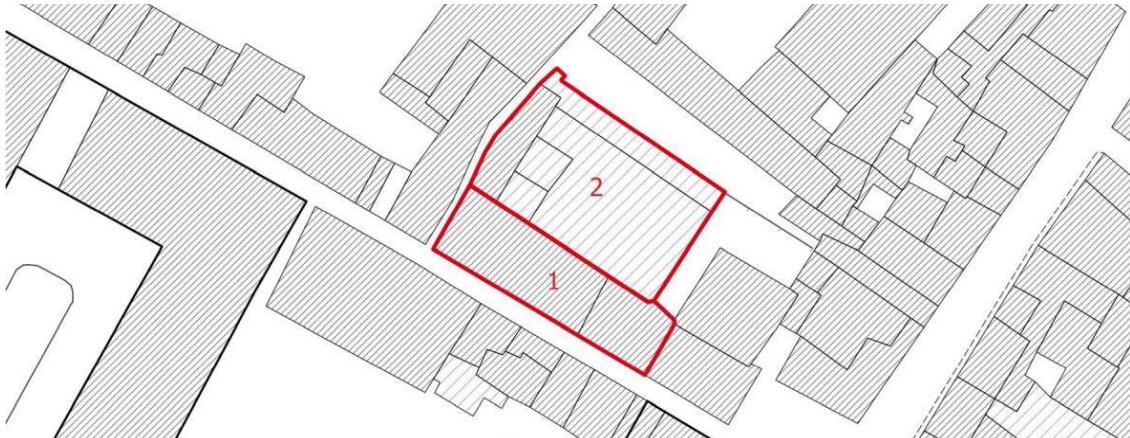
Si tratta di un complesso edilizio a carattere artigianale formato da un edificio ad un solo livello posto lungo la via Santa Chiara ad angolo con stretto percorso pavimentato che collega via Santa Chiara con via del Cassero (ex gora). Da questo edificio tramite passaggi carrabili e pedonali si accede ad un capannone artigianale addossatogli in epoca più recente. La funzione artigianale risulta oramai incongrua rispetto all'edificato circostante e rispetto agli obiettivi di riqualificazione di quell'asse del centro storico perseguiti dal Piano Operativo.

Si prevede pertanto la riconfigurazione dell'area di intervento con la completa sostituzione della porzione denominata **2** destinata ad artigianale posta sul retro dell'edificato su via Santa Chiara con il cambio d'uso in residenziale ed il rialzamento di un piano del fabbricato lungo la via Santa Chiara (porzione **1**) per poter recuperare porzione della **Se** proveniente dalla demolizione dell'edificio retrostante senza saturare completamente il lotto.

Nella scheda è inserita anche la porzione di fabbricato al piano terra di via Santa Chiara sulla cui copertura insiste la terrazza dell'abitazione circostante, per mantenere il collegamento con l'edificio retrostante.

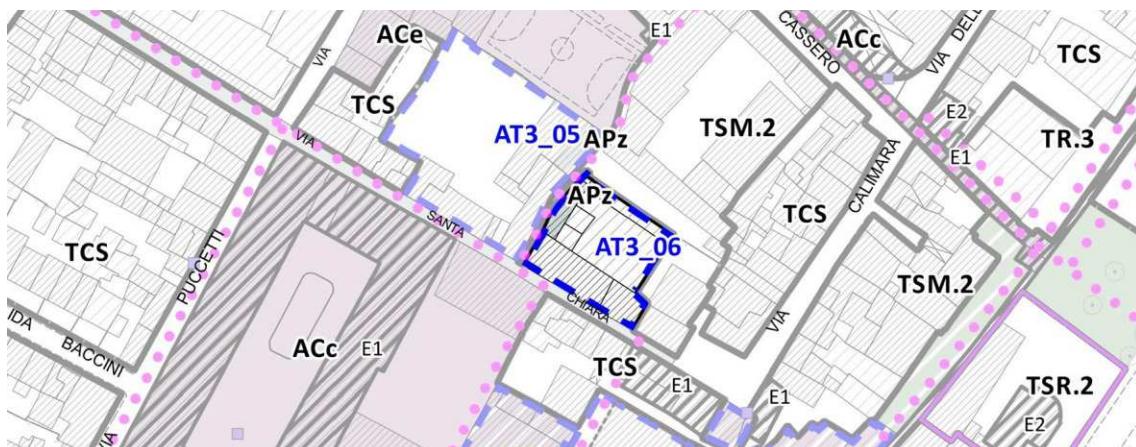
#### Parametri attuali stimati

porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	836	301	301	Produttivo artigianale
2		446	796	
<b>TOTALE</b>	<b>836</b>	<b>747</b>	<b>1.097</b>	



SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

### 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	80%	SE	759	70 %	Pari all'altezza degli edifici che lo fiancheggiano (2 piani fuori terra)
2					10,5

porzioni	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
1	massimo 100%					massimo 50%*	
2	100%						

\*È ammessa l'introduzione della destinazione Direzionale e servizi al piano terra della porzione 1 su via Santa Chiara.

**Standard urbanistici e cessioni**

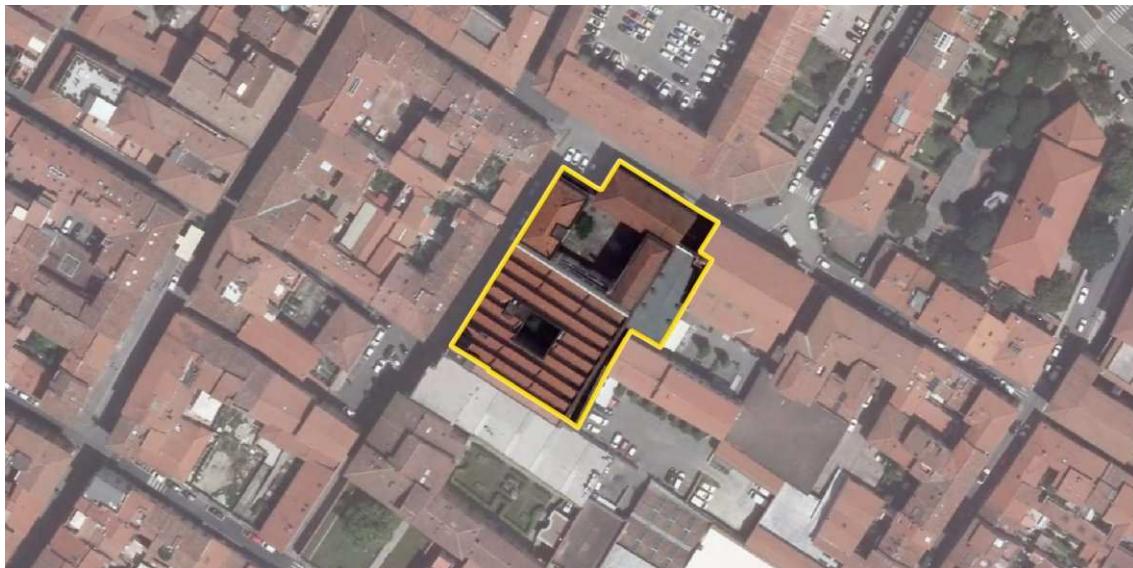
	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT3_06			77		77	

Fermo restando la realizzazione dei 77 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.

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituisce prescrizione l'altezza massima in gronda del rialzamento che non può superare quella dell'edificio che lo fiancheggia all'angolo opposto del vicolo.

AT3\_07 – Ex Tribunale - Via dei Migliorati, piazza San Jacopo



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero	-	Intervento diretto convenzionato
----------	---	----------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

Nel 1928 Romeo Canovai costruisce la fabbrica su via dei Migliorati ad un solo piano di cui, ad oggi, è presente la palazzina degli uffici in angolo con via San Jacopo con apparato decorativo in travertino della facciata realizzato con un intervento del 1939, che ne prevedeva il rialzamento di un piano. L'edificio, che successivamente è stato adibito anche a Tribunale, è costituito da più corpi di fabbrica aggregati con vari corpi scala per la distribuzione verticale e comprende anche "il chiesino" di via San Jacopo. Internamente al complesso edilizio vi sono due grandi corti.

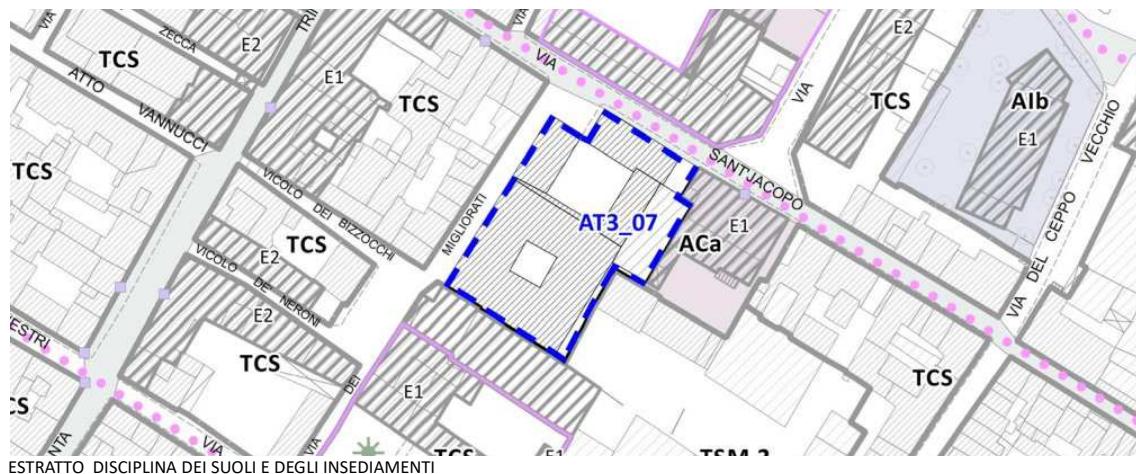
La trasformazione ha come obiettivo la rifunzionalizzazione dell'edificio che attualmente risulta inutilizzato, ammettendone destinazioni più consone con le strategie di recupero del centro storico.

Si prevede infatti la ristrutturazione conservativa del fabbricato con inserimento della funzione residenziale, commerciale al piano terra, l'inserimento di funzioni di servizi privati di interesse pubblico nel Chiesino di San Iacopo.

**Parametri attuali stimati**

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT3_07	2.580	2.100	7.750	Servizi tecnici amministrativi dismessi e servizi culturali

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
AT3_07	100 %	RIC	2.580	Pari all'esistente	Pari all'esistente

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT3_07	massimo 90%			Restante Se*		minimo 3%**	

\* Commercio nella forma di esercizi di vicinato e/o somministrazioni di alimenti e bevande.

\*\* Direzionale e Servizi nella forma dei Servizi privati di interesse pubblico.

### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT3_07	-	-	-	-	-	

Per il tipo di intervento previsto, in base alle dotazioni richieste in riferimento alle categorie funzionali insediate, e visto che l'immobile presenta una dotazione di autorimessa al piano terra con il quale dovrà sopperire in pieno alle necessarie dotazioni di parcheggi pertinenziali e stanziali in riferimento alle nuove funzioni insediate, non si prevede il reperimento di spazi pubblici all'interno dell'Area di Trasformazione che dovranno essere interamente monetizzati, secondo il calcolo eseguito da quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- l'inserimento della destinazione a servizi di uso pubblico nella porzione corrispondente all'ex chiesino di San Jacopo e della funzione commerciale di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande al piano terra dell'edificio;
- che la restante porzione del piano terra, sia destinata agli spazi condominiali di accesso ai livelli superiori e ad autorimessa di pertinenza del complesso edilizio.

AT3\_08 – San Fabiano



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	-	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	---	-------------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

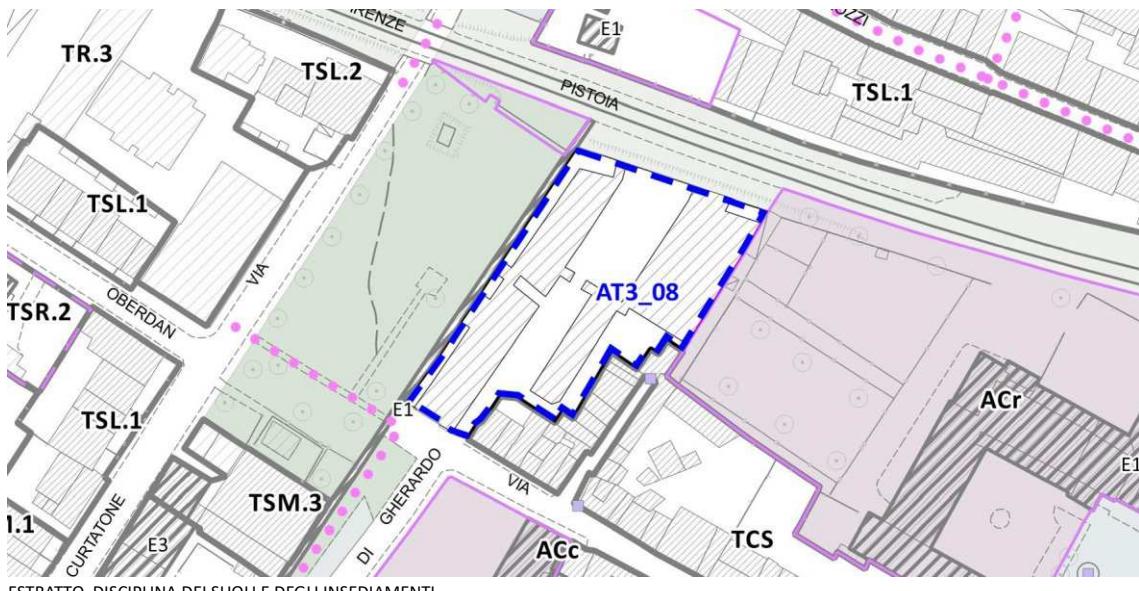
La trasformazione ha come oggetto il complesso edilizio da completare edificato in forza del PdR n. 109 del 2002 che riguarda un'area ricompresa fra le mura trecentesche, la ferrovia e via San Fabiano, prevedendo la demolizione completa di edifici artigianali dismessi e la costruzione di un edificio residenziale con relativo piano interrato a parcheggio oltre al completamento di quanto previsto dal PdR n. 109. Viene data la possibilità di un piccolo incremento della Se da realizzare senza aumento della superficie coperta.

Per quanto attiene all'assetto complessivo in riferimento alle opere pubbliche o di uso pubblico si dovrà stipulare apposita convenzione da allegare all'atto abilitante.

**Parametri PdR 109/2002**

	SF (mq)	SC (mq)	Volume (mc)	FUNZIONI/USO
PdR 109/2002	3.630,92	-	2.600	residenziale

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se in aggiunta (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT3_08	200	NE	Pari all'esistente	Pari all'esistente	Pari all'esistente

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT3_08	200 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

La definizione delle aree da destinare a spazi pubblici e/o ad uso pubblico dovranno essere individuate in apposita convenzione.

### AT3\_09 - Accordo di programma D.P.G.R. 153/2014 e succ. modifiche



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

		Piano attuativo
--	--	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Per l'area in oggetto, in seguito all'accordo di programma redatto tra Regione Toscana, Comune di Prato, Provincia di Prato di cui al D.P.G.R. 153/2014 e succ. modifiche, l'obiettivo è la riqualificazione urbanistica ed architettonica previa approvazione di piano di recupero esteso all'intera Area di Trasformazione, nel quale si prevede:

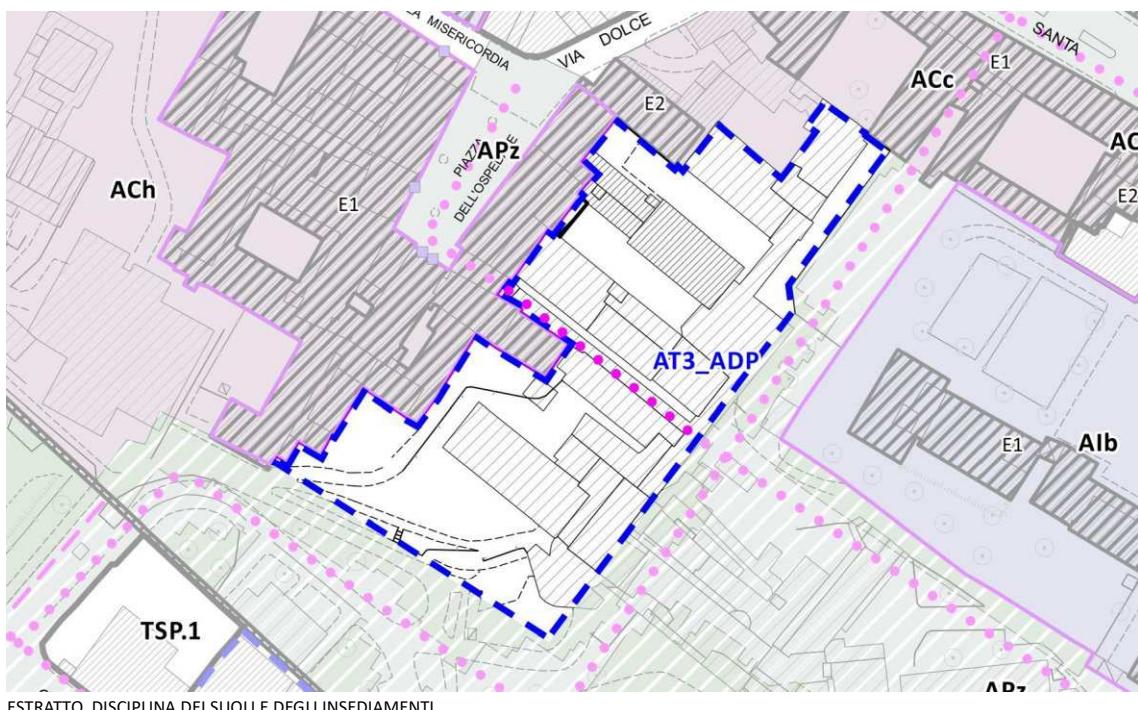
a) la ristrutturazione, oppure la demolizione e ricostruzione degli edifici giacenti all'interno dell'Area di Trasformazione per una superficie utile linda di 12.000 mq, da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio purché coerenti con il contesto di insediamento. Il piano ed i relativi atti attuativi dovranno attenersi ai seguenti temi di natura urbanistica ed architettonica:

- realizzazione di un percorso pedonale tra la piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco urbano in direzione est-ovest, come rappresentato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". La nuova connessione pedonale dovrà essere concepita come un unico spazio pubblico che favorisca la continuità relazionale tra l'antica piazza ed il nuovo parco;

- generare un nuovo insieme architettonico che sviluppi una corretta relazione con il complesso monumentale del Misericordia e Dolce in termini di rapporto dimensionale (volumetrie e altezze dei nuovi edifici), tipologie edilizie (edifici con nuove corti o comunque con spazi interni dimensionalmente correlati a quelli esistenti) ed in termini funzionali (mix di funzioni coerenti con il contesto esistente e di progetto);

- il progetto architettonico dovrà essere in grado di relazionarsi con i complessi monumentali del Misericordia e Dolce, il monastero di Santa Caterina, il convitto Cicognini e le Mura, oltre che con il limitrofo parco urbano attrezzato. A questo scopo dovrà utilizzare un linguaggio sobrio e pulito ed ispirarsi alle più qualificate esperienze europee che hanno previsto l'inserimento di nuovi edifici all'interno di contesti storici, e tendere a rappresentare un alto esempio di architettura contemporanea.
- Gli standard afferenti all'intervento sono surrogati dalla cessione di parte delle aree per la realizzazione del parco pubblico circostante.

### Previsioni di Piano Operativo



## Piani Attuativi

### Piano di Recupero 321 – “Via Cavour, via Brioni”



INQUADRAMENTO AREA DI DECOLLO UMI 3, VIA CAOUR



INQUADRAMENTO AREA DI ATERRAGGIO UMI 1 E 2, VIA BRONI

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire
--------------------	--------------	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo prevede la realizzazione di edifici residenziali, con complessive n. 18 unità abitative, in due distinti lotti inedificati in via Brioni (UTOE 5), la realizzazione e cessione delle relative urbanizzazioni (prolungamento di via Brioni e parcheggi pubblici) oltre alla cessione di parcheggio e verde pubblico in via Cavour lungo le mura (UTOE 3), da realizzarsi previa demolizione degli edifici produttivi esistenti, e di

un'ampia area inedificata in via Brioni. Motivi di interesse pubblico sono l'acquisizione sia dell'area inedificata in via Brioni sia dell'area in via Cavour che consente di liberare le mura storiche dagli edifici addossati incongrui e incrementare lo spazio pubblico lungo tutta la cinta muraria.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 106 del 23/11/2017 e di approvazione D.C.C. n. 40 del 17/05/2018 pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 13/06/2018.

#### Parametri attuali

UMI	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
<b>UMI 1 (UTOE 5)</b>	7.149	0,00	0,00	Agricola/Area urbana inedificata
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>		0,00	0,00	Agricola/Area urbana inedificata
<b>UMI 3 (UTOE 3)</b>	1.268	841	841	Artigianale/Residenziale
<b>TOTALE</b>	<b>8.417</b>	<b>841</b>	<b>841</b>	

#### Parametri di progetto

UMI	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
<b>UMI 1 (UTOE 5)</b>	240	NE	551	31,97%	7,50
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>	1.642	NE	2.552	25,76%	9,00
<b>UMI 3 (UTOE 3)</b>	0,00	Demolizione	0,00	0	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.882</b>		<b>3.103</b>		

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
<b>UMI 1 (UTOE 5)</b>	240					
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>	1.642					
<b>UMI 3 (UTOE 3)</b>						
<b>TOTALE</b>	<b>1.882</b>					

#### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
<b>UMI 1 (UTOE 5)</b>		127			<b>127</b>	<b>4.856,00</b>
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>		791			<b>791</b>	
<b>UMI 3 (UTOE 3)</b>						<b>1.268</b>

\* cessioni al netto degli standard dovuta all'applicazione dei principi della perequazione 1.268 mq (parcheggio pubblico UTOE 3) + 2.101 mq (area agricola UTOE 5) oltre alla nuova viabilità pubblica di 1.025 mq e all'area esterna al piano richiesta dalla Commissione Urbanistica di 1.730 mq (area agricola UTOE 5).

Si prevede la monetizzazione delle aree (standard, cessioni per perequazione e per contributo sostenibilità urbanistica) previste in cessione nel piano adottato ma non nel piano approvato, pari a 226,29 mq.

Piano di Recupero 333 – “via G. Meucci”



INQUADRAMENTO AREA DI DECOLLO UMI 1, VIA MEUCCI



INQUADRAMENTO AREA DI ATERRAGGIO UMI 2, VIA FRA I CAMPI



INQUADRAMENTO AREA DI ATERRAGGIO UMI 3, VIA CILIANI SULLA VELLA



INQUADRAMENTO AREA DI ATERRAGGIO UMI 4, VIA DI CANTAGALLO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Demolizione/Recupero	Perequazione	Permesso di costruire
----------------------	--------------	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano prevede la demolizione del complesso artigianale presente in un'area adiacente alle mura storiche, in via G. Meucci, la cessione al Comune della stessa area trasformata in verde pubblico e il trasferimento della superficie utile lorda demolita, secondo il principio di compensazione urbanistica, in tre lotti distinti già edificabili ove verrà aumentata la capacità edificatoria residenziale.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo adottato con D.C.C. n. 105 del 23/11/2017, approvato con D.C.C. n. 26 del 15/03/2018 e pubblicato su B.U.R.T. n. 14 del 04/04/2018

#### Parametri attuali

UMI	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
<b>UMI 1 (UTOE 3)</b>	---	270	270	Artigianale
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>				
<b>UMI 3 (UTOE 5)</b>				
<b>UMI 4 (UTOE 5)</b>				
<b>TOTALE</b>	---	<b>270</b>	<b>270</b>	<b>Artigianale</b>

#### Parametri di progetto

UMI	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
<b>UMI 1 (UTOE 3)</b>	0	Demolizione		0	0
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>	97	NE			
<b>UMI 3 (UTOE 5)</b>	313	NE			
<b>UMI 4 (UTOE 5)</b>	75	NE			
<b>TOTALE</b>	<b>485</b>				

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
<b>UMI 1 (UTOE 3)</b>						
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>	97					
<b>UMI 3 (UTOE 5)</b>	313					
<b>UMI 4 (UTOE 5)</b>	75					
<b>TOTALE</b>	<b>485</b>					

#### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
<b>UMI 1 (UTOE 3)</b>						<b>372</b>
<b>UMI 2 (UTOE 5)</b>					<b>0</b>	
<b>UMI 3 (UTOE 5)</b>					<b>0</b>	
<b>UMI 4 (UTOE 5)</b>					<b>0</b>	

\* cessioni al netto degli standard dovute all'applicazione dei principi della perequazione

Si prevede la totale monetizzazione degli standard dovuti per le UMI 2,3,4, pari a **235,71 mq**.

### Piano di Recupero 356 – “Ex Cristall”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano Attuativo 356, in variante al Piano 263, prevede il recupero di un edificio esistente, posto in Corso Mazzoni e sede dell'ex cinema Cristall, con il cambio di destinazione da servizi a commerciale. Per l'eliminazione della destinazione a servizi è prevista la monetizzazione che insieme al contributo di sostenibilità sarà destinata alla manutenzione di strade e piazze del centro storico.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 35 del 10/04/2017 e approvazione D.C.C. n. 95 del 26/10/2017 pubblicata sul B.U.R.T. n. 48 del 29/11/2017.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 356	467		539	Servizi per la cultura e lo spettacolo

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 356	539	Recupero			

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 356				539		

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 356					0	

Per l'attuazione dell'intervento non devono essere reperiti standard e/o cedute aree o immobili ma deve essere corrisposta la monetizzazione della superficie di **mq 338,19** destinata nel precedente piano a servizi, oltre al contributo di sostenibilità.

## UTOE 4a - La città centrale: via Bologna - via Strozzi



## Aree di Trasformazione

### AT4a\_01 – Recupero complesso viale Galilei – via Protche



INQUADRAMENTO

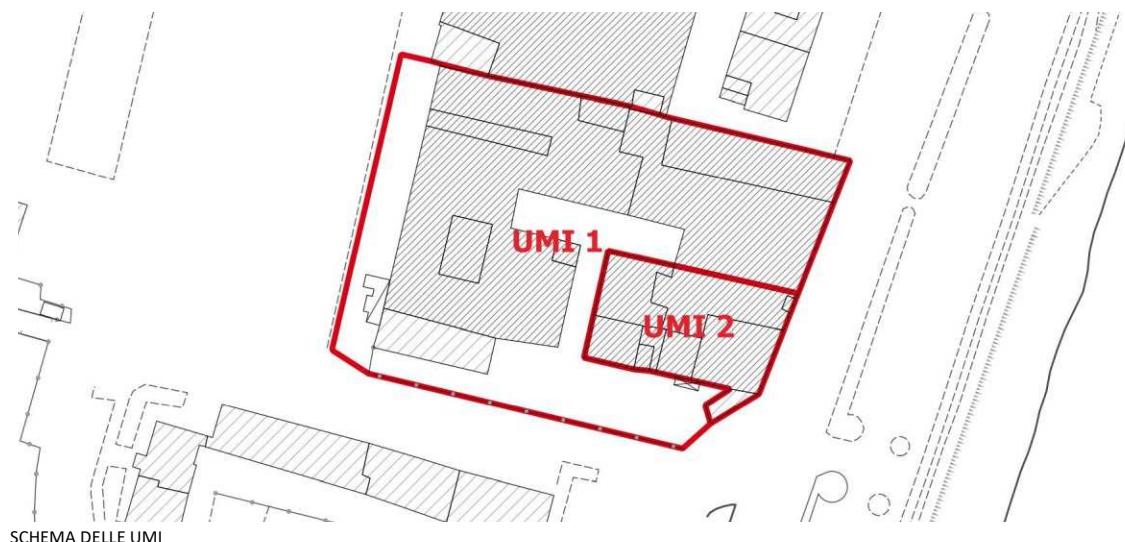
#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano Attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il complesso produttivo in gran parte dismesso ed in stato di abbandono si colloca in un punto strategico della città fra il centro storico e l'area del mercato nuovo. L'edificio risulta compatto, chiuso su sé stesso e composto da più corpi di fabbrica costruiti in periodi successivi; al suo interno si è sviluppato in passato un connubio di funzioni produttive e residenziali tipiche del tessuto insediativo pratese. Il complesso edilizio crea una strozzatura sul viale Galilei lasciando pochissimo spazio alla percorrenza pedonale.

L'obiettivo è la rigenerazione dell'area con l'inserimento di nuove dotazioni pubbliche e la completa riorganizzazione degli edifici con l'inserimento di un mix di funzioni più consone al contesto.

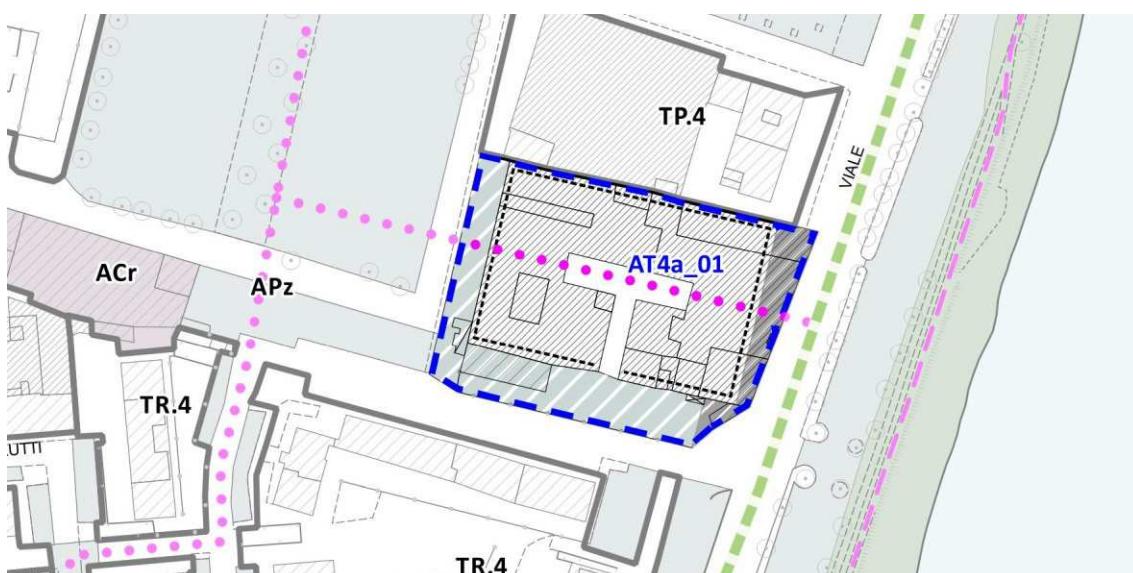


SCHEMA DELLE UMI

**Parametri attuali stimati**

UMI	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
UMI 1	5.427	3.010	4.500	Produttivo artigianale Residenziale
UMI 2		820	1.193	
<b>TOTALE</b>	<b>5.427</b>	<b>3.830</b>	<b>5.693</b>	

**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

UMI	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
UMI 1	80%	SE	2.963	100%	13,5/16*
UMI 2	80%	SE	691	100%	13,5
<b>TOTALE</b>	<b>80%</b>		<b>3.654</b>		

\* Altezza massima valida per i soli fronti sud e ovest

UMI	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
UMI 1	massimo 30%			massimo 60%		massimo 20%	
UMI 2						100%	

È ammesso il commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita.

**Standard urbanistici e cessioni**

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
UMI 1		1.350				
UMI 2						
<b>TOTALE</b>		<b>1.350</b>				

Fermo restando la realizzazione dei 1.350 mq, di parcheggi 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.

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la demolizione di parte dei volumi che prospettano sul viale Galilei al fine di ricreare uno spazio destinato a banchina stradale e marciapiede pubblico;
- la realizzazione di uno spazio pubblico sul lato sud del complesso che permetta di realizzare un collegamento aperto e sempre fruibile fra il viale Galilei e la piazza del Mercato Nuovo.
- la realizzazione di un ulteriore passaggio realizzato anche in forma di galleria coperta di uso pubblico che permetta di collegare la corte del complesso sia con il viale Galilei e quindi con il parcheggio sul fiume, sia con la piazza del mercato Nuovo.
- il mantenimento della composizione architettonica a "C" del complesso edilizio con la presenza di una corte centrale.

Per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali al commercio si ammette il loro reperimento anche ai piani interrati.

### AT4a\_02 – Nuova edificazione via Emilio Abati



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

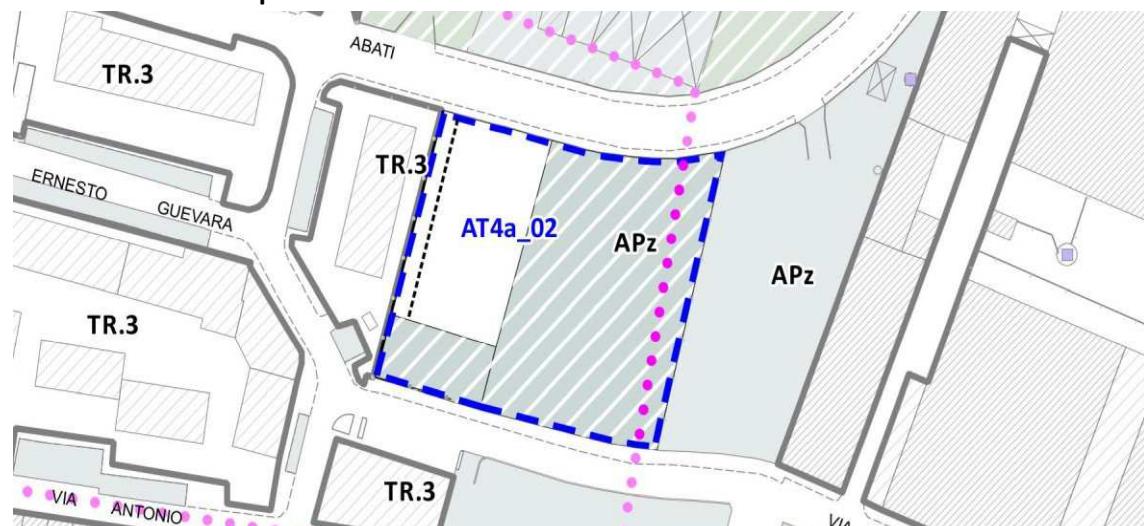
#### Descrizione e obiettivi generali

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" attraverso la riqualificazione di piazza del Mercato Nuovo.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT4a_02	5.250	-	-	coltivato

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)		RC max (%)	H max
AT4a_02	1.050	NE	1.538		40 %	20

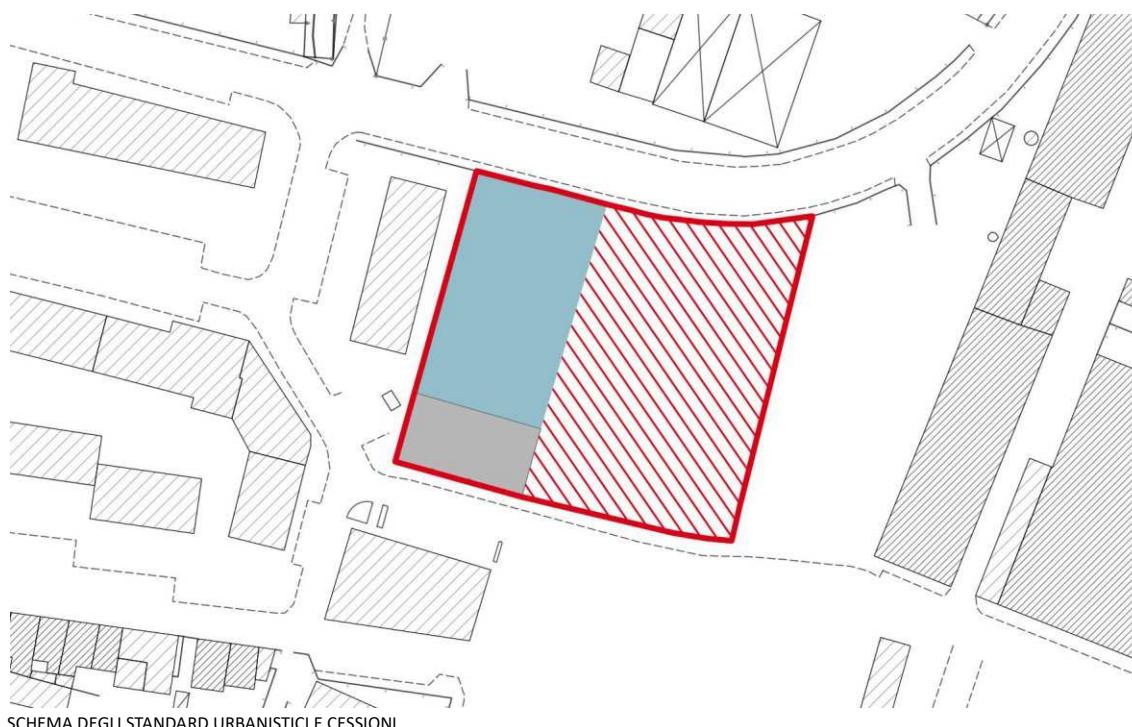
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT4a_02	1.050 mq							

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4a_02		470			470	62% St*

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:

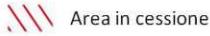


Standard urbanistici



Area per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni



**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- l'allineamento del fabbricato di progetto lungo l'asse nord-sud parallelamente all'edificio residenziale esistente sul lato ovest dell'Area di Trasformazione.

AT4a\_03 – Recupero complesso produttivo via Gori – via Parrini



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica compatto a destinazione industriale-artigianale, servizi sportivi e uffici, composto da porzioni edificate in periodi successivi, che si affaccia su via Renzo Gori e su via Wilmar Parrini. L'intero complesso sviluppa su un unico piano fuori terra ad eccezione di una porzione di edificio prospettante su via Gori al cui piano superiore vi sono uffici.

La trasformazione si pone l'obiettivo di rigenerare la zona con funzioni più consone al contesto circostante e dotare l'area di nuovi standard e servizi che facciano da cerniera tra tutte le funzioni presenti nell'intorno, anche attraverso superfici scoperte verdi e pertinenziali.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT4a_03	5.621	4.803	5.386	Artigianale-Industriale, Direzionale e Servizi sportivi

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
AT4a_03	80%	SE	3.636	50%	10,5

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4a_03	100%						

#### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4a_03	953	1.031			1.984	

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la demolizione complessiva dei volumi esistenti e la realizzazione di edificato da porre essenzialmente lungo le due strade;
- la realizzazione di uno spazio pubblico sul lato sud del complesso composto da parcheggi alberati e verde che costituisca un collegamento aperto e sempre fruibile fra via Gori e via Parrini;
- la realizzazione di un complesso a corte secondo lo schema indicato nel P.O.;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere realizzata ai piani interrati degli edifici.

### AT4a\_04 – Nuova edificazione via Barni - via Delfini



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

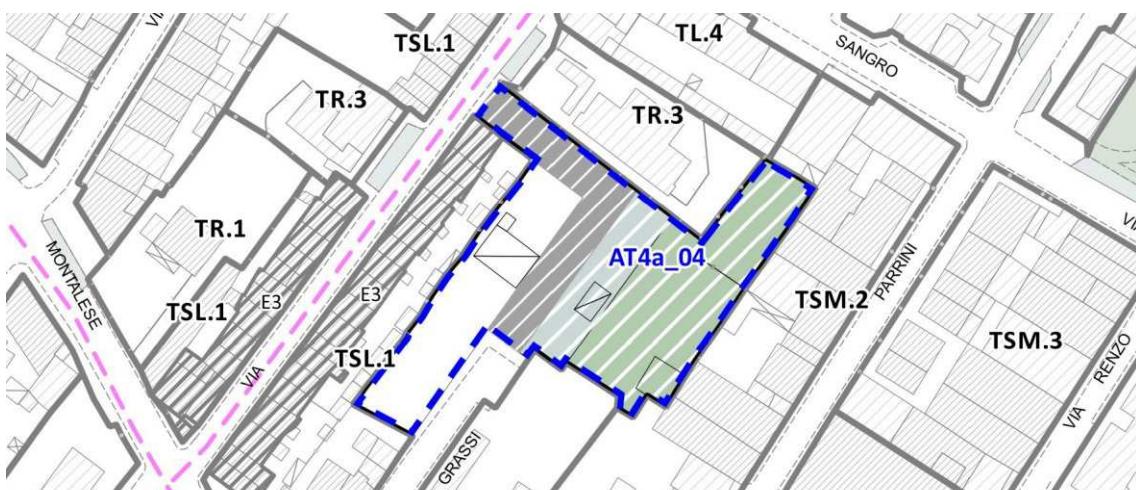
L'area si colloca in una zona della città densamente edificata nella quale la mixità funzionale è ancora molto presente, attualmente utilizzata come deposito a cielo aperto interno ad un isolato, del tutto incongrua rispetto alle aree residenziali circostanti.

La trasformazione si pone l'obiettivo di dotare la zona di nuovi standard e collegamenti carrabili con il contestuale completamento dell'edificazione presente.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT4a_04	4.598	157	157	Deposito materiale

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

## Parametri di progetto

Parametri del progetto	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT4a_04</b>	950	NE	1.349	40 %	10

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>AT4a_04</b>	950 mq							

## **Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT4a_04</b>		599			<b>599</b>	37% St*

\*La cessione dell'area indicata è al netto dell'area fondiaria, degli standard e della nuova viabilità pubblica da realizzare.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



## Piani Attuativi

### Piano di Recupero 323 – “Ex – Valaperti”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area attualmente è occupata da edifici dismessi in precario stato di conservazione. Il piano attuativo prevede, previa demolizione degli edifici esistenti, la realizzazione di un unico edificio elevato su sette piani fuori terra nel quale sono ubicate 65 unità abitative e due piani interrati adibiti a box auto privati. Il piano terra potrà avere la destinazione direzionale/servizi con conseguente riduzione della residenza, previa verifica degli standard dovuti.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione n. 76 del 01/08/2017, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 43 del 25/10/2017.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 323	7.637	7.098	8.095	Artigianale

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 323	7.068	SE	3.074	32,84	24,80

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 323	7.068					

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 323	1.738	1.102	1.536	164	4.540	

### Piano di Recupero 353 – “via Franchi”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo interessa un edificio esistente con destinazione attuale commerciale e prevede il parziale cambio di destinazione da commerciale a residenziale con l'introduzione di una sola unità abitativa.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 108 del 23/11/2017, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 14 del 04/04/2018.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 353	855	855	1924	Commerciale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 353	1924	RIC	855	100	9,10

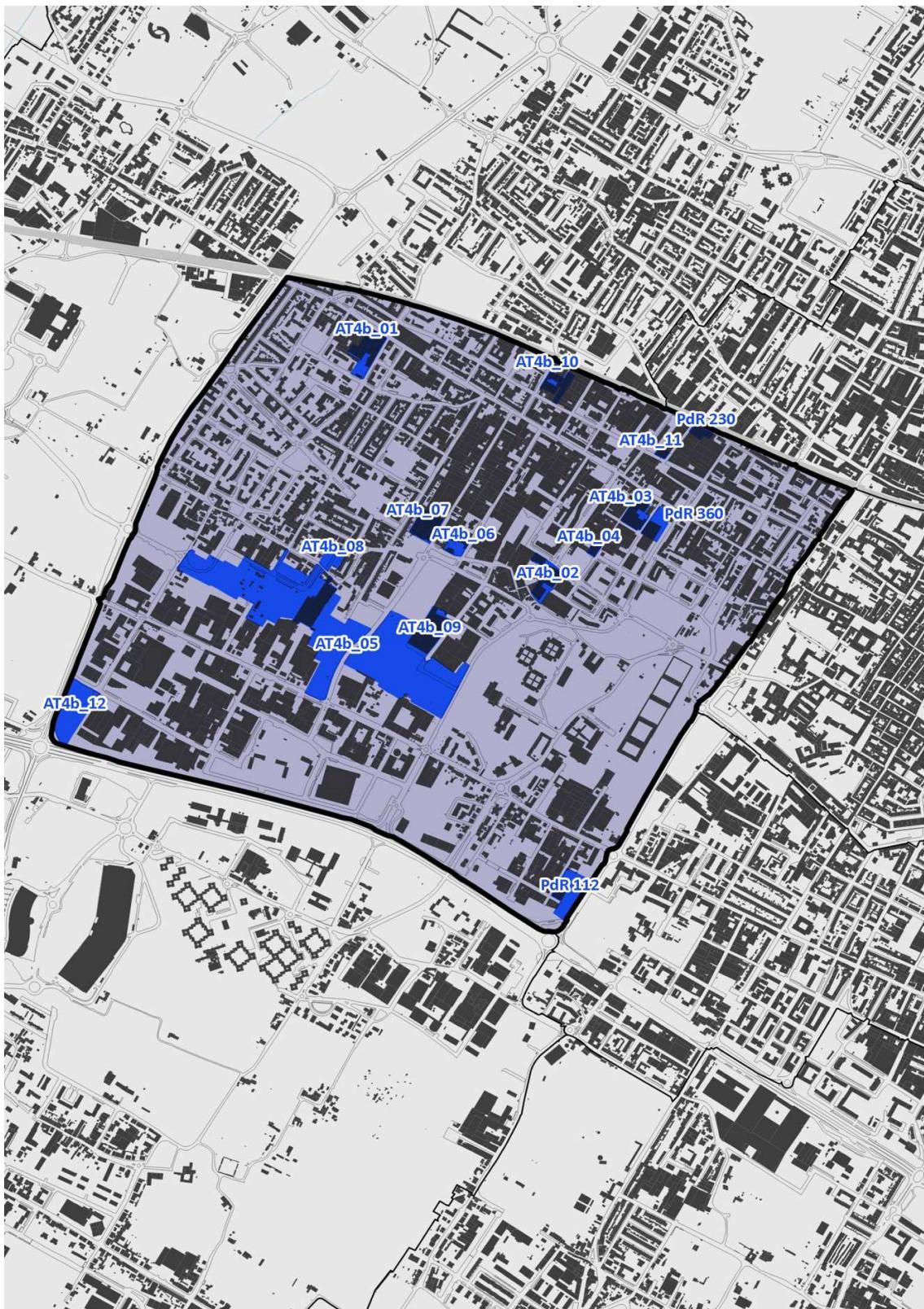
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 353	351			1573		

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 353					0	

Per l'intervento in oggetto non sono richieste dotazioni minime di standard.

## UTOE 4b - La città centrale: Borgonuovo - San Paolo



## Aree di Trasformazione

### AT4b\_01 – Ex Lanificio Rosati via Pistoiese



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

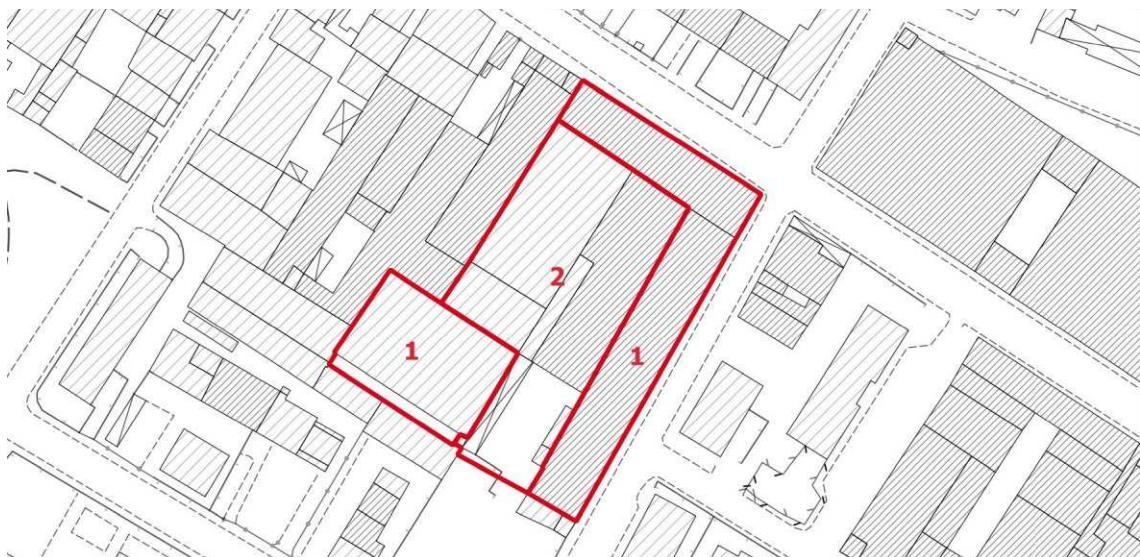
Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il complesso risulta in parte dismesso, in discreto stato di conservazione di notevole interesse viste le dimensioni e l'impianto, rappresentato come complesso Produttivo di valore Tipologico all'art. 138 delle NTA. Gli edifici storizzati, presenti al 1954, prospettano su via Pistoiese e via dell'Alberaccio, seguendo l'andamento degli assi viari e definendo una vasta corte interna sono di seguito denominati con il numero 1. L'unità volumetrica 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, indicato sempre con il numero 1, per la sua non comune mole ed altezza. Il complesso presenta poi una serie di volumi aggiunti successivamente (identificati con il numero 2) ed una serie di coperture sulla corte di cui si prevede la demolizione.

Obiettivo generale è quello di generare una riqualificazione rispettosa degli elementi tipologici e storizzati del complesso creando al contempo una nuova centralità urbana interna al Macrolotto Zero. L'apertura di un collegamento pedonale che da via Pistoiese porti in via Becherini completerà gli obiettivi della trasformazione.

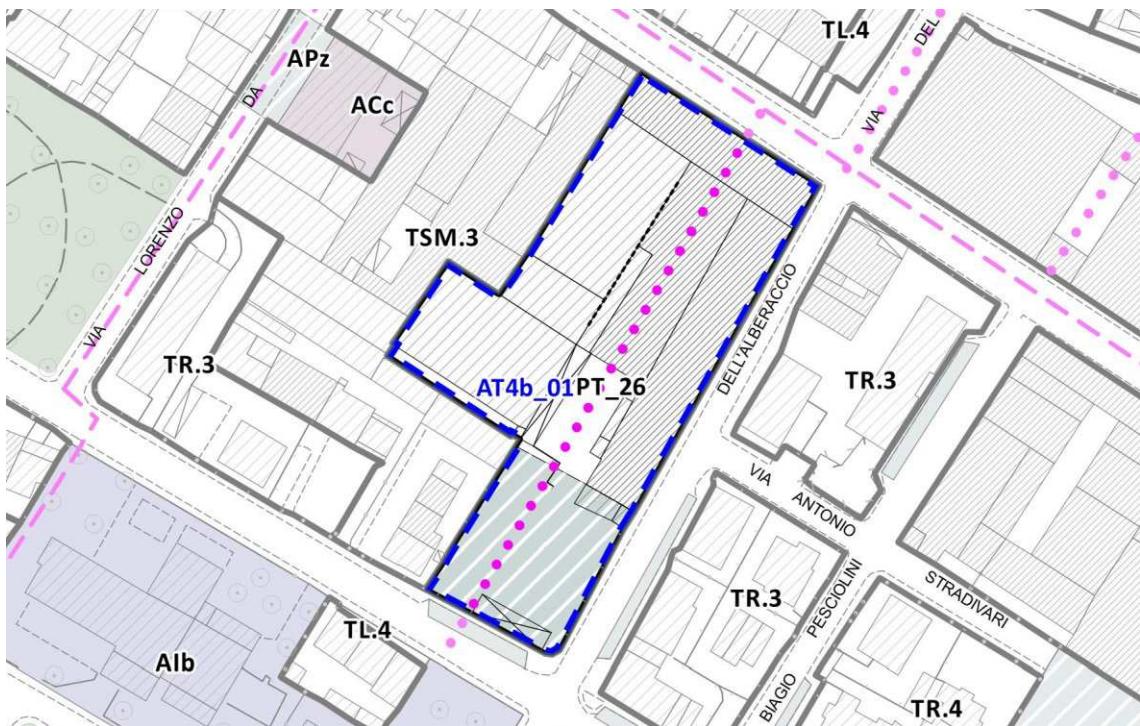


SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

**Parametri attuali stimati**

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	7.985	3.093	6.000	Produttivo artigianale
2		2.712	3.486	
<b>TOTALE</b>	<b>7.985</b>	<b>5.805</b>	<b>9.486</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	80 %	RIC	6.332	70 %	Pari all'esistente
2		RNF			17
<b>TOTALE</b>	<b>80 %</b>			<b>6.332</b>	

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
<b>AT4b_01</b>	massimo 20%	massimo 40%		massimo 40%		fino al 100%	

È ammesso il commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita.

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT4b_01</b>		1.653			<b>1.653</b>	

Fermo restando la realizzazione dei 1.653 mq di parcheggi 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.

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- il mantenimento della sagoma e delle connotazioni dell'impianto storizzato sia degli edifici posti sulle viabilità principali che formano il complesso originario che del grande fabbricato produttivo a tre piani retrostante;
- la demolizione con ricostruzione, per creare nuovi spazi aperti, degli edifici interni di origine più recente e nati per successive aggiunte. La "Se" derivante dal recupero dei fabbricati di scarso valore potrà essere edificata in uno o più nuovi fabbricati, seguendo la collocazione e l'allineamento rappresentato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" in modo da mantenere o riproporre l'impianto a corte centrale;
- l'area da destinare a parcheggio pubblico si dovrà realizzare nella porzione sud del lotto e dovrà essere creato uno spazio di relazione con un collegamento pedonale che attraversi l'intera area, dal portale di accesso su via Pistoiese fino allo spazio pubblico realizzato su via Becherini;
- è ammessa la realizzazione dei parcheggi pertinenziali al commercio anche ai piani interrati.

## AT4b\_02 – Ex lanificio Società Anonima Calamai via di San Paolo



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero e parziale trasferimento di facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT6_07	Piano attuativo
---	---	-----------------

**Descrizione e obiettivi generali**

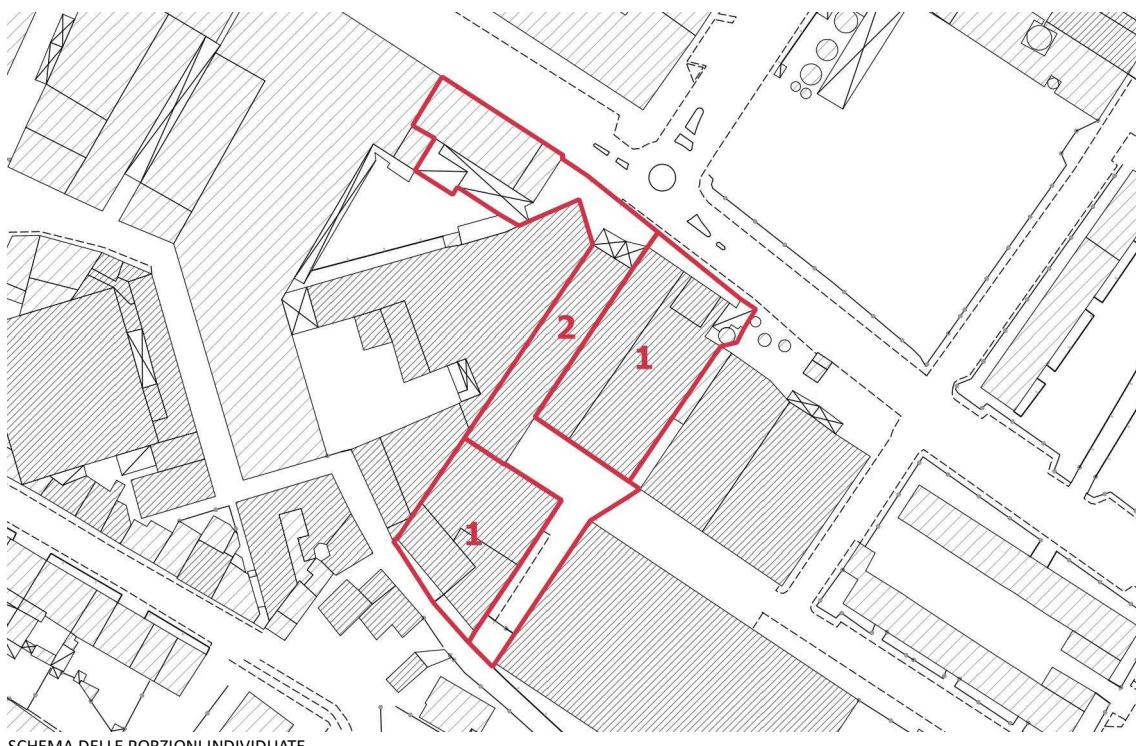
L'Area di Trasformazione si riferisce ad una porzione del complesso di Archeologia industriale denominato "ex Lanificio Anonima Calamai" descritto all'art. 132 delle NTA.

Il complesso della fabbrica Calamai presenta una caratteristica forma irregolare, conservando tuttora gran parte dei caratteri originari: la parte storica che dà sul cortile principale, costituita da due piani, ha mantenuto inalterata la sua struttura ed è indicata col numero 1 nello schema che segue. Le parti più suggestive sono i capannoni delle tintorie, caratterizzati dal sistema delle coperture e dalla ricchezza dei motivi decorativi dei prospetti principali. Si accede alla fabbrica da via di San Paolo, che in prossimità del complesso si presenta assai stretta e tortuosa; su questa strada si trovano i tre accessi principali, di cui uno storico monumentale ad esedra. È circondata da industrie ma anche da edifici residenziali e nella parte sud confina il nuovo Istituto Scolastico Marconi. Nonostante questa recente realizzazione il contesto ambientale circostante risulta piuttosto degradato, sia come stato di conservazione che come servizi al contorno.

Obiettivo generale della trasformazione è quello di generare una trasformazione rispettosa degli elementi tipologici e storicizzati del complesso creando al contempo una nuova centralità urbana al Macrolotto Zero nella quale siano insediate nuove funzioni e nuove dotazioni di spazi pubblici. L'apertura del collegamento pedonale che da via Giordano porta in via di San Paolo completerà gli obiettivi della trasformazione, di importanza strategica vista la prossimità alle aree interessate dal progetto P.I.U.

(Progetto di Innovazione Urbana) oggetto di interventi volti alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di aree ed immobili industriali in disuso per servizi pubblici.

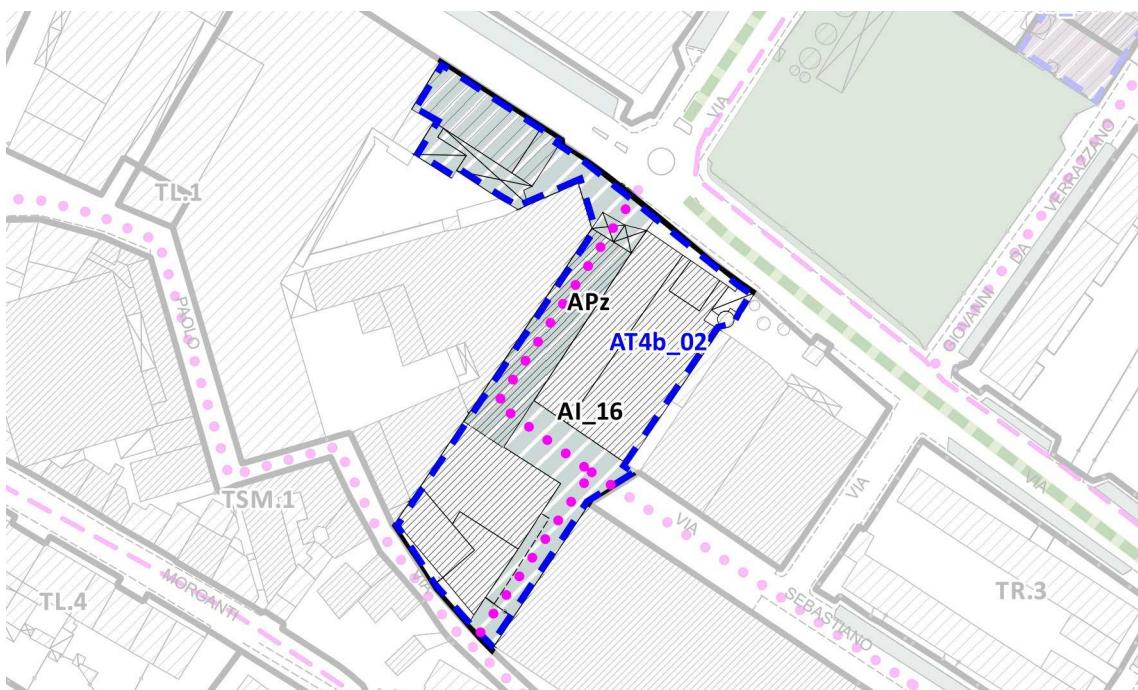
Gli edifici identificati nello schema seguente con il numero **1** sono interessati da interventi conservativi, mentre l'edificato identificato con il numero **2** deve essere demolito.



#### Parametri attuali stimati

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	5.823	2.775	3.066	Produttivo artigianale e residenziale
2		1.363	1.363	
<b>TOTALE</b>	<b>5.823</b>	<b>4.138</b>	<b>4.429</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	3.001	93%	Pari a quella esistente
2	-	DSR	-	-	-

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4b_02	massimo 15%					fino al 100%	

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_02			2.820		2.820	

Fermo restando la realizzazione dei 2.820 mq di piazze e percorsi, 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.

### Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della demolizione degli edifici classificati come porzione 2 ricadenti all'interno della presente scheda di trasformazione, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **870 mq** a destinazione residenziale da realizzare nella **AT06\_07**.

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per quanto attiene all'individuazione degli elementi di valore si dovrà fare riferimento a quanto indicato nell'art. 132 per il complesso di archeologia industriale **AI\_16**.

AT4b\_03 – Ex Lanificio A&G Beniamino Forti, via Bonicoli



**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

**Descrizione e obiettivi generali**

La fabbrica è situata su una diramazione di via Pistoiese, in via Bonicoli. Quest'ultima era una delle vecchie strade interne dell'insediamento, che si è sviluppato su due assi distributivi principali a croce, dove si sono attestati nel tempo i capannoni industriali.

Il fabbricato è classificato tra i complessi di archeologia industriale come AI\_15 art. 131 delle NTA e si trova all'interno del cosiddetto Macrolotto Zero, in una zona con forte presenza di mixità funzionale ed un rinnovato interesse pubblico per le limitrofe destinazioni introdotte dal progetto del P.I.U. (Progetto di Innovazione Urbana).

L'obiettivo della trasformazione è quello di creare una nuova centralità urbana interna al Macrolotto Zero nella quale siano insediate nuove funzioni e sia prevista la realizzazione di nuove connessioni rispettando e valorizzando al contempo gli elementi tipologici e storici del complesso.

Gli edifici identificati nello schema seguente con il numero **1** sono interessati da interventi conservativi, mentre l'edificato identificato con il numero **2** deve essere demolito e ricostruito nell'area indicata nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" seguendo gli allineamenti prescritti.

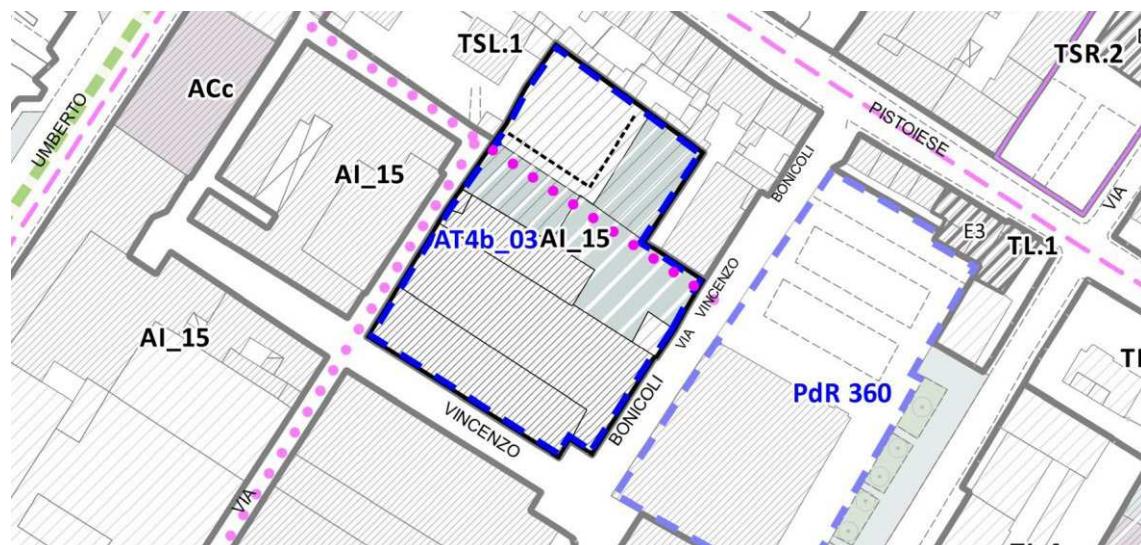


SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

**Parametri attuali stimati**

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	4.823	2.563	4.256	Produttivo artigianale
2		1.602	1.602	
<b>TOTALE</b>	<b>4.823</b>	<b>4.165</b>	<b>5.858</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	80%	RIC	3.376	80 %	Pari all'esistente
2		SE			10,5

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
1				Piano terra		Piani superiori	
2						100 %	

E' ammesso il commercio al dettaglio.

E' ammesso il mantenimento della destinazione artigianale al piano terra della Porzione 1.

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_03		1.447			1.447	

Fermo restando la realizzazione dei 1.447 mq di parcheggi 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.

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Si faccia riferimento alla scheda sui complessi di archeologia industriale **AI\_15** art. 131 per quanto attiene all'individuazione degli elementi di valore.

Si prescrive inoltre la realizzazione di attraversamenti pedonali anche in forma di percorsi pubblici per mettere in connessione le due parti di via Bonicoli e con le aree pubbliche previste lungo via Giordano dal progetto del P.I.U. (Progetto di Innovazione Urbana).

### AT4b\_04 – Fabbrica Forti, via Bonicoli



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Cessione e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie in AT8_01	Piano attuativo
---	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'edificio è situato su una diramazione di via Pistoiese, in via Bonicoli. Quest'ultima era una delle vecchie strade interne dell'insediamento che si è sviluppato su due assi distributivi principali disposti a croce, dove si sono attestati nel tempo i capannoni industriali.

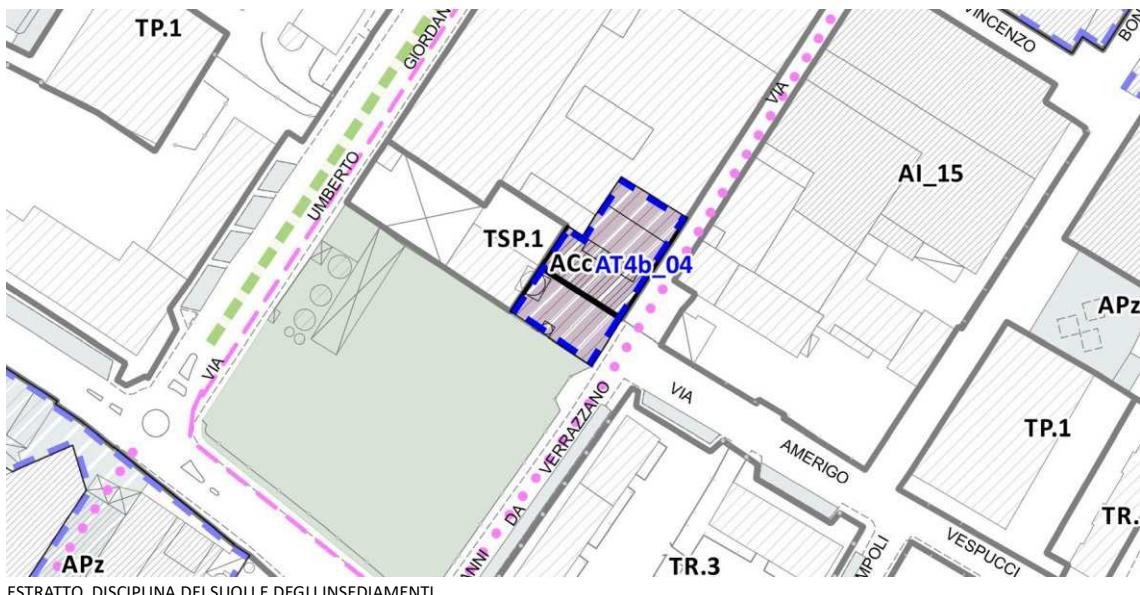
L'edificio si trova all'interno del cosiddetto Macrolotto Zero in una zona con forte presenza di mixità funzionale ed un rinnovato interesse pubblico derivante dagli interventi in via di realizzazione del progetto P.I.U. (Progetto di Innovazione Urbana), con interventi di trasformazione urbana per la riqualificazione di aree ed immobili industriali in disuso e l'introduzione di servizi e spazi pubblici per incrementare la dotazione di standard dell'area.

Nello specifico l'importanza strategica di tale immobile risiede nella prossimità all'area interessata dal Playground caratterizzato da una nuova piazza, da verde pubblico e da spazi per l'attività fisica all'aperto. Obiettivo generale della scheda è quello di acquisire al patrimonio pubblico la porzione di immobile individuata al fine di inserirvi una funzione di interesse collettivo a fini culturali.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT4b_04	1.096	1.096	1.589	Produttivo/Artigianale Residenziale

### Previsioni di Piano Operativo



### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_04						100 %



AT

Cessioni

XXX Area in cessione

## **Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

Solo a fronte di cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della scheda di trasformazione in condizioni conservative discrete, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **2.750 mq** a destinazione produttiva/artigianale da realizzare nella **AT8\_01**.

#### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- per la cessione dell'edificio dovrà essere garantita la condizione conservativa discreta, intesa soddisfatta alle seguenti condizioni:
    - essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
    - essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
    - avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
    - avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

Per l'individuazione degli elementi di valore si deve fare riferimento alla scheda sui complessi di archeologia industriale **AI\_15** art. 131 delle NTA.

### AT4b\_05 – Parco di San Paolo



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di Intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione/Recupero	Perequazione	Piano attuativo
-----------------------------	--------------	-----------------

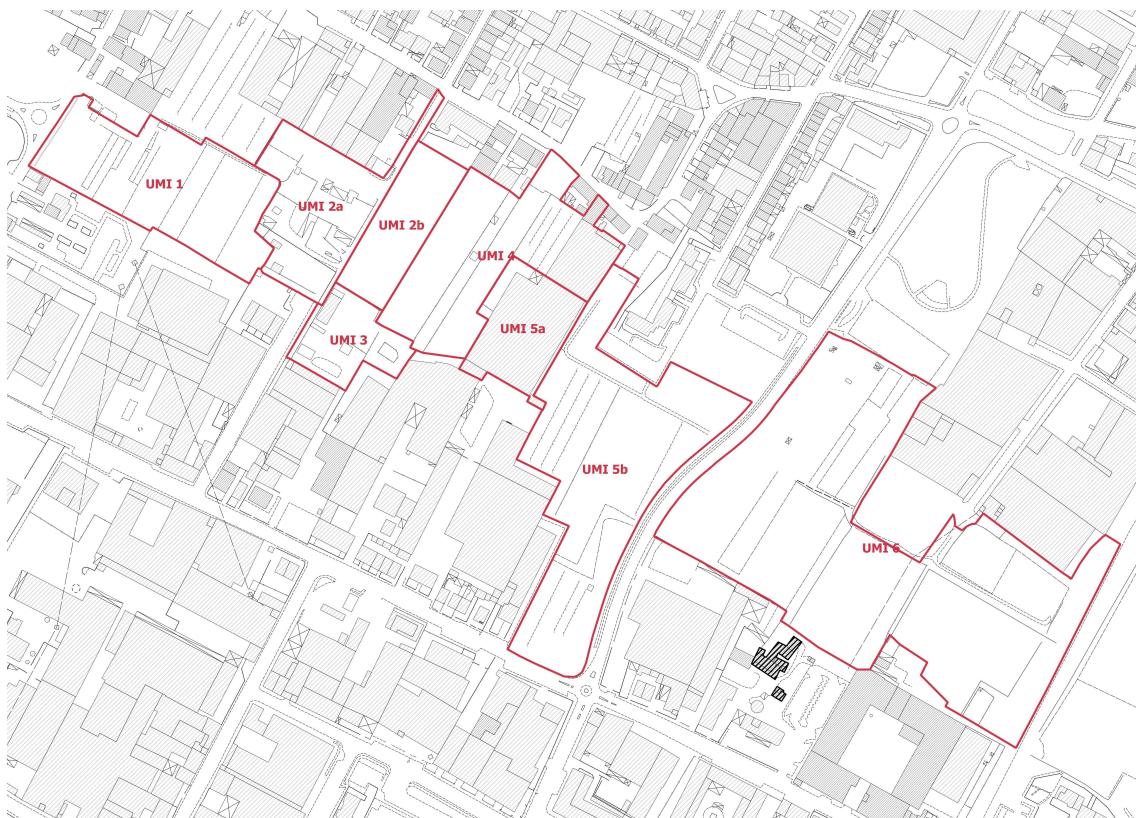
#### Descrizione e obiettivi generali

L'area rappresenta da sempre un cuneo di spazi aperti nel quartiere di San Paolo: le zone edificate sono a vocazione produttiva e fra quelle non edificate molte sono coltivate ad orti mentre le altre rappresentano il polmone verde del quartiere. La trasformazione rappresenta l'occasione per realizzare un parco attrezzato pubblico, recuperando gli orti ed i frutteti esistenti, dotato di prati per il gioco, impianti sportivi, nuova viabilità e parcheggi. Per la grande estensione, la sua trasformazione è da realizzarsi in 6 Unità Minime di Intervento.

La nuova edificazione dovrà avere caratteristiche qualificanti per l'intero ambito urbano. Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici"; dovrà essere assicurata l'integrazione paesaggistica con il contesto urbano di riferimento.

L'obiettivo è creare un asse verde che dal polo scolastico arriva idealmente fino al nuovo ospedale, con percorsi pedonali e ciclabili protetti da filari di alberi sui quali si alternano aree a prato libere per il gioco e luoghi per attività sportive all'aperto. All'estremo ovest del parco sarà realizzata una nuova viabilità che permetterà di servire in maniera più idonea l'abitato di San Paolo per chi proviene da via Galcianese. Altro obiettivo mettere finalmente in comunicazione attraverso la mobilità lenta le due parti edificate del

quartiere residenziale di San Paolo con l'area produttiva direzionale e commerciale di via Galcianese. A seguito della cessione dei terreni e/o edifici dove verrà realizzato il parco si prevedono edificazioni disposte ai margini e parcheggi di servizio alle nuove funzioni pubbliche e private.

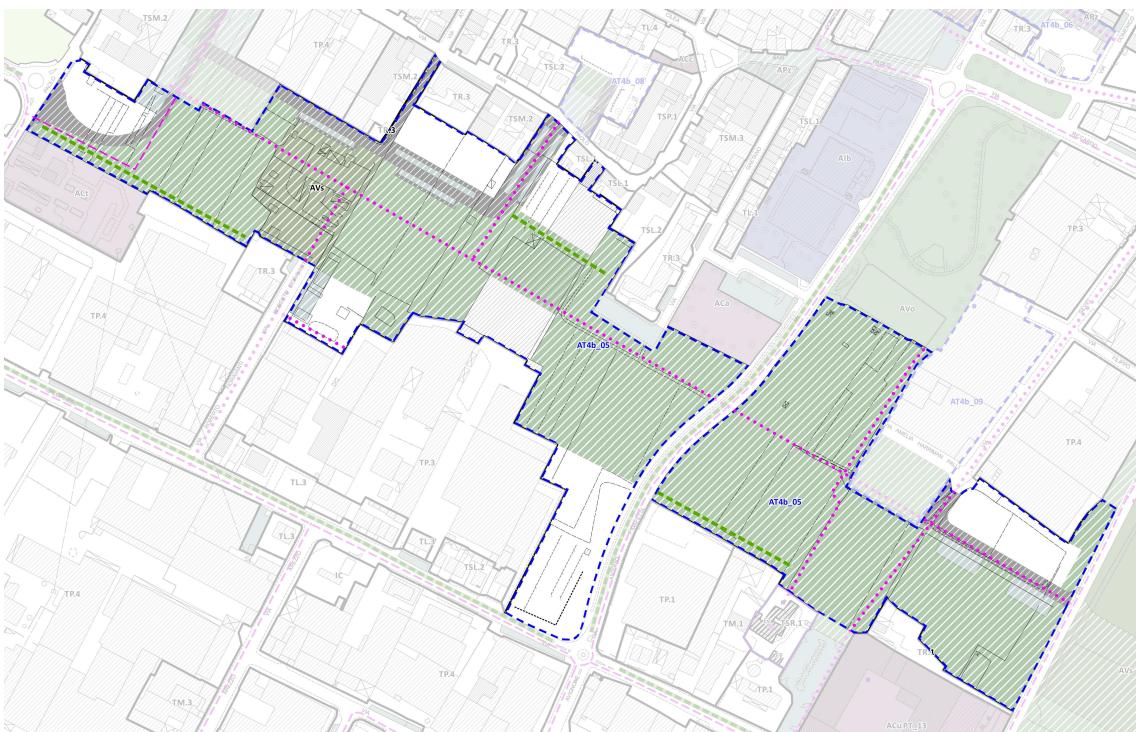


SCHEMA DELLE UMI

#### Parametri attuali stimati

UMI	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
<b>UMI 1</b>	14.174	-	-	verde privato /seminativo
<b>UMI 2a</b>	9.784	-	-	verde privato / depositi / seminativo
<b>UMI 2b</b>	5.882	-	-	verde privato / depositi / seminativo
<b>UMI 3</b>	4.594	-	-	verde privato / depositi / seminativo
<b>UMI 4</b>	14.909	2.385	2.385	Artigianale / verde privato /seminativo
<b>UMI 5a</b>	30.188	5.346	5.346	Produttivo artigianale
<b>UMI 5b</b>		-	-	verde privato /seminativo
<b>UMI 6</b>	48.012	-	-	verde privato /seminativo
<b>TOTALE</b>	<b>127.543</b>	<b>7.731</b>	<b>7.731</b>	

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

UMI	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max			
<b>UMI 1</b>	2.230	<b>NE</b>	2.460	30 %	26,5			
<b>UMI 2a</b>	2.360	-	-	-	-			
<b>UMI 2b</b>		<b>NE</b>	1.555	40 %	16,5			
<b>UMI 3</b>	690	<b>NE</b>	2.037	30 %	13,5			
<b>UMI 4</b>	5.070	<b>NE/SE</b>	5.115	30 %	16,5			
<b>UMI 5a</b>	9.515	<b>RIC/SE</b>	2.914	-	-			
<b>UMI 5b</b>		<b>NE</b>	7.885	40 %	26,5			
<b>UMI 6</b>	7.202	<b>NE</b>	3.998	30 %	30			
<b>TOTALE</b>	<b>27.067</b>		<b>25.964</b>					
UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 1</b>	2.230							
<b>UMI 2a</b>	2.360							
<b>UMI 2b</b>								
<b>UMI 3</b>	690							
<b>UMI 4</b>	5.070							
<b>UMI 5a</b>	-							
<b>UMI 5b</b>	3.600			2.465		3.450		
<b>UMI 6</b>	7.202							
<b>TOTALE</b>	<b>21.152</b>			<b>2.465</b>		<b>3.450</b>		

**Standard urbanistici e cessioni**

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
<b>UMI 1</b>	1.825	425			<b>2.250</b>	55%
<b>UMI 2a</b>	800	600			<b>1.400</b>	55%
<b>UMI 2b</b>						
<b>UMI 3</b>		612			<b>612</b>	42%
<b>UMI 4</b>	1.175	885			<b>2.060</b>	40 %
<b>UMI 5a</b>	8.700				<b>8.700</b>	35 %
<b>UMI 5b</b>						
<b>UMI 6</b>	6.370	1100			<b>7.470</b>	72 %
<b>TOTALE</b>	<b>18.870</b>	<b>3.622</b>			<b>22.492</b>	<b>56 %</b>

\*La cessione delle aree indicate è al netto dell'area fondiaria, degli standard da realizzare e al netto delle nuove viabilità di progetto.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema delle singole UMI.

## UMI 1

### Descrizione dell'intervento

Si prevede la riconfigurazione dell'area tramite la creazione di un nuovo asse stradale in prosecuzione di via Suor Niccolina Infermiera, il posizionamento dell'area edificabile a nord del nuovo asse stradale, la realizzazione di parcheggio pubblico in prossimità dell'area fondiaria e di verde pubblico nella parte sud della UMI. La destinazione del nuovo edificio dovrà essere residenziale con la possibilità di destinare il piano terra a commercio di vicinato.

È prevista la cessione delle aree necessarie per realizzare una parte dell'asse stradale sopra citato, di collegamento fra i due tratti di via San Paolo per poi innestarsi in allineamento con la via dell'Alberaccio. Le restanti porzioni ad est della nuova viabilità dovranno essere cedute per attuare quanto indicato nello schema progettuale del Piano.

### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
UMI 1	2.230							
TOTALE	2.230							

### Standard urbanistici e cessioni – UMI 1



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI – UMI 1

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| ■ UMI                   | Standard urbanistici   |
| ■ Superficie fondiaria  | Aree per spazi e parcheggi pubblici                                  |
| ■ Viabilità di progetto | Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport |
|                         | Cessioni   |
|                         | XXX Area in cessione   |

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree individuate come viabilità di progetto

## UMI 2

### Descrizione dell'intervento

La UMI è costituita da due sotto zone, che concorrono contestualmente all'attuazione della previsione:

- per la UMI 2a si prevede, oltre alla cessione delle aree per la realizzazione del parco, la sistemazione della viabilità a nord che ricollega via Nuti con la nuova strada in previsione sulla quale dovranno essere realizzati parcheggi e un impianto sportivo di servizio al quartiere di San Paolo, con contestuale riconoscimento di facoltà edificatorie da attuare nella UMI 2b;
- per la UMI 2b si prevede la cessione delle aree per la realizzazione del parco pubblico con contestuale riconoscimento di facoltà edificatorie nell'area su via Nuti nella quale siano accolti anche i diritti edificatori provenienti dalla UMI 2a;
- in caso di UMI suddivise in sub-UMI, è consentita l'attuazione separata delle sub-UMI nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo. In particolare, nella sub-UMI ospitante le facoltà edificatorie dell'intera UMI deve essere individuato e ceduto gratuitamente al Comune il terreno necessario ad ospitare le facoltà edificatorie generate dall'altra sub-UMI.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati a nord dell'area del parco per favorire la fruizione del medesimo.

### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 2a</b>	1.476							
<b>UMI 2b</b>	884							
<b>TOTALE</b>	<b>2.360</b>							

### Standard urbanistici e cessioni – UMI 2a



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI – UMI 2a



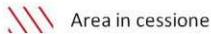
Standard urbanistici



Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- la sistemazione della viabilità a nord della UMI (con relativa cessione all'Amministrazione Comunale) che si innesta al termine di via Nuti, dove saranno collocati i parcheggi pubblici e lo spazio per l'impianto sportivo.

### Standard urbanistici e cessioni - UMI 2b



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI – UMI 2b



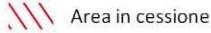
Standard urbanistici



Aree per spazi e parcheggi pubblici



Cessioni



Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- la realizzazione di viabilità che si innesta al termine di via Nuti, dove saranno collocati i parcheggi pubblici.

### UMI 3

#### Descrizione dell'intervento

Si prevede la cessione delle aree destinate a parco, come da schema progettuale con la creazione di spazi verdi alberati, e la realizzazione delle facoltà edificatorie a carattere residenziale da utilizzare a compensazione nella porzione preposta su via Fioravanti. Inoltre deve essere creata un'area a parcheggio pubblico sia per la nuova edificazione che come sosta per l'accesso al parco.

Dovrà essere realizzato percorso privato di collegamento da via Fioravanti per consentire l'accesso ai fabbricati artigianali confinanti a sud della UMI.

#### Facoltà edificatorie generate

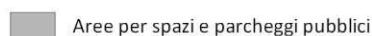
UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
UMI 3	690							

#### Standard urbanistici e cessioni – UMI 3



UMI

Standard urbanistici

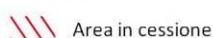


Aree per spazi e parcheggi pubblici



Superficie fondiaria

Cessioni



Area in cessione

## UMI 4

### Descrizione dell'intervento

Si prevede la cessione delle aree per la realizzazione del parco pubblico e la demolizione dell'edificio produttivo addossato all'abitato con contestuale creazione di due aree edificabili con accesso da via San Paolo nelle quali siano accolte le relative facoltà edificatorie.

La destinazione dei nuovi edifici dislocati su due aree fabbricabili distinte dovrà essere residenziale.

Oltre alla cessione delle aree indicate, è richiesta anche la realizzazione e cessione della strada di accesso ai lotti da via San Paolo e la creazione di aree a parcheggio pubblico.

### Facoltà edificatorie generate

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche della scheda, a compensazione delle cessioni delle aree si prevede il riconoscimento di:

- **3.200 mq** di facoltà edificatorie a destinazione residenziale generate dalla demolizione del fabbricato artigianale e sua ricostruzione;
- **1.870 mq** di facoltà edificatorie a destinazione residenziale generate dalla superficie territoriale della intera UMI.

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 4</b> recupero con incentivo	3.200							
<b>UMI 4</b> nuova edificazione	1.870							
<b>TOTALE</b>	<b>5.070</b>							

**Standard urbanistici e cessioni – UMI 4**



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI – UMI 4

UMI	Standard urbanistici
Superficie fondiaria	■ Aree per spazi e parcheggi pubblici
Viabilità di progetto	■ Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
	Cessioni
	Area in cessione

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- la realizzazione di viabilità che si innesta nella parte di area libera presente sulla via di San Paolo;
- la realizzazione di parcheggi pubblici lungo strada;
- riguardo all'edificio esistente artigianale si prevede la categoria di intervento della Sostituzione Edilizia con incremento della Se attuale.

## UMI 5

### Descrizione dell'intervento

Si prevede la riconfigurazione dell'area interna alla UMI tramite l'attuazione di due sub-UMI: la UMI 5a e la UMI 5b che contestualmente concorrono all'attuazione. Obiettivo prioritario della trasformazione è quello di creare una continuità del parco in asse est-ovest. La UMI 5a comprende un edificio produttivo con le sue aree di pertinenza, mentre la UMI 5b è costituita da un'area a verde privato libera da edificazioni posta fra la via Galcianese e la via Toscanini. La UMI 5a prevede di attuare la demolizione di porzione dell'edificio produttivo presente e la sua ricostruzione nella UMI 5b con destinazione commerciale e direzionale. È consentito, per la restante porzione di immobile artigianale, a seguito della demolizione della porzione da trasferire, eseguire interventi di ristrutturazione conservativa con la possibilità di destinarlo a commercio all'ingrosso. La finalità è quella di creare un ampio varco destinato a parco nell'asse est-ovest pertanto, a seguito della demolizione. L'area deve essere attrezzata a verde pubblico. Nella UMI 5b è prevista la cessione di porzione delle aree libere per la creazione del parco e la creazione di un'area di nuova edificazione dove vengono ospitate sia le facoltà edificatorie a carattere commerciale e direzionale provenienti dalla UMI 5a, che quelle a carattere residenziale generate dalla superficie territoriale della UMI 5b medesima. La destinazione finale prevista nell'area edificabile della UMI 5b sarà quindi un mix funzionale commerciale, direzionale e residenziale. In caso di UMI suddivise in sub-UMI, è consentita l'attuazione separata delle sub-UMI nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo. In particolare, nella sub-UMI ospitante le facoltà edificatorie dell'intera UMI deve essere individuato e ceduto gratuitamente al Comune il terreno necessario ad ospitare le facoltà edificatorie generate dall'altra sub-UMI.

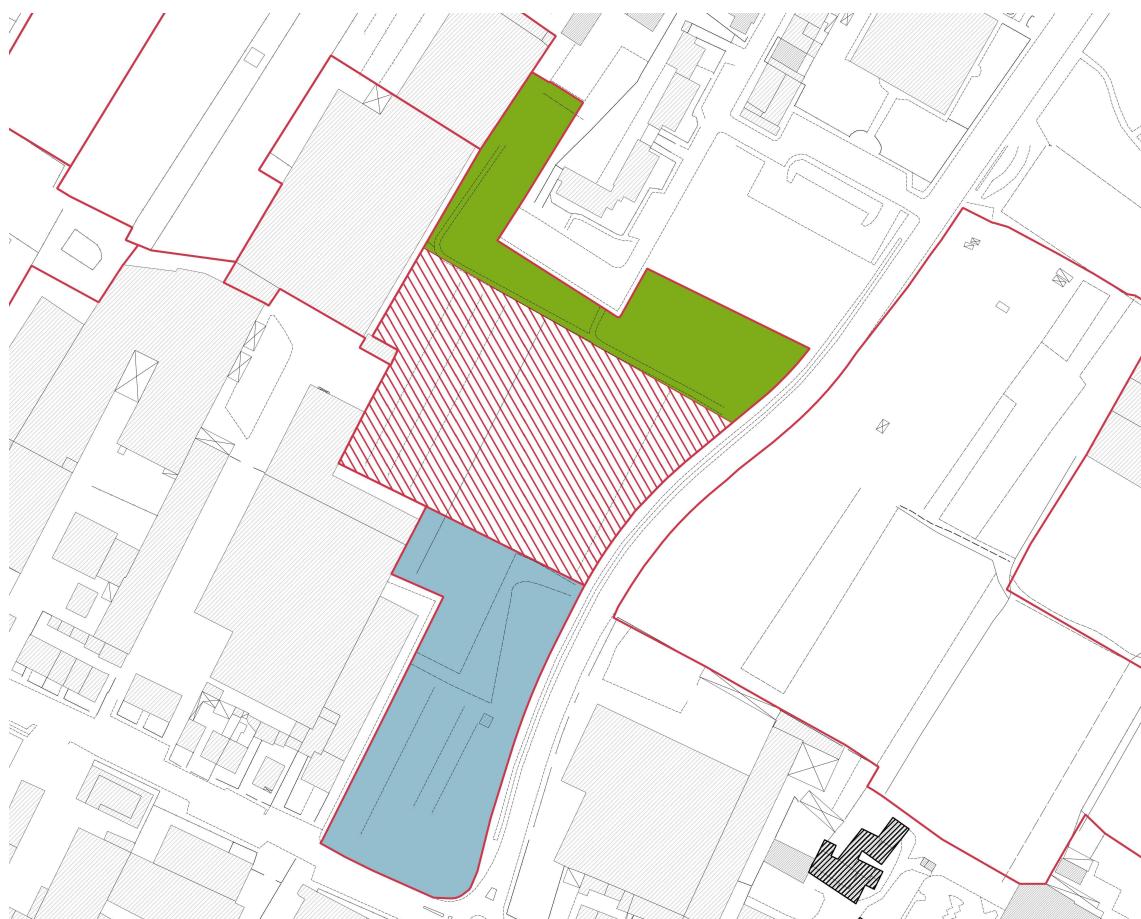
### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
UMI 5a				2.465		3.450		
UMI 5b	3.600							
<b>TOTALE</b>	<b>3.600</b>			<b>2.465</b>		<b>3.450</b>		

### Standard urbanistici e cessioni - UMI 5a



**Standard urbanistici e cessioni - UMI 5b**



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI – UMI 5b

UMI

Standard urbanistici

Superficie fondiaria

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni

Area in cessione

UMI 6

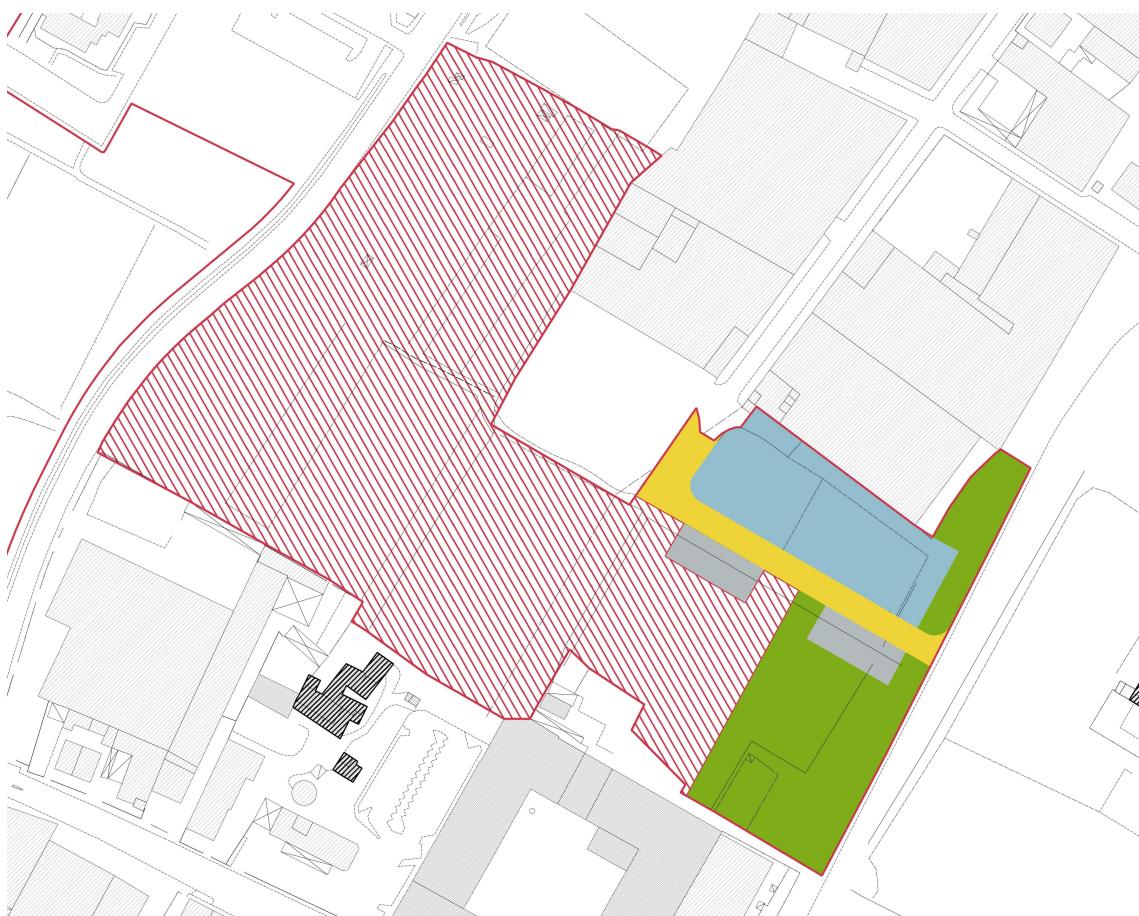
## **Descrizione dell'intervento**

Si prevede la cessione delle aree destinate a parco con caratteristiche agro-urbane, come da schema progettuale e la realizzazione delle facoltà edificatorie a carattere residenziale, da utilizzare a compensazione, nella porzione destinata all'edificazione, fra via Dossetti e via Ceccatelli. È prevista anche la realizzazione di due aree a parcheggio pubblico per la nuova edificazione che servano anche come sosta per l'accesso al parco e di un'area a verde pubblico lungo via Dossetti.

## **Facoltà edificatorie generate**

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 6</b>	7.202							

Standard urbanistici e cessioni - UMI 6



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI – UMI 6

- |   |  |
|---|--|
|  UMI                   | Standard urbanistici   |
|  Superficie fondiaria  |  Aree per spazi e parcheggi pubblici                                  |
|  Viabilità di progetto |  Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport |
|   | Cessioni   |
|   |  Area in cessione   |

#### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- la realizzazione della viabilità che si innesta su via Dossetti ed intercetta via Ceccatelli, per creare l'accesso al nuovo insediamento residenziale.

**AT4b\_06 – Recupero edifici compresi tra via Zipoli, via San Paolo e via Rossini**



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero	-	Permesso di costruire convenzionato
----------	---	-------------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

L'area oggetto della presente scheda di trasformazione si colloca ai margini sud dell'area Macrolotto Zero fra la via Zipoli, la via San Paolo e la via Rossini. L'accesso attuale avviene da via Zipoli, mentre da via Rossini si accede ad un'area rimasta libera fra gli edifici.

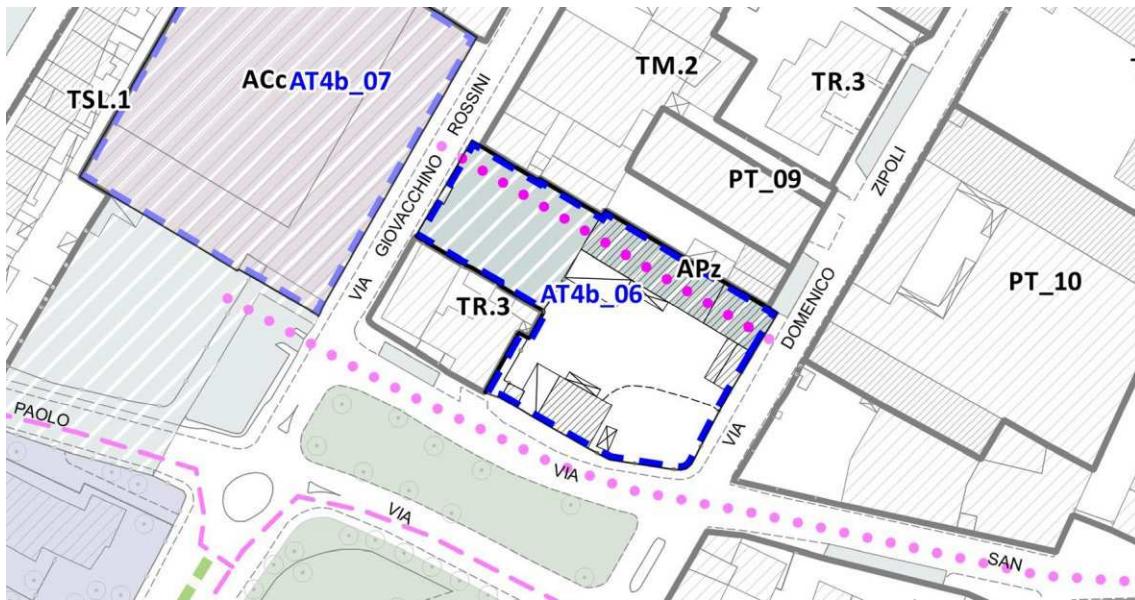
Attualmente sono presenti sia edifici artigianali che residenziali.

La trasformazione si pone l'obiettivo di rigenerare l'intera area dotandola di nuovi spazi di sosta e di percorrenza pubblica per i residenti a completamento del giardino a sud, demolendo gli edifici presenti e riconfigurandoli con destinazione residenziale più consona all'area circostante.

**Parametri attuali stimati**

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT4b_06	3.813	1.160	1.196	Produttivo artigianale Residenziale

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT4b_06	150 %	SE*	2.143	30 %	13,5

\* È ammessa la sostituzione edilizia con l'incremento di Se del 50% rispetto alla Se esistente

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4b_06	100 %						

È ammesso l'inserimento del commercio di vicinato ai piani terra.

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_06		1.070	600		1.670	

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di un collegamento pedonale pavimentato tra il nuovo parcheggio su via Rossini e via Zipoli.

### AT4b\_07 – Cessione immobile via Rossini



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Risanamento con Cessione e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT5_19	Piano attuativo
---	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

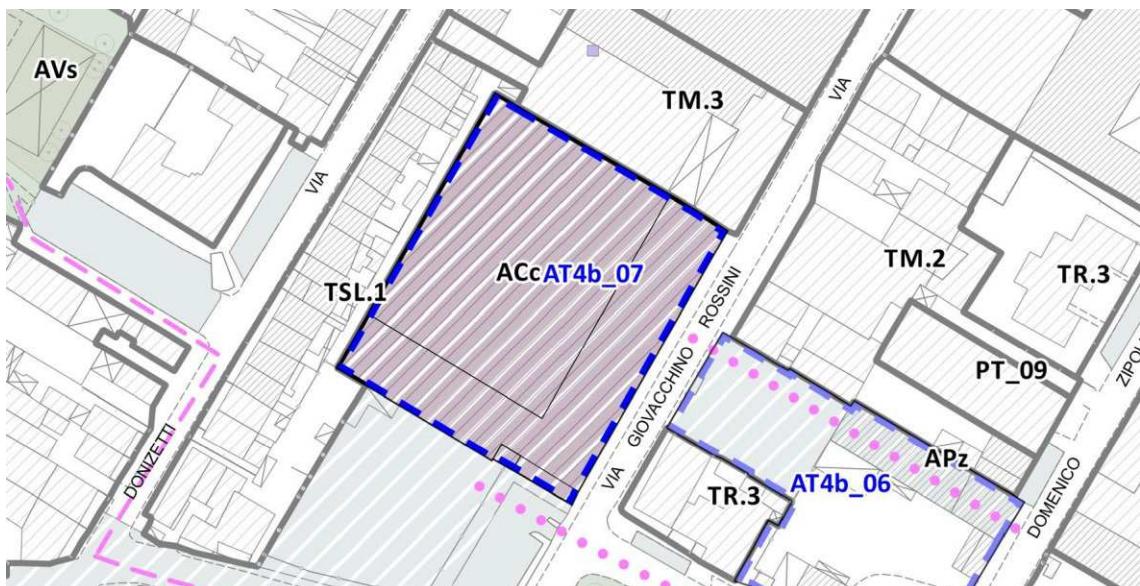
L'immobile a carattere produttivo, parzialmente in cattivo stato di conservazione ed in parte dismesso, posto nel cuore del Macrolotto Zero lungo via Rossini. Si sviluppa su un unico livello e presenta una copertura in parte piana e in parte voltata con soprastanti lucernari.

Sia per le dimensioni che per la collocazione risulta strategico per l'Amministrazione acquisire l'edificio per destinarlo a servizi culturali che contribuiscano a creare un comparto urbano dedicato ai settori dell'arte e design nel Macrolotto Zero.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT4b_07	5.669	5.600	5.600	Produttivo/Artigianale

**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_07						100 %

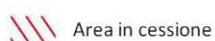


SCHEMA STANDARD E CESSONI



AT

Cessioni



Area in cessione

## **Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno dell'Area di Trasformazione in condizioni conservative discrete (sotto meglio esplicite), è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **4.000 mq di Se** a destinazione commerciale da attuarsi nell'area **AT5 19**.

#### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per la cessione dell'edificio dovrà essere garantita la condizione conservativa discreta, intesa soddisfatta alle seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
  - essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
  - avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
  - avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

### AT4b\_08 – Nuova edificazione Via San Paolo



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

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

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area interessata dalla trasformazione si trova lungo via San Paolo, retrostante al circolo. Risulta aperta unicamente sulla via suddetta e chiusa su tutti gli altri lati da edificato residenziale ed in parte artigianale prevalentemente di recente formazione, è attualmente utilizzata ad orti privati.

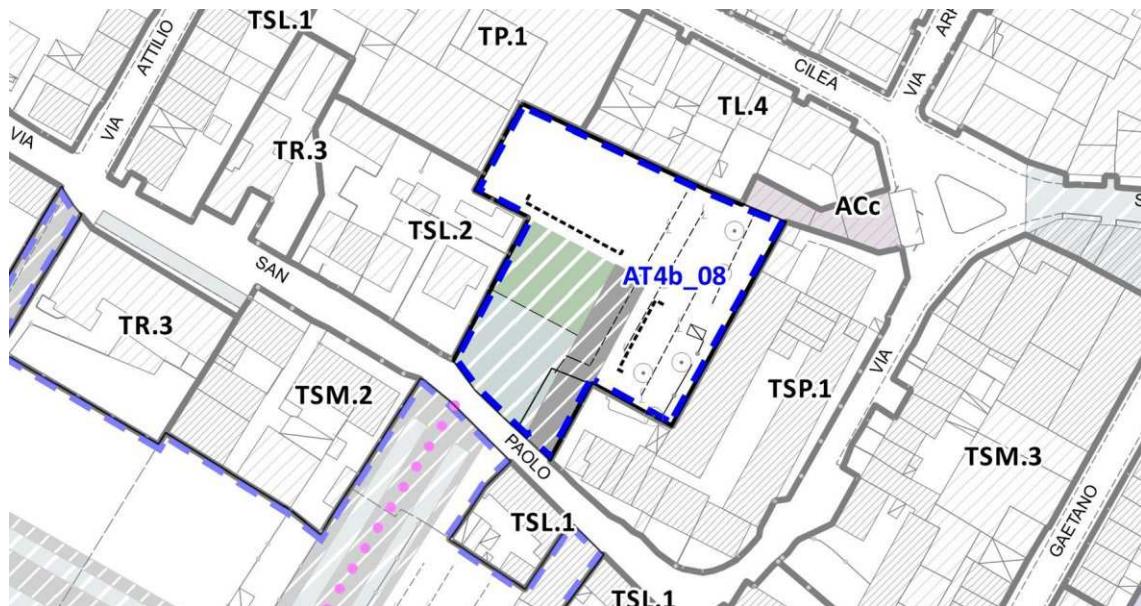
L'obiettivo della trasformazione è completare l'edificazione dell'area con l'inserimento di edifici a destinazione residenziale e di servizio e la realizzazione di standard pubblici lungo la via San Paolo.

L'area è divisa in due UMI distinte, edificabili anche in momenti diversi a fronte di un piano attuativo unitario che garantisca la prioritaria realizzazione complessiva degli spazi pubblici.

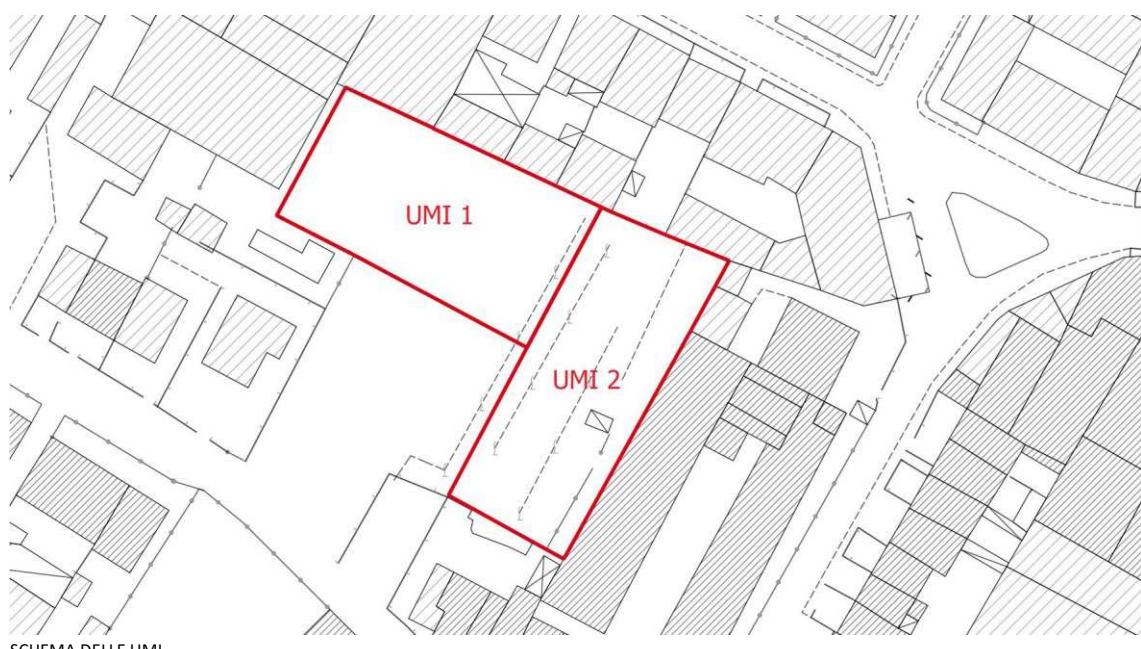
#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT4b_08	4.144	-	-	Incolto

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI



SCHEMA DELLE UMI

### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>UMI 1</b>	622	<b>NE</b>	1.267	30	10
<b>UMI 2</b>	207	<b>NE</b>	1.328	30	6
<b>TOTALE</b>	<b>829</b>		<b>2.595</b>		

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 1</b>	622 mq							
<b>UMI 2</b>						207 mq*		
<b>TOTALE</b>	<b>622 mq</b>					<b>207 mq</b>		

\*Del tipo per attività di servizio (D.2) e/o per servizi privati di interesse pubblico (D.4).

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT4b_08</b>	500	623			<b>1.123</b>	

## AT4b\_09 – Ex Lanificio Baldassini via Ceccatelli



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

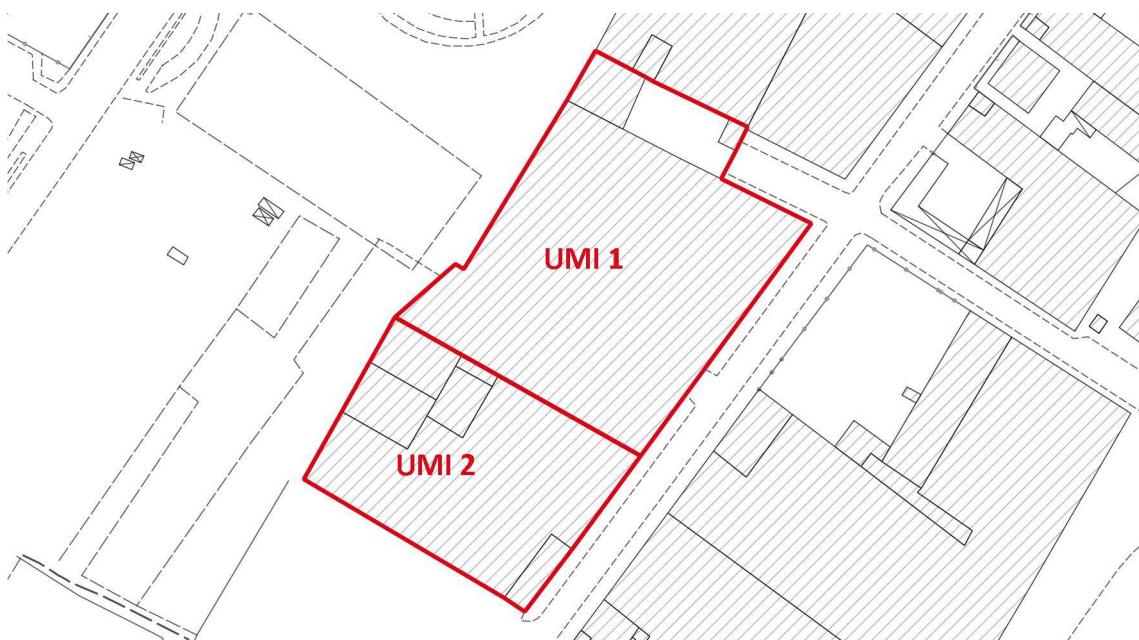
**Descrizione e obiettivi generali**

Gli edifici che compongono il complesso produttivo dell'ex Lanificio Baldassini, si sviluppano su via Silvio Ceccatelli e sono posti all'interno di un quadrilatero composto da corpi di fabbrica nati per aggregazioni successive.

Risulta composto da una porzione di notevole valore architettonico per la composizione dei corpi edili, identificata con la UMI 1 nello schema seguente, e da una porzione che risulta dismessa ed in pessimo stato di conservazione, identificata con la UMI 2.

Per la prima (1) sono previsti interventi conservativi con insediamento di nuove funzioni mentre la seconda (2) sarà soggetta a demolizione e riconversione in residenziale con edifici che prospetteranno sul parco.

Obiettivo generale è quello di innescare una trasformazione rispettosa degli elementi tipologici e storici del complesso creando al contempo una nuova centralità urbana posta fra il Macrolotto Zero a nord ed il parco di San Paolo a sud, nella quale siano insediate nuove funzioni e nuove dotazioni di spazio pubblico.



SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

**Parametri attuali stimati**

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
UMI 1	13.420	5.470	9.667	Produttivo artigianale parzialmente dismesso
UMI 2		3.479	6.123	
<b>TOTALE</b>	<b>13.420</b>	<b>8.949</b>	<b>15.790</b>	

**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
UMI 1	100%	RIC	9.350	70 %	Pari all'esistente
UMI 2	80%	SE			30

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
UMI 1	massimo 25%	massimo 40%		massimo 30%		massimo 50%	
UMI 2	100%						

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_09	3.235				3.235	

Fermo restando la realizzazione dei 3.235 mq di verde pubblico, 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.

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- il mantenimento della sagoma e delle connotazioni dell'impianto storizzato degli edifici posti sulle viabilità principali della UMI 1.

#### Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a :

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche,
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati ed eccedano la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

### AT4b\_10 – Recupero ex rifinizione Arno via dei Gobbi



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il complesso risulta dismesso, in cattivo stato di conservazione, ma di notevole interesse per le dimensioni e per l'impianto. La fabbrica ha l'accesso principale da via dei Gobbi; i corpi di fabbrica nati in epoche successive hanno saturato l'isolato fino ad arrivare su via Filzi.

L'ingresso su via dei Gobbi si compone di una simmetria architettonica tipica degli insediamenti industriali con accesso principale sotto la porzione destinata a uffici/residenza afferente all'attività produttiva, con le due ali laterali produttive e la corte centrale.

Attualmente l'area risulta in stato di profondo degrado e necessita di un recupero urbanistico.

Il complesso si compone di edifici con distinti valori architettonici e planivolumetrici: le unità volumetriche identificate con il numero **1** nello schema seguente dovranno mantenere l'assetto planimetrico esistente e le unità volumetriche identificate con il numero **2** potranno essere riconfigurate mantenendo gli allineamenti e le prescrizioni indicate.

Obiettivo ulteriore della trasformazione è creare un collegamento pedonale e carrabile di uso pubblico tra la via dei Gobbi e la via Filzi liberando il complesso da saturazioni e superfetazioni incongrue.

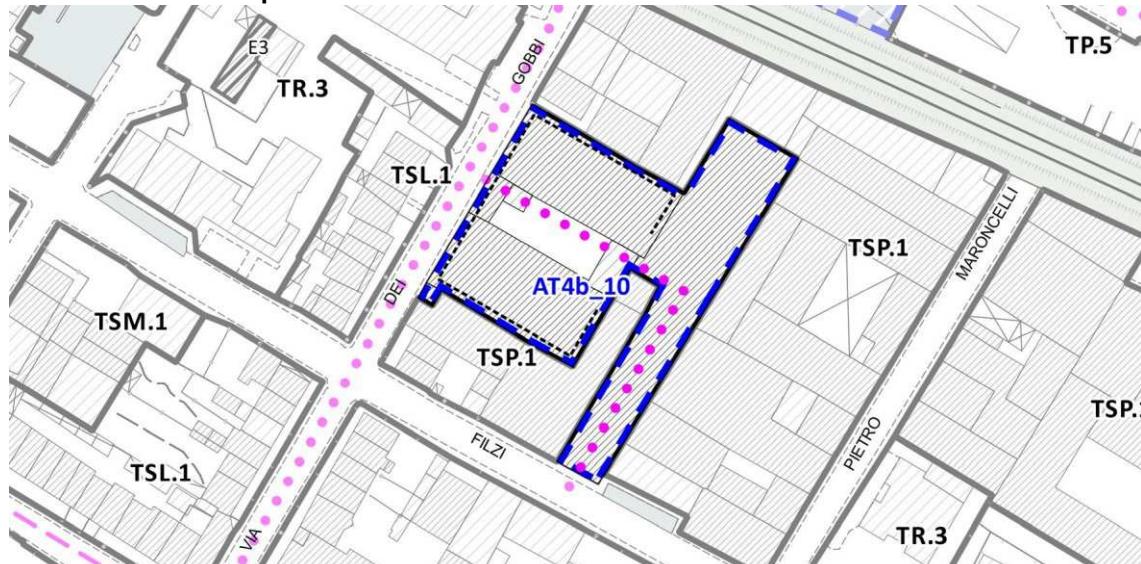


SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

**Parametri attuali stimati**

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
1	4.183	1.928	1.968	Produttivo artigianale dismesso
2		1.817	1.817	
<b>TOTALE</b>	<b>4.183</b>	<b>3.745</b>	<b>3.785</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	80%	RIC	4.183	80%	Pari a quella esistente
2		RNF			7*

\* si vedano le specifiche prescrizioni nella sezione “Prescrizioni particolari per l’intervento”.

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4b_10		massimo 40%		massimo 40%		massimo 60%	

È ammesso il commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita.

#### Standard urbanistici e cessioni

Per il soddisfacimento degli standard urbanistici i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata cessione delle aree a standard derivanti dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.

#### Prescrizioni particolari per l’intervento

Per l’attuazione dell’intervento, costituiscono prescrizioni:

- la conservazione della partizione architettonica e della simmetria del fronte su via dei Gobbi e l’accesso pedonale dal fronte principale;
- il mantenimento dell’area a corte interna e la creazione dell’accesso carrabile da via Filzi con la demolizione del corpo di fabbrica che si sviluppa in direzione nord-sud su via Filzi;
- la realizzazione di spazi privati di uso pubblico di collegamento tra via Filzi e via dei Gobbi;
- il mantenimento della forma a “C” del complesso secondo gli allineamenti indicati;
- il recupero della Se dei corpi di fabbrica demoliti all’interno degli altri corpi di fabbrica;
- il reperimento di parcheggi pertinenziali/stanziali e di relazione relativi alle funzioni insediate all’interno dell’area fondiaria di intervento;
- per le parti di nuova realizzazione, l’utilizzo di linguaggi di architettura contemporanea che ben si relazionino con l’esistente nel rispetto delle altezze massime esistenti nell’isolato.

### AT4b\_11 – Cessione edificio via Mameli angolo via Filzi



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Risanamento con Cessione e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie in AT7_01 UMI 1	Piano attuativo con AT7_01 UMI 1
---	--	----------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

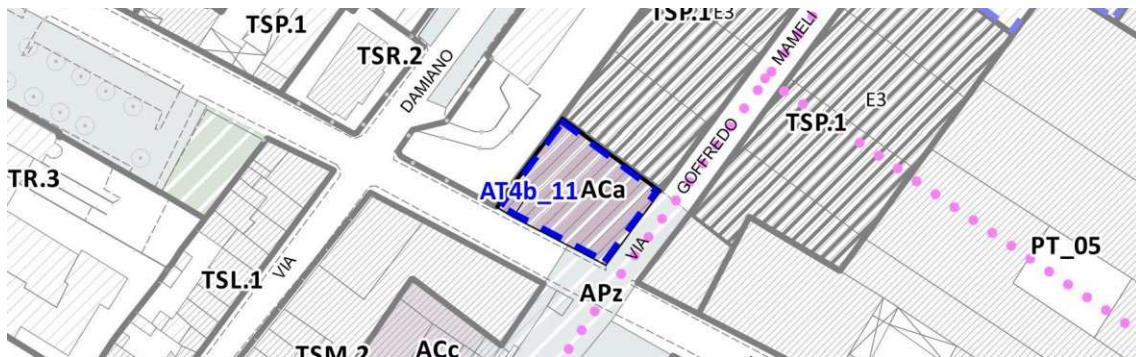
Si tratta di un immobile a carattere produttivo posto nel cuore del Macrolotto Zero con accesso dalla via Mameli, su un unico livello con copertura piana con soprastanti lucernari. Per le sue dimensioni e la sua collocazione risulta fondamentale per l'Amministrazione acquisire l'edificio per destinarlo a servizi sociali e assistenziali.

L'importanza strategica dell'edificio risiede nella prossimità alle aree interessate dal progetto P.I.U. (Progetto di Innovazione Urbana) oggetto di interventi di trasformazione urbana per la riqualificazione e rifunzionalizzazione di aree ed immobili industriali in disuso, con l'introduzione di servizi e spazi pubblici per incrementarne la dotazione nell'area.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT4b_11	865	817	817	Produttivo/Artigianale

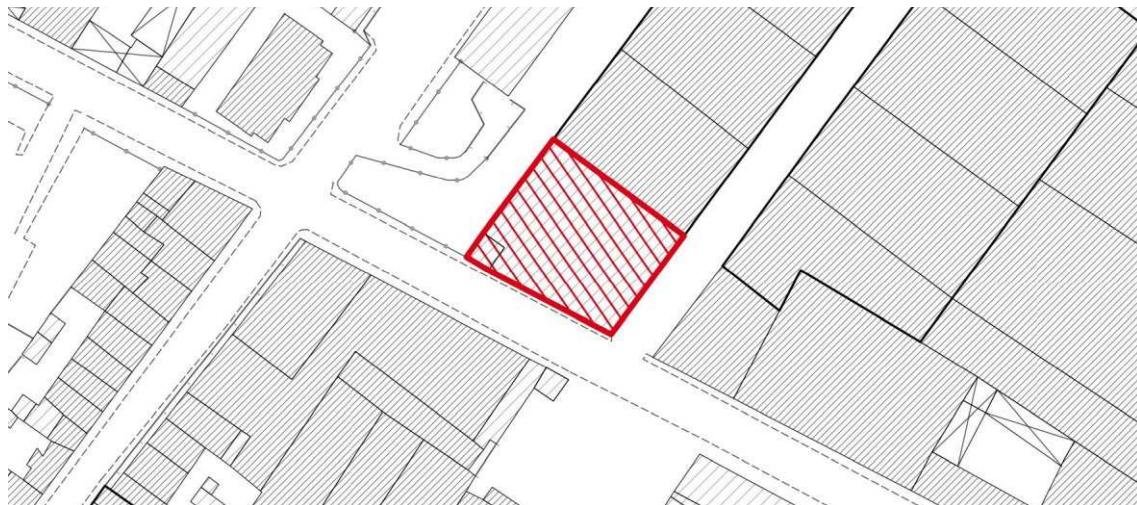
#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_11						100 %



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI

AT

Cessioni

Area in cessione

**Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

Solo a fronte di cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno dell'Area di Trasformazione in condizioni conservative discrete, sotto meglio esplicitate, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **2.070 mq di Se** a destinazione commerciale da realizzare nella **AT7\_01 UMI 1.**

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per la cessione dell'edificio dovrà essere garantita la condizione conservativa discreta, intesa soddisfatta alle seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
- essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

**AT4b\_12 – Nuova edificazione via dei Palli**



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Atterraggio facoltà edificatorie da AT3_01 UMI 2	Piano attuativo con AT3_01 UMI 2
--------------------	--	----------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

L'area si colloca in angolo tra la Declassata e il viale Chang Zhou, in una zona a carattere prevalentemente produttivo e commerciale.

Al fine di acquisire e rendere pubblica una porzione della ex fabbrica Lucchesi su via Cavour, si prevede il trasferimento delle facoltà edificatorie della AT3\_01 UMI 2 su questa area, attraverso la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione artigianale.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT4b_12	13.360	-	-	Incolto

### Previsioni di Piano Operativo



#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT4b_12	3.000	NE	9.388	40 %	7

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale
							ERS tipo A
AT4b_12		3.000 mq					ERS tipo B

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4b_12	3.677				3.677	AT3_01_UMI 2

L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella presente si potrà verificare solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della UMI 2 della scheda di trasformazione AT3\_01 in condizioni conservative discrete.

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

La scheda di trasformazione del Piano Operativo, con l'indicazione della Se di atterraggio sul terreno di proprietà pubblica, ne determina la conformazione urbanistica. L'Agenzia delle Entrate provvede a determinare il valore di mercato del terreno di proprietà pubblica, così urbanisticamente conformato, ed il valore del bene di proprietà privata che il Comune di Prato necessita di acquisire.

Il valore del bene privato è stimato dalla Agenzia delle Entrate tenendo conto della destinazione posseduta prima dell'efficacia del Piano e dei costi che il soggetto privato proprietario del bene deve sostenere per realizzare le opere indicate nella scheda di trasformazione.

La permuta tra il bene di proprietà pubblica e quello di proprietà privata deve essere effettuata a parità di valore.

Pertanto l'atto di permuta definisce i termini nei quali tale parità di valore si realizza ovvero l'eventuale importo che il soggetto privato deve corrispondere al Comune come conguaglio.

La permuta non deve comportare alcun onere per il Comune di Prato, essendo conseguentemente tutti i costi della permuta stessa, inclusi gli oneri fiscali, a carico del soggetto privato.

Il Comune di Prato, trascorsi i due anni dall'efficacia del Piano Operativo verifica lo stato di avanzamento raggiunto dalla procedura funzionale alla realizzazione della scheda di trasformazione. Qualora la permuta non fosse stata realizzata o comunque non fosse pervenuta ad uno stadio di avanzamento tale da prevederne l'imminente effettuazione, il Comune verificherà l'opportunità di procedere ad una variante urbanistica che consenta di acquisire la proprietà del bene privato mediante espropriazione per pubblica utilità.

### **Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni**

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano;
- realizzazione di impianti di produzione dell'energia elettrica a pannelli fotovoltaici in copertura anche in integrazione alle soluzioni del punto precedente.

## Piani Attuativi

### Piano Di Recupero 360 – “Ex Lidl”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione/recupero	Perequazione	Permesso di costruire
-----------------------------	--------------	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano prevede l'ampliamento di un edificio commerciale esistente al fine di realizzarvi un ristorante. La capacità edificatoria deriva dalla consistenza di un immobile, che è stato già ceduto al Comune insieme ad un terreno in via Colombo, ubicato in via Bonicoli n. 30, 30/a, 30/b, 30/c, ricompreso nel Progetto di Innovazione Urbana (PIU) denominato PIU Prato. Inoltre l'importo derivante dalla monetizzazione degli standard non reperiti sarà destinato all'acquisto dell'area e alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto in via Ortì del Pero.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 74 del 01/8/2017, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 6 del 07/2/2018.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 360	4663	1.849	1.803	commerciale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 360	2.555	Nuova edificazione/recupero	4.663	42,84%	10,60

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 360				2.555		

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 360					0	

Si prevede la totale monetizzazione degli standard dovuti.

## UTOE 4c - La città centrale: via Roma - Soccorso



## Aree di Trasformazione

### AT4c\_01 – Nuova edificazione ex Ambrosiana



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### 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'obiettivo principale è la realizzazione di un parcheggio e verde utili al plesso scolastico ed al quartiere del Soccorso.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT4c_01	10.740	-	-	Area abbandonata

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT4c_01	2.150	NE	2.012	35 %	16,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT4c_01	2.150 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
AT4c_01	1.830	1.054			2.884	60% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



AT

Standard urbanistici



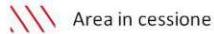
Superficie fonciaria

Aree per spazi e parcheggi pubblici



Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



Area in cessione

**AT4c\_02 – Via Nenni – viale Leonardo da Vinci**



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

**Descrizione e obiettivi generali**

L'area oggetto della trasformazione è posta a nord del viale Leonardo da Vinci, delimitata ad ovest dalla via Pietro Nenni e ad est dal complesso scolastico di via del Purgatorio. È un'area libera, in parte agricola e in parte già attrezzata a parco urbano.

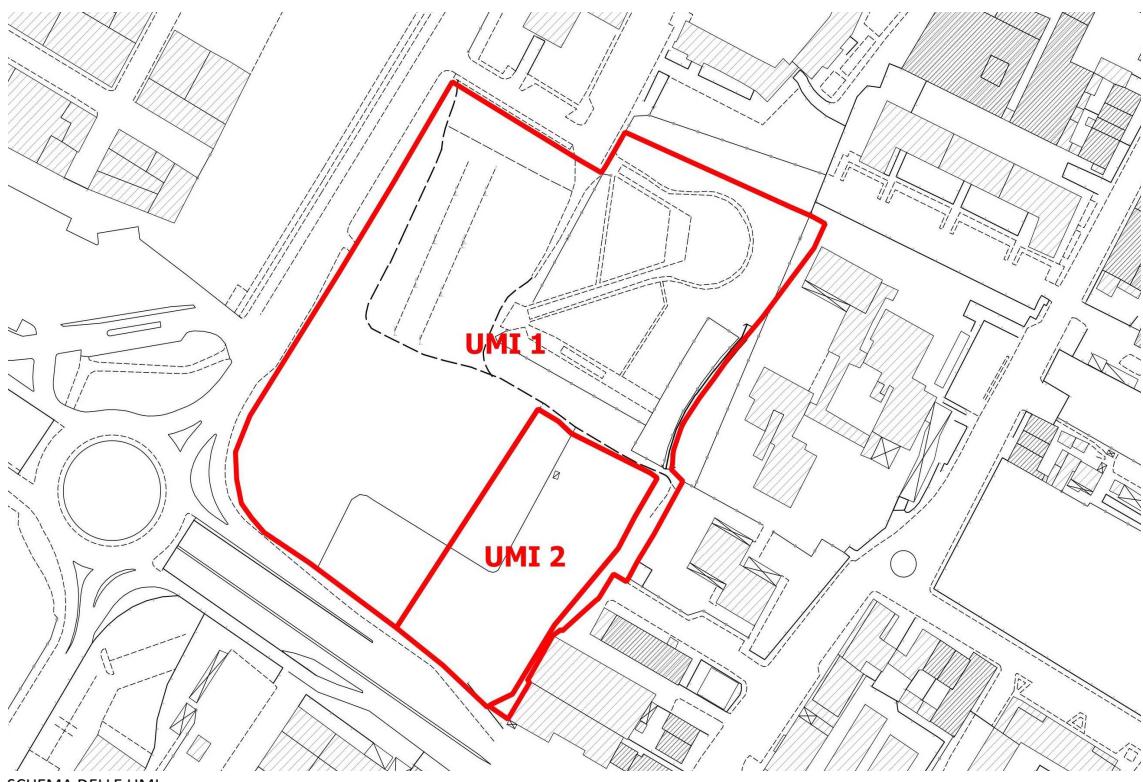
Il terreno si colloca in un punto strategico per lo sviluppo dell'asse della "declassata".

Obiettivo della trasformazione è incrementare la dotazione di verde pubblico e parcheggi, utili anche al vicino polo scolastico, creando al contempo un nuovo polo direzionale e di servizio.

L'area è divisa in due UMI distinte, da attuarsi anche con distinti piani attuativi.

**Parametri attuali stimati**

UMI	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
UMI 1	22.078	-	-	Verde pubblico /seminativo
UMI 2	4.907	-	-	verde privato /seminativo
<b>TOTALE</b>	<b>26.985</b>			



### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

UMI	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>UMI 1</b>	7.130	<b>NE</b>	2.325	50 %	30
<b>UMI 2</b>	1.470	<b>NE</b>	1.463	50 %	10,5
<b>TOTALE</b>	<b>8.600</b>		<b>3.788</b>		

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 1</b>						7.130		
<b>UMI 2</b>						1.470		
<b>TOTALE</b>						<b>8.600</b>		

**Standard urbanistici e cessioni**

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
<b>UMI 1</b>	7.561	2.283			<b>9.844</b>	44 % St
<b>UMI 2</b>	411	1.463			<b>1.874</b>	30 % St
<b>TOTALE</b>	7.972	<b>3.746</b>			<b>11.718</b>	

\*La cessione delle aree indicate è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo gli schemi delle singole UMI riportati di seguito.



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI UMI 1



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI UMI 2

	UMI
	Superficie fondiaria
	Viabilità di progetto
	Standard urbanistici
	Aree per spazi e parcheggi pubblici
	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
	Cessioni
	Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- il mantenimento dell'area a parco centrale in aderenza al plesso scolastico;
- l'accesso della UMI 1 da via Nenni e della UMI 2 da via del Purgatorio in prosecuzione della strada esistente attualmente senza sfondo.

### Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

In particolare per la UMI 1 dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche,
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

### AT4c\_03 – Recupero area produttiva via Cipriani – Via Nenni



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

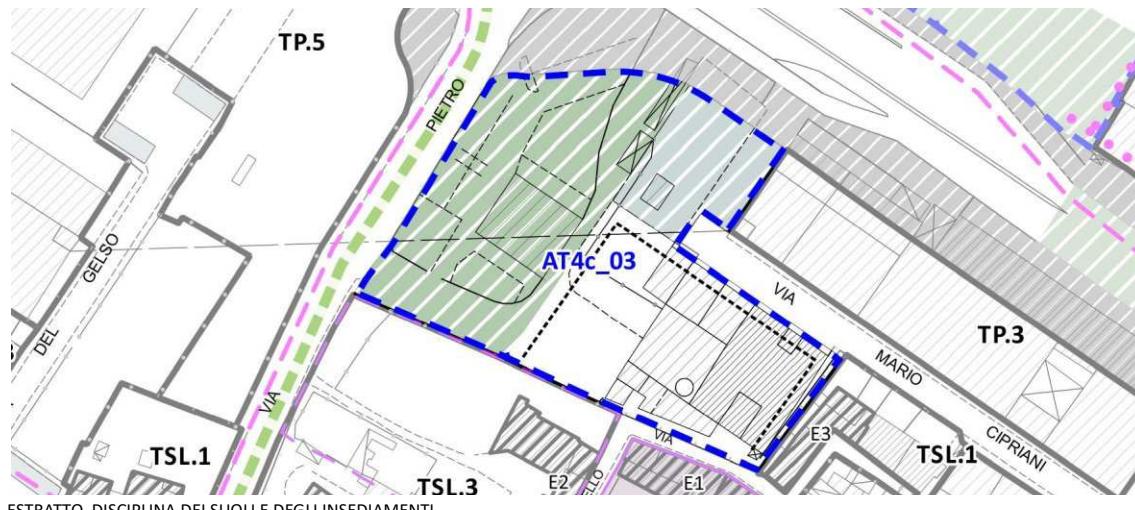
L'area si compone di una porzione attualmente adibita a deposito ed esposizione veicoli e di un'altra porzione in cui sono presenti edifici produttivi ed un edificio residenziale.

A seguito della riqualificazione complessiva dell'area, con l'interramento della declassata e la realizzazione del parco soprastante, si prevede l'eliminazione dell'attività produttiva e la sostituzione dell'edificio esistente con un altro a destinazione residenziale insieme alla creazione di una fascia di verde lungo la via Nenni.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT4c_03	7.835	1.961	2.264	Produttivo in parte residenziale

#### Previsioni di Piano Operativo



**Parametri di progetto**

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT4c_03	100%	SE	3.256	40 %	10 m
<b>TOTALE</b>					

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4c_03	100%						

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
AT4c_03		1.045			<b>1.045</b>	45 % St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

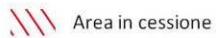
Standard urbanistici



Superficie fondiaria

Area per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni



Area in cessione

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione dell'edificio ricostruito in allineamento con l'attuale edificazione di via Cipriani;
- il parcheggio deve essere attestato sul lato nord dell'area al termine della via Cipriani.

### AT4c\_04 – Recupero area produttiva via del Purgatorio



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Permesso di costruire convenzionato
----------	---	-------------------------------------

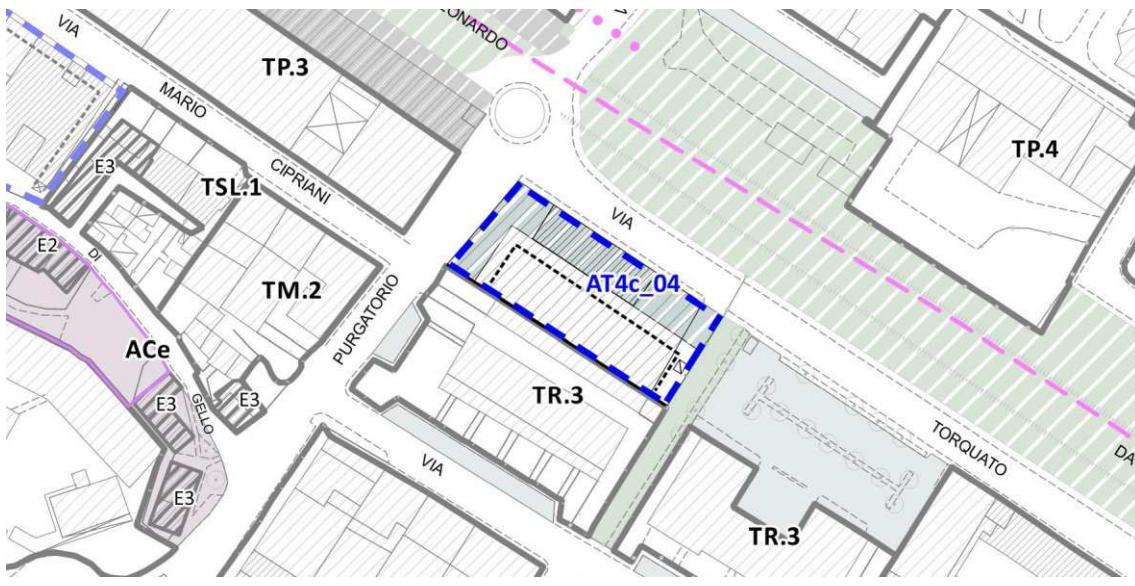
#### Descrizione e obiettivi generali

L'edificio produttivo oggetto dell'Area di Trasformazione ha accesso lungo la via del Purgatorio e si sviluppa lungo la Declassata. A nord confina con la declassata, a sud e a est con edifici residenziali. In previsione della riqualificazione complessiva dell'area, con l'interramento della declassata e la realizzazione del parco soprastante, appare opportuno l'incremento di dotazioni a standard pubblici della zona, con la contestuale eliminazione dell'edificio produttivo e la sua sostituzione con altro a destinazione residenziale.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
AT4c_04	1.926	1.755	1.755	Produttivo

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT4c_04	100%	SE	1.080	40 %	20 m

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4c_04	100%						

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4c_04		846			846	

Fermo restando la realizzazione degli 846 mq di parcheggi 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.

### AT4c\_05 – Recupero area produttiva via Vestri



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Permesso di costruire convenzionato
----------	---	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'edificio produttivo ha accesso lungo la via Vestri ed è circondato da un intervento di riconversione generale dell'area che darà vita a nuovi alloggi residenziali. Sull'onda della riqualificazione e di riconversione generale dell'isolato in corso di realizzazione, con destinazione prevalentemente residenziale, si prevede il riuso a carattere commerciale degli edifici oggetto dell'Area di Trasformazione al fine di dotare la zona di maggiori servizi.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
AT4c_05	2.021	2.015	2.427	Produttivo/artigianale

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT4c_05	80%	SE	1.080	40 %	20 m

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT4c_05				100%			

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT4c_05		750			750	

Fermo restando la realizzazione dei 750 mq di parcheggi 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.

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la demolizione delle porzioni a nord e a sud del complesso per destinarle a parcheggi pubblici alberati;
- la realizzazione di un percorso coperto interno al fabbricato che metta in collegamento le due aree a parcheggio.

### AT4c\_06 – Nuova edificazione via Livorno – via Genova



#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

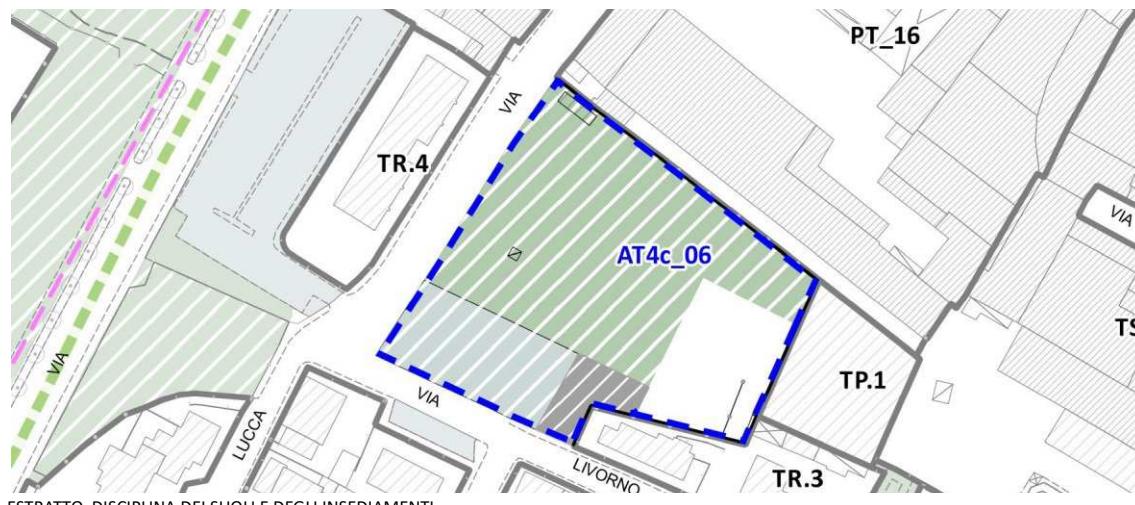
#### Descrizione e obiettivi generali

Si tratta di una zona non edificata tra via Genova e via Livorno, confinante a nord ed a est con edifici produttivi/artigianali in parte dismessi. L'area, inculta e in stato di abbandono, si presta ad essere riqualificata per fornire la zona di nuove dotazioni pubbliche in termini di parcheggi e verde con contestuale limitata edificazione a fini residenziali. La cessione della porzione a nord dell'area sarà finalizzata alla creazione di verde pubblico.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT4c_06	6.555	-	-	incolto

#### Previsioni di Piano Operativo



**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)		RC max (%)	H max
AT4c_06	1.307	NE	1.096		40 %	13,5

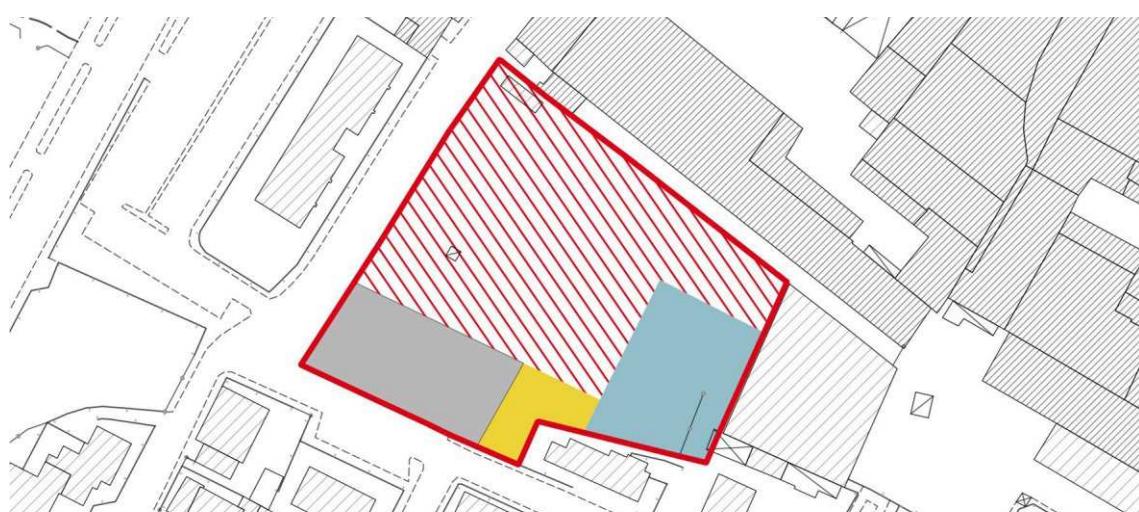
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT4c_06	1.307 mq							

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
AT4c_06		1.073			1.073	61% St

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

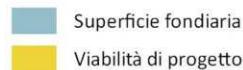
Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT



Superficie fondiaria

Viabilità di progetto

Standard urbanistici

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni

XXX Area in cessione

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- l'accesso all'area fondiaria da via Livorno;
- la realizzazione del parcheggio pubblico lungo la via Livorno in angolo con via Genova.

## Piani Attuativi

### Piano di Recupero 274 – “Galleria Roncioni”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo prevede la ristrutturazione di un edificio residenziale ubicato in via Marco Roncioni (4 negozi al piano terra e 10 residenze ai piani superiori) e, previa demolizione di edifici produttivi esistenti, la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di complessive 16 U.I., distribuite su quattro piani fuori terra, con un piano interrato per le autorimesse. Il progetto prevede la cessione di parcheggi pubblici, marciapiedi e strada e l'individuazione di aree di uso pubblico. Inoltre i promotori hanno ceduto in data 16/04/2014 un'area adiacente al plesso scolastico denominato Buricchi in loc. Il Pino.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di approvazione D.C.C. n. 9 del 27/02/2014 pubblicata sul B.U.R.T. n. 13 del 02/04/2014.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 274	2.650	2.052	2.929	Residenziale e industriale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 274	2.608	SE	1.959	37	16,70

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 274	2.315			293		

## **Standard urbanistici e cessioni**

	<b>Verde (mq)</b>	<b>Parcheggi alberati (mq)</b>	<b>Piazze e percorsi (mq)</b>	<b>Spazi di uso pubblico (mq)</b>	<b>TOTALE (mq)</b>	<b>Cessioni</b>
<b>PdR 274</b>		306		442	<b>748 + 1.655*</b>	<b>385** circa</b>

\* Terreno ceduto il 16/04/2014 all'A.C. in località il Pino

\*\* Strada

### Piano di Recupero 358 – “Abbaco 2”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero/nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire
-----------------------------	--------------	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un complesso edilizio residenziale (30 alloggi) con commercio di vicinato ai piani terra (3 esercizi). Una parte dell'area libera all'interno dell'isolato viene destinata ad orti urbani e ceduta al Comune grazie all'applicazione della perequazione urbanistica.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, adottato con D.C.C. n. 104 del 23/11/2018, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 6 del 07/02/2018.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 358	4.570	954,70	1.123,50	Residenziale, commerciale artigianale/industriale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 358	2.907	SE / NE	1.770,70	53,9	22,80

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 358	2.681			226		

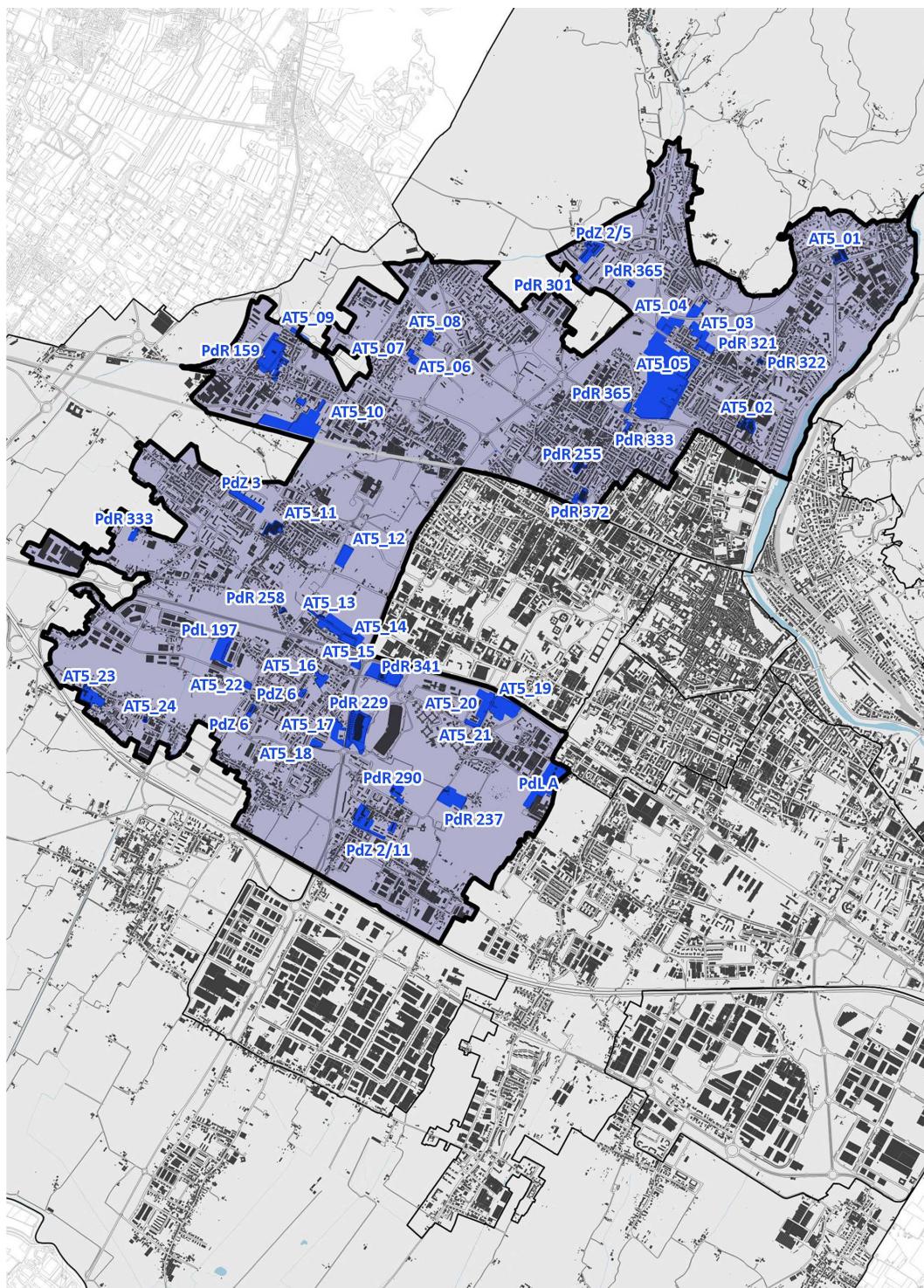
## **Standard urbanistici e cessioni**

	<b>Verde (mq)</b>	<b>Parcheggi alberati (mq)</b>	<b>Piazze e percorsi (mq)</b>	<b>Spazi di uso pubblico (mq)</b>	<b>TOTALE (mq)</b>	<b>Cessioni*</b>
<b>PdR 358</b>		790,50		163,50	<b>954</b>	<b>1.862</b>

\* Cessioni al netto degli standard dovute all'applicazione dei principi della perequazione

Si prevede la parziale monetizzazione degli standard dovuti pari a **511,60 mq.**

## UTOE 5 - I Borghi



## Aree di Trasformazione

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



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Permesso di costruire convenzionato
----------	---	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area comprende un complesso produttivo in dismissione, con unico accesso da via Bologna, costeggiato dal viale Fratelli Cervi ad una quota più alta di circa 4,25 m rispetto all'acceso su via Bologna.

L'obiettivo è creare un nuovo complesso commerciale da destinare a media struttura di vendita attraverso la demolizione dei capannoni esistenti individuati, nello schema che segue, con il numero 2 e la sostituzione edilizia di quelli identificati con il numero 1, oltre alla realizzazione di un collegamento pedonale, tra viale F.lli Cervi e via Bologna. Il nuovo edificio commerciale avrà dimensioni molto ridotte rispetto agli edifici esistenti in modo da reperire adeguati spazi pubblici e privati di uso pubblico.

Lungo viale Fratelli Cervi si prevede inoltre la realizzazione del controviale in prosecuzione alle porzioni già esistenti e l'accesso al parcheggio sul tetto dell'edificio commerciale in progetto.

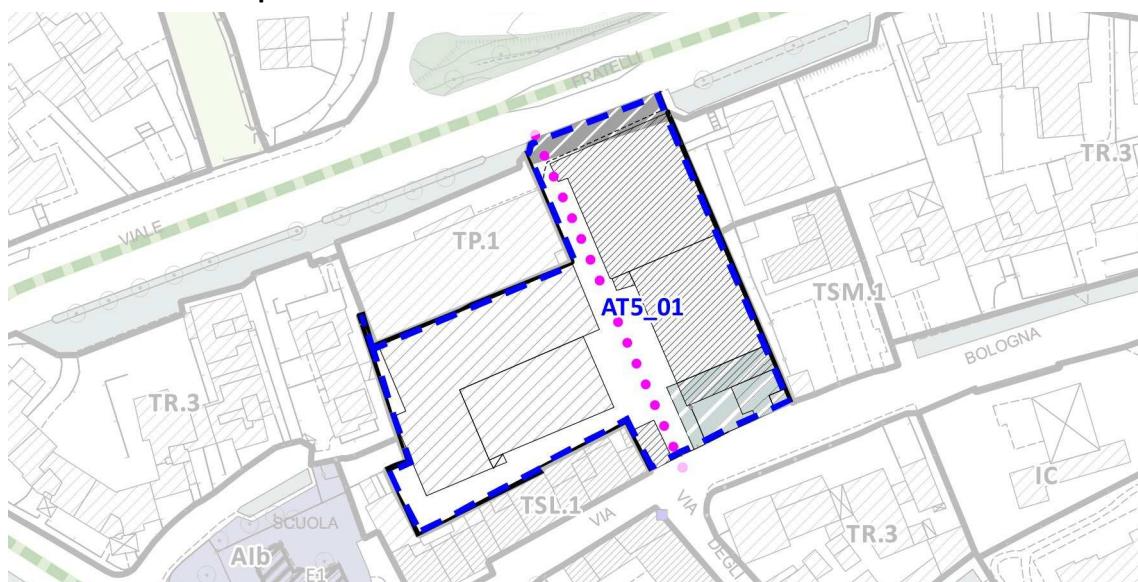


SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

**Parametri attuali stimati**

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	6.474	2.331	2.582	Produttivo artigianale
2		2.238	2.238	
<b>TOTALE</b>		<b>4.569</b>	<b>4.820</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	40%	SE	5.715	40%	7
2		DSR			
<b>TOTALE</b>	<b>40%</b>		<b>5.715</b>		

Porzioni	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT5_01				100%			

#### Standard urbanistici e cessioni

AT5_01	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
		496			496	

Per l'intervento si prescrive il reperimento, all'interno della scheda di trasformazione, di una quantità minima di area a standard a parcheggio di 496 mq da reperire lungo via Bologna.

Fermo restando la realizzazione dei 496 mq di parcheggi 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.

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di un passaggio pubblico che da via Bologna porti sul viale F.lli Cervi;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali/stanziali e di relazione da effettuare anche sulla copertura del nuovo fabbricato con accesso dal viale F.lli Cervi.

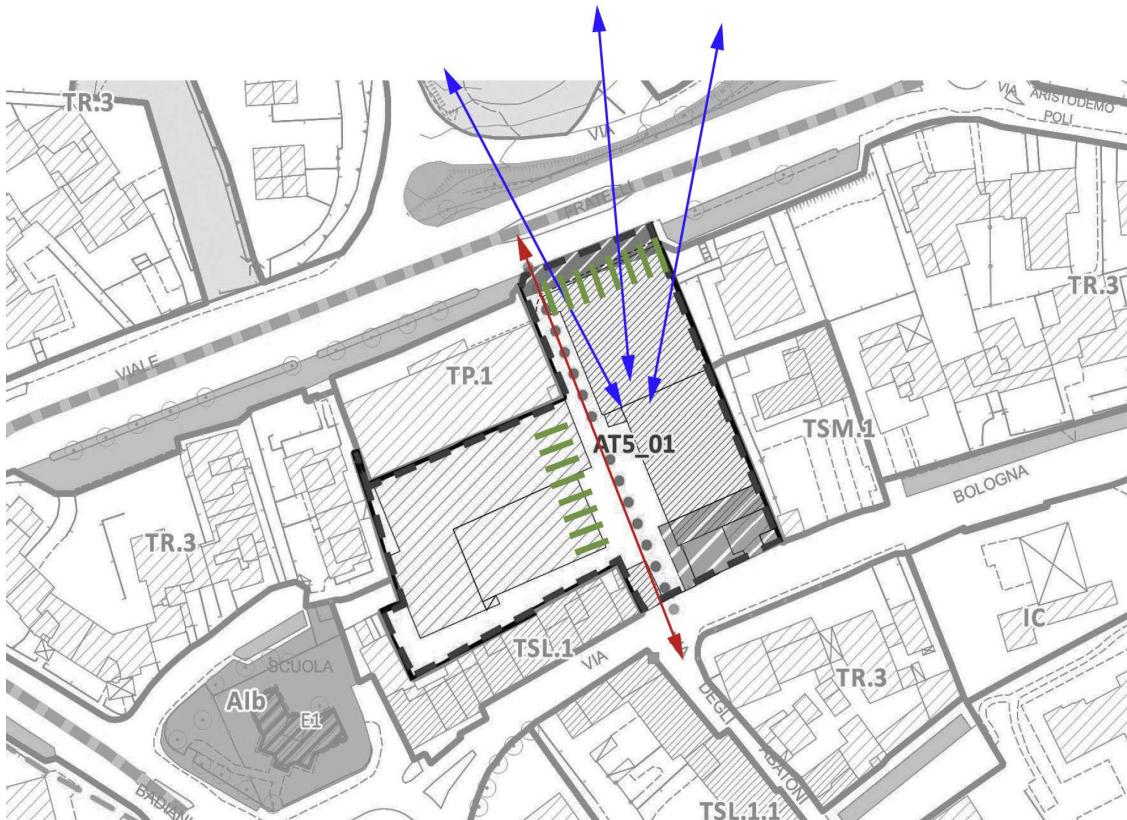
#### Prescrizioni paesaggistiche

L'intervento ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 08/04/1958 G.U. 108/1958, zona collinare sita a nord-est della città di Prato.

Al fine di non compromettere i caratteri insediativi consolidati ed i rapporti tra spazi aperti e costruito, si richiede che il nuovo edificio si disponga sul lotto edilizio, armonizzandosi con l'edificato esistente rispetto a forma, dimensioni, orientamento.

Al fine di non compromettere i rapporti estetico-percettivi del tessuto storico di riferimento si prescrive che:

- la configurazione dei parcheggi pertinenziali e degli spazi aperti oltre a tenere conto delle normative vigenti in materia, dovrà garantire una elevata qualità insediativa anche in riferimento agli spazi di fruizione collettiva;
- l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri architettonici del contesto;
- l'installazione di impianti o gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico dovranno prevedere soluzioni integrate con i caratteri architettonici dell'edificio;
- il sistema di illuminazione privata e pubblica dovrà evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.



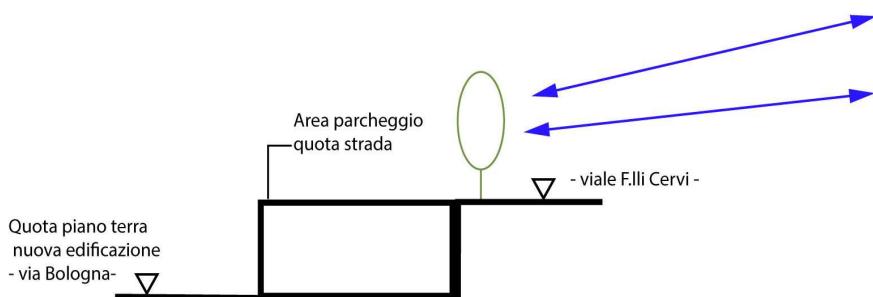
Punti di permeabilità visiva



Barriera vegetale



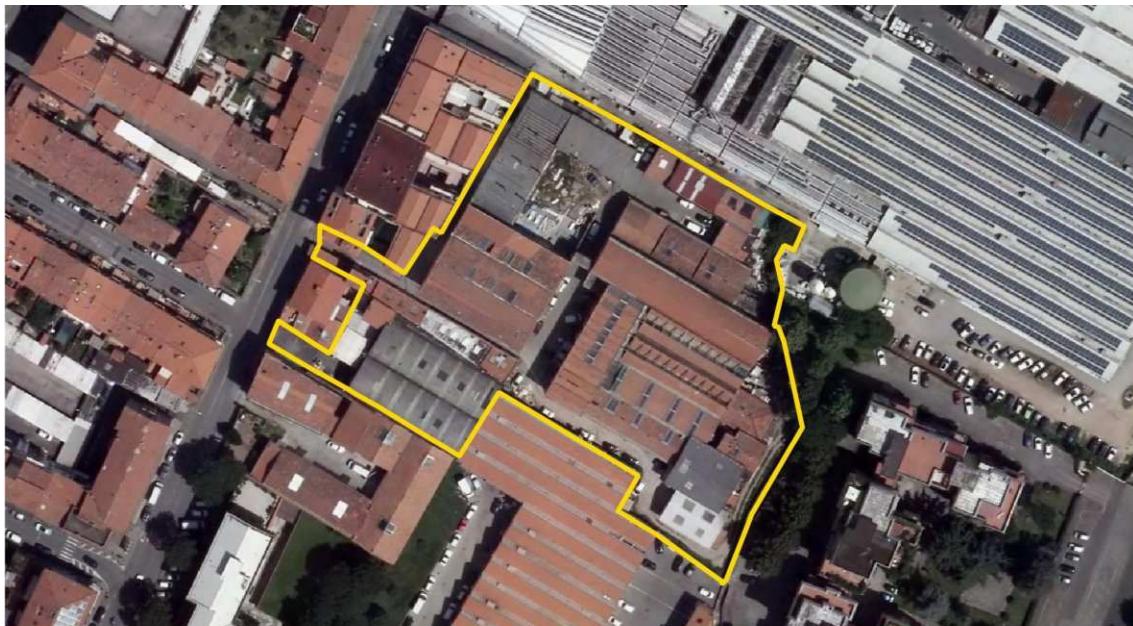
Permeabilità funzionale



Nello schema che precede sono indicate :

- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse.

### AT5\_02 – Fabbrica Vannucchi - Bemporad



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

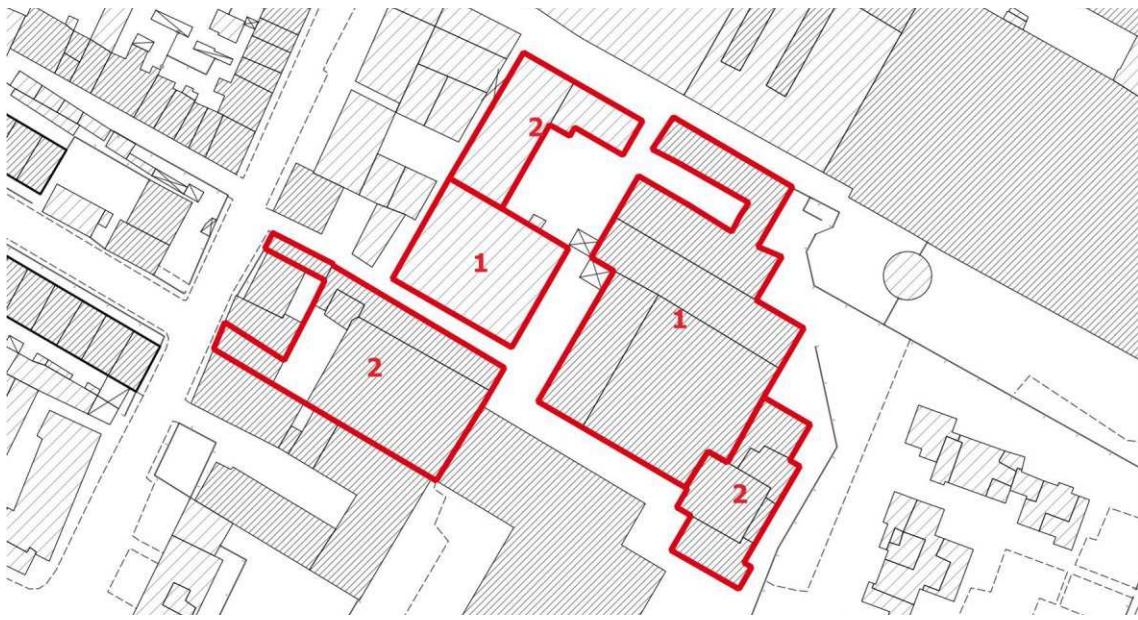
#### Descrizione e obiettivi generali

L'area si riferisce ad una ampia zona interna a via Bologna in zona San Martino e comprende degli edifici produttivi in parte dismessi e fatiscenti tra cui i fabbricati dello storico Ianificio Fratelli Vannucchi, Bemporad & C.

L'accesso all'area avviene da uno stretto varco al civico 130 di via Bologna, ed è delimitata ad est dal Gorone ancora in parte fuori terra, a nord e a sud dalla presenza di altre vaste aree industriali e artigianali ancora in attività; è in sintesi un complesso prossimo alle viabilità principali ma intercluso. Pur favorendo il mantenimento di questo carattere peculiare dell'area si prescrive l'apertura di una nuova viabilità carrabile di collegamento tra via Bologna e via Paolini e la creazione di un parcheggio pubblico e di una nuova piazza non carrabile di connessione tra gli edifici di archeologia industriale della originaria fabbrica Vannucchi - Bemporad schedata all'art. 121 delle NTA come AI\_05.

L'Area di Trasformazione prevede il recupero del complesso di archeologia industriale attraverso la ristrutturazione conservativa dei fabbricati identificati col numero **1** nello schema seguente e la demolizione degli edifici fatiscenti ed incongrui indicati con il numero **2**. Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo edificio tramite il recupero della Se derivante dalla demolizione dei fabbricati identificati con il numero **2**, fino ad un massimo dell'80% della Se complessiva esistente. Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nell'area fondiaria a nord ovest. Gli spazi generati dalle demolizioni saranno utilizzati esclusivamente come spazi pubblici o privati scoperti.

Si prevede che il nuovo edificio abbia funzione residenziale e che gli edifici oggetto di recupero ospitino funzioni direzionali e commerciali.



SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

#### Parametri attuali stimati

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	9.240	3.457	5.152	Produttivo artigianale in parte dismesso
2		2.543	3.330	
<b>TOTALE</b>	<b>9.240</b>	<b>6.000</b>	<b>8.482</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	80%	RIC	4.980	50 %	Pari all'esistente
2		SE			22,5
<b>TOTALE</b>	<b>80%</b>				

	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
AT5_02	massimo 20%			massimo 50%		fino al 100%	

E' ammesso il commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita.

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_02		1.140	1.515		2.655	

Fermo restando la realizzazione dei 2.655 mq di parcheggi, 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.

## **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la Se derivante dal recupero dei fabbricati di scarso valore deve essere edificata in un unico nuovo fabbricato che segua la collocazione e l'allineamento rappresentato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" nella porzione nord dell'area;
  - per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali al commercio si ammette il loro reperimento anche ai piani interrati.

Per gli edifici in ristrutturazione conservativa si faccia riferimento alla scheda sui complessi di archeologia industriale AI 05 art. 121 per quanto attiene all'individuazione degli elementi di valore.

### AT5\_03 – Nuova edificazione via Brioni



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

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

#### Descrizione e obiettivi generali

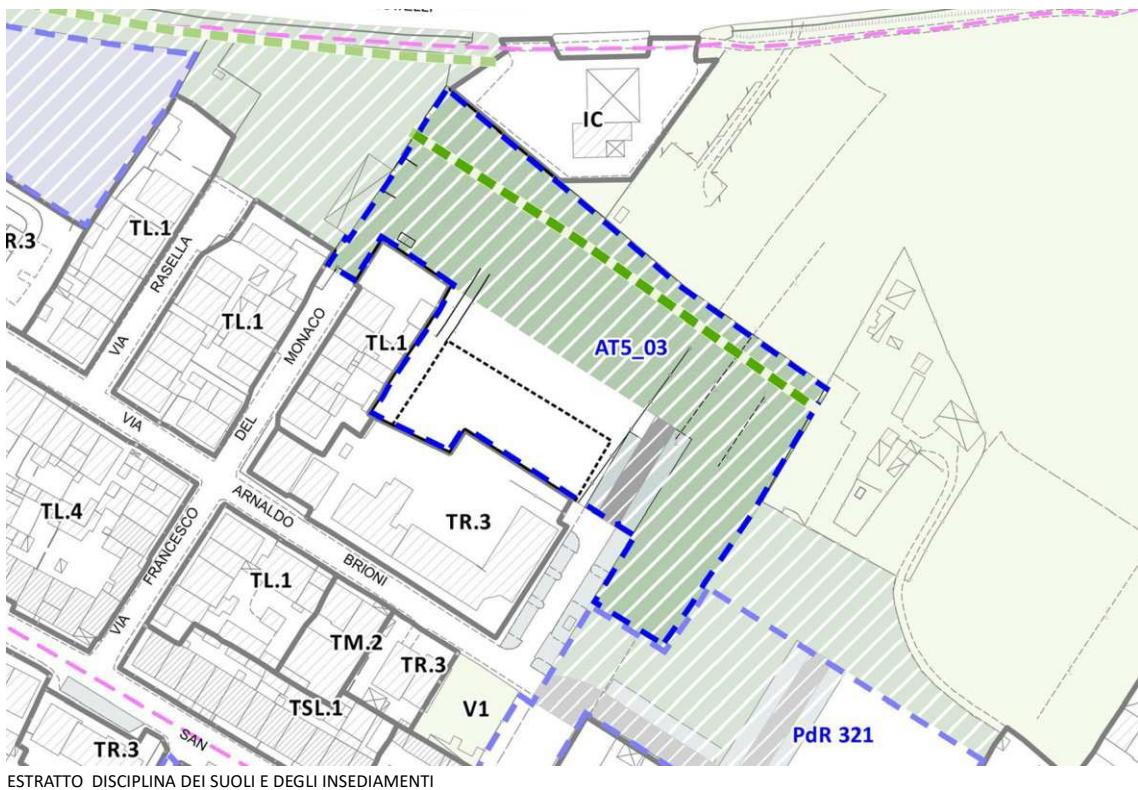
L'Area di Trasformazione si riferisce ad un'area libera fra via San Martino per Galceti ed il viale Fratelli Cervi, in parte incolta ed in parte adibita a deposito temporaneo.

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

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

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_03	1.520	NE	2.684	30%	13,5

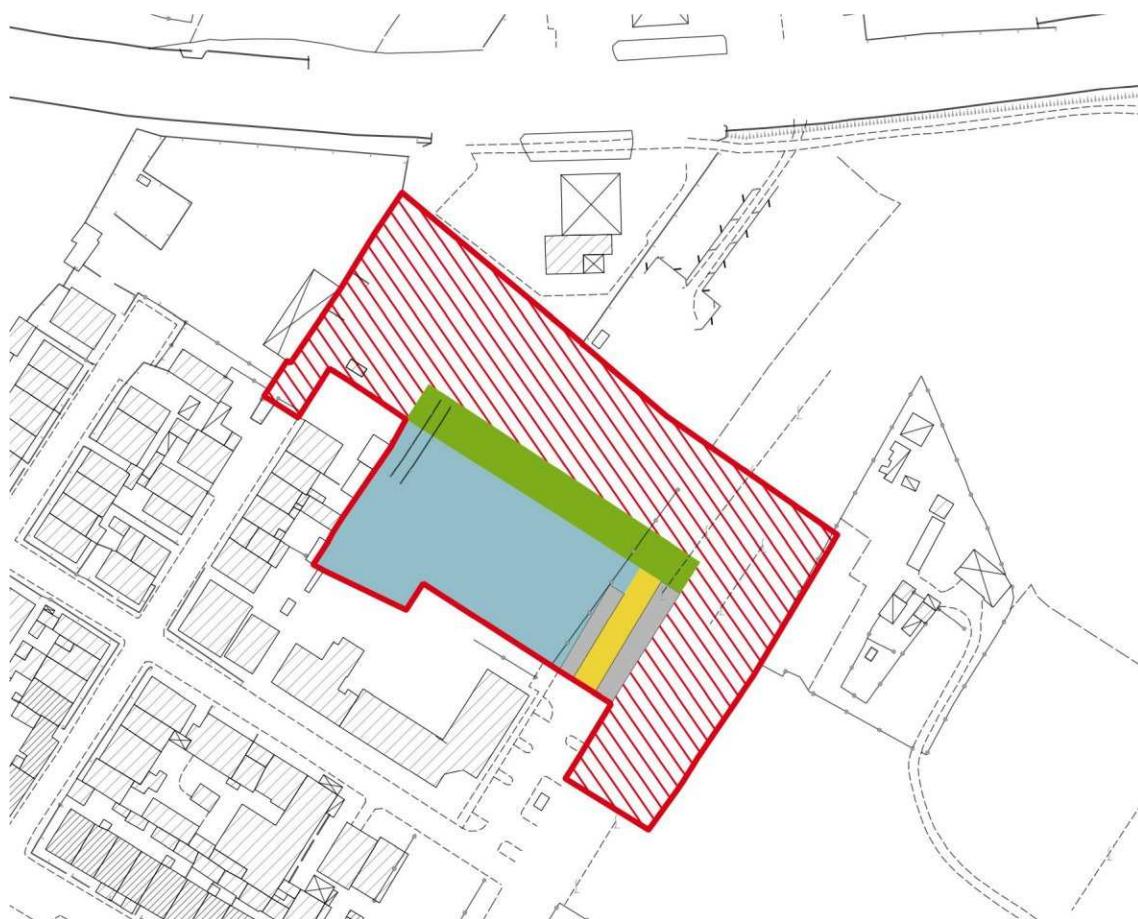
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale
							ERS tipo A
AT5_03	1.520						

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_03	904	310			1.214	62 % St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CEDIMENTI

AT	Standard urbanistici
Superficie fondiaria	Aree per spazi e parcheggi pubblici
Viabilità di progetto	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
	Cessioni
/ \	Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione della viabilità con parcheggi lungo strada ed il rispetto degli allineamenti come mostrati nello schema prescrittivo.

### AT5\_04 – Nuova edificazione via San Martino per Galceti



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

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

#### Descrizione e obiettivi generali

Si tratta di 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 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. Per l'attuazione delle suddette previsioni di attrezzature pubbliche si prevede il riconoscimento di facoltà edificatorie a destinazione residenziale da attuarsi a completamento dell'edificato esistente.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_04	15.637	-	-	Coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_04	3.100	NE	3.066	50%	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale
							ERS tipo A
AT5_04	3.100						

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_04		1.543			1.543	64 % St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI

	AT	Standard urbanistici
	Superficie fonciaria	Aree per spazi e parcheggi pubblici
	Viabilità di progetto	Cessioni
		Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di strada carrabile in prosecuzione di via Brioni fino a ricollegarsi con via San Martino per Galceti secondo il disegno nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

### AT5\_05 – Parco dei Ciliani



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

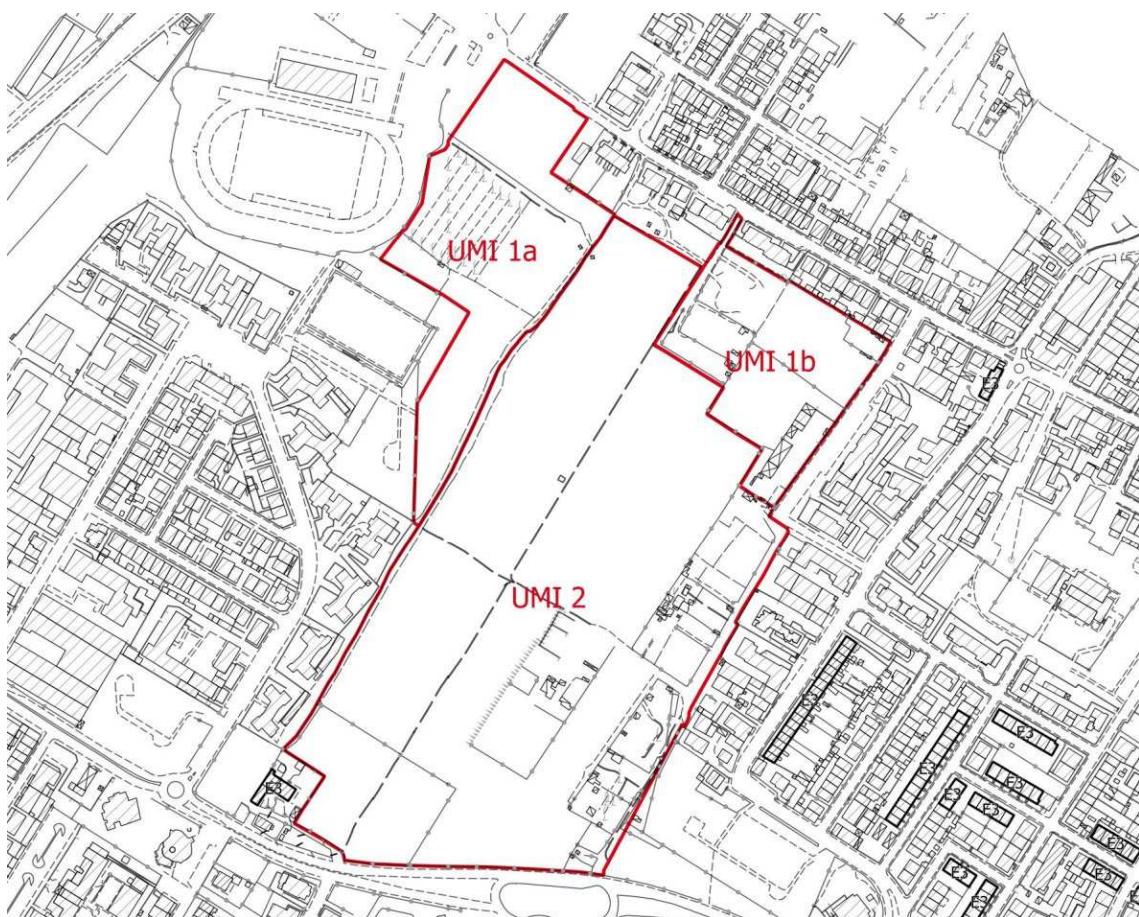
Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione interessa una ampia area libera fra via Liliana Rossi e via di San Martino per Galceti, attualmente ad uso agricolo e depositi con asse di sviluppo nord-sud, fiancheggiata da edificazione a blocchi residenziali di recente formazione. L'obiettivo è quello di realizzare un grande parco urbano che connetta le aree dense della città con percorsi ciclopoidonali in direzione nord-sud ed est-ovest e implementare le dotazioni sportive a servizio della città sul quale si affaccino episodi di edilizia residenziale contemporanea anche in forma di housing sociale.

La nuova edificazione dovrà avere caratteristiche qualificanti per l'intero ambito urbano. Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici"; dovrà essere assicurata l'integrazione paesaggistica con particolare riguardo alla tutela delle visuali verso le quinte collinari.

Vista la grande estensione dell'area in oggetto, è previsto che la sua trasformazione avvenga in due unità minime di intervento.

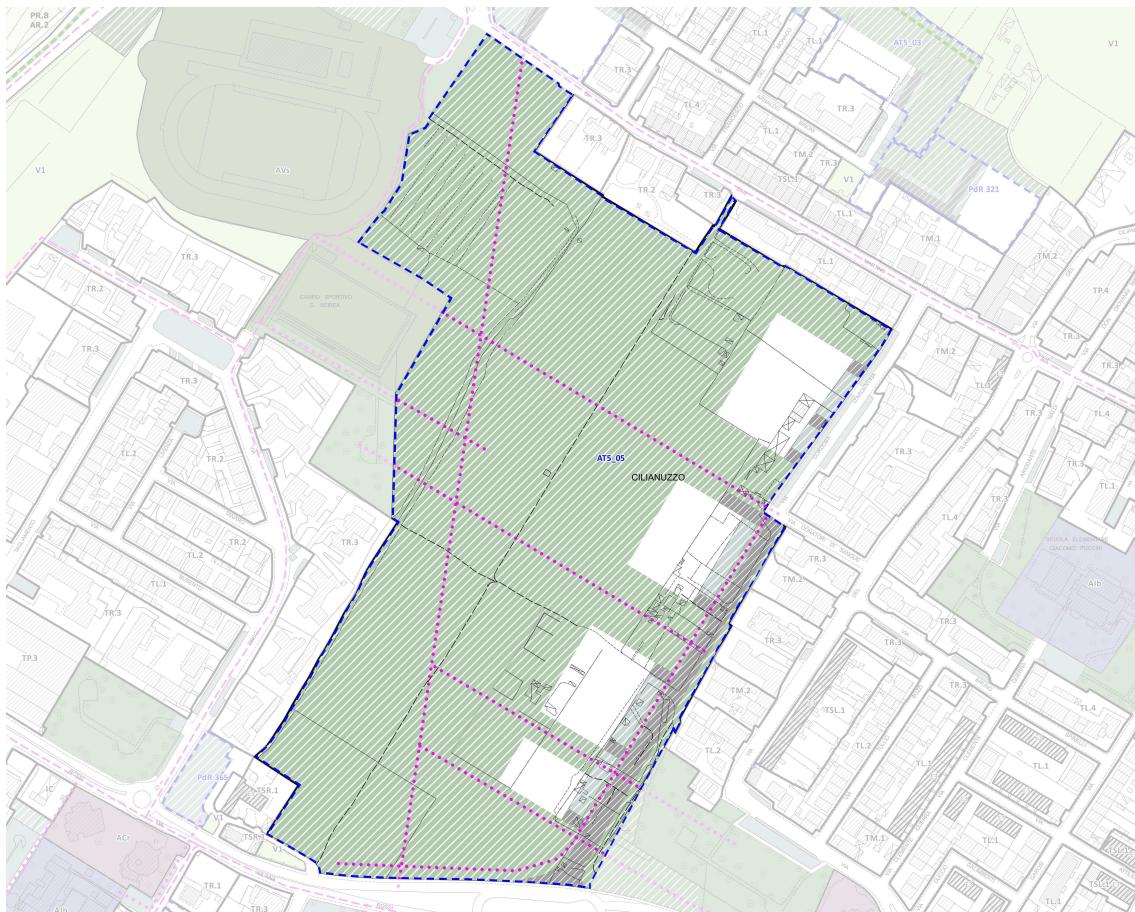


SCHEMA DELLE UMI

**Parametri attuali stimati**

UMI	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
UMI 1a	30.805	-	-	coltivo
UMI 1b	20.788	-	-	coltivo
UMI 2	126.883	-	-	coltivo
<b>TOTALE</b>	<b>178.476</b>	-	-	

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

UMI	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
UMI 1a	-	-	-	-	-
UMI 1b	7.740	NE	6.384	35 %	16,5
UMI 2	19.032	NE	11.890	35 %	20
<b>TOTALE</b>	<b>26.772</b>		<b>18.274</b>		

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
UMI 1a								
UMI 1b	5.160						1.032	1.548
UMI 2	12.688						2.538	3.806
<b>TOTALE</b>	<b>17.848</b>						<b>3.570</b>	<b>5.354</b>

#### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
UMI 1a						100% St
UMI 1b	7.202	785			7.987	29% St
UMI 2	11.904	2.308			14.212	75% St
<b>TOTALE</b>	<b>19.106</b>	<b>3.093</b>			<b>22.199</b>	

\*La cessione indicata è al netto dell'area fondiaria, degli standard da realizzare e al netto delle eventuali aree da cedere per la mancata realizzazione di ERS del tipo B di cui all'art. 31 delle NTA e delle nuove viabilità di progetto.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema delle singole UMI.

#### UMI 1

##### Descrizione dell'intervento

La UMI è costituita da due comparti che concorrono contestualmente all'attuazione della previsione:

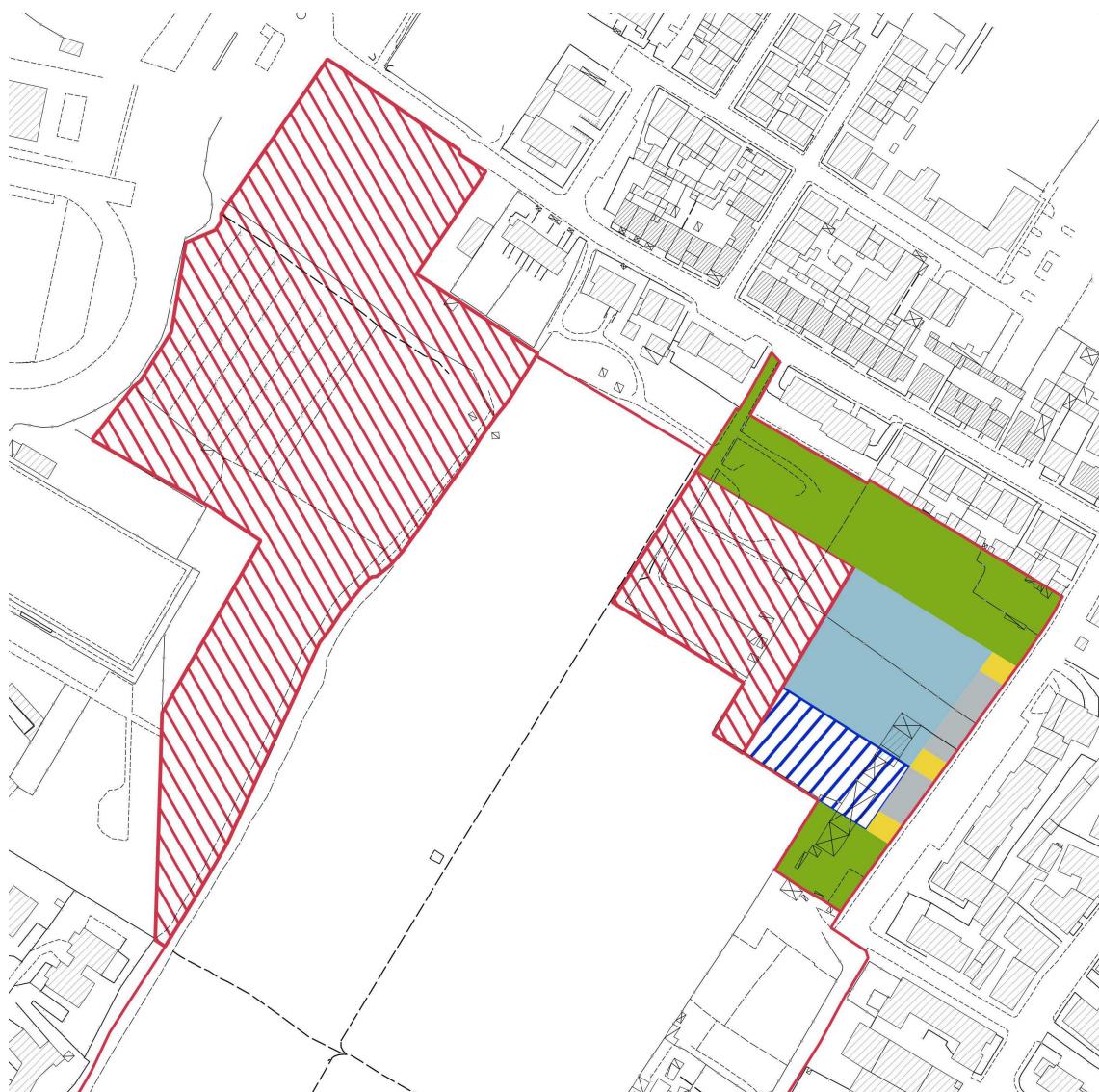
- per la UMI 1a si prevede la completa cessione delle aree per la realizzazione del parco e dell'ampliamento del verde sportivo con contestuale riconoscimento di facoltà edificatorie da attuare nella UMI 1b;
- per la UMI 1b si prevede la realizzazione delle facoltà edificatorie generate dalla UMI stessa oltre all'accoglienza delle facoltà edificatorie provenienti dalla UMI 1a.

##### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
UMI 1a	3.081						616	924
UMI 1b	2.079						416	624
<b>TOTALE</b>	<b>5.160</b>						<b>1.032</b>	<b>1.548</b>

Nel caso in cui la quota di premialità per ERS di tipo B di cui all'art. 31 delle NTA non venga realizzata dal soggetto attuatore, quest'ultimo si dovrà impegnare alla cessione della superficie fondiaria pari a 2.166 mq individuata all'interno della UMI 1b.

**Standard urbanistici e cessioni**



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI – UMI 1a e UMI 1b

UMI

Superficie fonciaria  
 Viabilità di progetto

**Standard urbanistici**

- Are per spazi e parcheggi pubblici
- Are per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

**Cessioni**

- Area in cessione
- Area fonciaria ERS tipo B

**UMI 2**

#### Descrizione dell'intervento

Nella UMI 2 si prevede la cessione di gran parte delle aree per la realizzazione del parco verde e della nuova viabilità in direzione nord-sud in prosecuzione dell'attuale via Cordoba d'Argentina fino a via Liliana Rossi. La realizzazione delle facoltà edificatorie a carattere residenziale si dovrà attuare nelle porzioni destinate all'edificazione situate lungo la nuova viabilità. Le relative viabilità di accesso ed i parcheggi pubblici saranno anche funzionali alla fruizione del parco. In questa UMI saranno realizzate interamente le facoltà edificatorie a compensazione delle cessioni dei terreni generate dalla superficie territoriale della medesima UMI.

#### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
UMI 2	12.688						2.538	3.806

Nel caso in cui la quota di premialità per ERS di tipo B di cui all'art. 31 delle NTA non venga realizzata dal soggetto attuatore, quest'ultimo si dovrà impegnare alla cessione della superficie fondiaria individuata all'interno della UMI 2 per una superficie fondiaria pari a 2.401 mq.

#### Standard urbanistici e cessioni



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI – UMI 2

UMI

Standard urbanistici

Superficie fondiaria  
 Viabilità di progetto

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni

Area in cessione

Area fondiaria ERS tipo B

### Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;
  - utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

AT5\_06 – Nuovo parcheggio in via Isola di Lero - via Anna Kulishoff



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Cessione e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT5_07	Piano attuativo con AT5_07
---	---	----------------------------

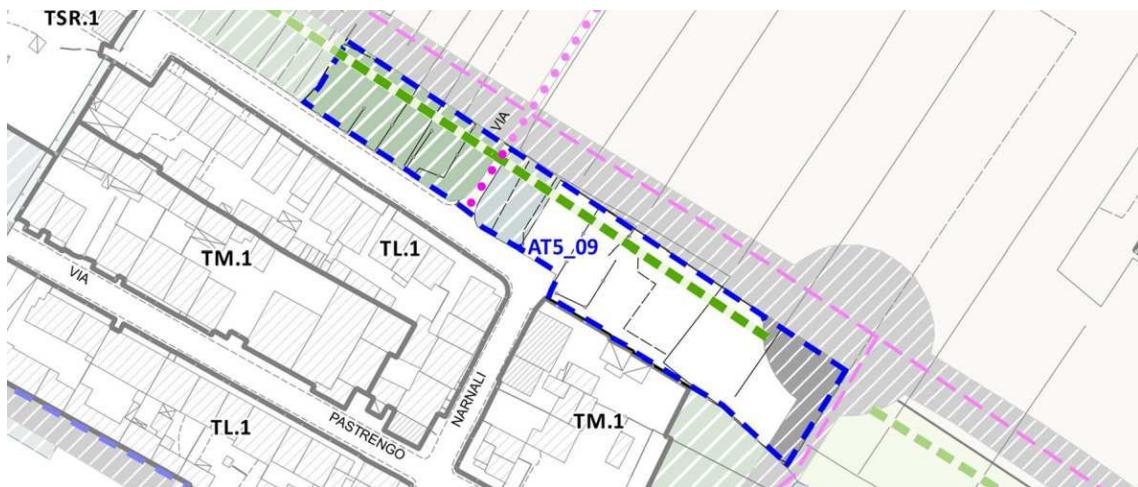
**Descrizione e obiettivi generali**

La scheda si riferisce ad un'ampia area libera compresa tra via Isola di Lero e via Anna Kuliscioff attualmente ad uso agricolo sulla quale si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della scuola e dell'impianto sportivo scolastico in previsione.

La cessione dell'area genera facoltà edificatorie a funzione residenziale da attuarsi nell'Area di Trasformazione AT5\_07.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_06	2.936	-	-	Coltivo



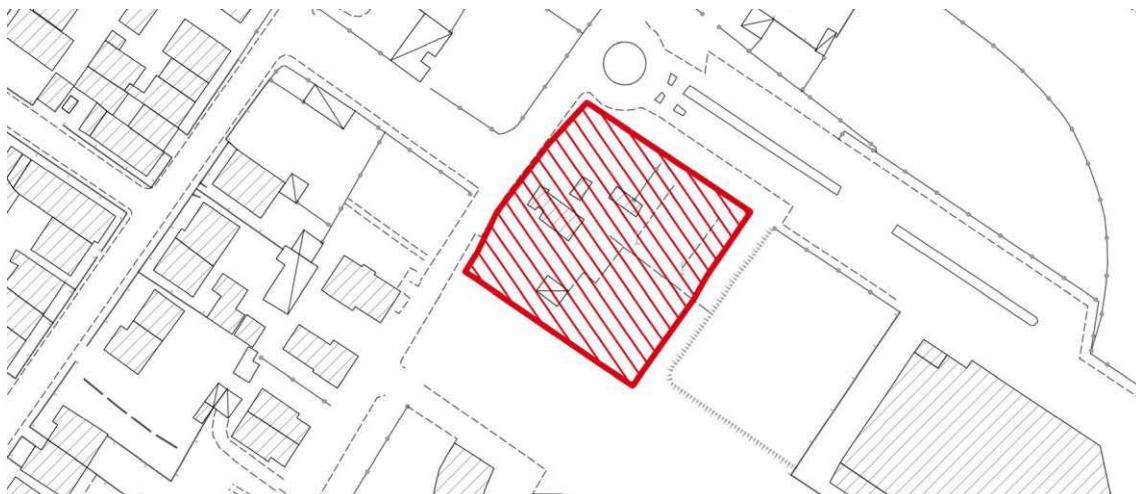
**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_06						100%



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



AT

Cessioni



Area in cessione

**Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione comunale dell'area ricadente all'interno della scheda di trasformazione, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **890 mq** a destinazione residenziale da attuarsi nell'area **AT5\_07**.

### AT5\_07 – Nuova edificazione via Isola di Lero



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio di facoltà edificatorie da AT5_06	Piano attuativo con AT5_06
--------------------	---	----------------------------

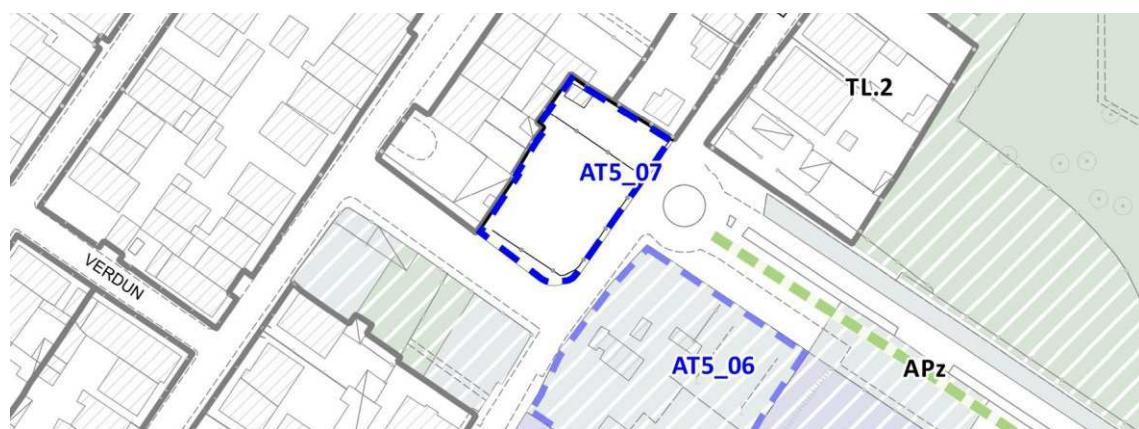
#### Descrizione e obiettivi generali

La scheda si riferisce ad un'ampia area libera compresa tra via Isola di Lero e via Battaglia di Valibona in parte incolta ed in parte ad uso agricolo sulla quale si prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, a completamento dell'edificazione esistente, utilizzando le facoltà edificatorie provenienti dalla cessione dell'area della AT5\_06 e le facoltà edificatorie proprie dell'area in oggetto.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_07	1.507	-	-	Coltivo

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_07	890	NE	1.507	40 %	10,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_07	890 mq	-	-	-	-	-	-	-

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_07						AT5_06

Per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.

**Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella presente scheda potrà avvenire solo a fronte dell'attuazione della scheda AT5\_06.

### AT5\_08 – Nuova edificazione via Sant'Anna di Stazzema



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

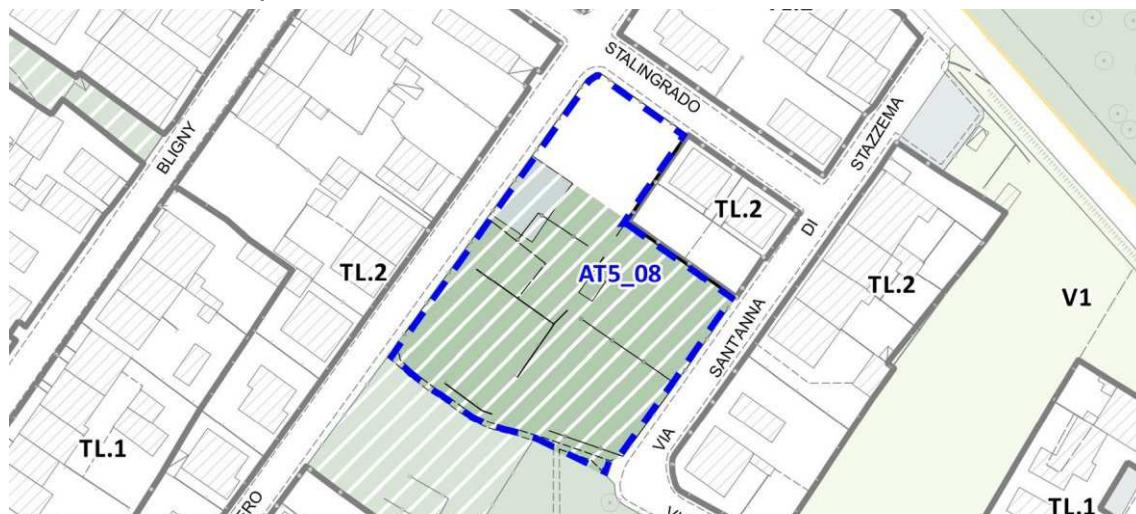
L'area oggetto della presente scheda di trasformazione è un'ampia area libera compresa tra via Isola di Lero e via Sant'Anna di Stazzema attualmente ad uso agricolo amatoriale.

Si prevede la cessione di una porzione da adibire a verde pubblico attrezzato oltre alla realizzazione di standard e la contestuale edificazione residenziale lungo via Stalingrado a completamento dell'edificato esistente, come compensazione delle cessioni.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_08	5.057	-	-	Coltivo

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

## Parametri di progetto

Parametri del progetto	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT5_08</b>	800	<b>NE</b>	852	35	10,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>AT5_08</b>	800							
<b>TOTALE</b>	<b>800</b>							

## **Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
<b>AT5_08</b>	334	249			<b>583</b>	72 % St

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

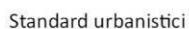
Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



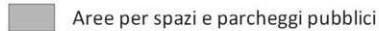
## SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



AT



## Superficie fondiaria



Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport



Area in cessione

### AT5\_09 – Nuova edificazione via Viaccia a Narnali



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

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

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area, attualmente ad uso agricolo, si sviluppa longitudinalmente su via Viaccia a Narnali a sud ed è delimitata a nord dalla viabilità di progetto per il collegamento tra via di Montemurlo e via del Guado a Narnali. Al fine di incrementare la dotazione di verde e parcheggi pubblici posti fra la viabilità esistente e quella di progetto si prevede la realizzazione a carattere residenziale nell'area posta ad est del comparto e la cessione della restante parte per finalità pubbliche.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_09	5.478	-	-	Coltivo

#### Previsioni di Piano Operativo

ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_09	2.700	NE	2.866	30	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_09	2.700 mq							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_09	1.465	475			1.940	

### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di barriera vegetale alberata a nord dell'Area di Trasformazione a confine con la nuova viabilità di progetto;
- la cessione delle aree ricadenti nella aree della viabilità di progetto.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione previsti nell'Area di Trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non impedire l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- non impedire la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguitamento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- non compromettere la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
- mantenere la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- conservare le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- non compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo verso il territorio rurale posto a nord dell'Area di Trasformazione;
- non occludere i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua.

### AT5\_10 – Via Doberdò - via Monte Tomba



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area riguarda due porzioni libere al margine sud dell'abitato di Viaccia, comprese tra l'area ferroviaria e via Pistoiese e disposta l'una lungo via Doberdò e l'altra lungo via Monte Tomba.

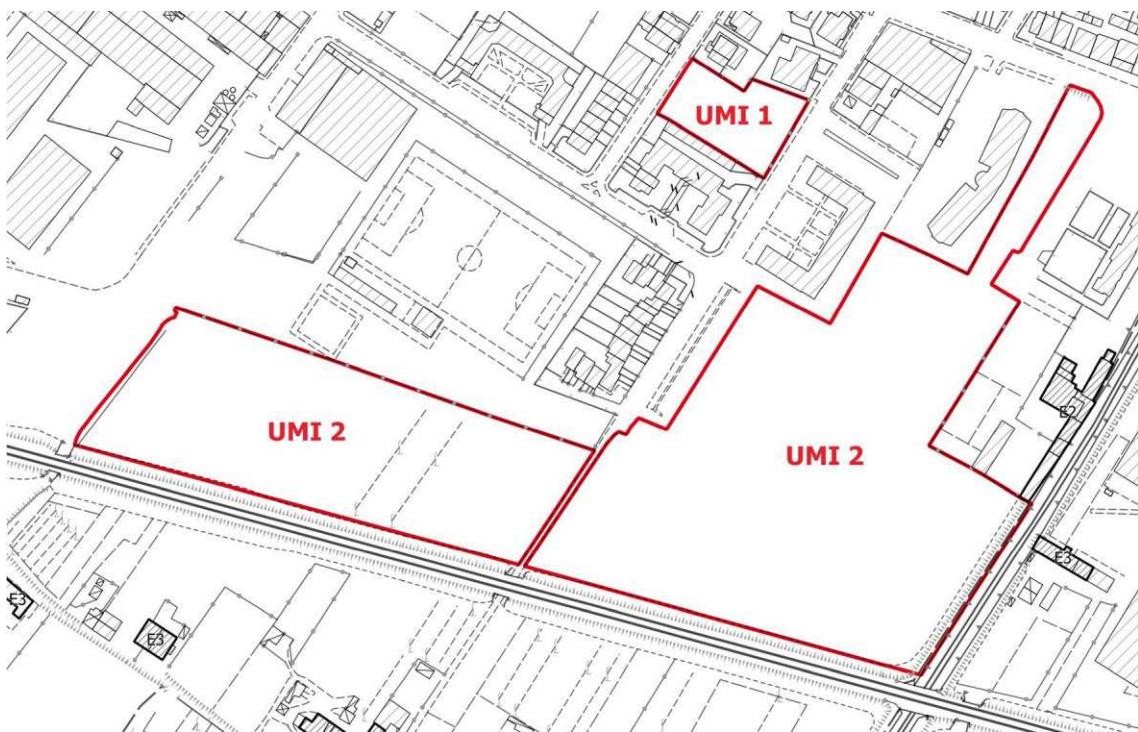
La zona è a vocazione residenziale caratterizzata da edifici di recente realizzazione e impianti sportivi a sud.

L'obiettivo della trasformazione è dotare l'abitato di Viaccia di ampi spazi verdi attrezzati a parco ed ampliare l'area sportiva. In seguito alle cessioni per le aree pubbliche sono riconosciute facoltà edificatorie a destinazione residenziale da realizzare in due lotti edificabili lungo la via Doberdò e la via Monte Tomba che si configurano come completamento dell'edificato esistente.

L'area è divisa in due UMI distinte, realizzabili in momenti diversi a fronte di un piano attuativo unitario che garantisca la cessione e la realizzazione complessiva degli spazi pubblici richiesti contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti per la UMI che per prima intenderà attuarsi.

**Parametri attuali stimati**

UMI	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
<b>UMI 1</b>	2.274	-	-	coltivo
<b>UMI 2</b>	49.326	-	-	coltivo
<b>TOTALE</b>	<b>51.600</b>	-	-	



SCHEMA DELLE UMI

## Previsioni di Piano Operativo



## ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

## Parametri di progetto

UMI	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>UMI 1</b>	1.053	<b>NE</b>	1.267	40 %	10,5
<b>UMI 2</b>	3.400	<b>NE</b>	3.370	40 %	13,5
<b>TOTALE</b>	<b>4.453</b>		<b>4.637</b>		

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 1</b>	1.053							
<b>UMI 2</b>	3.400							
<b>TOTALE</b>	<b>4.453</b>							

## **Standard urbanistici e cessioni**

Standard di bambotti e cessioni						
UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
<b>UMI 1</b>	827	180			<b>1.007</b>	
<b>UMI 2</b>	10.615				<b>10.615</b>	69% St
<b>TOTALE</b>	<b>11.442</b>	<b>180</b>			<b>11.622</b>	

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema delle singole UMI.

## UMI 1

### Descrizione dell'intervento

La UMI è costituita da un comparto edificatorio dove si prevede:

- la realizzazione delle proprie facoltà edificatorie (340 mq) oltre all'accoglienza di parte delle facoltà edificatorie provenienti dalla UMI 2 (713 mq) secondo le indicazioni riportate in tabella;
- la realizzazione di verde pubblico che garantisca l'attraversamento pedonale da via Doberdò a via Monte Tomba e la realizzazione di parcheggio pubblico lungo la via Doberdò.

### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 1</b>	340							
<b>UMI 2</b>	713							
<b>TOTALE</b>	<b>1.053</b>							

### Standard urbanistici e cessioni



UMI

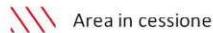
Standard urbanistici



Superficie fondiaria

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



Area in cessione

## UMI 2

### Descrizione dell'intervento

Nella UMI si prevede la cessione di gran parte delle aree per la creazione di un parco e l'ampliamento dell'area sportiva in fregio alla linea ferroviaria oltre alla cessione di una porzione di area lungo la via Neruda per creare un futuro collegamento verde con via Pistoiese.

La realizzazione delle facoltà edificatorie a carattere residenziale da utilizzare a compensazione per le cessioni si dovrà attuare in parte nella porzione della medesima UMI 2 (3.400 mq) destinata all'edificazione ed in parte (713 mq) nell'area edificabile della UMI 1 secondo le indicazioni riportate in tabella.

È prevista la realizzazione di verde pubblico intorno all'area fondiaria per creare un nuovo giardino pubblico a servizio del quartiere.

### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 2</b>	3.400							
<b>TOTALE</b>	<b>3.400</b>							

### Standard urbanistici e cessioni



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



UMI

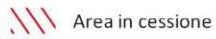
Standard urbanistici



Superficie fonciaria

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento di ampliamento dell'area sportiva si dovrà fare riferimento a quanto indicato all'art. 39 delle NTA ed inoltre il progetto, in area limitrofa al territorio rurale, dovrà tutelare e valorizzare il carattere agricolo e le sistemazioni agrarie eventualmente presenti in conformità alle prescrizioni paesaggistiche dell'ambito rurale limitrofo oltre che alle indicazioni del Parco Agricolo della Piana.

## AT5\_11 – Recupero complesso industriale “Il Corridoio”



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

**Descrizione e obiettivi generali**

Il complesso produttivo risulta inserito all'interno della frazione di Galciana in zona fortemente densa, ed ha accesso ad est da via Pieraccioli e a sud da via Matteo degli Organi.

Il complesso industriale è noto come “Il Corridoio” perché ha un impianto distributivo centrale a campata unica di forma allungata sul quale si attestano capannoni a sud e a nord. Quelli a sud hanno caratteristiche architettoniche omogenee tipiche dell'edificato produttivo pratese ed in buono stato di conservazione che ne permettono ancora l'utilizzo a carattere artigianale, mentre quelle a nord risultano architettonicamente disomogenee e in pessimo stato di conservazione, per queste ultime si prevede dunque la riconversione funzionale.

Per le unità volumetriche denominate **1** si prevede il mantenimento dell'involucro edilizio mentre per quelle denominate **2** si prevede la demolizione con riconversione in altra funzione.

Obiettivo generale è quello di generare una trasformazione rispettosa degli elementi tipologici del complesso creando al contempo una nuova centralità urbana interna alla frazione di Galciana nella quale siano insediate nuove funzioni e nuove dotazioni di standard pubblico.

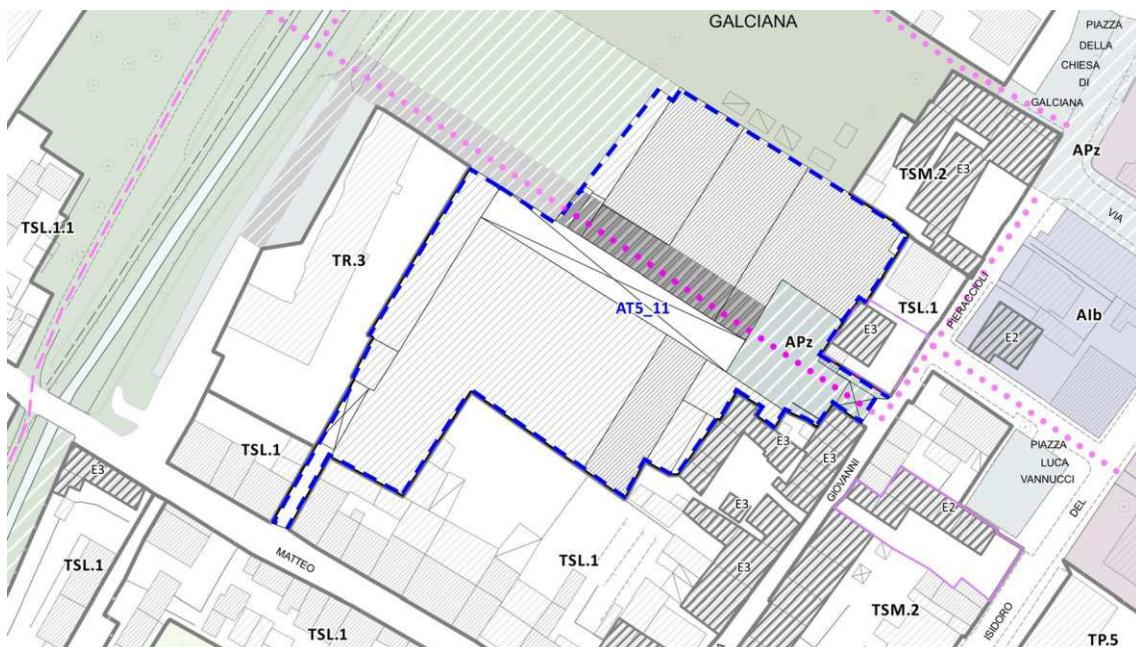


SCHEMA DELLE PORZIONI INDIVIDUATE

#### Parametri attuali stimati

Porzioni	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
1	9.460	3.601	3.934	Produttivo artigianale / residenziale
		4.077	4.077	Produttivo artigianale
<b>TOTALE</b>	<b>9.460</b>	<b>7.678</b>	<b>8.011</b>	

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEGNAMENTI

**Parametri di progetto**

Porzioni	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
1	100%	RIC	8.088	70 %	Pari all'esistente
2		SE			10,5
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>				

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

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_11			790		790	

Fermo restando la realizzazione dei 790 mq di spazi 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.

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la demolizione dei fabbricati interessati alla realizzazione della nuova viabilità pubblica che da via Pieraccioi dovrà collegarsi con il tratto lungo lo Iolo-Bardena a est;
- il mantenimento dei fabbricati identificati con la denominazione **1**;
- la demolizione di tutti i fabbricati identificati con la denominazione **2** e il recupero della Se derivante dalle demolizioni tramite la realizzazione di un edificio residenziale a nord dell'Area di Trasformazione lungo l'allineamento previsto nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti";
- la realizzazione di una piazza pubblica con accesso da via Pieraccioi da dove si diparte una nuova viabilità di accesso all'area fondiaria e al "corridoio" sul quale continueranno ad attestarsi le attività artigianali;
- è ammessa la possibilità di adibire i volumi artigianali esistenti identificati come porzione **1** a parcheggi coperti privati e/o privati di uso pubblico, senza alterarne la conformazione planivolumetrica.

### AT5\_12 – Nuova edificazione via dell'Organo



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

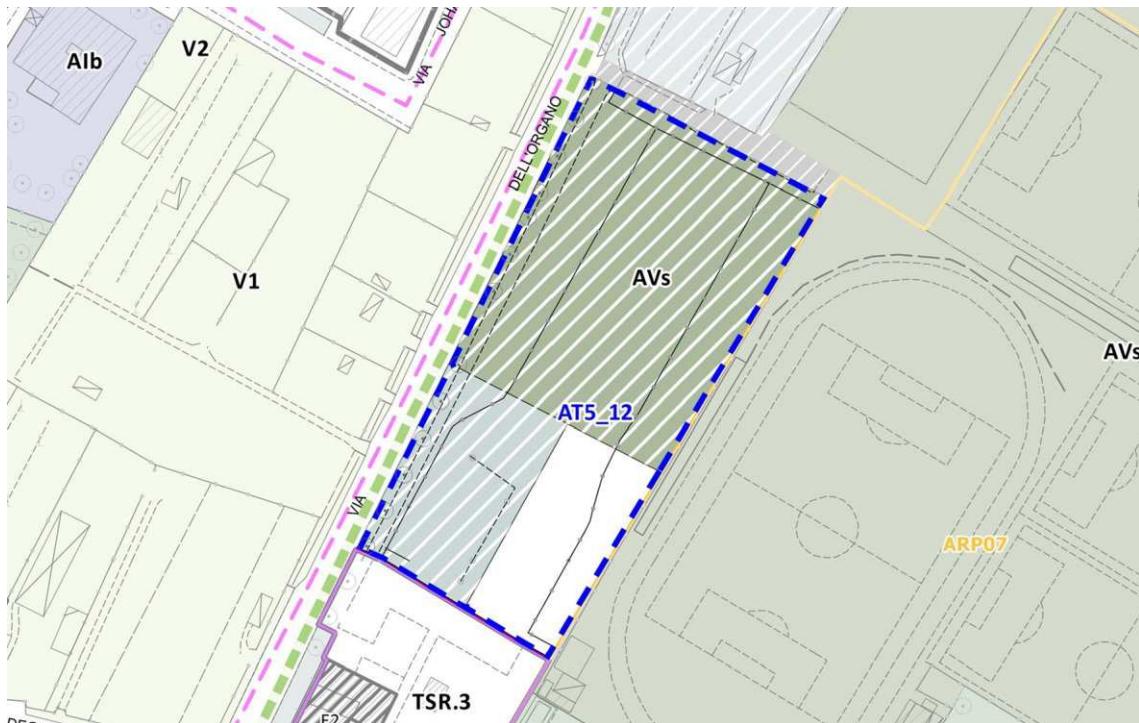
Si tratta di un terreno libero da edificazioni che si colloca lungo la via dell'Organo in adiacenza all'area sportiva di Galciana.

La trasformazione si pone l'obiettivo di dotare l'area di nuovi standard a parcheggio pubblico e a verde sportivo tramite la cessione da attuare all'Amministrazione Comunale con contestuale realizzazione di edificato residenziale.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_12	11.170	-	-	coltivato/area deposito

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_12	1.675	NE	1.900	40 %	10,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_12	1.675 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
AT5_12		2.300			2.300	62% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

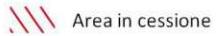
Standard urbanistici



Superficie fonciaria

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni



Area in cessione

### AT5\_13 – Nuova edificazione via della Chiesa di Capezzana



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Demolizione/ricostruzione	Perequazione	Piano attuativo
---------------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area in oggetto si trova in prossimità dell'abitato di Capezzana, in seconda schiera rispetto a via Sotto l'Organo.

Attualmente si accede all'area da via della Chiesa di Capezzana attraverso una corte interna sulla quale insistono piccoli edifici artigianali in parte dismessi.

Si prevede la riconfigurazione dell'area attraverso la creazione di una nuova viabilità pubblica che connette l'abitato di Capezzana con via Olinto Nesi, la realizzazione di un immobile a destinazione residenziale, un'ampia area a verde pubblico e a parcheggio in prossimità del nuovo edificio, ottenendo un riordino delle porzioni retrostanti l'abitato storico del centro di Capezzana.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI
AT5_13	9.534	656	656	Artigianale / agricolo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
AT5_13	656	SE	2.571	35%	10,50
	944	NE			
<b>TOTALE</b>	<b>1.600</b>		<b>2.571</b>		

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_13	1.600							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_13	1.059	266			1.325	42% St

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria, degli standard da realizzare e della porzione di strada di progetto.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI

AT

Superficie fondiaria  
 Viabilità di progetto

Standard urbanistici

Aree per spazi e parcheggi pubblici  
 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni

Area in cessione

### AT5\_14 – Nuova edificazione Capezzana



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione		Piano attuativo
--------------------	--	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area in oggetto attualmente è un'area libera, sulla quale si prevede la realizzazione di edifici/edificio residenziale di edilizia libera con cui si ottiene un riordino delle porzioni retrostanti l'abitato storico del centro di Capezzana, rispettoso dell'edificato esistente. È prevista la realizzazione della nuova viabilità pubblica e aree a parcheggio.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI
AT5_14	4.690			agricolo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_14	2.300	NE	2.675	40 %	10,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_14	2.300 mq							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_14	178	250			428	

Fermo restando la realizzazione dei 445 mq di spazi 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.

#### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione del tratto di strada a nord dell'intervento con la realizzazione dei parcheggi pubblici fra la strada e l'edificato di nuova realizzazione.

#### **Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni**

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche,
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

### AT5\_15 – Nuova edificazione via di Reggiana – via Traversa Pistoiese



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

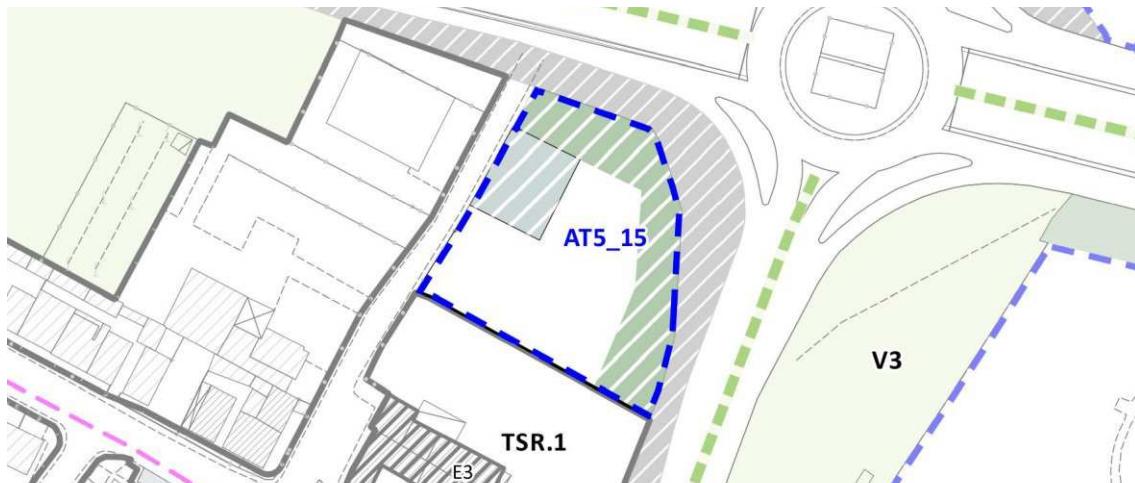
L'area interessa un terreno libero da edificazioni che ha accesso da via Traversa Pistoiese ed è posto in angolo fra Declassata e via Allende.

La trasformazione si pone l'obiettivo di dotare l'area di nuovi standard a parcheggio pubblico e a verde con contestuale realizzazione di edificio a destinazione turistico-ricettiva.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_15	3.756	-	-	coltivato/area deposito

#### 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
AT5_15	900	NE	1.939	30 %	20

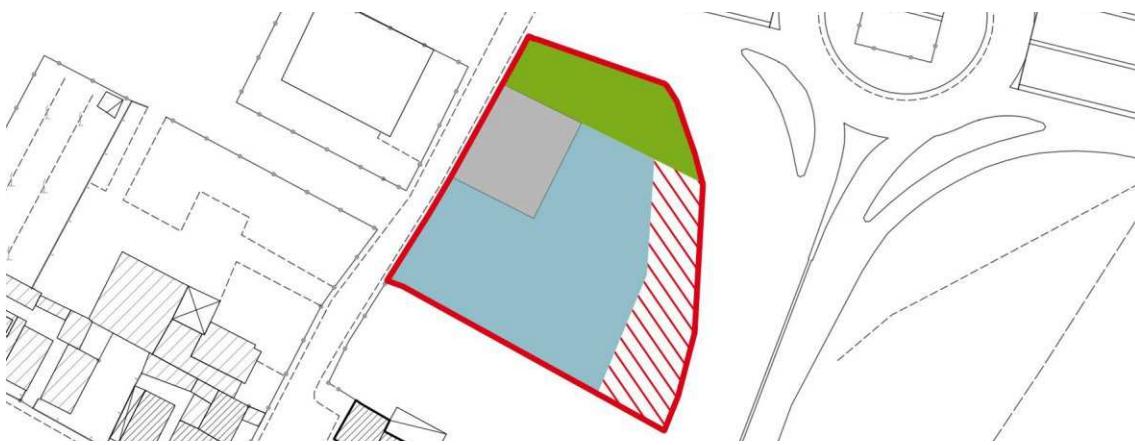
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_15					900 mq			

## **Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT5_15</b>	604	476			<b>1.080</b>	19% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



#### SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI



AT



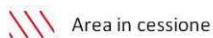
### Superficie fonciaria

## Standard urbanistici



#### Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



### AT5\_16 – Nuova edificazione via traversa di Vergaio – via Dragoni



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

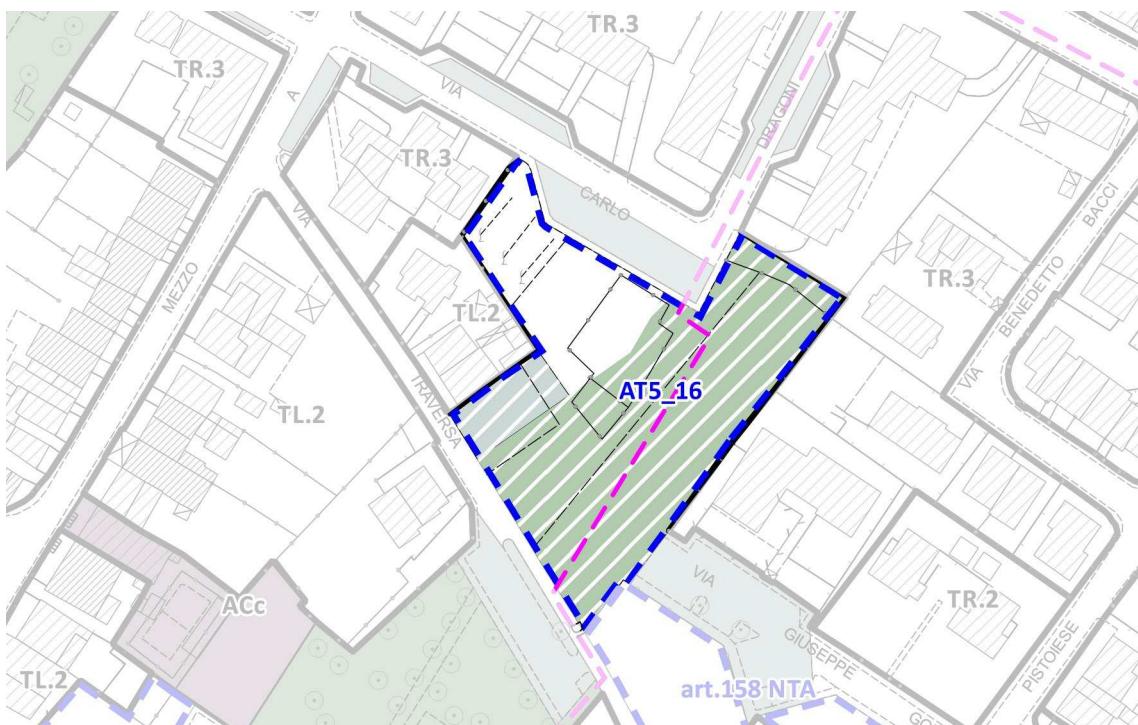
#### Descrizione e obiettivi generali

Oggetto della presente scheda di trasformazione è un'area non edificata 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 implementazione delle dotazioni a parcheggio pubblico sul quale si affacci un blocco di edilizia residenziale.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_16	6.010	-	-	coltivato

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_16	902	NE	1.492	30 %	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_16	902 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_16		425			425	68% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

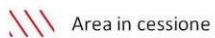
Standard urbanistici



Superficie fondiaria

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni



Area in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la nuova edificazione dovrà allinearsi lungo la via Carlo Dragoni fronteggiante il parcheggio pubblico esistente.

### 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

	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

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_17	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
AT5_17	1.190 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

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

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



AT



Superficie fonciaria

#### Standard urbanistici

■ Aree per spazi e parcheggi pubblici

■ Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

#### Cessioni

■ Area in cessione

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di schermatura alberata secondo lo schema riportato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti";
- la realizzazione dei parcheggi pubblici lungo la via di Salcetole per garantire un agevole accesso al verde pubblico.

### AT5\_18 – Nuova edificazione via Mati



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	-	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	---	-------------------------------------

#### 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.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_18	3.518	-	-	incolto

#### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT5_18</b>	2.347	<b>NE</b>	3.518	60 %	10,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>AT5_18</b>	fino al 100 % della Se			fino al 100 % della Se				

Ferma restando la Se complessiva di progetto di 2.347 mq, viene consentita la possibilità di insediare fino al 100% di Se esclusivamente a carattere Residenziale o Commerciale al dettaglio o anche un mix funzionale fra le due categorie funzionali.

**Standard urbanistici e cessioni**

Per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.

### AT5\_19 – Declassata - via della Solidarietà



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio di facoltà edificatorie da AT4b_07	Piano attuativo
--------------------	--	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

La scheda di trasformazione si riferisce a terreni inedificati posti lungo la Declassata all'incrocio con via della Solidarietà.

Al fine di rendere pubblico l'edificio su via Rossini, si prevede il trasferimento delle facoltà edificatorie della AT4b\_07 con funzioni commerciali. Oltre all'accoglienza delle facoltà edificatorie sono previste cessioni dell'area posta a ovest di via della Solidarietà per garantire un'ampia area a verde pubblico, oltre alla realizzazione di standard pubblici nell'area ad est.

L'edificazione sarà da realizzare nella porzione est, circondata da aree a verde pubblico a nord e a sud, mentre ad est deve essere mantenuta l'area a verde privato.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_19	25.960	-	-	Coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_19	4.000	NE	13.067	40 %	7

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_19				4.000 mq				

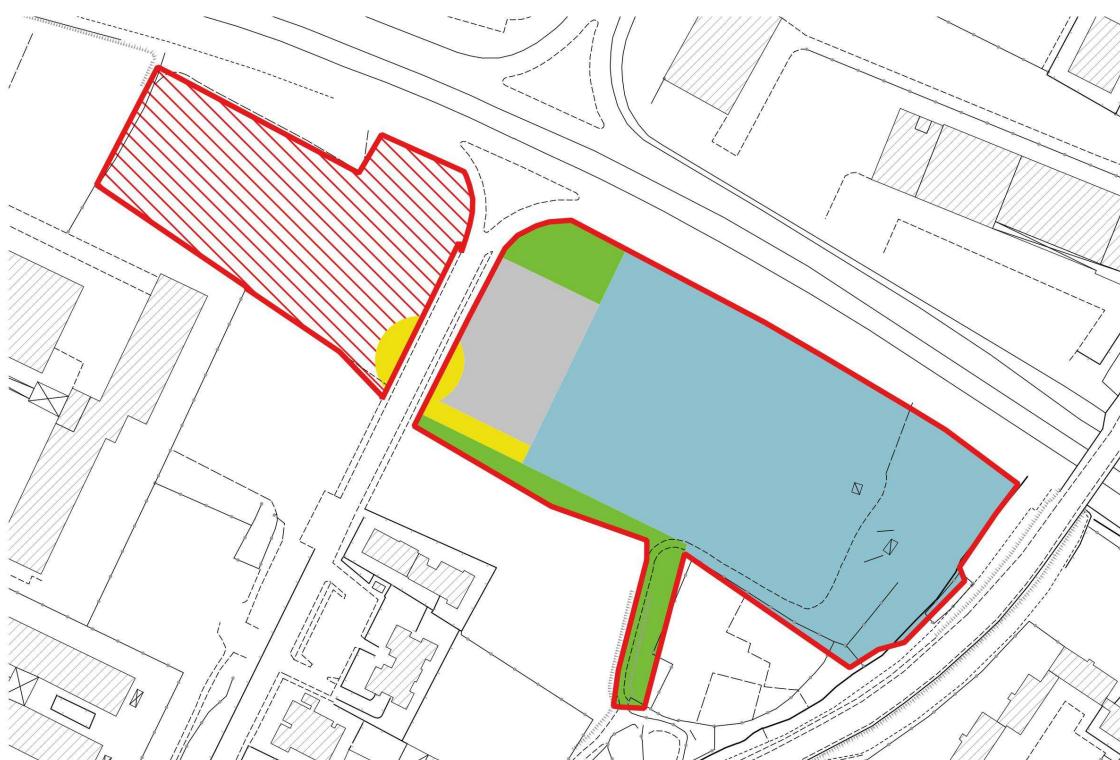
#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_19	2.281	2.136			4.417	AT4b_07 + 32% St

L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella presente scheda è consentita solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della scheda di trasformazione AT4b\_07 in condizioni conservative discrete.

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI

AT

Superficie fondiaria

Viabilità di progetto

Standard urbanistici

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni

Area in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di rotatoria su via della Solidarietà per garantire un facile afflusso e deflusso degli utenti delle nuove attività commerciali.

## AT5\_20 – Nuova edificazione via della Solidarietà



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

**Descrizione e obiettivi generali**

L'area oggetto della presente scheda di trasformazione è composta da due aree libere, attualmente utilizzate a coltivo, divise da via della Solidarietà.

L'edificazione adiacente è costituita ad ovest da edilizia specialistica, di massimo tre piani fuori terra (complesso scolastico dell'Istituto Professionale F. Datini), ad est da edilizia residenziale recente, di due/tre piani fuori terra.

L'obiettivo è creare continuità con il sistema degli spazi aperti previsti realizzando un parco a verde urbano adiacente all'edificato residenziale esistente.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_20	9.214	-	-	Coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_20	1.370	NE	2.169	30	10

	Residenza	Industriale	Commercio	Commercio	Turistico	Direzionale	Housing sociale	
	Artigianale	ingrosso	dettaglio	ricettivo	Servizi	ERS tipo A	ERS tipo B	
AT5_20	1.370 mq							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_20	400	900			1.300	53% St

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

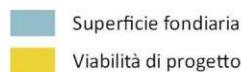
Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI

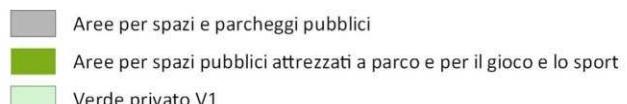


AT

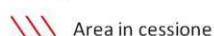


Superficie fondiaria  
Viabilità di progetto

Standard urbanistici



Cessioni



Area in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- il mantenimento di una fascia di verde privato (V1) al limite con l'edilizia scolastica esistente, come schermatura naturale;
- la realizzazione di accesso privato all'area fondiaria nella parte sud del lotto da via della Solidarietà.

**AT5\_21 – Nuova edificazione via della Solidarietà – via di Reggiana**



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di Costruire Convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

La presente scheda di trasformazione si riferisce ad un'area libera fra via della Solidarietà e via di Reggiana, attualmente incolta.

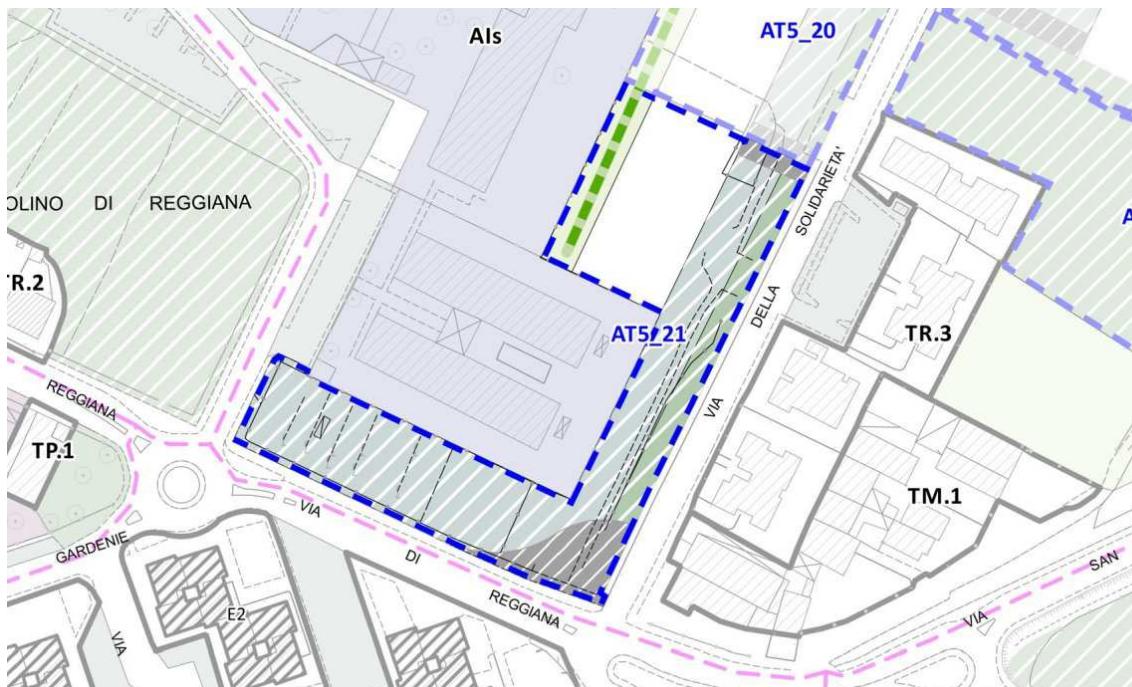
L'edificazione adiacente è costituita da blocchi di edilizia specialistica di massimo tre piani fuori terra e facenti parte del complesso scolastico dell'Istituto Professionale F. Datini.

L'obiettivo è quello di acquisire terreni al patrimonio pubblico per la sistemazione dell'innesto tra via delle Solidarietà e via di Reggiana e realizzare nuovi parcheggi pubblici a servizio dell'area scolastica. L'edificato esistente verrà completato con una nuova edificazione residenziale, dotata di parcheggi alberati e verde pubblico.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_21	7.755	-	-	Coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_21	1.163	NE	1.645	30	10

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_21	1.163 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_21	370	708			1.078	56 % St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:

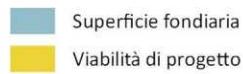


SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

Standard urbanistici



Superficie fondiaria

Viabilità di progetto

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Verde privato V1

Cessioni



### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- il mantenimento di una fascia di verde privato (V1) al limite con l'edilizia scolastica esistente, come schermatura naturale;
- la realizzazione di accesso privato all'area fondiaria nella parte nord del lotto da via della Solidarietà.

### AT5\_22 – Nuova edificazione in via Vannetti Donnini



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio di facoltà edificatorie da AT5_24	Piano attuativo
--------------------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

La presente scheda si riferisce ad un'area libera da edificazioni posta in angolo tra via Vannetti Donnini e via Pietro da Prato, adiacente da un lato ad un tessuto misto, comprendente un edificio produttivo tessile, e dall'altro ad un tessuto residenziale lineare di recente formazione.

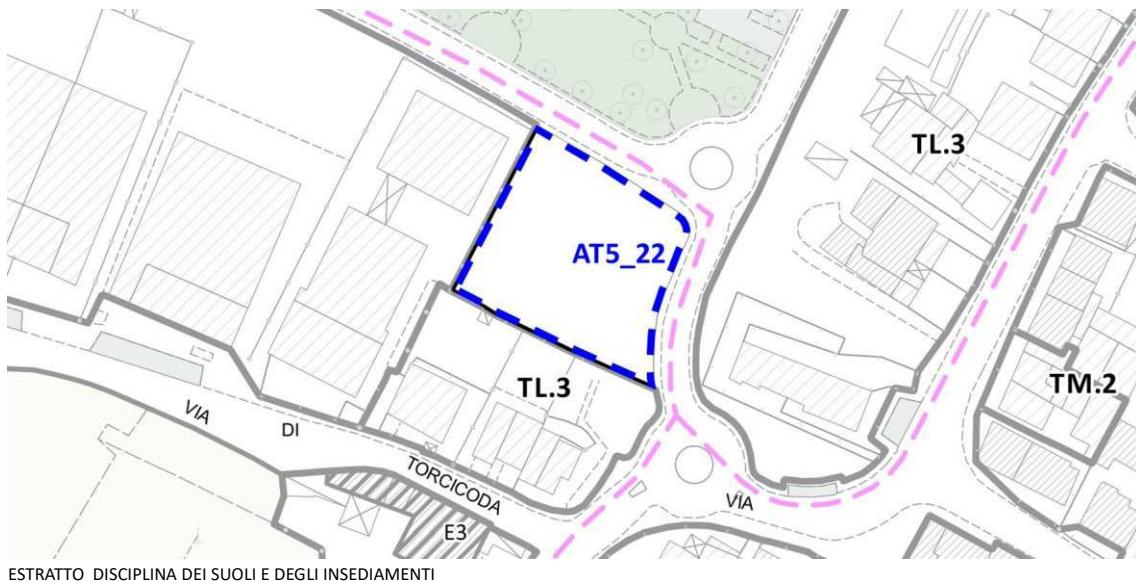
La presente trasformazione è legata alle opere e cessioni da realizzare nella AT5\_24 con il trasferimento, in questa area, delle facoltà edificatorie generate a fini artigianali. La trasformazione, tramite la cessione al patrimonio pubblico, si pone l'obiettivo di contribuire alla creazione di uno spazio pubblico nella frazione di Casale.

Oltre all'accoglienza delle facoltà edificatorie sono previste facoltà edificatorie proprie dell'area in oggetto.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_22	1.947	-	-	Coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_22	1.260	NE	1.947	60 %	10

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale
							ERS tipo A
AT5_22		1.260 mq					

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_22						AT5_24

### Facoltà edificatorie e criteri di intervento

L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella presente scheda potrà avvenire solo a fronte dell'attuazione della scheda AT5\_24.

Sono riconosciuti 860 mq di facoltà edificatorie dalla AT5\_24 e 400 mq generati dalla stessa Area di Trasformazione.

### AT5\_23 – Nuova edificazione via delle Caserane



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	-	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	---	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area, attualmente adibita a deposito e commercializzazione di materiali edili, è inserita fra il borgo di Casale e l'Autostrada Firenze-mare ed è attraversata dalla via Traversa delle Caserane.

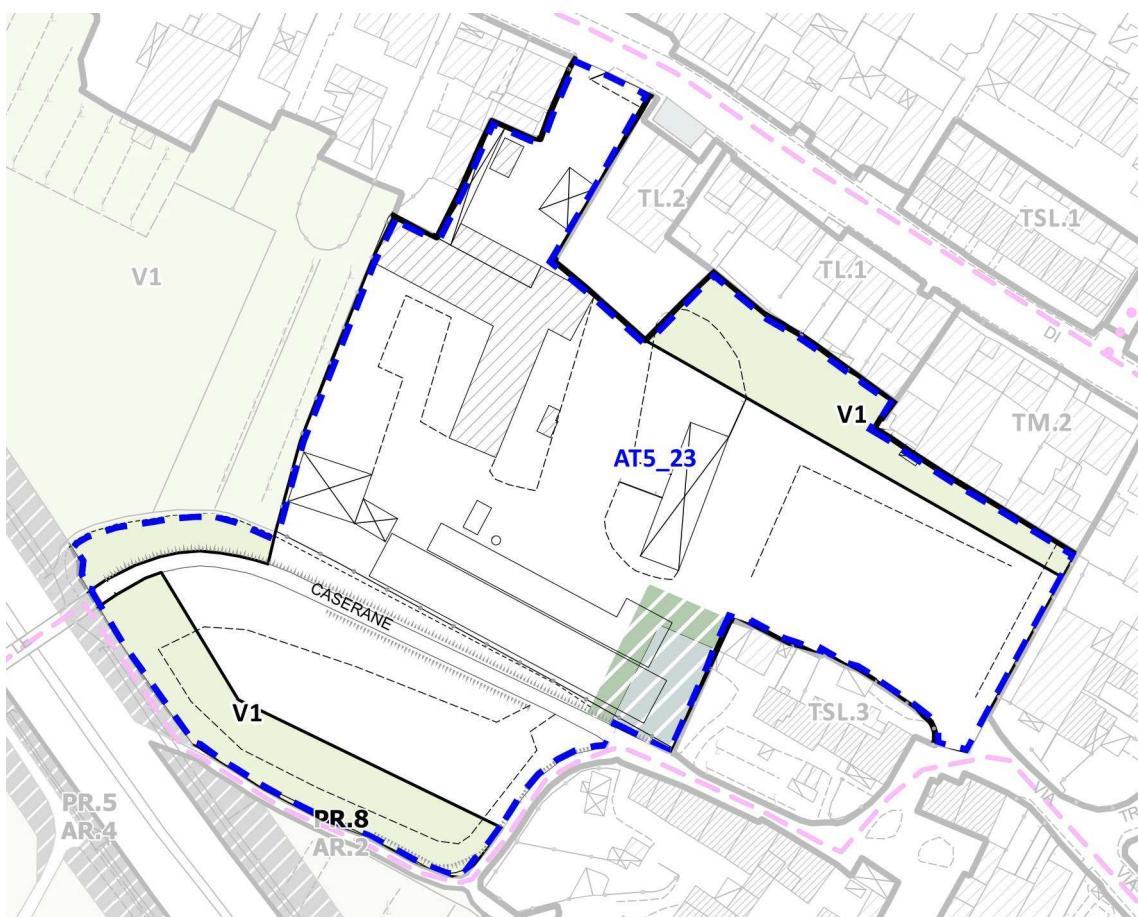
Obiettivo della scheda di trasformazione è rigenerare l'area attribuendole la destinazione produttiva e commerciale migliorando la vivibilità della zona circostante attraverso il riordino e la riqualificazione dell'area.

Ulteriore obiettivo è quello di realizzare un nuovo attraversamento ciclo-pedonale che, una volta adeguato il ponte per la realizzazione della terza corsia dell'autostrada A11, permetta di percorrere in sicurezza via delle Caserane fino al Borgo di Casale.

**Parametri attuali stimati**

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_23	25.980	200	200	Deposito e commercializzazione materiali edili

**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_23	3.700	NE	1.900	40 %	7

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_23		3.000		700				

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_23	404	523			927	

#### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione della pista ciclo-pedonale dal ponte sull'autostrada per tutta la parte interna dell'area con sistemazione della scarpata verde di contenimento;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico retrostante alla porzione del borgo di Casale che si sviluppa sulla traversa di via delle Caserane;
- il mantenimento a verde privato permeabile (indicata come V1), della porzione del lotto più vicina alla sede autostradale;
- il mantenimento a verde privato permeabile (indicata come V1) della porzione a nord fra l'area fondiaria di intervento ed il tessuto edificato esistente;
- per garantire un idoneo inserimento dei fabbricati rispetto all'insediamento storico disposto su via Borgo per Casale, si dovrà realizzare una fascia di mitigazione visuale ed acustica da disporre sia sull'area a nord dell'intervento, sia lungo tutto il perimetro della proprietà che confina con le aree residenziali. In ordine alla mitigazione degli aspetti visuali si dovrà ricorrere all'uso di vegetazione; per gli aspetti acustici all'uso di idonee tecnologie.

#### **Prescrizioni paesaggistiche**

L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

Gli interventi di trasformazione previsti devono contribuire alla riqualificazione dell'area in oggetto eliminando i fenomeni di degrado diffuso attualmente presenti.

Al fine di garantire un impatto positivo sulla qualità percettiva del paesaggio urbano col quale l'area d'intervento è in relazione, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire il migliore risultato architettonico ed il migliore inserimento nel contesto di riferimento. A tale scopo non sono ammessi edifici prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica ed i prospetti e le coperture percepibili dal tracciato autostradale dovranno essere trattati come fronti principali e dovranno essere realizzati secondo la tecnologia delle pareti verdi.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, è richiesto che le aree scoperte del lotto fondiario, qualora dedicate alla disposizione all'aperto di materiale di produzione o di vendita siano opportunamente schermate e rese minimamente percepibili dal tracciato autostradale. E' esclusa in ogni caso la realizzazione di depositi all'aperto di materiale di rifiuto proveniente da demolizione.

L'area a verde privato dovrà essere mantenuta permeabile e dovrà ospitare una barriera vegetale profonda 10 m lungo tutto il perimetro che affaccia sul tracciato della A11, come elemento di mitigazione percettiva rispetto all'attività produttiva nei confronti sia del tracciato autostradale che del tracciato ciclopipedonale.

La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermata con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori legittimamente autorizzati.

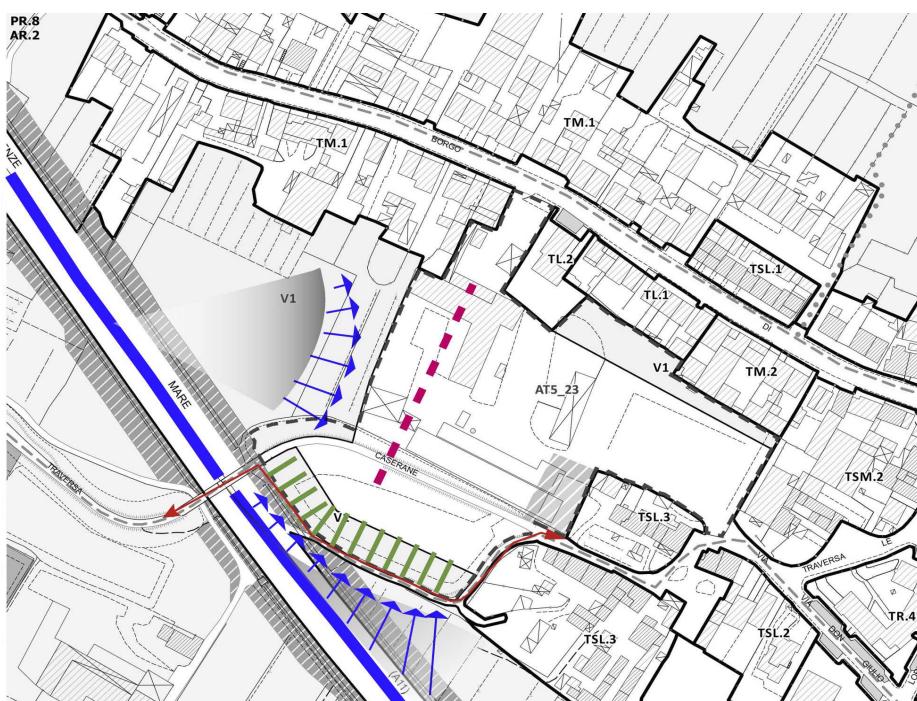
Le recinzioni, i muri di contenimento o le tettoie funzionali all'attività produttiva non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere le visuali dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

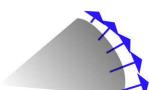
Le aree di sosta ad uso pubblico dovranno prevedere una superficie arborata secondo uno schema ed una quantità tale da contribuire alla creazione di condizioni microclimatiche favorevoli.

Nello schema che segue sono indicate:

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quale si richiedono interventi di mitigazione;
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti;
- i fronti principale di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dai punti di osservazione privilegiati e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico;
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse.



Tracciato autostradale



Arearie di influenza visiva



Barriera vegetale



Fronte principale di visualità



Permeabilità funzionale

### Prescrizioni per

#### la qualità delle trasformazioni

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;
  - utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano;
  - realizzazione di impianti di produzione dell'energia elettrica a pannelli fotovoltaici in copertura anche in integrazione alle soluzioni del punto precedente.

### AT5\_24 – Nuovo spazio pubblico Borgo di Casale



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Cessione e parziale trasferimento di facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT5_22	Piano attuativo
---	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area oggetto della presente scheda di trasformazione ospita tre magazzini artigianali con un accesso carrabile assai precario, rappresentato dalla diramazione di via Borgo di Casale, una viabilità dalla sezione stradale ridotta che ad oggi risulta inadeguata per un'attività artigianale. Il complesso immobiliare risulta attualmente in parte dismesso e in stato di abbandono con un quadro fessurativo delle strutture portanti compromesso.

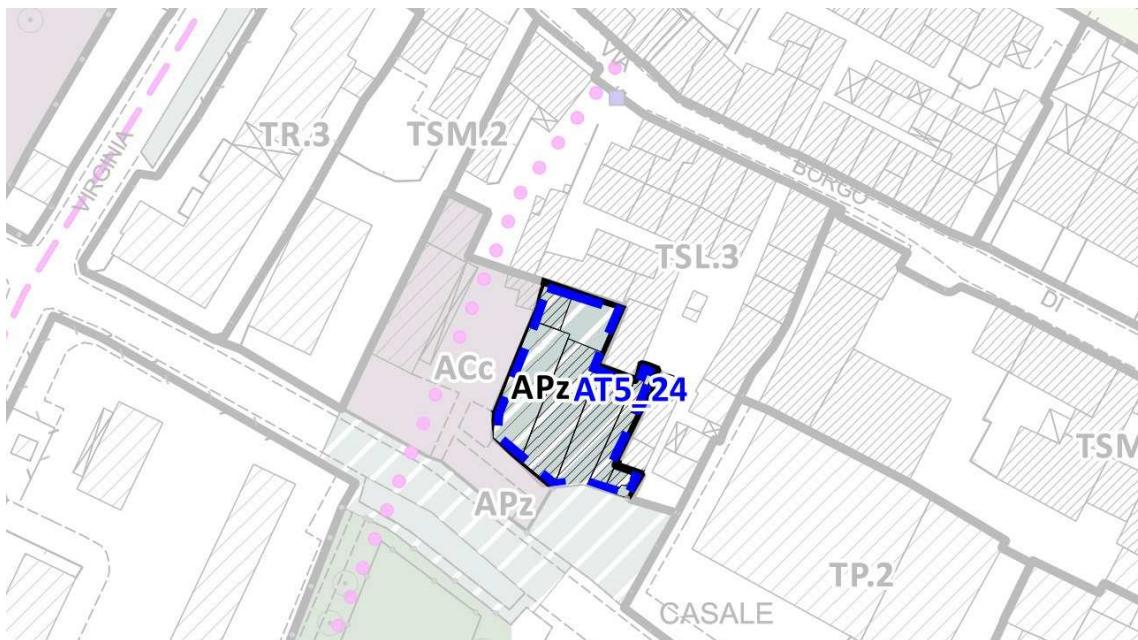
L'obiettivo è quello di liberare l'area dalla volumetria esistente dei magazzini per realizzare una piazza, in continuità con gli spazi dell'adiacente circolo ricreativo, al fine di implementare gli spazi pubblici per tutta la frazione.

I diritti edificatori maturati dalla demolizione degli edifici e la loro cessione saranno trasferiti nell'area individuata in via Vannetti Donnini e perimettrata nella scheda AT5\_22.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT5_24	799	681	686	Artigianale

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_24	-	DSR	-	-	-

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_24			799		799	

### Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della contestuale demolizione degli edifici ricadenti all'interno della presente scheda di trasformazione, e cessione delle aree indicate, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **860 mq** a destinazione produttiva artigianale da attuarsi nella scheda AT5\_22.

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituisce prescrizione:

- la demolizione degli edifici e la realizzazione della piazza pubblica.

## Piani Attuativi

### Piano di Recupero 290 – “Nenciarini”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano di recupero prevede, in un'area sita in via Stradellino, la sostituzione edilizia di un fabbricato produttivo, attualmente abbandonato, da convertire in residenza sociale, ed il recupero di un fabbricato ex-colonico da destinare per una piccola parte a residenza sociale e per la restante a residenza privata. Inoltre viene prevista la realizzazione e la cessione di un verde pubblico e la realizzazione di un parcheggio su area di proprietà del Comune.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 57 del 13/07/2015, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 40 del 07/10/2015.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 290	6.907*	1.387	1.537	Residenziale e produttivo

\* al netto dell'area di proprietà comunale

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento		SF (mq)	RC (%)		H max
PdR 290	1.668	SE		4.165	20,72		7,50
	Residenza	Industriale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	
PdR 290	1.668						

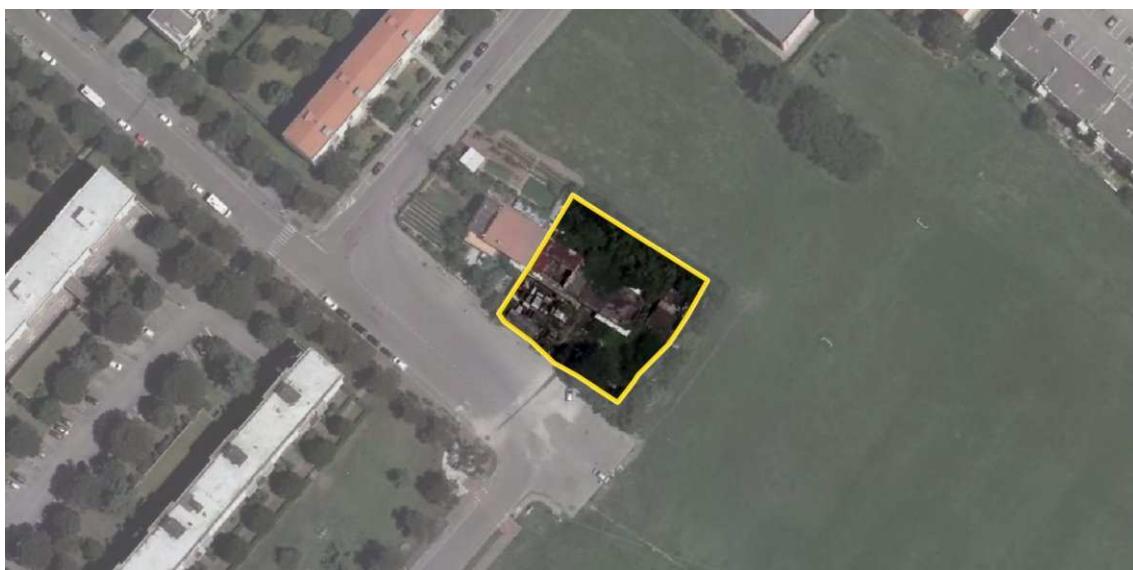
**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 290	2.743				2.743	

Piano di Recupero 365 – “via M. Curie”



INQUADRAMENTO AREA DI DECOLLO, VIA TIRSO



INQUADRAMENTO AREA DI ATERRAGGIO, VIA M. CURIE

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero/Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire
-----------------------------	--------------	-----------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

Il Piano prevede la costruzione di n. 8 appartamenti in linea previa demolizioni di edifici fatiscenti già presenti nell'area. L'aumento di superficie e volume è generato da un indice perequativo assegnato a un terreno posto su via Tirso che verrà trasformato in parcheggio e ceduto per la perequazione ed in parte a titolo di standard. Un'area ulteriore, agricola, individuata su via di Cantagallo, verrà ceduta al Comune di Prato.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione con D.C.C. 110/2017, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 8 del 21/02/2018.

**Parametri attuali**

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI	
Pdr 365	3.552	364	469	Residenziale / area urbana inedificata incolta	

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
Pdr 365	1340	SE/NE	1620	23,89	7,37

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
Pdr 365	1340					

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
Pdr 365		502			502	4930

\*cessioni al netto degli standard dovute all'applicazione dei principi della perequazione (mq 1.420,80) e a titolo di compensazione urbanistica (mq 3.500)

Piano di Recupero 372 – “Via T. Speri, via Menotti”



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero / demolizione		Permesso di costruire
------------------------	--	-----------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

Il piano attuativo prevede in parte la demolizione e in parte il recupero dei fabbricati produttivi sottoutilizzati presenti nell'area per la realizzazione di una media struttura commerciale con parcheggi adiacenti. È prevista inoltre la realizzazione di parcheggi e verde pubblico da cedere al Comune.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di approvazione D.C.C. n. 62 del 26/07/2018 pubblicata sul B.U.R.T. n. 35 del 29/08/2018.

**Parametri attuali**

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 372	5.908	3.125	3.125	Artigianale / industriale

**Parametri di progetto**

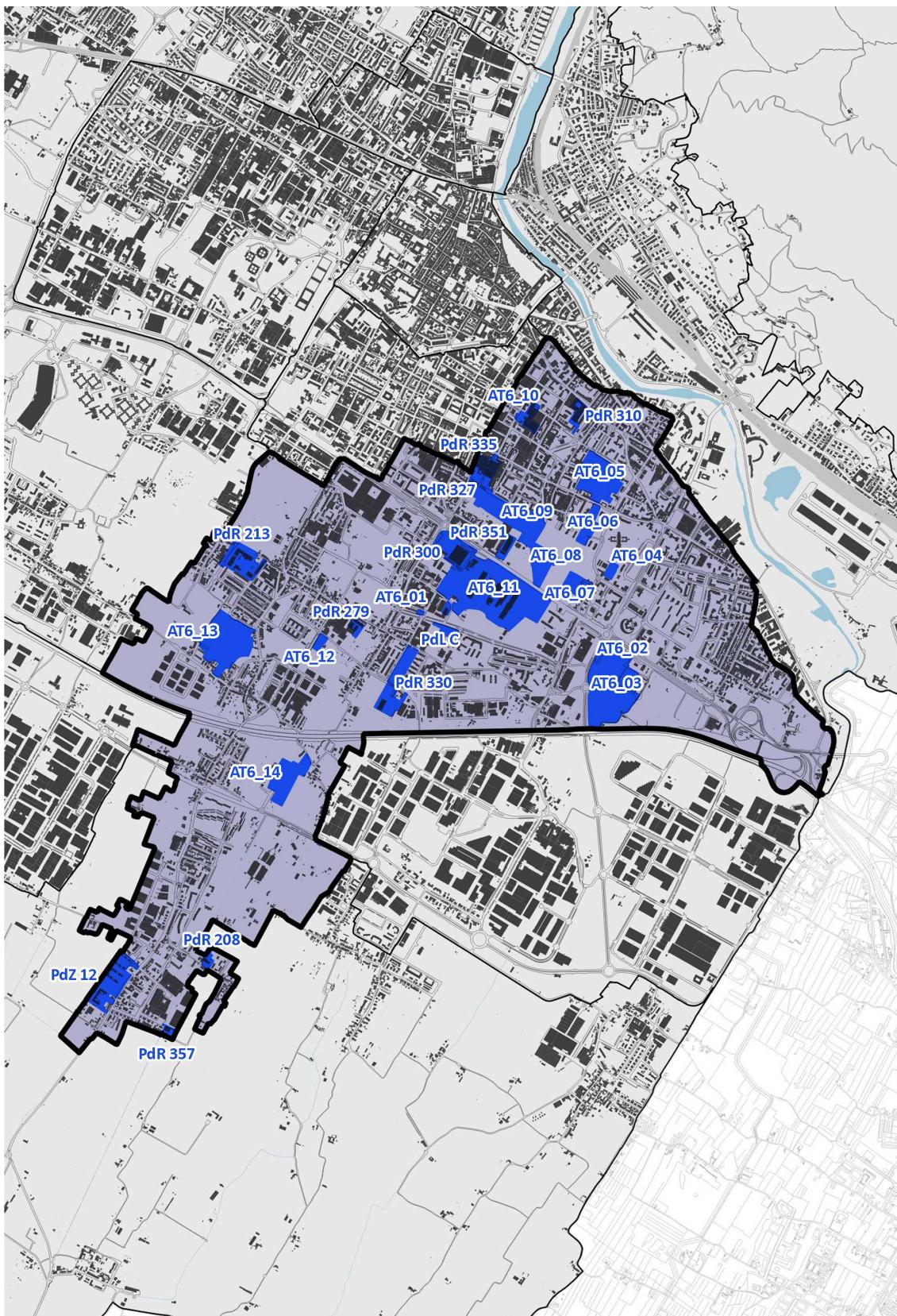
	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 372	1.483	SE / demolizione	4.064	36,50	8,92

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 372				1.483		

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 372	763	1.081		109	1.953	

## UTOE 6 - La città in aggiunta



## Aree di Trasformazione

### AT6\_01 – Nuova edificazione Via Rossetti – Via Ferraris



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

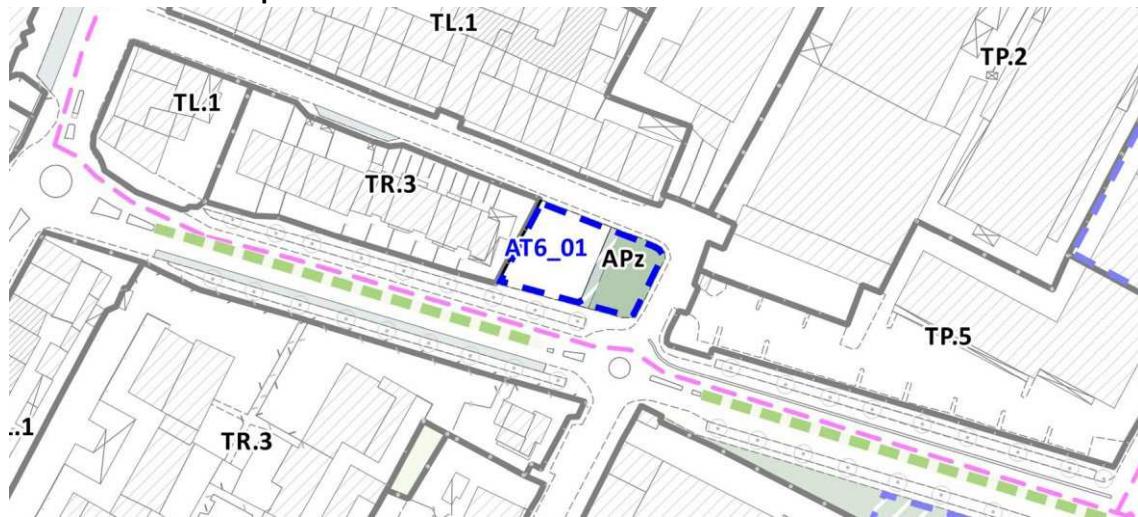
L'Area di Trasformazione è un lotto libero fra via Ferraris e via Rossetti.

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

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_01	847	-	-	incolto

#### Previsioni di Piano Operativo



## Parametri di progetto

Parametri del progetto	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT6_01</b>	<b>182</b>	Nuova edificazione	507	30	10,00

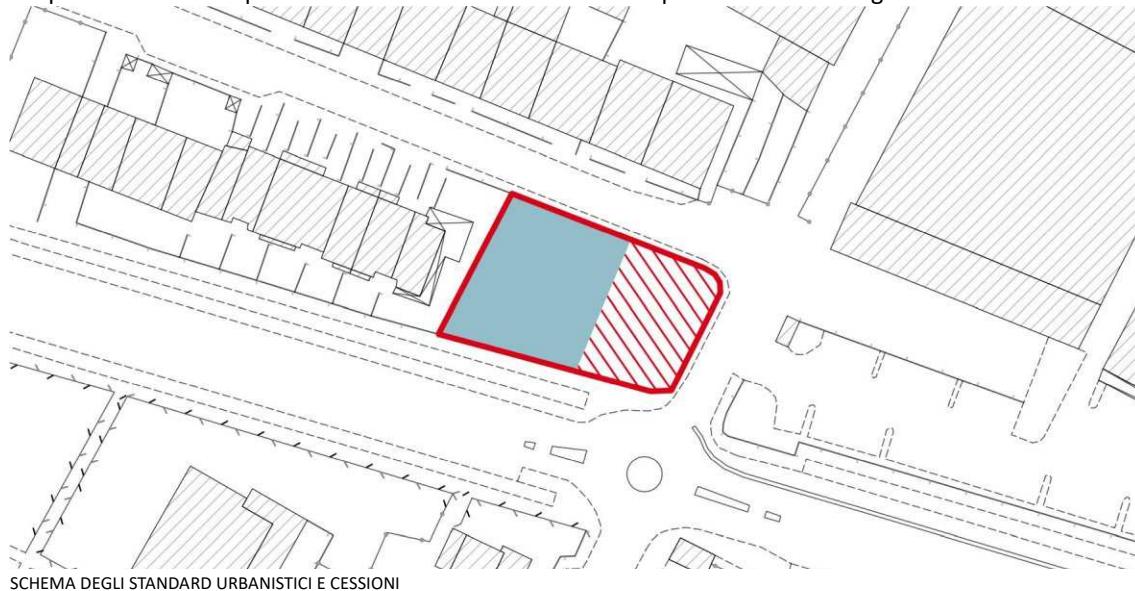
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_01	182							

## **Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_01						40% St

Fermo restando la cessione delle aree indicate, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



- AT Cessioni
- Superficie fondiaria  Area in cessione

## AT6\_02 – Nuovo Centro direzionale in via del Porcile



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova Edificazione	-	Piano attuativo
--------------------	---	-----------------

**Descrizione e obiettivi generali**

La scheda in oggetto si riferisce ad un'area compresa tra viale Berlinguer e viale Leonardo da Vinci, attualmente adibita a parcheggio scambiatore.

Si prevede la riconfigurazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di una piazza, di un parco pubblico e di un nuovo centro direzionale capace di relazionarsi e dialogare con il Museo di Arte Contemporanea Luigi Pecci, posto sul lato opposto della Declassata e recentemente ampliato su progetto dell'arch. Maurice Nio.

Vista la prossimità con il casello autostradale Prato Est, il nuovo insediamento direzionale dovrà costituire un insieme architettonico capace di caratterizzare qualitativamente l'ingresso della città attraverso forme e linguaggi dell'architettura contemporanea.

L'intervento dovrà integrarsi con la passerella ciclo-pedonale di collegamento tra l'area museale e l'area e la Ciclovia (progetto POR CREO FERSR 2014-2020 *Azione 4.6.4b) Reti di percorsi ciclopipedonali nell'area della Piana Fiorentina*) di prossima realizzazione. Le aree pubbliche, in particolare il parco e la piazza su cui insisterà il complesso direzionale, dovranno svolgere la funzione di raccordo tra le quote della passerella e della ciclovia anche attraverso la realizzazione di livelli diversi dal piano di campagna in modo da ospitare al di sotto i parcheggi privati.

**Parametri attuali stimati**

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
AT6_02	15.870	-	-	Parcheggio

**Previsioni di Piano Operativo**



**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_02	7.000	NE	2.748	30%	37,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_02						7.000		

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_02	3.750	4.239	1.083		9.072	

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



Standard urbanistici



Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport



#### Prescrizioni particolari per l'intervento

- contestualmente all'intervento dovrà essere realizzata una nuova viabilità di progetto parallela alla corsia esistente completa di verde a corredo stradale.

#### Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani intarsiati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

### AT6\_03 – Nuova edificazione in via del Porcile



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova Edificazione	-	Piano attuativo
--------------------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

La scheda in oggetto si riferisce ad una vasta area agricola prospiciente via Berlinguer.

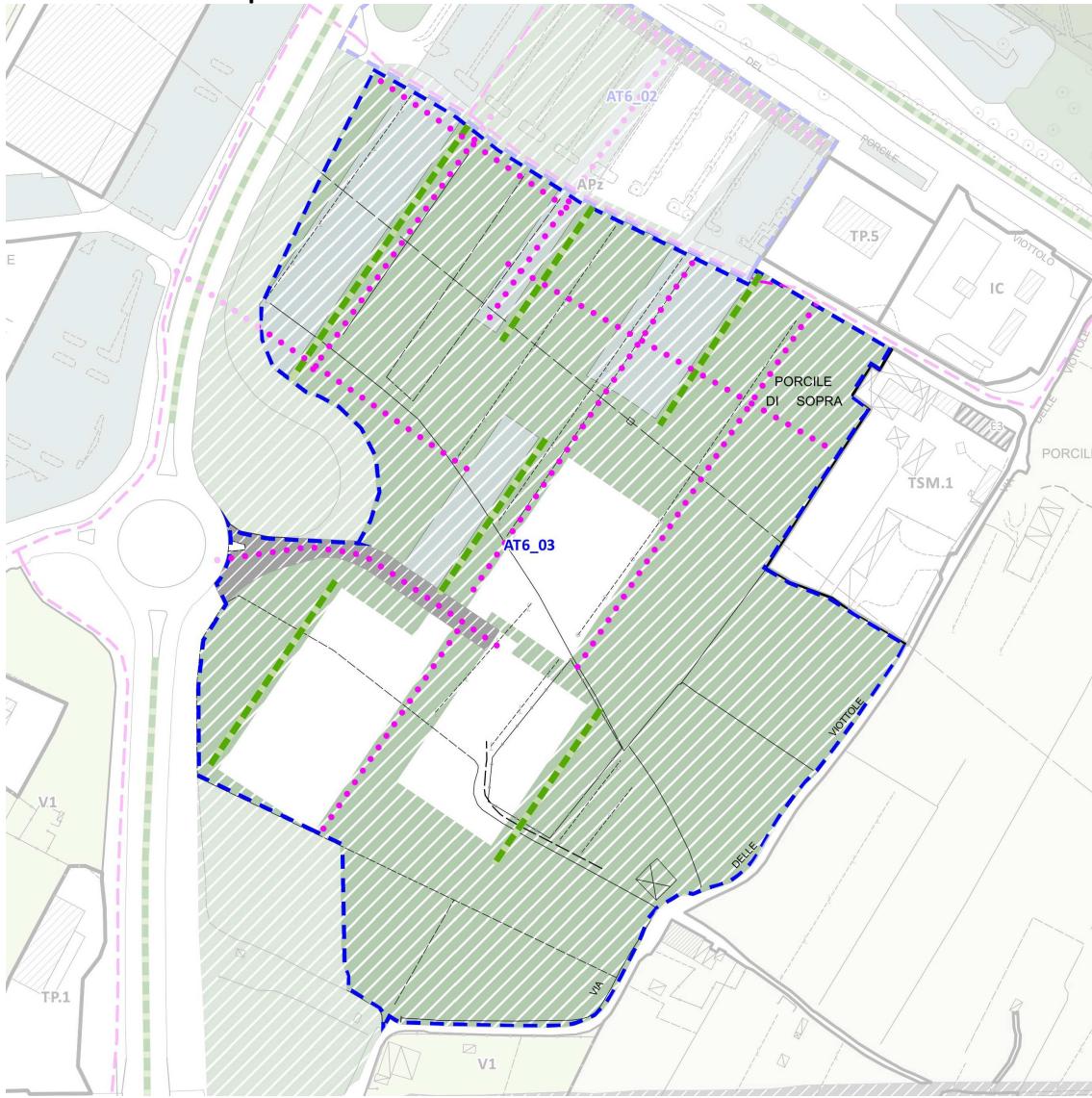
La trasformazione prevista ha come finalità la realizzazione di un grande parco urbano che completi il polo di servizi pubblici all'ingresso della città costituito dal Museo di Arte Contemporanea Luigi Pecci, recentemente ampliato, le infrastrutture per la mobilità in previsione e il nuovo complesso direzionale previsto nell'area AT6\_02.

A compensazione delle cessioni per la realizzazione dell'area pubblica, si prevede la realizzazione di una nuova area a destinazione produttiva e di commercio all'ingrosso.

**Parametri attuali stimati**

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	USO
AT6_03	78.200	-	-	Area agricola

**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

**Parametri di progetto**

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_03	11.000	NE	12.000	60%	8

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_03		4.400 mq	6.600 mq					

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_03	3.791	1.390			5.181	78%

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria, degli standard da realizzare e della nuova viabilità di progetto.

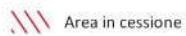
Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI



Cessioni

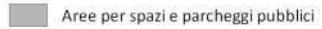


Area in cessione

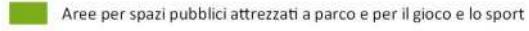


Superficie fondiaria

Standard urbanistici



Aree per spazi e parcheggi pubblici



Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

**Prescrizioni paesaggistiche**

L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

Al fine di garantire un impatto positivo sulla qualità percettiva del paesaggio urbano col quale l'area d'intervento è in relazione, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire il migliore risultato architettonico ed il migliore inserimento nel contesto di riferimento. A tale scopo non sono ammessi edifici privi di qualità costruttiva e tipologica ed i prospetti e le coperture percepibili anche dal tracciato autostradale dovranno essere trattati come fronti principali e dovranno essere realizzati con soluzioni tecnologiche ed architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica.

Dovrà essere garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti ed edificato con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di distribuzione collettiva e delle aree a parcheggio private.

In particolare le aree dedicate alla sosta non dovranno essere direttamente prospicienti sull'autostrada. E' richiesto uno studio di valutazione degli aspetti visuali che indirizzino le scelte progettuali in funzione di un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, non solo rispetto al rapporto con il tracciato autostradale ma anche in riferimento al contesto urbano esistente – declassata, viale E. Berlinguer, museo Pecci – ed alle aree agricole contermini.

È richiesto per la progettazione degli spazi aperti, sia privati che in cessione, che sia elaborata una soluzione progettuale tale da favorire la costruzione di elementi di ricucitura con il contesto rurale circostante e che, attraverso l'uso di vegetazione, la scelta delle specie idonee e la loro disposizione, garantisca un effetto di mitigazione ambientale e paesaggistico.

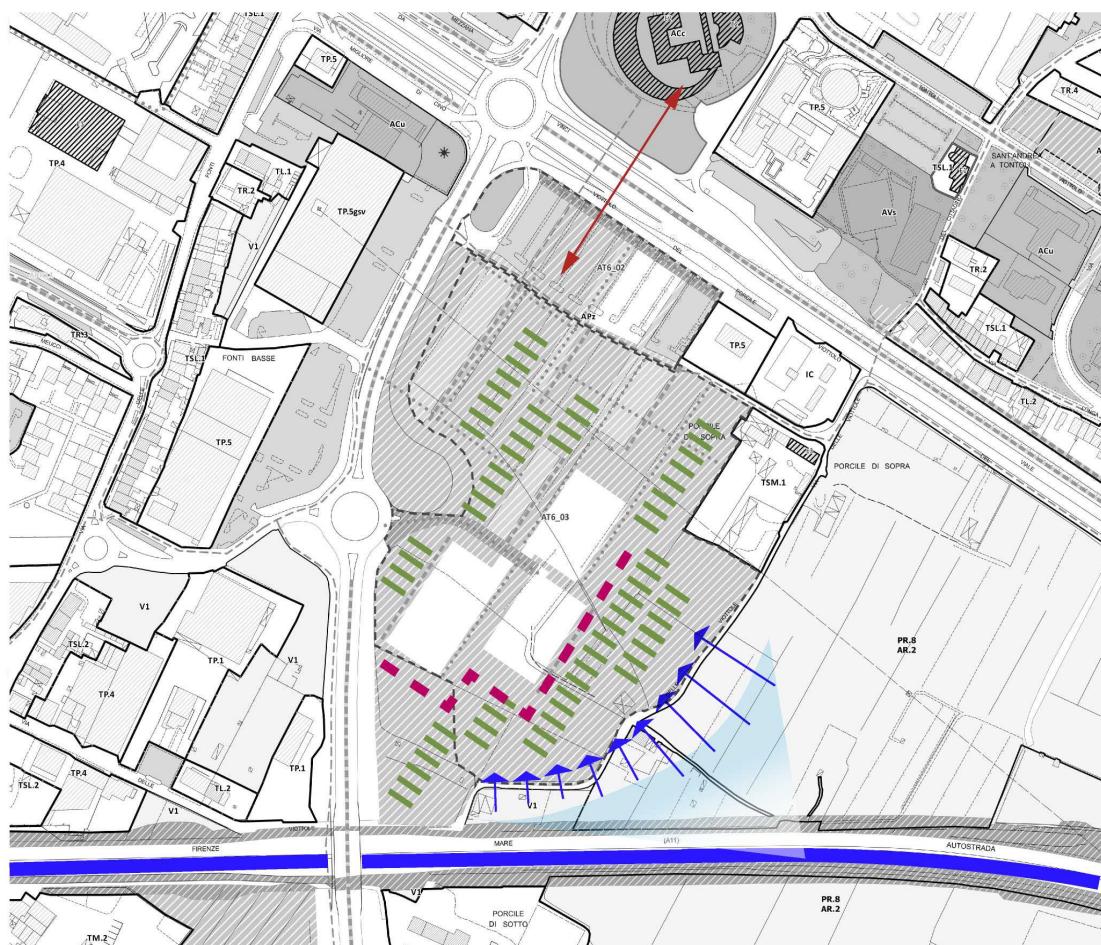
La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermati con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita.

Le recinzioni o i muri di contenimento non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere la visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

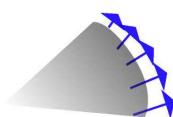
La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

Nello schema che segue sono indicate:

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quale si richiedono interventi di mitigazione.
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti.
- i fronti principale di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dai punti di osservazione privilegiati e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico.



#### Tracciato autostradale



#### Area di influenza visiva



### Barriera vegetale



#### Fronte principale di visualità

#### Fronte principale di visualità



## Permeabilità funzionale

### **Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni**

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano;
- realizzazione di impianti di produzione dell'energia elettrica a pannelli fotovoltaici in copertura anche in integrazione alle soluzioni del punto precedente.

Al fine di contenere il consumo di suolo permeabile potranno essere previsti i parcheggi pertinenziali sulle coperture e nei piani interrati. Nei casi in cui siano realizzati nei piani interrati degli edifici e superino la sagoma dell'edificio occorre prevedere una copertura a verde pensile degli stessi, che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici.

### AT6\_04 – Nuova edificazione via Pier della Francesca



#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

La scheda di trasformazione si riferisce ad un terreno libero da edificazioni, attualmente incolto, che si sviluppa al termine della via Pier della Francesca dalla quale vi si accede.

Risulta confinante ad ovest e a nord rispettivamente con un'area di servizi tecnologici e con l'area del tribunale, mentre a sud e ad est con edificazione residenziale.

La trasformazione si pone l'obiettivo di:

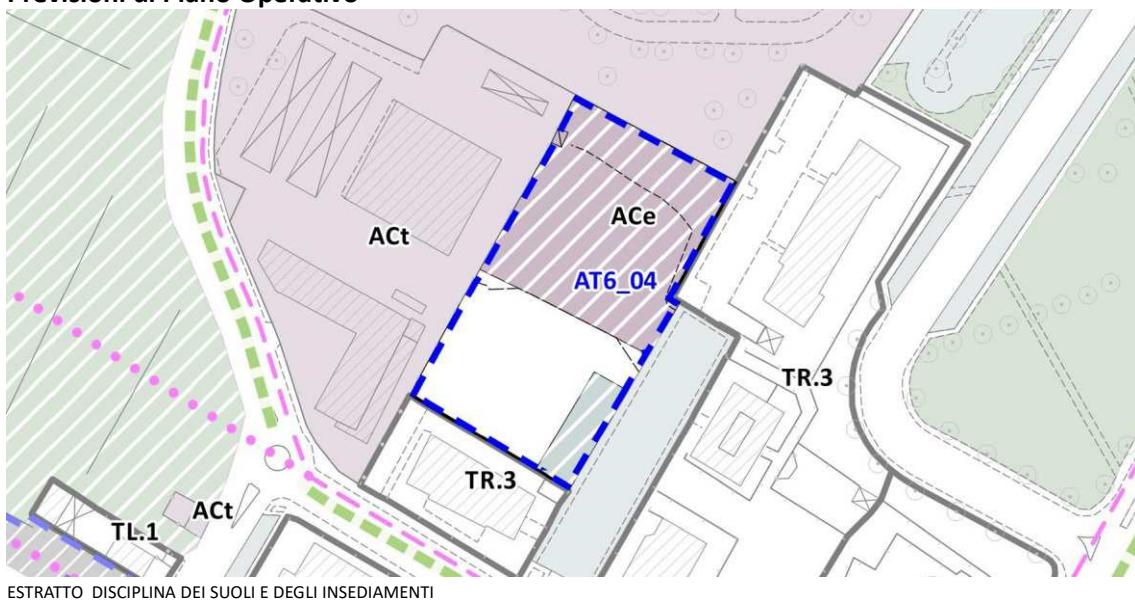
- acquisire un'ampia area destinata alla futura realizzazione di edilizia residenziale sociale pubblica (Ace);
- dotare l'area di nuovi standard a parcheggio pubblico lungo la via Pier della Francesca.

A compensazione della cessione al patrimonio pubblico dell'area individuata per attrezzatura pubblica, si prevede il riconoscimento di diritti edificatori a destinazione residenziale da attuarsi all'interno del lotto fondiario.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_04	4.522	-	-	incolto

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_04	904	NE	1.672	30 %	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_04	904 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_04		315			315	56% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

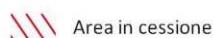
Standard urbanistici



Superficie fondiaria

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni



Area in cessione

### AT6\_05 – Nuova edificazione via Zarini – via del Rigo



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il terreno libero da edificazioni attualmente coltivato si trova circondato da edificazioni a carattere residenziale ed è posto fra via Zarini a sud e via del Rigo a nord.

La trasformazione si pone l'obiettivo di dotare l'area lungo via Ammannati di nuovi standard a verde e parcheggio pubblico creando un asse verde corredata da percorso pedonale e ciclabile in direzione nord-sud. La cessione al patrimonio pubblico di aree retrostanti la nuova edificazione mira a incrementare le dotazioni di aree pubbliche con le caratteristiche di parco "agrourbano" in continuità con il "Parco delle Fonti".

Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici"; dovrà essere assicurata l'integrazione paesaggistica con il contesto urbano di riferimento.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_05	50.280	-	-	coltivato

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_05	5.028	NE	4.278	40 %	18

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale
							ERS tipo A
AT6_05	5.028 mq						

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_05	5.455	1.400			6.855	77% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:

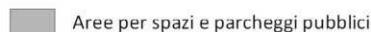


SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



AT

Standard urbanistici



Aree per spazi e parcheggi pubblici



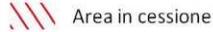
Superficie fonciaria

Standard urbanistici



Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



Area in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- l'accesso all'area fonciaria dovrà avvenire da via Ammannati;
- dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale frontistante il nuovo edificato fino ad innestarsi con via del Rigo.

#### Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;

- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

### AT6\_06 – Parco delle Fonti nord



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione contribuisce alla realizzazione del progetto del Parco delle Fonti con caratteristica "agrourbana", insieme alle aree AT6\_07, AT6\_08 e AT6\_09.

Il terreno libero da edificazioni, attualmente adibito a coltivo, si trova circondato ad est e ad ovest da edificazioni a carattere residenziale ed a servizi per il culto ed è posto fra via Zarini a nord e l'ampia area agricola a sud.

La trasformazione, tramite la cessione di una porzione di terreno al patrimonio pubblico, si pone l'obiettivo di creare un corridoio a verde pubblico di carattere agricolo e una pista ciclo-pedonale di collegamento fra via Zarini e il parco a sud, a fronte di edificazione residenziale.

Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici"; dovrà essere assicurata l'integrazione paesaggistica con il contesto urbano di riferimento.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_06	13.910	-	-	agricola

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_06	1.390	NE	2.334	30 %	10

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_06	1.390 mq							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_06		915			915	80% St

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

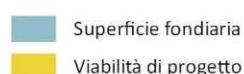
Per il soddisfacimento degli standard urbanistici, i soggetti attuatori dovranno monetizzare la mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt. 25 e 26 delle NTA.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



AT

Standard urbanistici

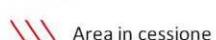


Superficie fonciaria

Viabilità di progetto

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni



Area in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- l'allineamento dei fabbricati non dovrà costituire barriera né fisica né visuale da e verso il parco.

### AT6\_07 – Parco delle Fonti sud



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio di facoltà edificatorie da AT4b_02	Piano attuativo
--------------------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione contribuisce alla realizzazione del progetto del Parco pubblico delle Fonti con caratteristica "agrourbana", insieme alle aree AT6\_06, AT6\_08 e AT6\_09.

Il terreno coltivato ad oliveta è posto dietro all'abitato di via delle Fonti.

L'obiettivo della creazione del Parco delle Fonti viene perseguito mediante la cessione della porzione di terreno posta a ovest e la realizzazione del parcheggio pubblico.

Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici"; dovrà essere assicurata l'integrazione paesaggistica con il contesto urbano di riferimento.

Nell'area fondiaria in previsione, troveranno ospitalità le facoltà edificatorie provenienti dalle cessioni richieste nella AT4b\_02.

Le facoltà edificatorie generate da entrambe le cessioni consentiranno l'edificazione a destinazione residenziale che dovrà attestarsi parallelamente a via delle Fonti.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_07	13.790	-	-	Agricola

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_07	2.060	NE	1.840	50 %	10

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							E RS tipo A	E RS tipo B
AT6_07	2.060							

La Se di progetto è comprensiva delle facoltà edificatorie provenienti dall'attuazione della scheda AT4b\_02 (870 mq).

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_07		1.075			1.075	AT4b_02 + 68% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



AT

Standard urbanistici

Superficie fondiaria  
 Viabilità di progetto

Area per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni

Area in cessione

#### Facoltà edificatorie generate

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche della scheda, a compensazione delle cessioni delle aree si prevede il riconoscimento di:

- **870 mq** di facoltà edificatorie a destinazione residenziale generate dalla demolizione dei fabbricati indicati nella AT4b\_02;
- **1190 mq** di facoltà edificatorie a destinazione residenziale generate dalla superficie territoriale della intera AT.

L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella presente scheda potrà avvenire solo a fronte dell'attuazione della scheda AT4b\_02.

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di edificio in linea con allineamento parallelo a quello dell'abitato su via delle Fonti;
- l'accesso pubblico da via delle Fonti al parco retrostante.

### AT6\_08 – Parco delle Fonti – via Catracci



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione contribuisce alla realizzazione del progetto pubblico del Parco delle Fonti con caratteristica "agrourbana", insieme alle aree AT6\_06, AT6\_07 e AT6\_09.

E' composta da due terreni non contigui a destinazione agricola, l'uno posto a sud della via Catracci, dove sono presenti edifici a carattere residenziale, e l'altro posto in prossimità della centrale elettrica sulla Declassata.

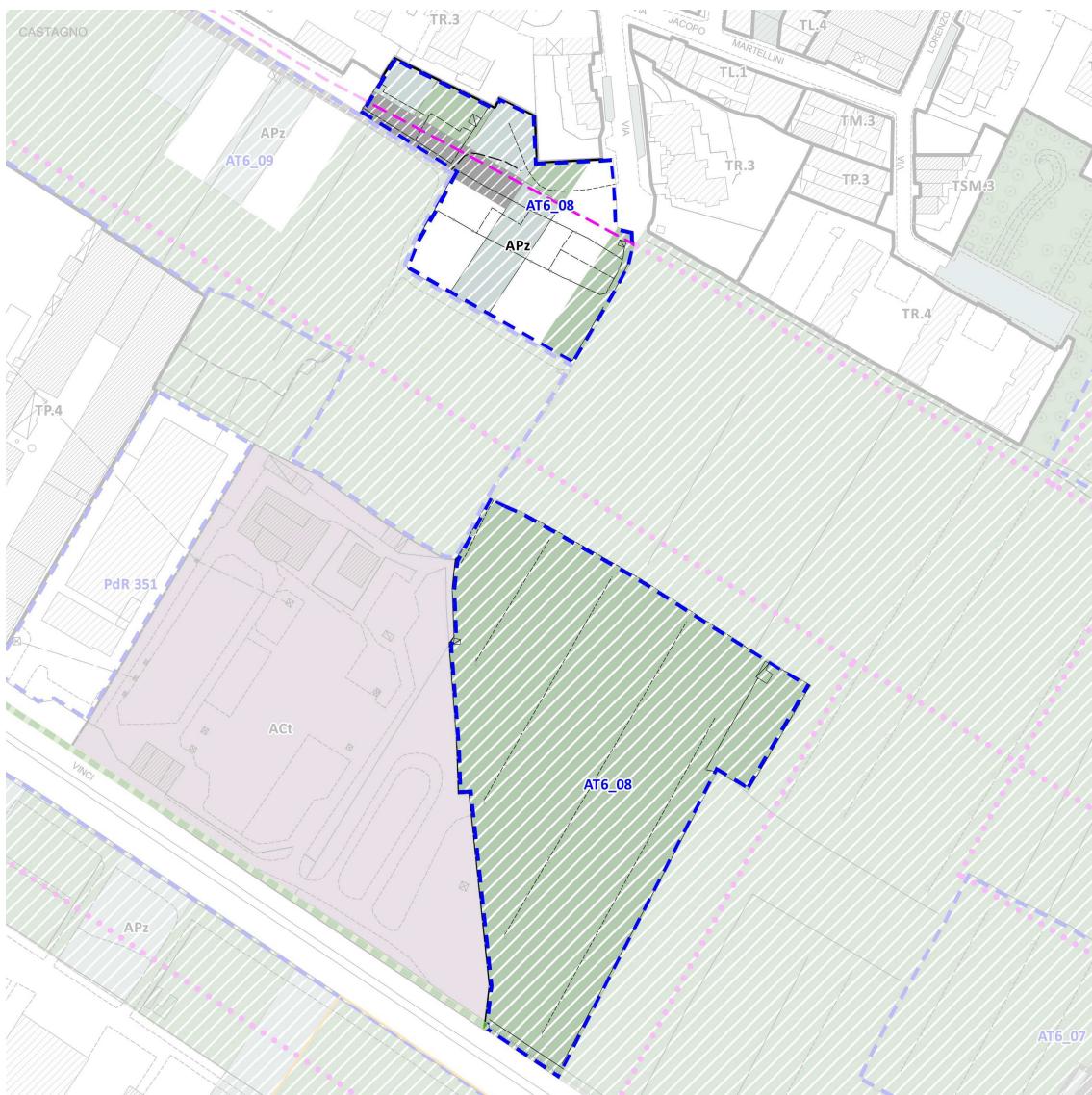
Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici"; dovrà essere assicurata l'integrazione paesaggistica con il contesto urbano di riferimento.

La trasformazione, tramite la cessione al patrimonio pubblico di ampie aree, si pone l'obiettivo di completare il parco pubblico di carattere agro-urbano, oltre ad incrementare gli standard pubblici a servizio dell'abitato.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_08	32.300	-	-	agricola

### Previsioni di Piano Operativo



#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_08	3.230	NE	3.415	40 %	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_08	3.230 mq							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_08	950	1.152	1.230		3.332	75,5% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:

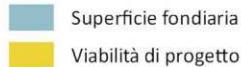


SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E Cessioni



AT

#### Standard urbanistici

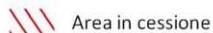


Superficie fondiaria  
Viabilità di progetto

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

#### Cessioni



Area in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di una piazza pubblica fra le due aree fondiarie;
- la prosecuzione di via Luigi Tenco fino a raggiungere le aree da edificare;
- la realizzazione a nord dell'area di una pista ciclabile come indicata nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

### AT6\_09 – Parco delle Fonti via Tenco



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione contribuisce alla realizzazione del progetto del Parco delle Fonti con caratteristica "agrourbana", insieme alle aree AT6\_06, AT6\_07 e AT6\_08.

Il terreno, libero da edificazioni, attualmente adibito a coltivo si trova inserito con orientamento est-ovest fra edificazioni a carattere residenziale a nord ed edificazione mista a sud.

Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici"; dovrà essere assicurata l'integrazione paesaggistica con il contesto urbano di riferimento.

La trasformazione, tramite la cessione al patrimonio pubblico di gran parte dei terreni e la creazione di standard pubblici a servizio dell'area edificata, permette di completare il Parco agro-urbano delle Fonti.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_09	41.150	-	-	agricola

## Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

## Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>AT6_09</b>	4.115	<b>NE</b>	2.660	40 %	16,5

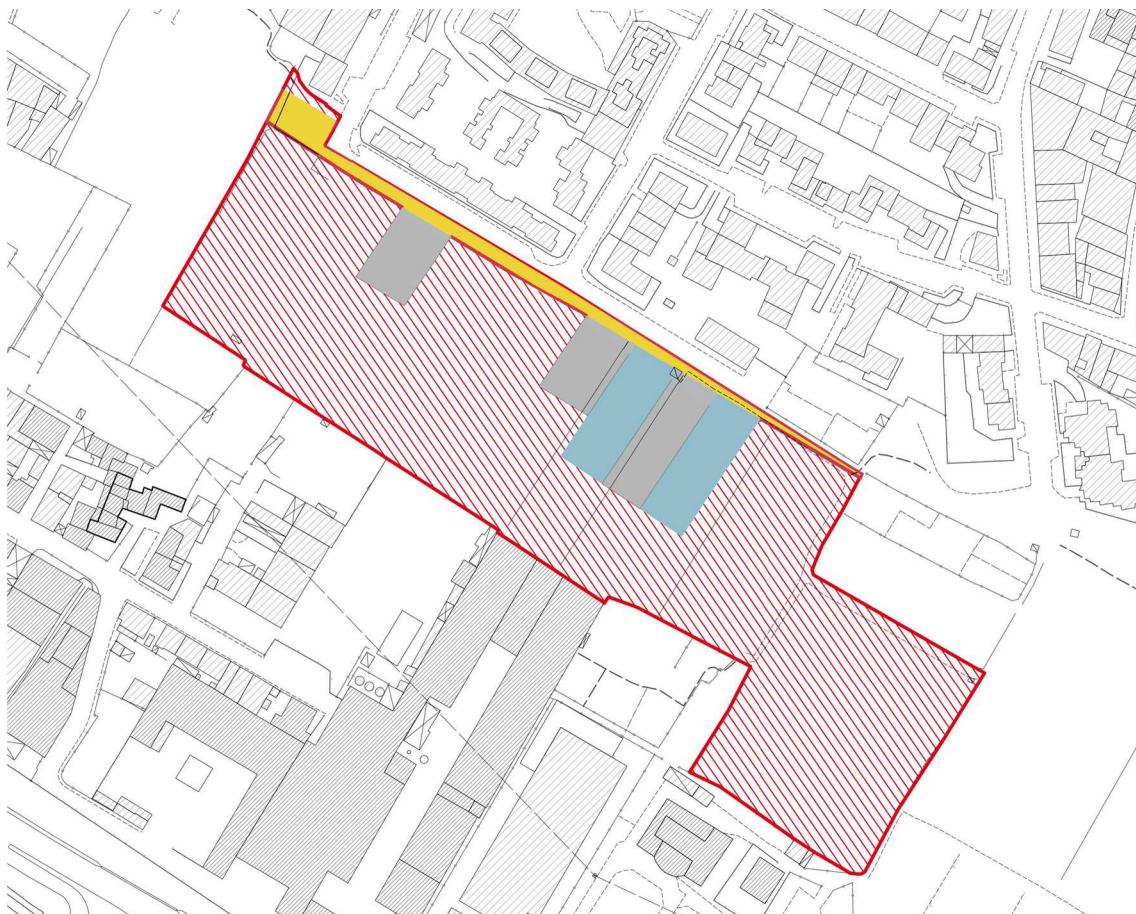
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_09	4.115 mq							

## **Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT6_09</b>		1.833	1.207		<b>3.040</b>	83% St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

Standard urbanistici



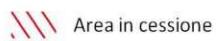
Superficie fondiaria

Aree per spazi e parcheggi pubblici



Viabilità di progetto

Cessioni



Area in cessione

### AT6\_10 – Recupero Area produttiva in via T. Pini angolo via N. Pisano



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

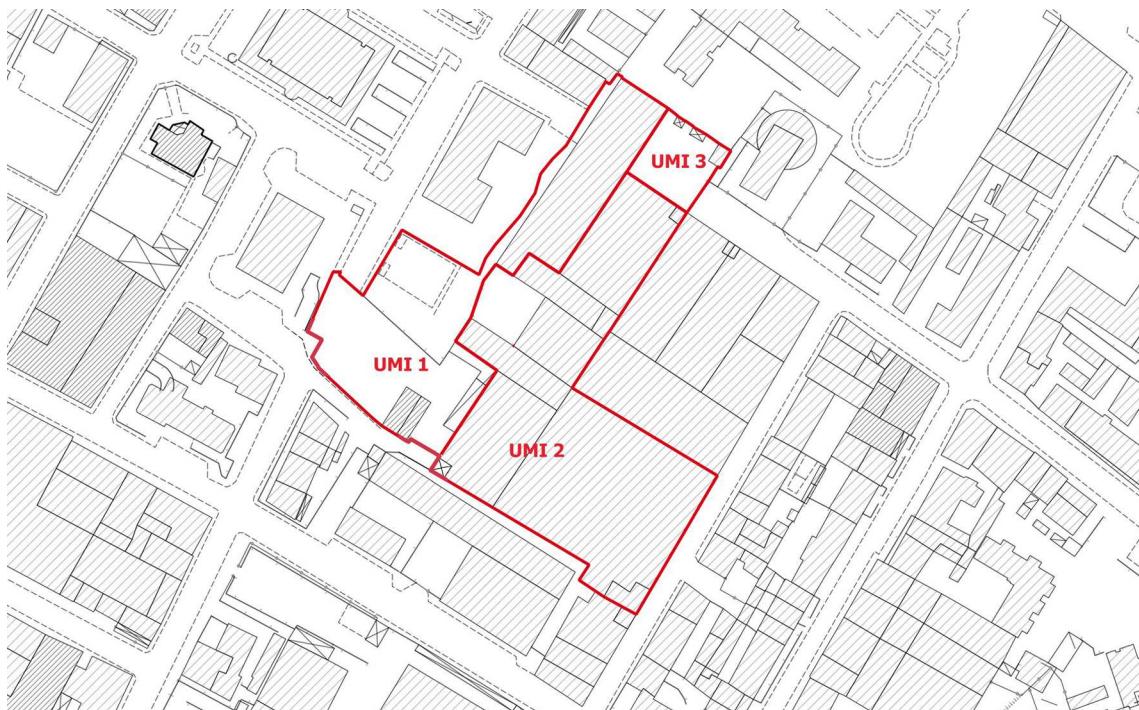
#### Descrizione e obiettivi generali

L'area in oggetto è inserita in una zona della prima corona urbana di Prato fortemente urbanizzata compresa tra via N. Pisano e via Pini. È caratterizzata da un contesto misto di fabbricati industriali/artigianali di notevoli dimensioni e di edifici residenziali ad alta densità posti in stretta adiacenza e continuità tra loro.

Obiettivo della trasformazione è principalmente il miglioramento della permeabilità viaria della zona, attraverso la realizzazione del collegamento tra via Pisano, via Pini e via Rossellino e attraverso la creazione di una vasta area pubblica a parco ottenuta dalla demolizione dei fabbricati produttivi.

Le superfici ottenute dalla sostituzione edilizia dei fabbricati produttivi avranno destinazione residenziale, garantendo una notevole liberazione dello spazio a terra, con altezze massime compatibili con l'edificato residenziale circostante. All'interno del parco dovrà essere valutata la valorizzazione del tracciato della Gora del Lonco, posto al confine ovest in gran parte intubato.

L'area comprende anche un edificio colonico di antica origine, che dovrà essere ristrutturato ed adibito ad edilizia residenziale pubblica.



SCHEMA DELLE UMI

**Parametri attuali stimati**

UMI	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
UMI 1	4.813	1.610	1.772	Artigianale/ colonica in stato di rudere
UMI 2	7.084	6.570	8.165	Artigianale dismesso
UMI 3	683	-	-	piazzale
<b>TOTALE</b>	<b>12.580</b>	<b>8.180</b>	<b>9.937</b>	

**Previsioni di Piano Operativo**



**Parametri di progetto**

UMI	Se (% della Se esistente)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
UMI 1	100%	RU	1.147	50 %	20
UMI 2	80%	RU	4.113	40 %	22,5
UMI 3	-	-	-		
<b>TOTALE</b>			<b>5.260</b>		

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
UMI 1	100%							
UMI 2	100%							
UMI 3	-							
<b>TOTALE</b>	100%							

### Facoltà edificatorie e criteri di intervento

A fronte dell'attuazione degli interventi della UMI 1 e della UMI 2, è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree comprese nella UMI 3, contestualmente all'attuazione del primo intervento.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, a fronte delle cessioni delle aree si prevede il riconoscimento di **200 mq** di facoltà edificatorie a destinazione residenziale aggiuntivi alla Se prevista in attuazione delle singole UMI.

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>UMI 1</b>	117	212		437	<b>766</b>	<b>60%</b>
<b>UMI 2</b>	2.340		630		<b>2.970</b>	-
<b>UMI 3</b>	-	-	-	-	-	<b>100%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.457</b>	<b>212</b>	<b>630</b>	<b>437</b>	<b>3.736</b>	

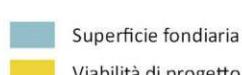
Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI – UMI 1



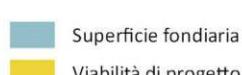
Standard urbanistici



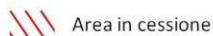
Aree per edilizia residenziale pubblica

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport



Cessioni



Area in cessione



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI – UMI 2

- |  |                      |
|--|----------------------|
| UMI  | Standard urbanistici |
| Superficie fondiaria   |                      |
| Aree per spazi e parcheggi pubblici                                  |                      |
| Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport |                      |



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI – UMI 3

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| UMI                   | Cessioni         |
| Viabilità di progetto |                  |
| XXX                   | Area in cessione |

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Nella UMI 1, per la cessione dell'area destinata ad edilizia residenziale pubblica e del fabbricato colonico diruto, dovrà essere garantita la ristrutturazione completa dell'edificio secondo progetto concordato con la Pubblica Amministrazione.

Nella UMI 1 le aree previste in cessione dovranno essere adeguatamente attrezzate secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali.

#### **Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni**

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano.

Ove i parcheggi pertinenziali siano realizzati nei piani interrati degli edifici, e gli stessi superino la sagoma dell'edificio dovrà essere predisposta una copertura a verde pensile che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici in progetto.

### AT6\_11 – Recupero ex Banci



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero	-	Piano attuativo
----------	---	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

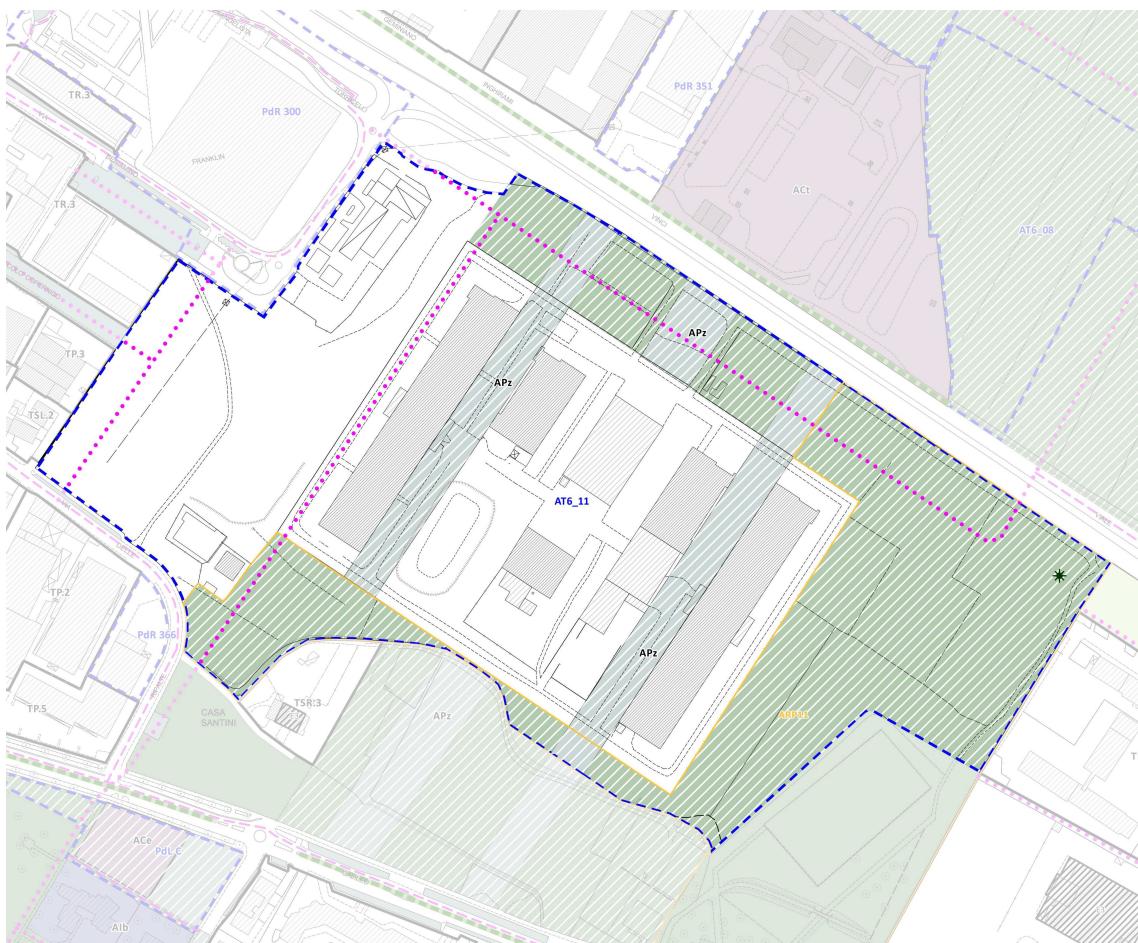
L'area ha per oggetto il complesso produttivo dismesso collocato fra la Declassata e via Ferraris, riconosciuto come complesso produttivo di valore tipologico (PT\_25 - art. 138 comma 2.25).

In previsione della riqualificazione complessiva dell'asse Declassata si prevede la riconversione a carattere direzionale e servizi, commerciale e industriale/artigianale, dell'intero complesso con possibilità di realizzare nuove volumetrie e contestuale creazione di aree a verde e piazze pubbliche che mettano in connessione l'area lungo la Declassata con le aree a verde lungo via Ferraris.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
AT6_11	162.160	22.160	22.660	Produttivo dismesso e residenziale dismesso

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

AT6_11	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
Edifici esistenti	100 % Se esistente	RNF			Pari all'esistente e 12*
Edifici esistenti via delle Ripalte	100 % Se esistente	SE	55.430	50 %	12
Nuova edificazione	12.000 mq	NE			100 m

\* Si rimanda a quanto indicato nella sezione "Prescrizioni particolari per l'intervento – Edifici"

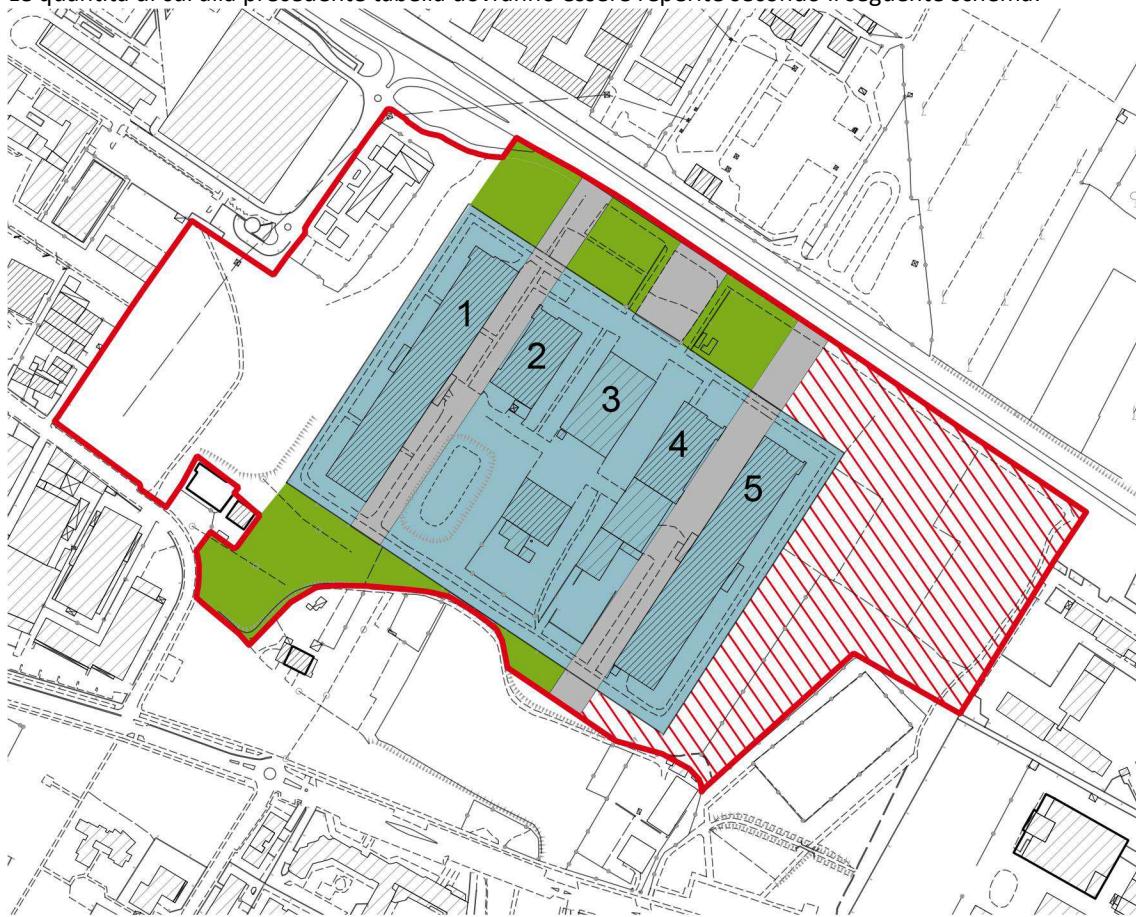
AT6_11	Residenza	Industriale e artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale e servizi	Housing sociale
Edifici esistenti		massimo 50%		massimo 20%		fino al 100%	
Nuova edificazione						100%	

## **Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>AT6_11</b>	17.750		16.110		<b>33.860</b>	<b>23 % St</b>

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



## SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



AT

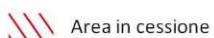


## Standard urbanistici

#### **Aree per spazi e parcheggi pubblici**

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



#### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

### **Verde**

Il complesso ex Banci è da sempre caratterizzato non solo per la presenza di edificato inusuale nel panorama cittadino, ma soprattutto dalla presenza del verde (alberature e siepi) che da vita ad un organismo complesso in cui emerge con forza il dialogo tra natura e costruito, pertanto la progettazione dell'area dovrà essere sostenuta da un adeguato studio paesaggistico/ambientale e botanico, verificando in particolare il disegno d'impianto e la sua stratificazione e predisponendo:

- il rilievo puntuale delle presenze arboree e vegetali significative comprese le spontanee e le condizioni fitosanitarie, considerando che l'intero complesso a seguito della dismissione si caratterizza per un fenomeno di riappropriazione della natura anche all'interno dei padiglioni;
- un progetto paesaggistico che si ponga in stretta relazione fisico/visuale con il contesto della Declassata ed in particolare con il previsto Parco delle Fonti;
- a fronte di ogni albero abbattuto la messa a dimora di almeno due alberature.

### **Edifici**

Il mantenimento della caratterizzazione formale e dei caratteri compositivi degli edifici produttivi dovrà avvenire attraverso la salvaguardia dell'impianto a pettine costituito da cinque padiglioni di lunghezza diversificata. In particolare:

- per tutti i padiglioni, è ammesso l'intervento RNF Ristrutturazione Ricostruttiva Non Fedele, con le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dell'impianto a pettine attraverso la previsione di piazze e percorsi pavimentati;
- mantenimento della leggibilità dell'area dell'impianto complessivo ex Banci, in origine perimetrato da vegetazione oggi in stato di abbandono;
- mantenimento del sedime degli attuali padiglioni, ove questo non sia oggetto di ricostruzione dovrà comunque essere leggibile attraverso l'utilizzo di elementi o strutture anche pavimentate;
- riproposizione delle testate sul viale Leonardo da Vinci, nella sagoma e nei materiali di finitura, per una profondità dettata dall'attuale maglia strutturale e comunque in proporzione con i padiglioni;
- riproposizione delle pareti finestrate alternate a setti in pietra ed elementi curvi di raccordo tra pareti e coperture ove presenti;
- riproposizione nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di finitura dello spazio posto tra il telaio strutturale e la parete finestrata inclinata verso l'interno, in particolare nelle pareti longitudinali dei padiglioni 1 e 5 (cfr. "schema degli standard urbanistici e cessioni"), al fine di realizzare un corridoio distributivo;
- riproposizione del profilo delle coperture caratterizzanti il complesso con impluvio interno;
- inserimento di patii verdi e/o corti pavimentate all'interno del sedime degli edifici, diversificati per forma, dimensione, localizzazione e distribuzione;
- recupero della superficie edificabile demolita, per la realizzazione di patii e/o corti di cui al precedente punto, anche fuori sagoma in altezza, massimo 12 m. I volumi fuori sagoma dovranno essere diversificati per localizzazione e distribuzione, evitando una unica forma compatta;
- utilizzo di materiali e linguaggi contemporanei per le porzioni non tutelate di cui ai punti precedenti.

- per il padiglione n. 4, fatte salve le prescrizioni precedenti, è altresì previsto il recupero della superficie edificabile degli edifici posti su via delle Ripalte, nell'ambito del sedime del padiglione con altezza massima di 12 m.

- per la ciminiera, intervento di RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa:

- mantenimento del rapporto con l'edificio in cui è attualmente inserito;

- per la nuova edificazione NE:

- la realizzazione della nuova edificazione dovrà attuarsi esclusivamente nelle aree indicate come aree fondiarie per l'edificazione;
  - l'edificio a torre dovrà dialogare con l'impianto a pettine dell'intero complesso, allineandosi con gli edifici esistenti;
- destinazione industriale/artigianale:
- le unità immobiliari con destinazione artigianale/industriale non potranno essere inferiori a 500 mq;
  - l'alloggio di servizio per unità immobiliare con destinazione artigianale/industriale non potrà superare il 15% della Se dell'unità e comunque non superiore a 150 mq;
  - il progetto dovrà attenersi alle prescrizioni regionali sulle aree produttive ecologiche attrezzate (APEA).

#### **Viabilità**

Le soluzioni riguardanti la viabilità esterna, di accesso/immissione e distribuzione, lo studio del traffico indotto, la viabilità interna saranno valutate in fase di piano attuativo, in particolare occorre predisporre:

- uno studio adeguato dell'inserzione sul viale Leonardo da Vinci, compatibile con l'incremento del traffico e delle condizioni di rischio;
- uno studio adeguato della distribuzione della viabilità di servizio all'interno all'area fondiaria e dell'area privata, compreso l'accesso da via delle Ripalte;
- l'accesso da via delle Ripalte dovrà avere caratteristiche di servizio esclusivo, tali da non aggravare il traffico e le condizioni di rischio del sistema viario pubblico nell'area di via Ferraris;
- il sistema di viabilità interna di esclusivo servizio dovrà rimanere all'interno dell'area fondiaria, la stessa dovrà garantire la massima fruizione pedonale del complesso;

#### **Sosta**

Le soluzioni riguardanti la sosta veicolare dovranno essere supportate da uno studio paesaggistico nel rispetto della vegetazione e della funzione che la stessa assolve, verificando l'effetto complessivo di ombreggiamento e mitigazione delle isole di calore, in particolare:

- i parcheggi a servizio dell'intervento sono da prevedersi, nei piani interrati degli edifici e nell'area privata posta ad ovest del complesso anche facendo ricorso a tipologie multipiano (piano interrato e piano a raso) per contenere al massimo la superficie impermeabilizzata, mitigando l'intervento con la previsione di ampie aree forestate.

#### **Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni**

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

### AT6\_12 – Nuova edificazione via Borselli



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	-	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	---	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Si tratta di un'area libera posta fra via Borselli e via della Gora di Grignano, attualmente incolta. L'edificazione adiacente è costituita da un lato da blocchi residenziali di recente formazione di quattro piani fuori terra e dall'altro da un edificio residenziale su lotto singolo di due piani fuori terra.

L'obiettivo della scheda di trasformazione è quello di completare l'edificato esistente con un'aggiunta residenziale a forte valenza sociale, un intervento di co-housing per anziani dove si prevede una quota di servizi di "sostegno alla fragilità" e una grande area a parcheggio pubblico.

L'intervento, ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali, dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dell'edificio e dei suoi spazi pertinenziali, privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri del contesto in cui si inserisce.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_12	4.344	-	-	Coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_12	1.500	NE	2.963	30	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_12	1.500*							

\* Nella forma di residenza per anziani e servizi di assistenza sociale.

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_12		1.381			1.381	

### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- che la realizzazione dell'edificio avvenga in stretta relazione al contesto del tessuto confinante TSR.3 in termini di occupazione del lotto e di mantenimento di aree scoperte.

### AT6\_13 – Parco di Cafaggio



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

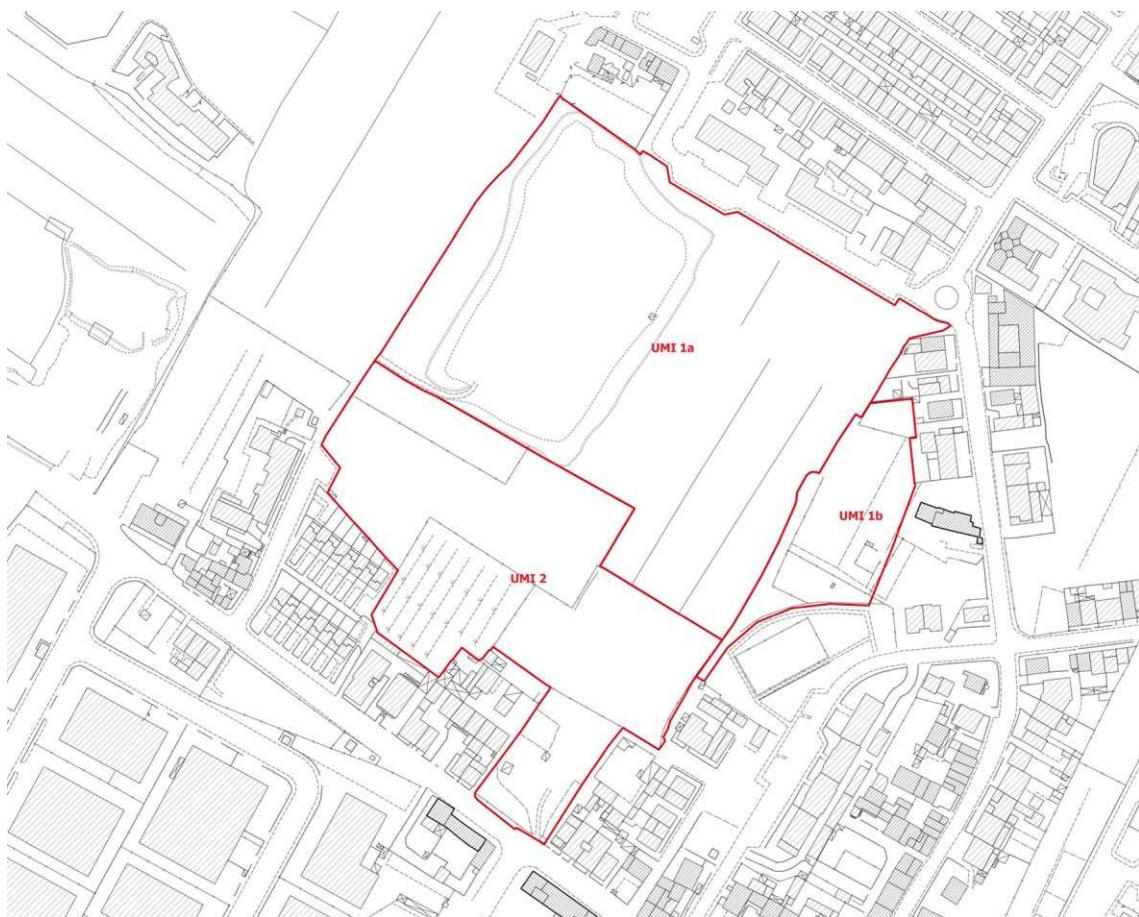
#### Descrizione e obiettivi generali

Si tratta di un'ampia area libera posta fra via Ginzburg e via Cava, attualmente ad uso agricolo e fiancheggiata da edificazione a blocchi residenziali di recente formazione nella parte nord e da edificazione di tipo misto nella parte sud.

L'obiettivo è realizzare una grande area a parco con caratteristica "agourbana" con asse est-ovest a servizio della città, sul quale si affaccino episodi di edilizia residenziale contemporanea anche in forma di housing sociale.

Il parco dovrà essere realizzato secondo gli indirizzi dello schema di cui alla sezione "Ambiti Strategici" e dovrà svolgere la funzione di connessione fra la area agricola di San Giusto sul lato Ovest e le aree urbanizzate su via Leopardi e via Roma.

La scheda di trasformazione è stata immaginata da realizzarsi in due unità minime di intervento.

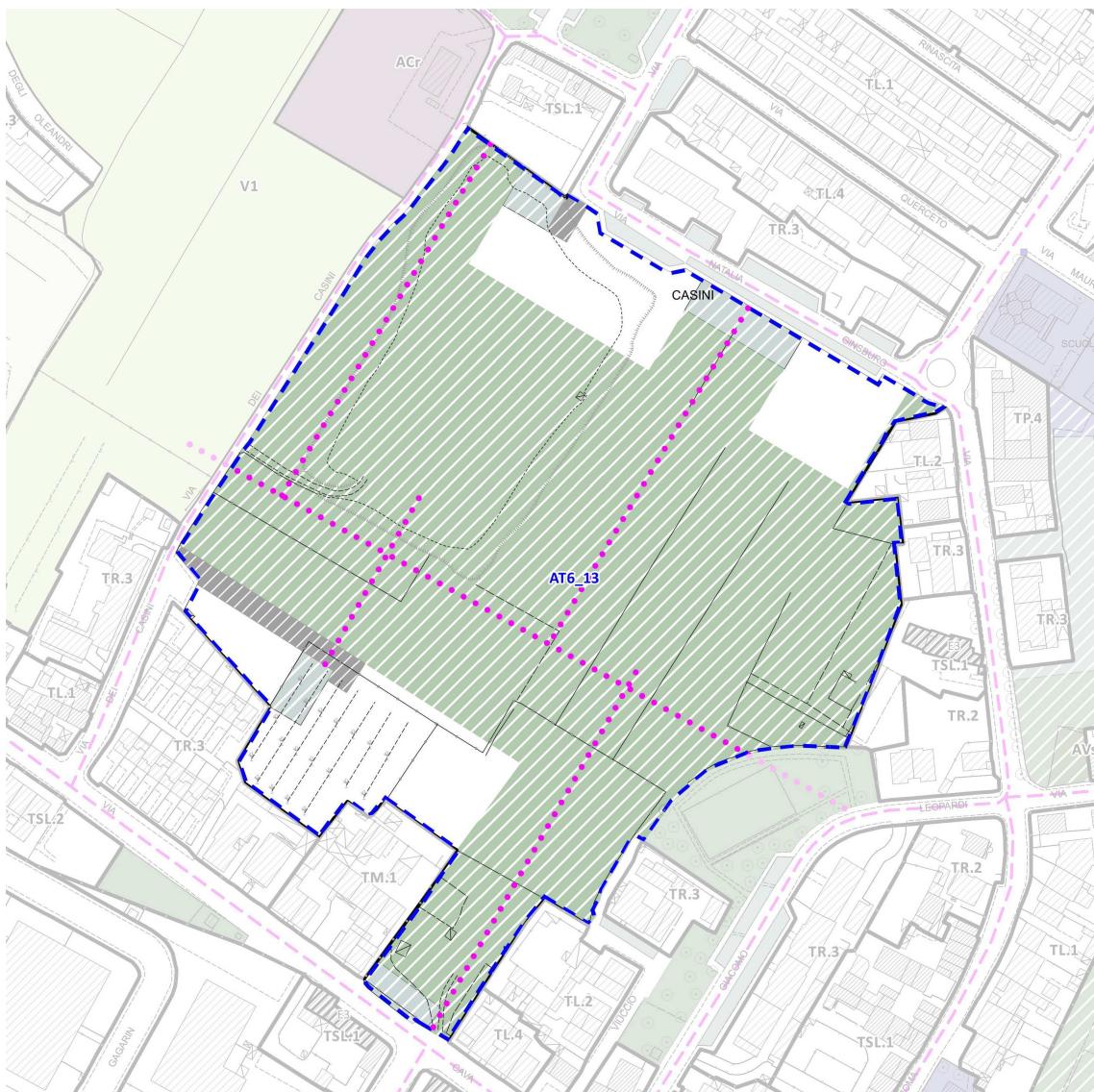


SCHEMA DELLE UMI

**Parametri attuali stimati**

UMI	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
<b>UMI 1a</b>	42.032	-	-	coltivo
<b>UMI 1b</b>	6.364	-	-	coltivo
<b>UMI 2</b>	24.844	-	-	coltivo
<b>TOTALE</b>	<b>73.240</b>	-	-	

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

UMI	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
<b>UMI 1a</b>	7.260	<b>NE</b>	6.093	30 %	14
<b>UMI 1b</b>	-	-	-	-	-
<b>UMI 2</b>	3.727	<b>NE</b>	6.780	30 %	10,5
<b>TOTALE</b>	<b>10.987</b>		<b>12.873</b>		

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 1a</b>	4.839						968	1.452
<b>UMI 1b</b>								
<b>UMI 2</b>	2.484						497	745
<b>TOTALE</b>	<b>7.323</b>						<b>1.465</b>	<b>2.197</b>

#### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
<b>UMI 1a</b>	3.273	1.227			<b>4.500</b>	74% St
<b>UMI 1b</b>						100% St
<b>UMI 2</b>	1.805	888			<b>2.693</b>	58% St
<b>TOTALE</b>	<b>5.078</b>	<b>2.115</b>			<b>7.193</b>	

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare e al netto delle eventuali aree da cedere per la mancata realizzazione di ERS del tipo B di cui all'art. 31 delle NTA.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema delle singole UMI.

#### UMI 1

##### Descrizione dell'intervento

La UMI è costituita da due compatti che concorrono contestualmente all'attuazione della previsione:

- per la UMI 1a si prevede la realizzazione delle proprie facoltà edificatorie a fronte delle cessioni indicate per la realizzazione del parco oltre all'accoglienza delle facoltà edificatorie provenienti dalla UMI 1b;
- per la UMI 1b si prevede la completa cessione delle aree per la realizzazione del parco per connetterlo al verde pubblico esistente, con contestuale riconoscimento di facoltà edificatorie da realizzare nella UMI 1a.

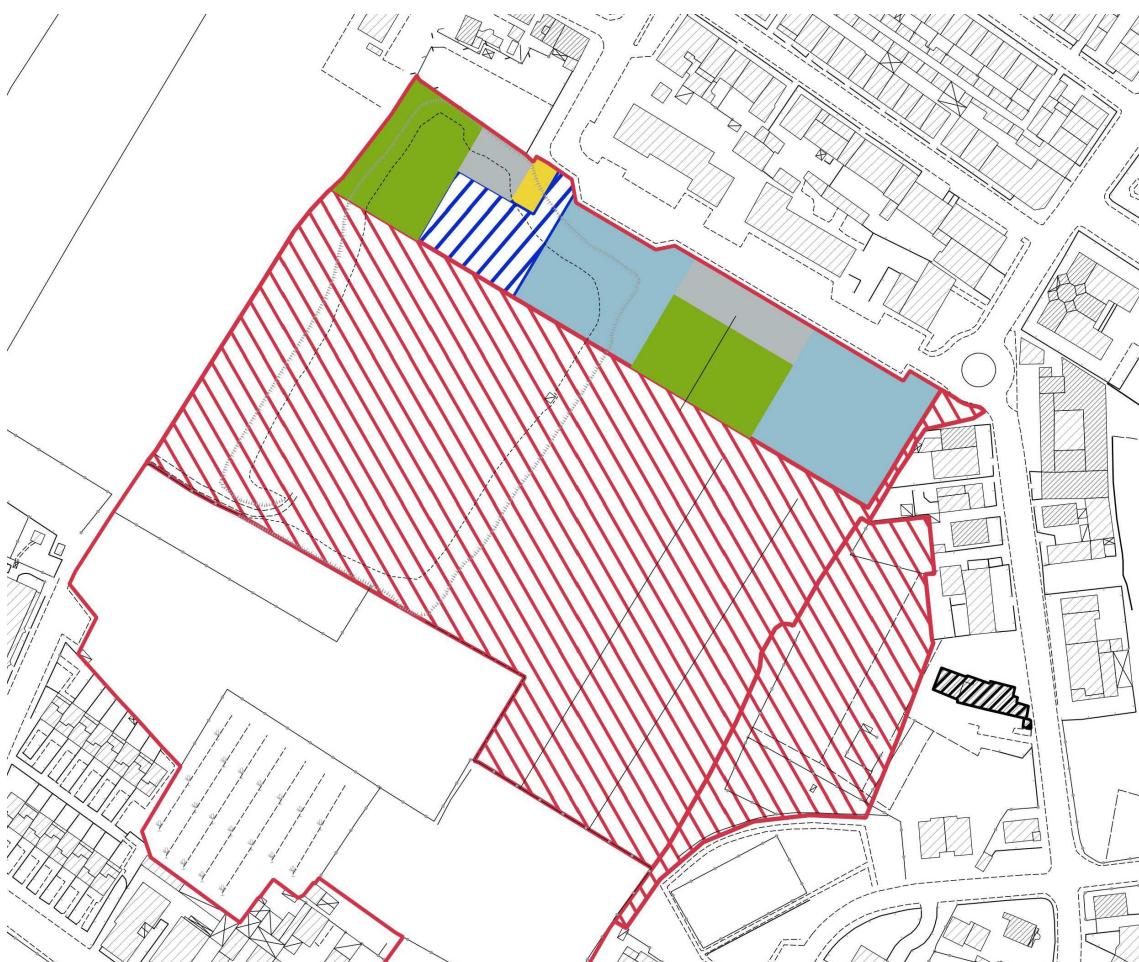
L'area edificata su via Ginzburg dovrà permettere una percorrenza nord-sud verso il parco.

##### Facoltà edificatorie generate

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	<b>Housing sociale</b>	
							ERS tipo A	ERS tipo B
<b>UMI 1a</b>	4.203						841	1.261
<b>UMI 1b</b>	636						127	191
<b>TOTALE</b>	<b>4.839</b>						<b>968</b>	<b>1.452</b>

Nel caso in cui la quota di premialità per ERS di tipo B non venga realizzata dal soggetto attuatore, quest'ultimo si dovrà impegnare alla cessione della superficie fondiaria individuata all'interno della UMI 1a per una Superficie fondiaria pari a 1.407 mq.

**Standard urbanistici e cessioni**



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI – UMI 1

UMI

Superficie fondiaria

Standard urbanistici

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni

Area in cessione

Area fondiaria ERS tipo B

**UMI 2**

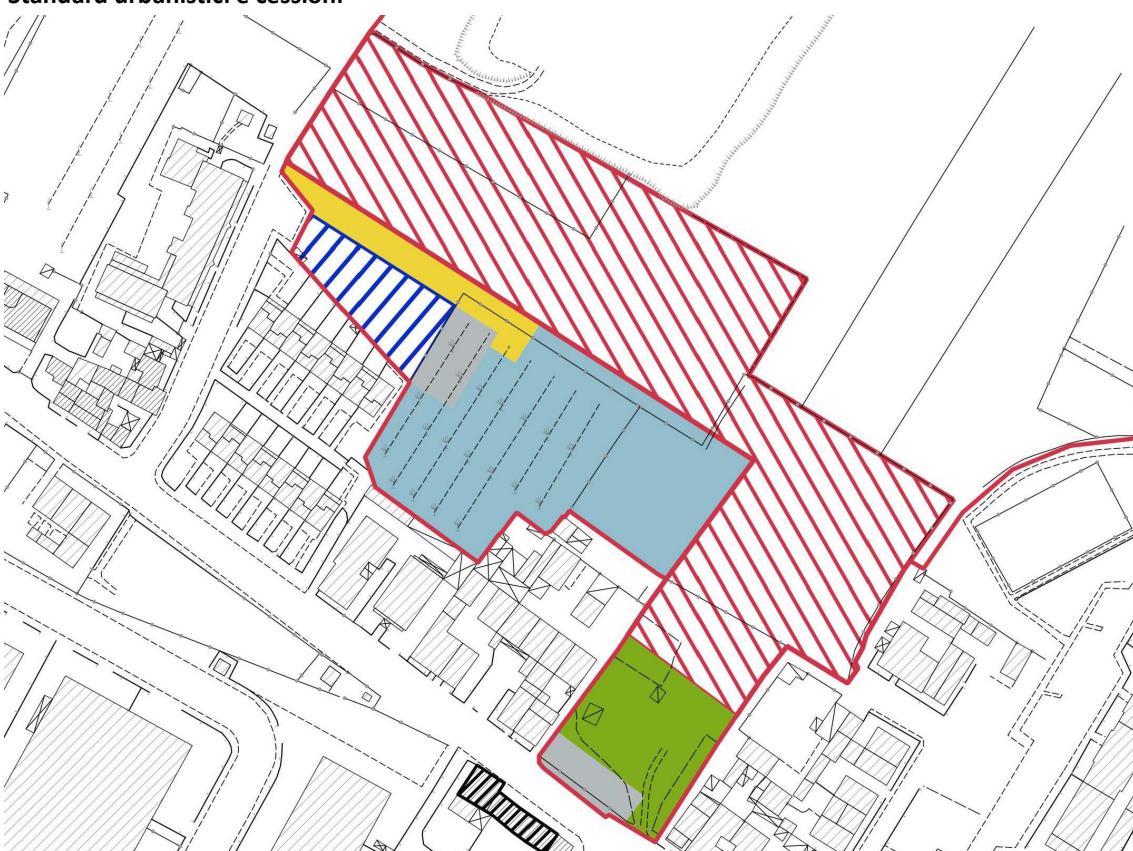
## **Descrizione dell'intervento**

Nella UMI 2 si prevede cessione di gran parte delle aree per la creazione di parco e la realizzazione di verde e parcheggi anche su via Cava per garantire accesso da sud al parco. La realizzazione delle facoltà edificatorie a carattere residenziale da utilizzare a compensazione per le cessioni si dovrà attuare nelle porzioni preposte all'edificazione. In questa UMI saranno realizzate esclusivamente le facoltà edificatorie, a compensazione delle cessioni dei terreni, proprie della UMI stessa.

## **Facoltà edificatorie generate**

Nel caso in cui la quota di premialità per ERS di tipo B di cui all'art. 31 della NTA non venga realizzata dal soggetto attuatore, quest'ultimo si dovrà impegnare alla cessione della superficie fondiaria individuata all'interno della UMI 2 per una Superficie fondiaria pari a 1.155 mq.

## **Standard urbanistici e cessioni**



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CEDIMENTAZIONI – UMI 2018

## Standard urbanistica

#### **Arearie per spazi e parcheggi pubblici**

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

11

Area in cessione

 Area fondiaria EPS tipo B

### Prescrizioni paesaggistiche

L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato. Al fine di non compromettere l'integrità percettiva e mantenere permeabilità visiva, gli interventi sugli spazi pubblici non dovranno creare motivi di occlusione lungo il varco visuale indicato nello schema.



garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti ed edificato con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di distribuzione collettiva ed alle aree di sosta. Recinzioni, muri di contenimento di ogni tipologia o materiale non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere le visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento. Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, è richiesto che per la disposizione degli spazi esterni sia privati che in cessione, sia elaborata una soluzione progettuale dove siano ritrovati elementi di ricucitura con il contesto rurale circostante.

Nello schema che precede sono indicate :

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quale si richiedono interventi di mitigazione.
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti.
- il fronte principale di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dai punti di osservazione privilegiati e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico.
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse.

### AT6\_14 – Via Nincheri Loc. Cafaggio



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione è un ampia zona libera fra via di Baciacavallo e via del Ferro, con accesso da via Guido Nincheri a sud e da via del Ferro a nord, attualmente ad uso agricolo con asse di sviluppo nord-sud.

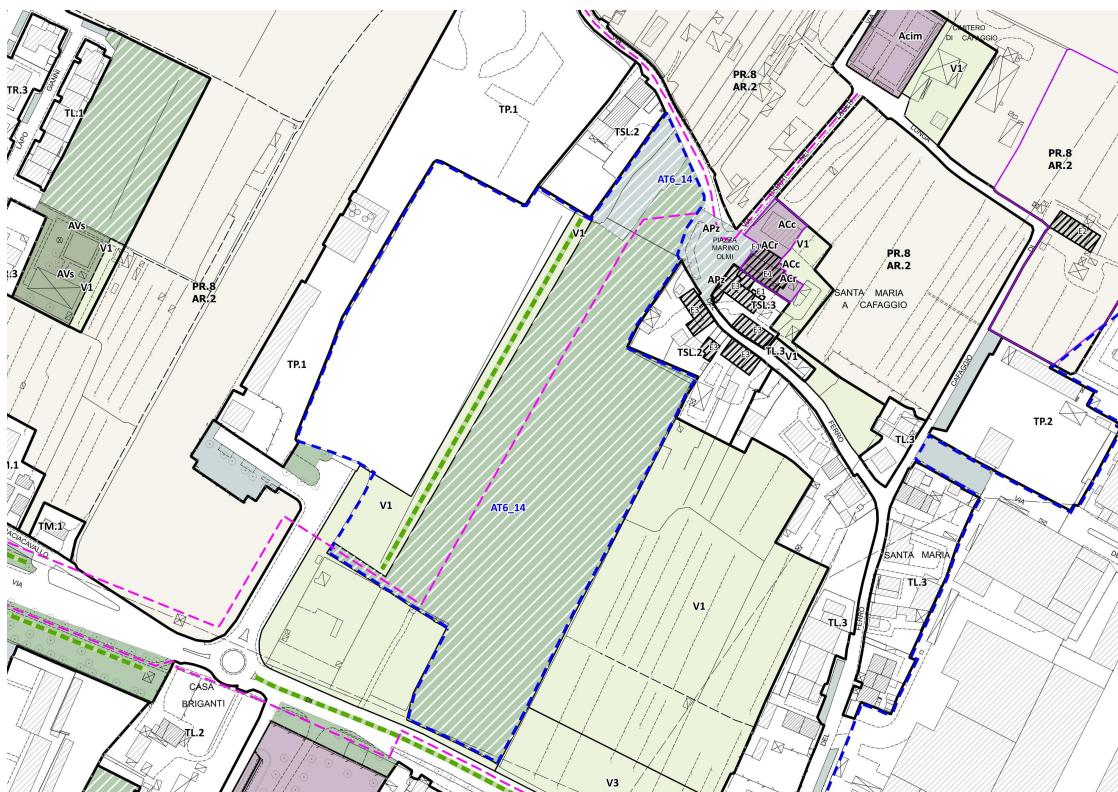
L'obiettivo è quello di realizzare un grande parco urbano nella porzione ad est, con una struttura sportiva polivalente e una pista ciclabile che lo attraversa da nord a sud, di collegamento fra l'abitato delle Fontanelle e via del Ferro.

Il parco urbano contiguo alle aree rurali classificate come V1-Spazi aperti con alto indice di naturalità, dovrà conservare il carattere agricolo attualmente presente mantenendo tracce dell'agrosistema relittuale in coerenza con il contesto limitrofo.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_14	55.594	-	-	coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_14	8.339	NE	17.453	50	11,00

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_14			8.339					

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_14	3.518	1.879			5.397	51% St



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI

AT

Standard urbanistici

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Superficie fondiaria

Aree per spazi pubblici attrezzati e parco e per il gioco e lo sport

Verde privato V1

Cessioni

Aree in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- che venga progettato e realizzato il tratto compreso tra piazza Olmi e via Nincheri della 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;
- che venga realizzato un impianto sportivo polivalente (calcetto, pallacanestro, pallavolo), completo di recinzione ed illuminazione in prossimità del parcheggio pubblico.
- che al fine di garantire la permanenza della qualità dei rapporti visuali tra la Piazza Olmi e il parco in previsione, il parcheggio dovrà mantenere la collocazione indicata nella Disciplina dei suoli. Una eventuale diversa configurazione dell'assetto degli standard urbanistici potrà essere valutata in sede di pianificazione attuativa, a condizione che non siano preclusi i varchi visuali e fruitivi tra la via del Ferro, piazza Olmi e le aree aperte limitrofe, attraverso il mantenimento di un'area verde direttamente prospettante la piazza.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

Al fine di non compromettere l'integrità percettiva e mantenere ampie superfici di permeabilità visiva, la nuova edificazione dovrà occupare il lotto fondiario con i lati lunghi degli edifici disposti in senso perpendicolare all'autostrada.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, è richiesto che la disposizione degli spazi esterni privati e quelli in cessione debbano ricreare elementi di ricucitura con il contesto circostante ed in particolare con il tessuto storico dell'abitato di Cafaggio.

A tale scopo l'area in cessione deve strutturarsi come connessione funzionale e ambientale tra via Baciocavallo e via del Ferro. L'uso della vegetazione dovrà favorire la schermatura dei nuovi edifici e garantire una fascia di mitigazione tra l'area produttiva e lo spazio pubblico; la realizzazione del parco dovrà favorire la conservazione e la valorizzazione dei segni del paesaggio rurali ancora leggibili.

Le aree di sosta ad uso pubblico dovranno prevedere una superficie arborata secondo uno schema ed una quantità tale da contribuire alla creazione di condizioni microclimatiche favorevoli.

Si richiede la realizzazione di una barriera vegetale sul lato est dell'area fondiaria come elemento di mitigazione percettiva rispetto alla nuova edificazione.

Al fine di garantire un impatto positivo sulla qualità percettiva del paesaggio, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire il migliore risultato architettonico.

A tale scopo non sono ammessi edifici privi di qualità costruttiva e tipologica ed i prospetti e le coperture che si affacciano sull'autostrada dovranno essere trattati come fronti principali e il fronte nord dovrà essere realizzato secondo la tecnologia delle pareti verdi.

Recinzioni, muri di contenimento o barriere di ogni tipologia o materiale non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere la visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

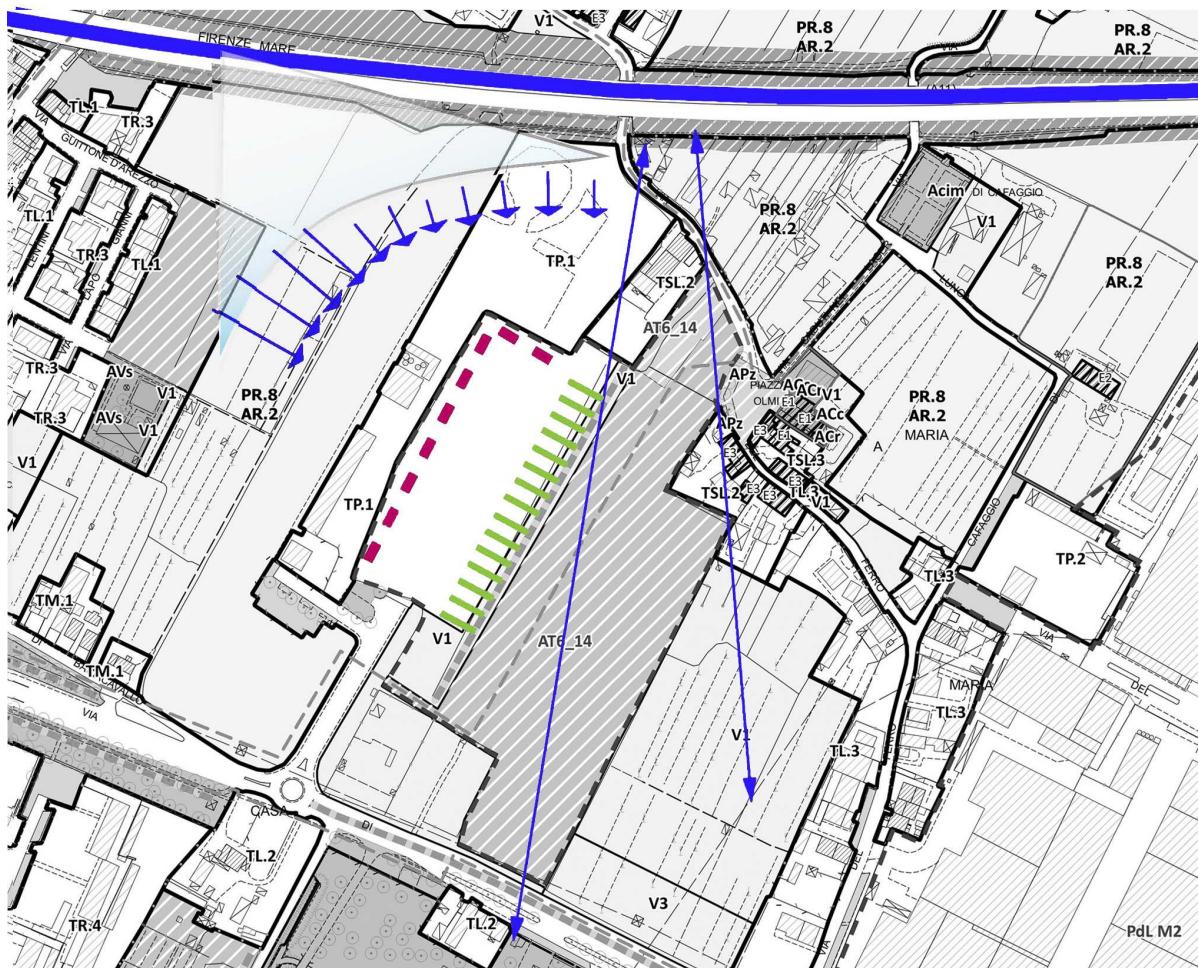
La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermata con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori necessari all'uso dell'edificio

La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nei nuovi edifici non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

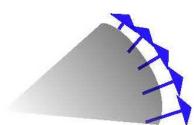
Gli interventi di trasformazione previsti non dovranno creare fenomeni di degrado diffuso nelle aree di pertinenza lungo i fronti che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale.

Nello schema che segue sono indicate:

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quali si richiedono interventi di mitigazione.
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti.
- il fronte principale di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dai punti di osservazione privilegiati e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico.



Tracciato autostradale



Aree di influenza visiva



Punti di permeabilità visiva



Barriera vegetale



Fronte principale di visualità



## Piani Attuativi

### Piano di Recupero 208 – “Palasaccio”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo prevede la completa riutilizzazione a fini residenziali degli edifici esistenti in precario stato di conservazione, con parziale demolizione e ricostruzione; in totale sono previste 15 unità abitative.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di approvazione D.C.C. n. 18 del 14/03/2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2013.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 208	4.524	819	1.290	Residenziale, rurale ed artigianale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 208	1.266	SE	3.249	20,81	7,8

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 208	1.266					

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 208	1.275				1.275	

A fronte della richiesta di proroga del Piano di Recupero, la Commissione Consiliare Permanente n. 4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile –, nella riunione del 02/08/2018, ha espresso parere favorevole con le seguenti indicazioni:

- in luogo della ripulitura e sistemazione della Gora del Palasaccio, già effettuata o in programma da parte dell'A.C., per egual valore dovranno essere effettuati interventi di piantumazione nella zona delle Fontanelle su indicazione degli uffici;
- i proponenti dovranno inoltre accollarsi un supplementare intervento di piantumazione nell'area posta in cessione con alberature sempreverdi (olivi, etc.) e caducifoglie (in numero minimo di 40 piante) di circonferenza non inferiore a 25 cm.

### Piano di Recupero 279 – “Via delle Badie”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano prevede la realizzazione di un edificio residenziale, costituito da n. 16 unità abitative, e di un edificio produttivo, costituito di n. 4 unità, previa demolizione degli edifici esistenti dismessi in precario stato di conservazione. L'accesso è previsto attraverso una nuova viabilità pubblica di progetto in diramazione da Via delle Badie. I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di adozione con D.C.C. 102/2017 con efficacia sul B.U.R.T. n. 24 del 13/06/2018.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 279	5.405	2.819	3.952	Artigianale/Industriale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 279	2.617	SE	3.387	34,01	12,85

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 279	1.522	1.095				

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
PdR 279		1.078		268	1.346	672

\*nuova viabilità in cessione al netto degli standard

### Piano di Recupero 310 – “Ex Fabbrica Sanesi – Ritorno in città”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano prevede la riconversione di porzione del complesso industriale ex Fabbrica Sanesi, ubicato in via Ferrucci, che è in parte oggetto di recupero e in parte di sostituzione edilizia. L'edificio rifunzionalizzato ospiterà funzioni commerciali al piano terra e terziarie ai piani superiori, quello ricostruito, di sei piani fuori terra oltre interrato, ospiterà attività terziarie e residenze.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione n. 43 del 2016, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 37 del 14/09/2016.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 310	7.888	5.278	10.888	artigianale

**Parametri di progetto**

	SUL**	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 310	10.429	SE	6.671	53,45	17,4

\*\*nella SUL è compresa la superficie del piano terra destinata a parcheggio stanziale e di relazione di mq 1.111

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 310	2.837			2.216		4.270

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
PdR 310	308	909		1.308	2.525	960

\* cessioni di strade, al netto degli standard

Si prevede la parziale monetizzazione degli standard dovuti pari a **1991,83 mq.**

### Piano di recupero 335 – “Ex Tofani”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area oggetto del Piano, ubicata tra le vie Valentini, Marcovaldi e Zarini, è occupata da edifici industriali dismessi con un alto rapporto di copertura. Il progetto prevede, previa la completa demolizione degli edifici esistenti, la costruzione di tre edifici residenziali di 7 piani fuori terra e piano interrato e la realizzazione di spazi pubblici (parcheggi, passaggi pedonali, verde, piazza).

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 109 del 23/11/2017, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 8 del 21/02/2018.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 335	10.066	6.468	8.558	Artigianale/industriale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 335	7.824	SE	4.961	24,95%	21,30

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 335	7.824					

**Standard urbanistici\*\* e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
<b>PdR 335</b>	1.612	1.082	1.149		<b>3.843</b>	<b>1.183</b>

\* cessioni per nuova viabilità pubblica al netto degli standard

\*\* Standard Urbanistici di cui mq 905 con opzione di cessione al Comune (mq 825 a verde + mq 80 percorsi pedonali)

### Piano di Recupero 351– “Via Inghirami”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Trattasi di immobile esistente per il quale si prevede un cambio parziale di destinazione d'uso da Produttivo a Servizi. In particolare saranno previsti ambulatori fisioterapici.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione D.C.C. 101 del 23/11/2017, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 08 del 21/02/2018.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 351	8.063	7.681	7.681	Industriale / Artigianale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 351	7.681	Recupero	8.063		

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 351		7.008				673

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 351					0	

Si prevede la totale monetizzazione degli standard dovuti pari a **180 mq**.

### Piano di Recupero 366 – “Via delle Ripalte”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Cambio di destinazione		Permesso di costruire
------------------------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo interessa una porzione di un più ampio immobile sito lungo la via Ferraris all'angolo con via delle Ripalte. L'intervento consiste nel cambio di destinazione d'uso da commercio all'ingrosso a commercio al dettaglio.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione con D.C.C. 103/2017, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 11 del 14/03/2018.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 366	1991	620	620	Commercio all'ingrosso

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 366	620	Cambio di destinazione	1991	31,13	6,5

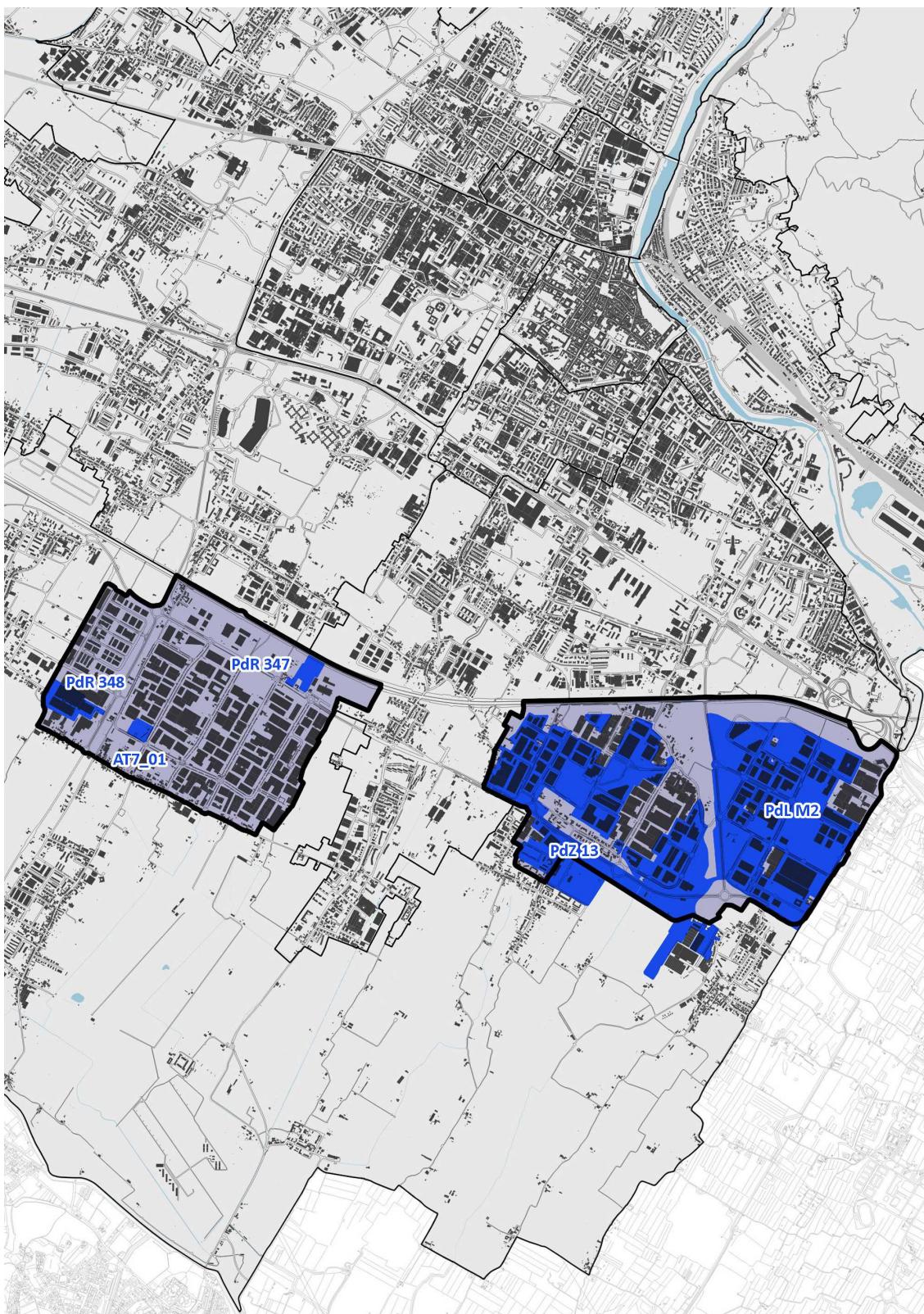
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 366				620		

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 366					0	

Si prevede la totale monetizzazione degli standard dovuti pari a **83,70 mq**.

## UTOE 7 - I Macrolotti



## Aree di Trasformazione

### AT7\_01 – Via Toscana - Macrolotto 1



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio in UMI 1 di facoltà edificatorie da AT4b_11; in UMI 2 di facoltà edificatorie da AT3_02	Piano attuativo
--------------------	---	-----------------

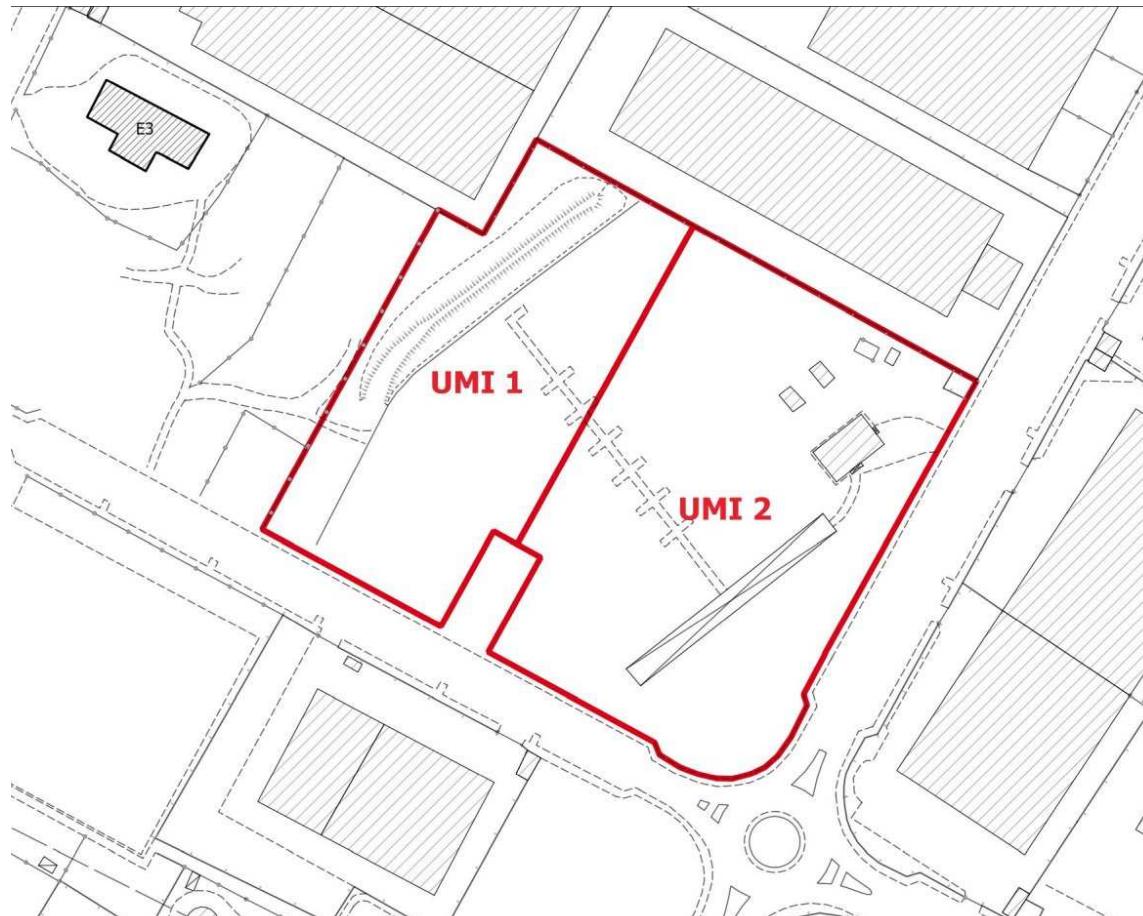
#### Descrizione e obiettivi generali

L'area è posta all'angolo tra via Toscana e via Gora del Pero attualmente utilizzata ad area sportiva per il tiro con l'arco. Si tratta di area interna all'insediamento produttivo del Macrolotto 1.

La finalità della trasformazione è quella di ottenere in cessione due fabbricati da utilizzare per attrezzature di uso pubblico. Uno è un fabbricato produttivo in via Santa Chiara, confinante con la fabbrica Campolmi che ospita la Biblioteca Comunale e il Museo del Tessuto.

Il secondo è un fabbricato produttivo dismesso vicino alle aree pubbliche inserite all'interno del Piano di Innovazione Urbana denominato PIU-PRATO la cui acquisizione potrà incrementare la presenza di servizi pubblici nell'ambito denso del Macrolotto Zero.

Nell'Area di Trasformazione AT7\_01 si prevede che l'attuazione avvenga attraverso due UMI distinte che ospiteranno le facoltà edificatorie provenienti dai suddetti edifici anche in momenti diversi e autonomamente l'una rispetto all'altra. Tali facoltà edificatorie avranno destinazione commerciale fino alla media struttura di vendita.



SCHEMA DELLE UMI

**Parametri attuali stimati**

UMI	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
<b>UMI 1</b>	7.037	-	-	Area sportiva tiro con l'arco
<b>UMI 2</b>	10.384	-	-	
<b>TOTALE</b>	<b>17.421</b>			

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

UMI	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max (m)
UMI 1	2.070	NE	5.341	45 %	30
UMI 2	3.450	NE	7.958	45 %	10,5
<b>TOTALE</b>	<b>5.520</b>		<b>13.299</b>		

UMI	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale
							ERS tipo A
UMI 1					2.070		
UMI 2				3.450			
<b>TOTALE</b>				<b>3.450</b>	<b>2.070</b>		

### Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
UMI 1	258	1.239			1.497	AT4b_11
UMI 2	1.075	1.153			2.228	AT3_02
<b>TOTALE</b>	<b>1.333</b>	<b>2.392</b>			<b>3.725</b>	

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema rappresentato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella UMI 1 e nella UMI 2 della presente scheda sono attuabili solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della scheda di trasformazione AT4b\_11 e AT3\_02 in condizioni conservative discrete.

### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

La scheda di trasformazione del Piano Operativo, con l'indicazione della Se di atterraggio sul terreno di proprietà pubblica, ne determina la conformazione urbanistica. L'Agenzia delle Entrate provvede a determinare il valore di mercato del terreno di proprietà pubblica, così urbanisticamente conformato, ed il valore del bene di proprietà privata che il Comune di Prato necessita di acquisire.

Il valore del bene privato è stimato dalla Agenzia delle Entrate tenendo conto della destinazione posseduta prima dell'efficacia del Piano e dei costi che il soggetto privato proprietario del bene deve sostenere per realizzare le opere indicate nella scheda di trasformazione.

La permuta tra il bene di proprietà pubblica e quello di proprietà privata deve essere effettuata a parità di valore.

Pertanto l'atto di permuta definisce i termini nei quali tale parità di valore si realizza ovvero l'eventuale importo che il soggetto privato deve corrispondere al Comune come conguaglio.

La permuta non deve comportare alcun onere per il Comune di Prato, essendo conseguentemente tutti i costi della permuta stessa, inclusi gli oneri fiscali, a carico del soggetto privato.

Il Comune di Prato, trascorsi i due anni dall'efficacia del Piano Operativo verifica lo stato di avanzamento raggiunto dalla procedura funzionale alla realizzazione della scheda di trasformazione. Qualora la permuta non fosse stata realizzata o comunque non fosse pervenuta ad uno stadio di avanzamento tale da prevederne l'imminente effettuazione, il Comune verificherà l'opportunità di procedere ad una variante urbanistica che consenta di acquisire la proprietà del bene privato mediante espropriazione per pubblica utilità.

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di accesso unico alle due UMI da via Toscana che dovrà essere realizzato al momento dell'attivazione del primo intervento.
- per lo spostamento dell'attività sportiva di Tiro con l'arco, prevista in un lotto a destinazione sportiva in località San Giorgio a Colonica fra la via della gora bandita e via Traversa per le Calvane, si prevede che vengano utilizzati gli oneri di costruzione dovuti per i singoli interventi.

### **Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni**

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche in merito a:

- raccolta e regimentazione delle acque meteoriche;
- utilizzo del verde sia sulle facciate che sulle coperture, quali a titolo esplicativo: facciata vegetale e tetto verde (praticabile e non praticabile) o altre soluzioni in grado di migliorare la regolazione del clima urbano e del clima interno dell'edificio e di ridurre gli impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio urbano;
- realizzazione di impianti di produzione dell'energia elettrica a pannelli fotovoltaici in copertura anche in integrazione alle soluzioni del punto precedente.

Al fine di contenere il consumo di suolo permeabile potranno essere previsti i parcheggi pertinenziali sulle coperture e nei piani interrati. Nei casi in cui siano realizzati nei piani interrati degli edifici e superino la sagoma dell'edificio occorre prevedere una copertura a verde pensile degli stessi, che dovrà armonizzarsi con il disegno degli spazi pubblici.

### AT7\_02 – Via Berlinguer – via Sabadell



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Cessione con realizzazione opere e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT2b_11	Permesso di costruire convenzionato
---	--	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

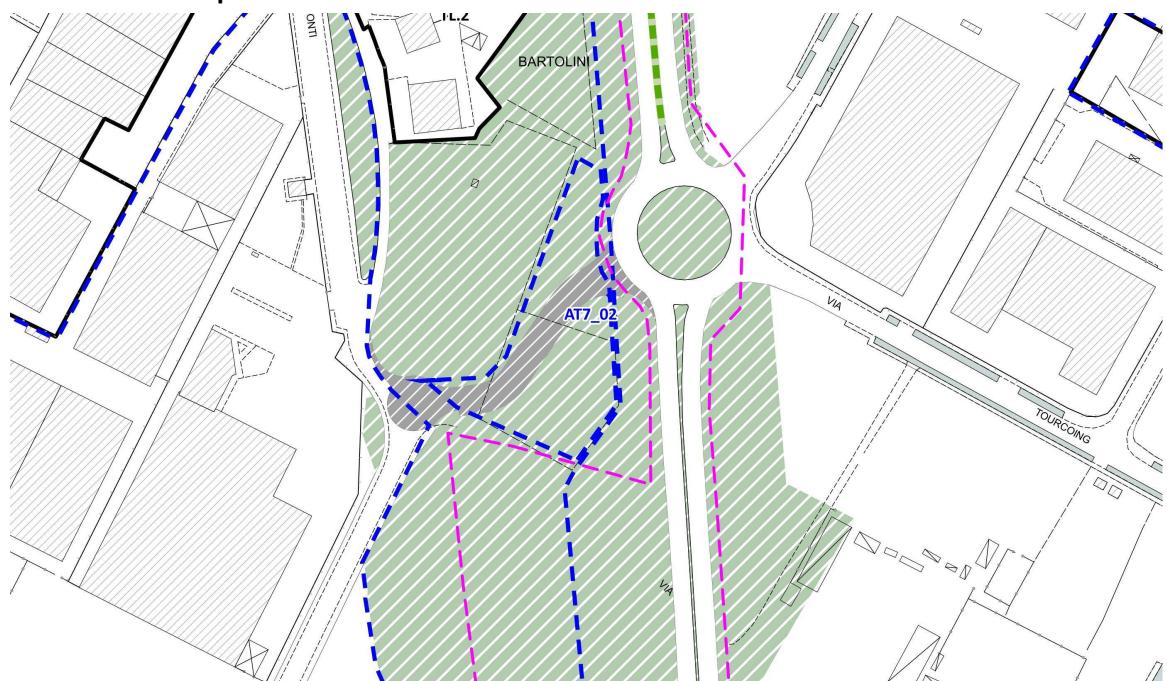
La trasformazione persegue l'obiettivo di dotare l'area di una viabilità di collegamento tra viale Berlinguer e via Sabadell/via delle Fonti al fine di consentire un miglior raccordo viario con la strada esistente, alleggerendo il traffico su via delle Fonti e sul cavalcavia di attraversamento dell'autostrada A11 e agevolando i collegamenti tra le due porzioni del Macrolotto 2 poste a cavallo di via Berlinguer.

La realizzazione della viabilità e la sua cessione insieme alle aree a verde pubblico adiacenti genera facoltà edificatorie a carattere commerciale da attuarsi nella scheda AT2b\_11.

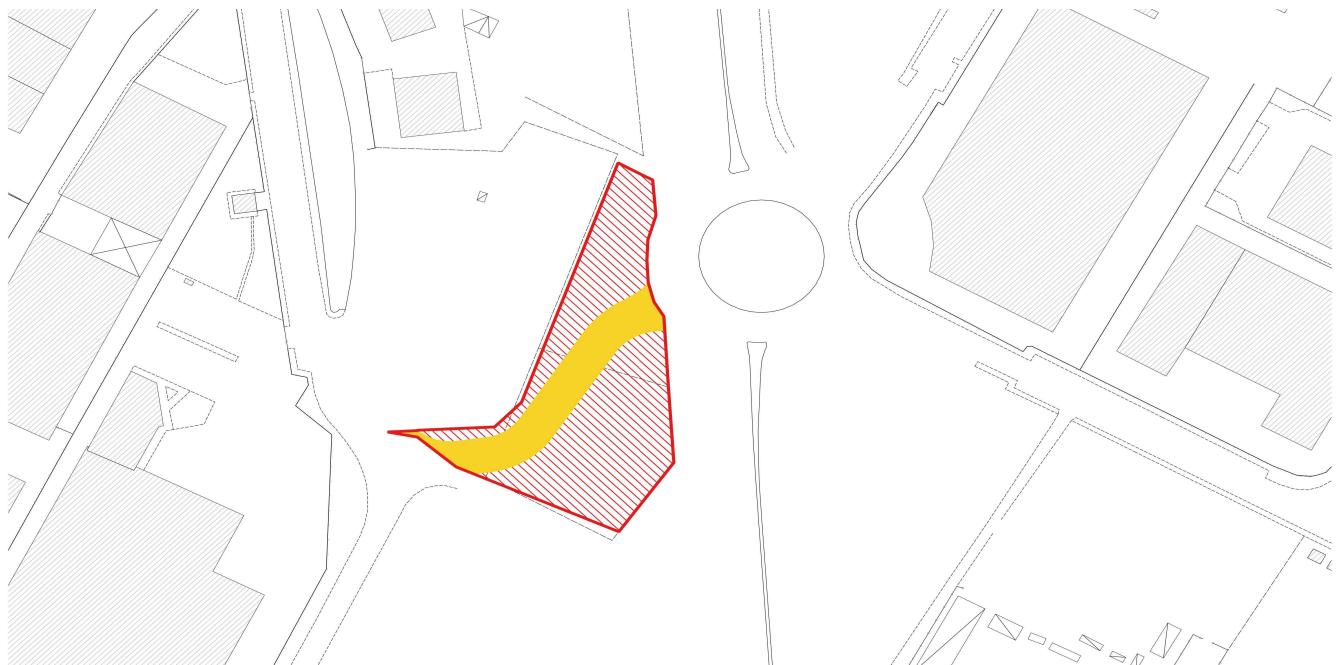
#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
<b>AT7_02</b>	3.996	-	-	verde privato
<b>TOTALE</b>	<b>3.996</b>	-	-	

**Previsioni di Piano Operativo**



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

Cessioni



Viabilità di progetto



Area in cessione

**Standard urbanistici e cessioni**

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT7_02						100%

**Facoltà edificatorie e criteri di intervento**

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale della viabilità e delle aree a verde ricadenti all'interno della scheda di trasformazione è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di:

- 2.250 mq a destinazione commerciale da attuarsi nella scheda AT2b\_11.

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento costituiscono prescrizioni:

nelle aree in cessione destinate a verde pubblico limitrofe alla viabilità tra via Berlinguer e via Sabadell, dovrà essere realizzata, a carico del proponente, opportuna piantumazione di alberature e forestazione urbana, secondo indicazione degli uffici competenti.

## Piani Attuativi

### Piano di Lottizzazione 347 – “Albini & Pitigliani SpA”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire
--------------------	--------------	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il piano attuativo prevede la realizzazione, su un'area urbana inedificata in via Paronese (UTOE 7), di un nuovo edificio produttivo per la logistica di SUL pari a 6.085 mq; il Piano prevede la cessione al Comune in via Paronese di un verde pubblico e di un'area lungo l'autostrada utile alla futura realizzazione di una pista ciclopedinale, e ha comportato la cessione degli immobili artigianali posti in via Pistoiese 158 e via Fabio Filzi 41 (UTOE 4b), ricompresi nel Progetto di Innovazione Urbana denominato PIU PRATO.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di approvazione D.C.C. n. 75 del 01/08/2017 pubblicata sul B.U.R.T. n. 48 del 29/11/2017.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdL 347	33.338	0	0	Area urbana inedificata incolta

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdL 347	6.085	NE	19.433	29,64	10,20

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdL 347		6.085				

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
PdL 347	1.598				1.598	14.249

\*cessioni al netto degli standard, dovuta all'applicazione dei principi della perequazione, costituite da mq 12.307 in via Paronese (UTOE 7) + mq 1.942 in via Fabio Filzi 41/via Pistoiese 158 (UTOE 4b). La cessione dell'edificio in via Filzi è già avvenuta.

Si prevede la parziale monetizzazione degli standard dovuti pari a **1.317,09 mq**

### Piano di Recupero 348 - "Giunti Industrie Grafiche spa"



#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione		Permesso di costruire
--------------------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano prevede la realizzazione, in ampliamento, sul piazzale di pertinenza di un edificio produttivo esistente, di un capannone meccanizzato per lo stoccaggio di materiale digitale, oltre all'interramento della vasca antincendio, sulla cui superficie è stato progettato un parcheggio.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione n. 100 del 2016, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 14 del 05/04/2017.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 348	64.177	37.300*		Industriale/Artigianale

\* valore approssimativo

#### Parametri di progetto

	SUL**	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 348	2.181	NE	64.177	61,51	21,00

\*\*SUL in ampliamento

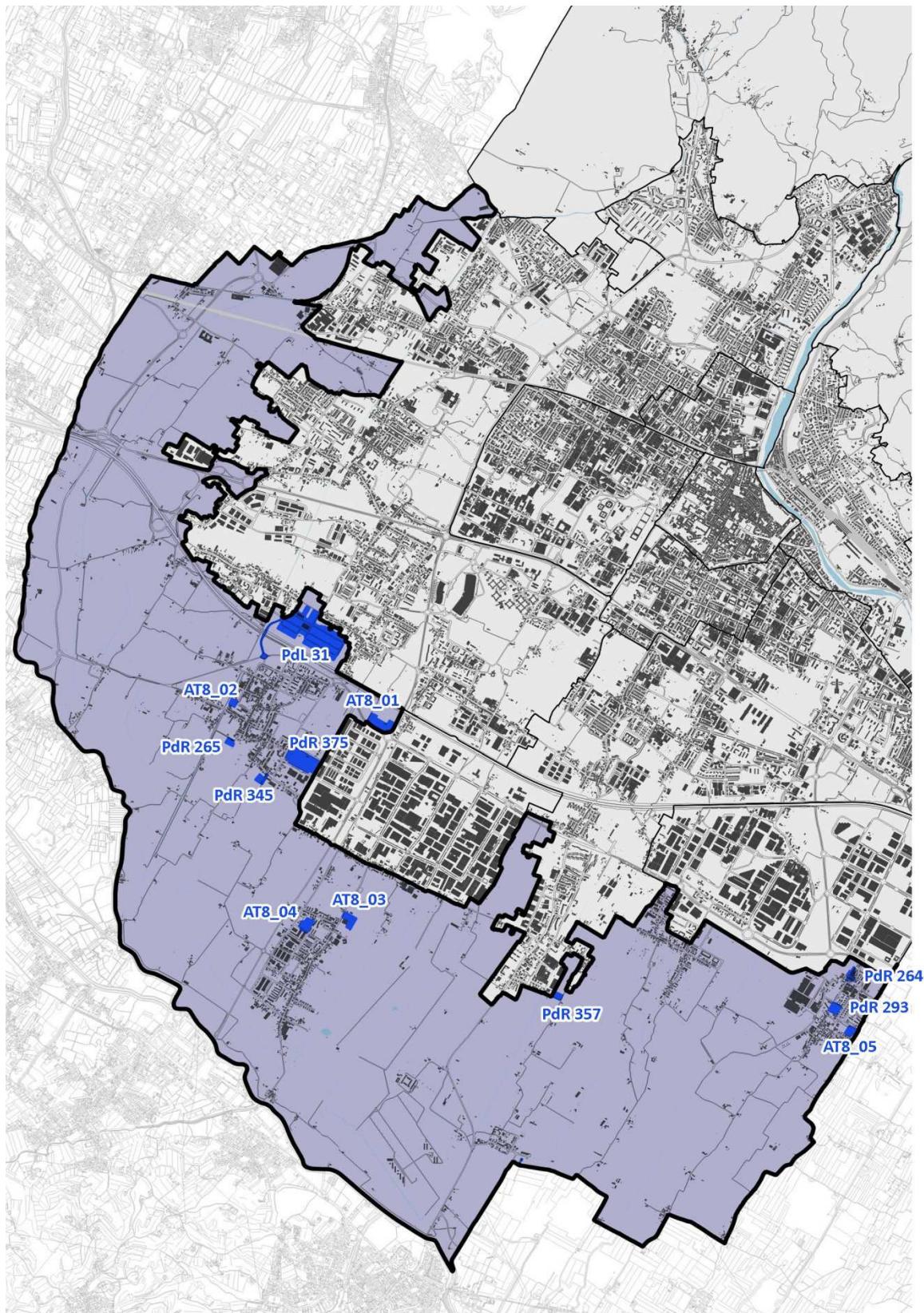
	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 348		2.181				

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 348					0	

Si prevede la totale monetizzazione degli standard dovuti pari a **327,10 mq**.

## UTOE 8 - La Piana



## Aree di Trasformazione

### AT8\_01 – Nuova edificazione – via Paronese



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio di facoltà edificatorie da AT8_02 e da AT4b_04	Piano attuativo
--------------------	--	-----------------

#### Descrizione e obiettivi generali

L'area, attualmente incolta, è posta all'angolo tra via Paronese e via XVI Aprile nelle immediate vicinanze dell'insediamento industriale Macrolotto 1 e della autostrada A11. Vi insiste una casa colonica di antica edificazione in pessimo stato di conservazione.

Attraverso il riconoscimento di facoltà edificatorie, si prevede la cessione del fabbricato compreso nella AT4b\_04, già parte della Fabbrica Forti riconosciuta come Archeologia industriale, per adibirlo ad attività culturali pubbliche e la cessione di una vasta porzione di terreno prospiciente via Adolfo Sironi nell'abitato di Iolo (AT8\_02) da adibire a parco pubblico.

I nuovi fabbricati avranno destinazione artigianale e dovranno garantire una articolazione di volumi in modo da mitigare l'impatto visivo del nuovo insediamento.

La casa colonica verrà recuperata ed ospiterà attività complementari alla destinazione produttiva (uffici, aree commerciali). Secondo quanto previsto dall'art. 148 delle NTA per il recupero dell'edificio colonico è possibile beneficiare di un bonus volumetrico.

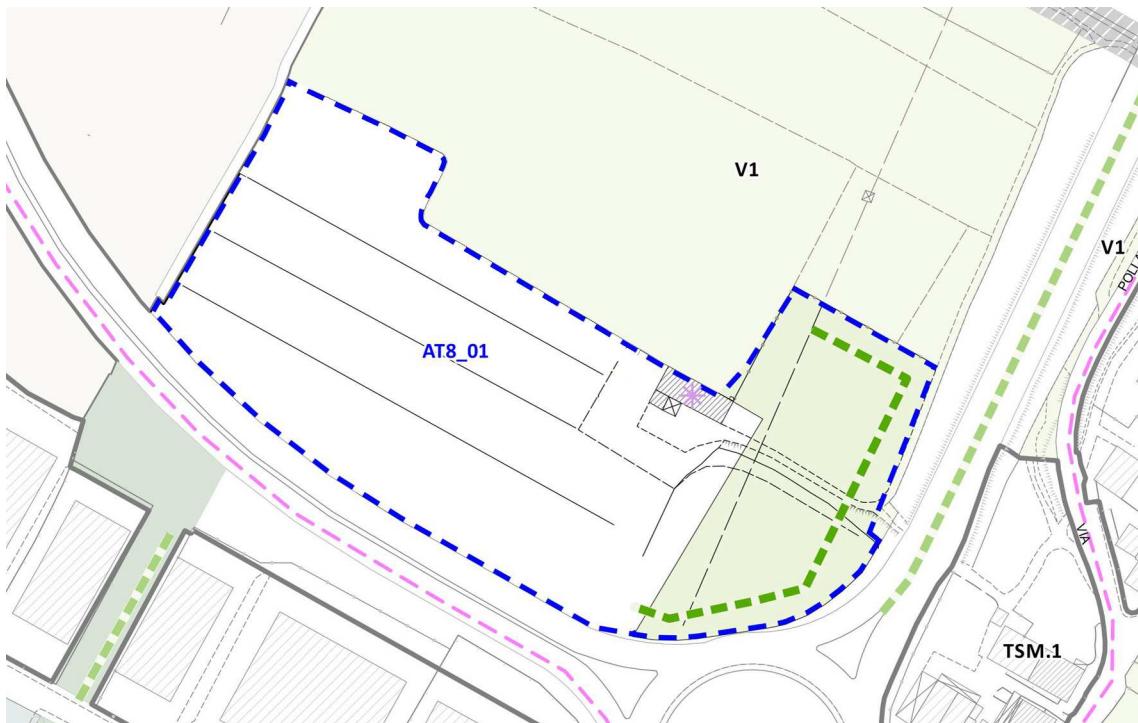
All'interno dell'area di trasformazione in oggetto si prevede la realizzazione di superfici a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro con l'abitato residenziale prospiciente via XVI Aprile.



**Parametri attuali stimati**

Porzioni	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
1	23.350	262	512	agricolo
2		-	-	agricolo

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

Porzioni	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
1	602	RIC + Bonus	17.495	50%	Pari all'esistente
2	6.848				7.5
<b>TOTALE</b>	<b>7.450</b>			<b>17.495</b>	

Porzioni	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
1		602						
2		6.848						
<b>TOTALE</b>		<b>7.450</b>						

### Standard urbanistici e cessioni

Porzioni	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT8_01						AT4b_04 AT8_02

### **Facoltà edificatorie generate**

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche della scheda, a compensazione delle cessioni nelle Aree di Trasformazione precedentemente indicate si prevede il riconoscimento di:

- **2.750 mq** di facoltà edificatorie a destinazione artigianale generate dalla cessione del fabbricato artigianale nella AT4b\_04;
- **594 mq** di facoltà edificatorie a destinazione artigianale generate dalla cessione della AT8\_02 in via Sironi;
- **3504 mq** di facoltà edificatorie a destinazione artigianale generate dalla superficie territoriale della presente Area di Trasformazione.

Le facoltà edificatorie della presente scheda sono attuabili solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della scheda di trasformazione AT4b\_04 in condizioni conservative discrete e del terreno in via Sironi alla AT8\_02.

### **Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di superfici a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro con l'abitato residenziale prospiciente via XVI Aprile.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

Gli interventi di nuova edificazione devono garantire adeguata permeabilità visiva tra l'autostrada e l'insediamento a sud di via Paronese attraverso il mantenimento di vanchi visuali e attraverso l'articolazione dei volumi.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, la disposizione degli edifici e degli spazi esterni ad uso privato, comprese le aree a parcheggio deve ricreare una nuova condizione di qualità percettiva per chi percorre l'autostrada. Allo stesso tempo, per un corretto inserimento dell'intervento rispetto alle aree agricole confinanti, gli spazi pertinenziali devono essere progettati attraverso l'uso massivo della vegetazione.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire alto livello di qualità costruttiva e architettonica.

Per l'intervento di recupero dell'edificio colonico esistente e il relativo ampliamento volumetrico i fronti che si affacciano sull'autostrada dovranno essere trattati come fronti principali.

Si richiede la realizzazione di una barriera vegetale sul lato nord dell'area fondiaria come elemento di mitigazione percettiva rispetto agli edifici produttivi di nuova realizzazione.

La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermati con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori.

Recinzioni, muri di contenimento o tettoie funzionali all'attività produttiva non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere le visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

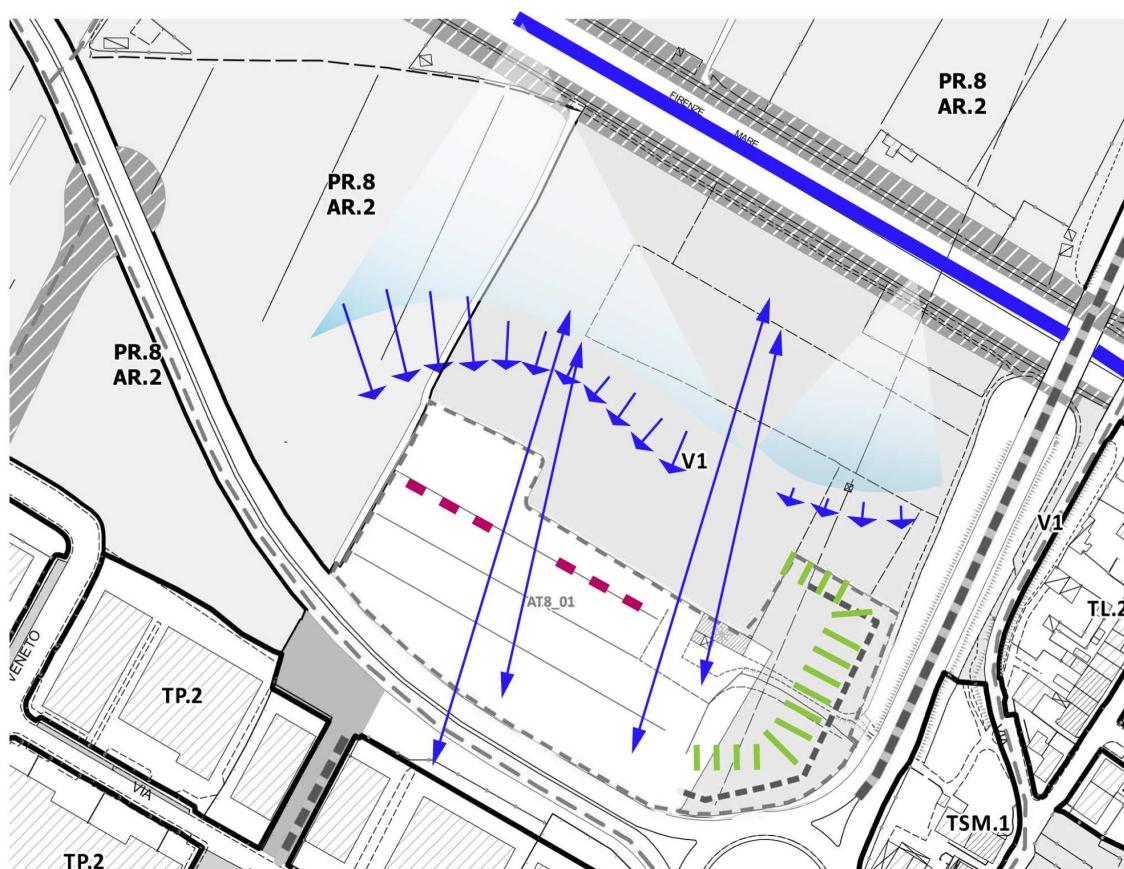
Le aree del lotto fondiario dedicate alla disposizione all'aperto di materiale di produzione non dovranno essere minimamente percepibili dal tracciato autostradale.

La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nel lotto fondiario non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

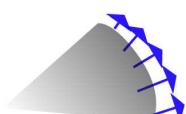
Le aree di sosta interne al lotto fondiario dovranno prevedere una superficie arborata secondo uno schema ed una quantità tale da contribuire alla creazione di condizioni microclimatiche favorevoli.

Nello schema che segue sono indicate :

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quali si richiedono interventi di mitigazione.
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti.
- il fronte principale di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dall'autostrada e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico.



Tracciato autostradale



Arearie di influenza visiva



Punti di permeabilità visiva



Barriera vegetale



Fronte principale di visualità

### AT8\_02 – Parco pubblico in via Sironi angolo via Mannelli – Iolo



#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Cessione e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie in AT8_01	Piano attuativo con AT8_01
---	--	----------------------------

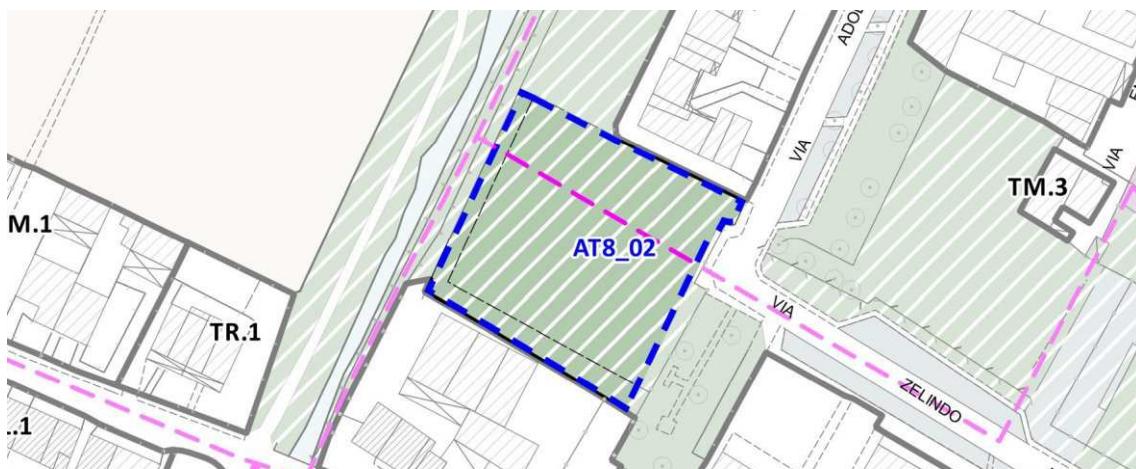
#### Descrizione e obiettivi generali

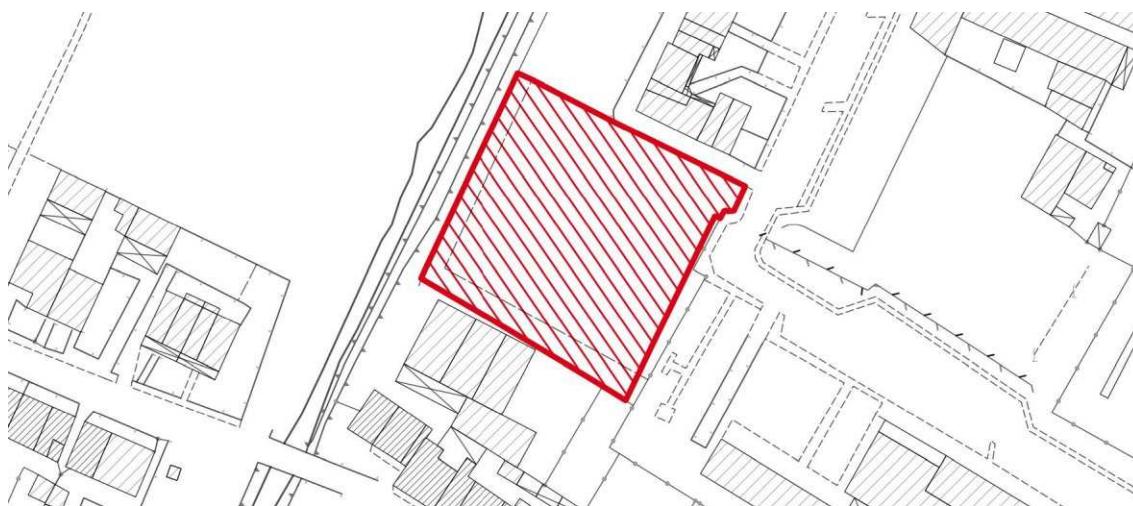
La scheda in oggetto riguarda un terreno incolto in prossimità dell'abitato di Iolo, da adibire a verde pubblico, facente parte del più ampio progetto di riqualificazione urbana della frazione definito dal "Masterplan Iolo – Disegno e qualificazione degli spazi pubblici esistenti e di progetto" redatto in attuazione delle indicazioni della D.C.C. n. 77 del 27/10/2016.

#### Parametri attuali stimati

	Sup. complessiva AT (mq)	SC (mq)	Se (mq)	uso
AT8_02	3.958	-	-	Incolto

#### Previsioni di Piano Operativo





SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI

AT

Cessioni

Area in cessione

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT8_02						100 %

#### Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte di cessione all'Amministrazione Comunale dell'intero terreno, è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di **594 mq** a destinazione produttiva da attuarsi nella scheda **AT8\_01**.

### AT8\_03 – Nuova edificazione via Giulio Braga



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano Attuativo di iniziativa privata
--------------------	--------------	---------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

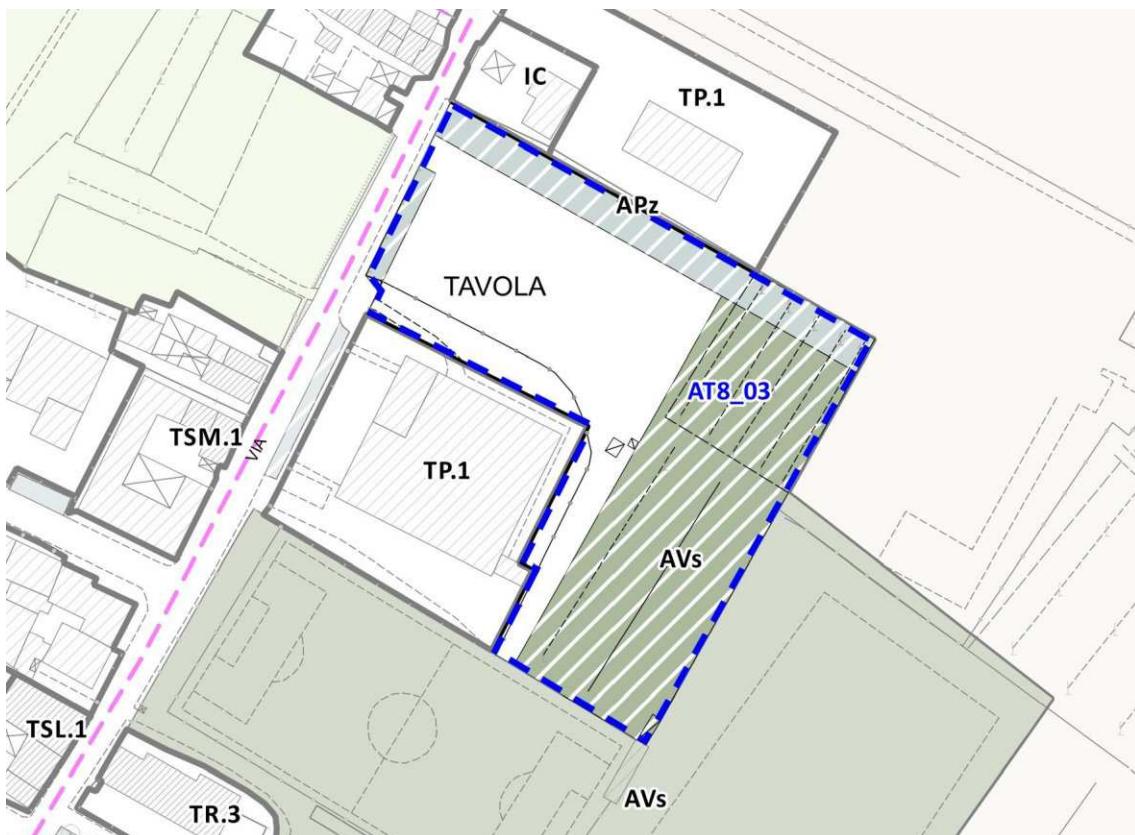
L'area incolta a verde si trova lungo via Giulio Braga, ai margini dell'urbanizzato di Tavola e confina con un'area a vocazione industriale, a poca distanza da attrezzature sportive.

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.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT8_03	11.024	-	-	Incolto

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI

### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT8_03	2.000	NE	5.060	50	8

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT8_03		2.000 mq						

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT8_03		178	1.200		1.378	41 % St

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CSSIONI



AT

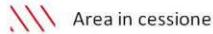
Standard urbanistici



Superficie fondiaria

Aree per spazi e parcheggi pubblici

Cessioni



Area in cessione

**Prescrizioni particolari per l'intervento**

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- che il nuovo fabbricato sia realizzato in allineamento con quello esistente a sud;
- che a nord sia realizzata una fascia laterale di almeno 7 m a percorso pubblico;
- che siano realizzati i parcheggi pubblici a pettine sul fronte strada.

### AT8\_04 – Nuova edificazione via Egidio Bellandi



#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di Costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il terreno si colloca in un'area libera tra via B. Pratesi, via Egidio Bellandi e via Pompeo Ciotti nel paese di Tavola, in prossimità di aree edificate residenziali ed in parte artigianali.

La trasformazione si pone l'obiettivo di creare una vasta area a verde pubblico e realizzare il collegamento viario mancante fra via Pratesi e via Bellandi a fronte di una nuova edificazione residenziale.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT8_04	11.240	-	-	Coltivo

### Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

#### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT8_04	1.710	NE	3.062	40	13,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT8_04	1.710 mq							

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT8_04	778	515			1.293	52% St

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria, degli standard da realizzare e della realizzazione della strada pubblica.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI



AT

Standard urbanistici



Superficie fondiaria

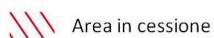
Aree per spazi e parcheggi pubblici



Viabilità di progetto

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Cessioni



Area in cessione

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di tratto di strada pubblica che collega via Brunetto Pratesi con via Egidio Bellandi al cui interno sia reperito lo spazio per la pista ciclo-pedonale.

### AT8\_05 – Nuova edificazione via delle Ruote, angolo via dell'Olmo



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

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

#### Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione è costituita da una vasta porzione di terreno incolto tra via delle Ruote e via dell'Olmo, in località San Giorgio a Colonica, ai margini del suo centro urbanizzato, in prossimità di un'area a verde pubblico.

La trasformazione si pone l'obiettivo di completare l'edificazione residenziale presente e di dotare l'area di nuovi standard che implementino le dotazioni pubbliche della zona quali parcheggi pubblici lungo la viabilità principale e aree a verde pubblico, anche utilizzabili dalla vicina scuola elementare.

#### Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT8_05	6.670	-	-	incolto

### Previsioni di Piano Operativo



### Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT8_05	1.000	NE	1.433	70 %	7,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrossio	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT8_05	1000 mq							

### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT8_05		605			605	70 %

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

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSONI

	AT	Standard urbanistici
	Superficie fondiaria	Arearie per spazi e parcheggi pubblici
	Cessioni	
	Area in cessione	

#### Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione del fabbricato in allineamento con quello adiacente.

## Piani Attuativi

### Piano di Recupero 100 – “via Giramonte”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il PdR interessa un ex fienile di due piani fuori terra in stato di abbandono e parzialmente distrutto, annesso ad un edificio per civile abitazione sito in località Castelnuovo. Il Piano prevede il recupero del fabbricato, con la realizzazione di un solaio interno che suddivide in due distinti piani l'attuale volume unico, e la sua trasformazione in civile abitazione.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di approvazione D.C.C. n. 105 del 06/12/2012 pubblicata sul B.U.R.T. n. 5 del 30/01/2013.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 100		246	246	agricola

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 100	455	SE			5,80 (invariata)

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 100	455					

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 100					0	

Il Piano non prevede il reperimento di standard né la loro monetizzazione.

A fronte della richiesta di proroga del Piano di Recupero, la Commissione Consiliare Permanente n. 4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile -, nella riunione del 02/08/2018, ha espresso parere favorevole e ha ritenuto necessario accollare ai proponenti idonea piantumazione su via Giramonte (tratto adiacente alla proprietà richiedente).

Piano di Recupero 264 – “Santa Maria a Colonica”



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

L'intervento consiste nella demolizione degli edifici artigianali esistenti e nella realizzazione di due edifici residenziali (per complessive 36 unità immobiliari) ottenuti attraverso il recupero della superficie esistente, oltre alla realizzazione di una strada e di un parcheggio pubblico. I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di approvazione D.C.C. n. 58 del 2014 pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 17/09/2014.

**Parametri attuali**

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 264	6.264	3.170	3.208	Artigianale

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 264	3.155	SE	4.362	18,09	13,20

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 264	3.155					

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni*
PdR 264		1.254			1.254	643

\* cessioni di nuova strada pubblica al netto degli standard

Si prevede la parziale monetizzazione degli standard dovuti pari a **822,41 mq**

### Piano di Recupero 284 – “via Dami 2”



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione		Permesso di costruire
--------------------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano prevede, a San Giorgio a Colonica, la realizzazione di 18 unità abitative, distribuite in 2 corpi di fabbrica distinti con tipologia edilizia in linea, oltre a parcheggio pubblico e verde di corredo a completamento delle opere di urbanizzazione a carico del Piano Imitrofo (PdL n. 293). I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione con D.C.C. n. 14 il 17/03/2016, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 27 del 06/07/2016.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdL 284	2.681*			Area urbana coltivata

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdL 284	1380	NE	1.920*	26,50	9,15

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdL 284	1380					

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdL 284	148	609			757*	

\*La somma tra SF e standard non equivale a ST in quanto la differenza è rappresentata da una particella di proprietà pubblica.

Si prevede la parziale monetizzazione degli standard dovuti pari a **mq 56,52**.

Piano di Lottizzazione 293 – “via Dami 1”



INQUADRAMENTO

## **Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione		Permesso di costruire
--------------------	--	-----------------------

## **Descrizione e obiettivi generali**

Il Piano prevede, a San Giorgio a Colonica, la realizzazione di 32 unità abitative distribuite in 4 corpi di fabbrica distinti con tipologia edilizia in linea, oltre a parcheggio pubblico e verde di corredo al completamento delle opere di urbanizzazione a carico del Piano limitrofo (PdL n. 284).

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione con D.C.C. n. 13 il 17/03/2016, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 27 del 06/07/2016.

## Parametri attuali

	<b>ST (mq)</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>SUL (mq)</b>	<b>FUNZIONI</b>
<b>PdL 293</b>	5.151	0	0	Area urbana coltivata

## Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdL 293	2.959	NE	3.625	32,27	7,60

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
Pdl 293	2.959					

## **Standard urbanistici e cessioni**

	<b>Verde (mq)</b>	<b>Parcheggi alberati (mq)</b>	<b>Piazze e percorsi (mq)</b>	<b>Spazi di uso pubblico (mq)</b>	<b>TOTALE (mq)</b>	<b>Cessioni</b>
<b>PdL 293</b>	317	1.208			<b>1.525</b>	

Si prevede parziale monetizzazione degli standard dovuti pari a **102,42 mq.**

Piano di Recupero 357 – Variante al PdR 317 - “IN.TE.CH.” ai sensi art. 112 L.R. 65/2014



INQUADRAMENTO

#### Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Recupero		Permesso di costruire
----------	--	-----------------------

#### Descrizione e obiettivi generali

Il Piano prevede la costruzione di un nuovo edificio produttivo, previa demolizione degli edifici artigianali esistenti in precario stato di conservazione, oltre alla realizzazione di un accesso al lotto da via Marino e all'ampliamento della sede stradale nel tratto di via di Castelnuovo adiacente l'area di intervento.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo, allegati alla delibera di adozione n. 76 del 2016, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 47 del 23/11/2016.

#### Parametri attuali

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdR 357	8.462	1.390	1.390	Artigianale

#### Parametri di progetto

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdR 357	1.711	Recupero	8.197	16,94	7,30

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdR 357		1.711				

#### Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdR 357						265

Cessioni di terreno al netto degli standard su cui i promotori realizzano l'allargamento della via di Castelnuovo.

Si prevede la totale monetizzazione degli standard dovuti pari a **1.230 mq**.

Piano di Lottizzazione 375 – denominato “via Ghisleri, via Bessi”



INQUADRAMENTO

**Tipologia di intervento e modalità di attuazione**

Nuova edificazione		Permesso di costruire
--------------------	--	-----------------------

**Descrizione e obiettivi generali**

Il piano attuativo prevede la realizzazione, su un'area urbana attualmente inedificata, di tre edifici destinati prevalentemente a commercio all'ingrosso (70 unità immobiliari) e, in piccola parte, a esercizi di somministrazione (1 bar e 1 ristorante). Il piano prevede anche la realizzazione e cessione al Comune di Prato di un parcheggio pubblico alberato, in fregio a via Ghisleri, e di un verde pubblico con pista ciclabile e parcheggio in linea, in fregio alla via Longobarda, nonché la realizzazione di altre opere urbanizzative su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano.

I parametri indicati nella presente scheda sono indicativi, in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del piano attuativo allegati alla delibera di adozione D.C.C. n. 34 del 26/04/2018 e di approvazione n. 58 del 12/07/2018 pubblicata sul B.U.R.T. n. 31 del 01/08/2018.

**Parametri attuali**

	ST (mq)	SC (mq)	SUL (mq)	FUNZIONI
PdL 375	45.526	0	0	Area inedificata incolta

**Parametri di progetto**

	SUL	Tipo intervento	SF (mq)	RC (%)	H max
PdL 375	31.990	NE	38.007	50%	8

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio (1 bar e 1 ristorante)	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi
PdL 375			31.368	622		

**Standard urbanistici e cessioni**

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
PdL 375	4.758	2.351			7.109	

## Dimensionamento del Piano Operativo

### UTOE 1 - Il Monteferrato

#### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	14.751	0	14.751
istruzione di base	3.626	0	3.626
parcheggi pubblici e piazze	10.250	784	11.034
verde e attrezzature sportive	44.308	31.002	75.310
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>72.935</b>	<b>31.786</b>	<b>104.721</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 2.322

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 0

**TOTALE ABITANTI UTOE 2.322**

**STANDARD PER ABITANTE mq/ab 45**

## UTOE 2a- La Calvana: la Dorsale

### Dimensionamento delle trasformazioni

RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdR 342	Riuso	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS
---------	-------	--

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	34.001	0	34.001
parcheggi pubblici e piazze	2.687	0	2.687
verde e attrezzature sportive	32.972	14.144	47.116
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>69.660</b>	<b>14.144</b>	<b>83.804</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 317

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 0

**TOTALE ABITANTI UTOE 317**

**STANDARD PER ABITANTE mq/ab 264**

## UTOE 2b – La Calvana: il Versante

### Dimensionamento delle trasformazioni

			RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE</b>									
<b>AT2b_01</b>	Riuso	PA	5.960		2.608		745		
<b>AT2b_02</b>	Nuova edificazione	PdC Conv.	350						
<b>AT2b_03</b>	Nuova edificazione	PdC Conv.	680						
<b>AT2b_04</b>	Nuova edificazione	PdC							
<b>AT2b_05</b>	Nuova edificazione	PA	3.050				3.050		
<b>AT2b_07</b>	Nuova edificazione	PdC Conv.	2.000						
<b>AT2b_08</b>	Nuova edificazione	PdC Conv.	3.210		1.070		1.070		
<b>AT2b_09</b>	Riuso	PA	1.720		430				
<b>AT2b_10</b>	Nuova edificazione	PA	886						
	<b>TOTALE</b>		<b>17.856</b>	<b>0</b>	<b>4.108</b>	<b>0</b>	<b>4.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### PIANI ATTUATIVI

<b>PdR 165</b>	Riuso		896						
<b>PdR 217</b>	Riuso		3.100						
<b>PdR 337</b>	Nuova edificazione		4.443						
	<b>TOTALE</b>		<b>3.100</b>	<b>5.339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PA</b>	<b>3.936</b>	<b>4.443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>6.240</b>	<b>0</b>	<b>1.070</b>	<b>0</b>	<b>1.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PA</b>	<b>10.780</b>	<b>896</b>	<b>3.038</b>	<b>0</b>	<b>745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>25.956</b>	<b>5.339</b>	<b>4.108</b>	<b>0</b>	<b>4.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

<b>PdR 223</b>	Riuso	6.000			4.300			
<b>PdR 337/piano di utilizzo</b>			145.794					
<b>PdZ 9</b>		Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS						
	<b>TOTALE</b>	<b>6.000</b>	<b>145.794</b>	<b>0</b>	<b>4.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ABITANTI INSEDIABILI da piani attuativi ante PS 176

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO<sup>3</sup> 763

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI<sup>3</sup> 940

### NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	168.927	23.080	192.007
istruzione di base	43.496	12.170	55.666
parcheggi pubblici e piazze	78.287	24.602	102.889
verde e attrezzature sportive	618.465	203.149	821.614
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>909.175</b>	<b>263.001</b>	<b>1.172.176</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	18.810
NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI	940

<b>TOTALE ABITANTI UTOE</b>	<b>19.750</b>
-----------------------------	---------------

<b>STANDARD PER ABITANTE</b>	<b>mq/ab</b>	<b>59</b>
------------------------------	--------------	-----------

## UTOE 3 - Centro Storico

### Dimensionamento delle trasformazioni

RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>AT3_01</b>	Riuso	PdC/PA		2074	1595	3190		
<b>AT3_02</b>	Riuso	PA						
<b>AT3_03<sub>1</sub></b>	Riuso	PA	698 <sub>4</sub>			2070		
<b>AT3_05</b>	Riuso	PdC Conv.	1176					
<b>AT3_06<sub>1</sub></b>	Riuso	PdC Conv.	878			120		
<b>AT3_07</b>	Riuso	PdC Conv.	6975	542		233		
<b>AT3_08</b>	Nuova edificazione	PdC Conv.	200					
	<b>TOTALE</b>		<b>9.229</b>	<b>0</b>	<b>2.616</b>	<b>1.595</b>	<b>5.613</b>	<b>0</b>
								<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI

<b>PdR 280<sub>2</sub></b>	Riuso	280						
<b>PdR 321</b>	Riuso							
<b>PdR 333</b>	Riuso							
<b>PdR 356</b>	Riuso		539					
	<b>TOTALE</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Accordo di programma dpgr 153/2014 e succ. modifiche

<b>AT3_09</b>	Riuso	12.000 metri quadri di SUL da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio
---------------	-------	--

#### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	PdC Conv.	200	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RIUSO</b>	PA	280	0	539	0	2.070	0	0
<b>TOTALE RIUSO</b>	PdC Conv.	9.029	0	2.616	1.595	3.543	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>9.509</b>	<b>0</b>	<b>3.155</b>	<b>1.595</b>	<b>5.613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO <sup>3</sup>

**280**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI <sup>3</sup>

**280**

#### NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa .

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

4 Mantenimento di destinazione già presente, in edificio in ristrutturazione conservativa. Non incidente nel dimensionamento

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	131.065	3.991	135.056
istruzione di base	36.556	0	36.556
parcheggi pubblici e piazze	82.113	8.363	90.476
verde e attrezzature sportive	35.447	1.221	36.668
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>285.181</b>	<b>13.575</b>	<b>298.756</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 8.240

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 280

**TOTALE ABITANTI UTOE 8.520**

**STANDARD PER ABITANTE mq/ab 35**

## UTOE 4a - La città centrale: via Bologna - via Strozzi

### Dimensionamento delle trasformazioni

RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>AT4a_01</b>	Riuso	PA	1.080		2.160		1.674		
<b>AT4a_02</b>	Nuova edificazione	PdC Conv.	1.050						
<b>AT4a_03</b>	Riuso	PA	4.310						
<b>AT4a_04</b>	Nuova edificazione	PdC Conv.	950						
	<b>TOTALE</b>		<b>7.390</b>	<b>0</b>	<b>2.160</b>	<b>0</b>	<b>1.674</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI

<b>PdR 323</b>	Riuso		7.068						
<b>PdR 353</b>	Riuso		351		1.573				
	<b>TOTALE</b>		<b>7.419</b>	<b>0</b>	<b>1.573</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	PdC Conv.	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	PA	<b>12.809</b>	<b>0</b>	<b>3.733</b>	<b>0</b>	<b>1.674</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>14.809</b>	<b>0</b>	<b>3.733</b>	<b>0</b>	<b>1.674</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO 3 **436**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 3 **436**

#### NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa .

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	9.289	4.061	13.350
istruzione di base	437		437
parcheggi pubblici e piazze	64.885	15.198	80.083
verde e attrezzature sportive	25.385	17.292	42.677
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>99.996</b>	<b>36.551</b>	<b>136.547</b>
ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017		8.125	
NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI		436	
<b>TOTALE ABITANTI UTOE</b>		<b>8.561</b>	
<b>STANDARD PER ABITANTE</b>	<b>mq/ab</b>		<b>16<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> La dotazione di standard per gli abitanti insediabili previsti nell'UTOE 4a è comunque soddisfatta dagli standard complessivi previsti nell'UTOE 5 - I Borghi.

## UTOE 4b - La città centrale: Borgonuovo-San Paolo

### Dimensionamento delle trasformazioni

	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--	--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### AREE DI TRASFORMAZIONE

AT4b_01	Riuso PA	1.518	3.036	3.036	7.589		
AT4b_02	Riuso PA	460			3.066		
AT4b_03	Riuso PA			2.500	2.186		
AT4b_04	Riuso PA						
AT4b_05	Riuso PA	2.385		2.465	3.450		
	Nuova edificazione PA	18.767					
AT4b_06	Riuso PdC Conv.	1.053					
	Nuova edificazione PdC Conv.	741					
AT4b_07	Riuso PA						
AT4b_08	Nuova edificazione PA	622			207		
AT4b_09	Riuso PA	7.315	3.867	2.900	4.834		
AT4b_10	Riuso PA		1.211	1.211	1.817		
AT4b_11	Riuso PA						
AT4b_12	Nuova edificazione PA		3.000				
	<b>TOTALE</b>	<b>32.861</b>	<b>11.114</b>	<b>12.112</b>	<b>0</b>	<b>23.149</b>	<b>0</b>
							<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI

PdR 230 <sub>z</sub>	Riuso		1.210					
PdR 26 <sub>z</sub>	Riuso		603					
PdR 360	Nuova edificazione			752				
	<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>1.813</b>	<b>752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PA</b>	<b>19.389</b>	<b>3.000</b>	<b>752</b>	<b>0</b>	<b>207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PA</b>	<b>11.678</b>	<b>9.927</b>	<b>12.112</b>	<b>0</b>	<b>22.942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>1.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>34.861</b>	<b>12.927</b>	<b>12.864</b>	<b>0</b>	<b>23.149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdR 112	Riuso	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS
PdR 121	Riuso	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS

ABITANTI INSEDIABILI da piani attuativi ante PS **0**

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO <sup>3</sup> **1.025**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI <sup>3</sup> **1025**

#### NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	110.563	10.976	121.539
istruzione di base	32.162	0	32.162
parcheggi pubblici e piazze	79.338	37.350	116.688
verde e attrezzature sportive	110.665	190.400	301.065
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>332.728</b>	<b>238.726</b>	<b>571.454</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	18.011
NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI	1.025
<b>TOTALE ABITANTI UTOE</b>	<b>19.036</b>

**STANDARD PER ABITANTE**      **mq/ab**      **31**

## UTOE 4c - La città centrale: Via Roma - Soccorso

### Dimensionamento delle trasformazioni

	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--	--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### AREE DI TRASFORMAZIONE

AT4c_01	Nuova edificazione PA	2.150					
AT4c_02	Nuova edificazione PA				8.600		
AT4c_03	Riuso PA	2.264					
AT4c_04	Riuso PdC Conv.	1.755					
AT4c_05	Riuso PdC Conv.		1.940				
AT4c_06	Nuova edificazione PdC Conv.	1.307					
<b>TOTALE</b>		<b>7.476</b>	<b>0</b>	<b>1.940</b>	<b>0</b>	<b>8.600</b>	<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI

PdR 205 <sub>2</sub>	Riuso	1.300					
PdR 274	Riuso	2.315		293			
PdR 330 <sub>2</sub>	Riuso	-3.183			2.528		
PdR 354 <sub>2</sub>	Riuso	3.157					
PdR 358	Riuso	954					
	Nuova edificazione	1.953					
<b>TOTALE</b>		<b>6.496</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>0</b>	<b>2.528</b>	<b>0</b>

#### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PA</b>	<b>4.103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>1.307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PA</b>	<b>6.807</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>0</b>	<b>2.528</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>1.755</b>	<b>0</b>	<b>1.940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>15.972</b>	<b>0</b>	<b>2.233</b>	<b>0</b>	<b>11.128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdR 330/65	Riuso	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS					
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO <sup>3</sup> **470**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI <sup>3</sup> **470**

#### NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	38.781	0	38.781
istruzione di base	14.351	0	14.351
parcheggi pubblici e piazze	59.062	16.793	75.855
verde e attrezzature sportive	18.979	41.195	60.174

**TOTALE STANDARD UTOE      131.173      57.988      189.161**

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017      12.181

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI      470

**TOTALE ABITANTI UTOE      12.651**

**STANDARD PER ABITANTE      mq/ab      15<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> La dotazione di standard per gli abitanti insediabili previsti nell'Utoe 4c è comunque soddisfatta dagli standard complessivi previsti nell'Utoe 6 – La città in aggiunta.

## UTOE 5 - I Borghi

### Dimensionamento delle trasformazioni

			RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE</b>									
AT5_01	Riuso	PdC Conv.			1.928				
AT5_02	Riuso	PA	1.357		3.393		6.786		
AT5_03	Nuova edificazione	PA	1.520						
AT5_04	Nuova edificazione	PA	3.100						
AT5_05	Nuova edificazione	PA	26.771						
AT5_06	Nuova edificazione	PA							
AT5_07	Nuova edificazione	PA	890						
AT5_08	Nuova edificazione	PA	800						
AT5_09	Nuova edificazione	PA	2.700						
AT5_10	Nuova edificazione	PA	4.453						
AT5_11	Riuso	PA	4.077						
AT5_12	Nuova edificazione	PA	1.675						
AT5_13	Riuso	PA	656						
	Nuova edificazione	PA	944						
AT5_14	Nuova edificazione	PA	2.300						
AT5_15	Nuova edificazione	PA			900				
AT5_16	Nuova edificazione	PA	902						
AT5_17	Nuova edificazione	PA	1.370						
AT5_18	Nuova edificazione	PdC Conv.	2.347		2.347				
AT5_19	Nuova edificazione	PA			4.000				
AT5_20	Nuova edificazione	PA	1.370						
AT5_21	Nuova edificazione	PA	1.163						
AT5_22	Nuova edificazione	PA		400					
	Riuso	PA		860					
AT5_23	Nuova edificazione	PdC Conv.		3.000	700				
AT5_24	Riuso	PA							
	<b>TOTALE</b>		<b>58.395</b>	<b>4.260</b>	<b>12.368</b>	<b>900</b>	<b>6.786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PIANI ATTUATIVI</b>									
PdR 229 <sub>2</sub>	Riuso				1.300				
PdR 237 <sub>2</sub>	Riuso						266		
PdR 255 <sub>2</sub>	Riuso		3.824						
PdR 258 <sub>2</sub>	Riuso		754						
PdR 290	Riuso		1.668						
PdR 321 <sub>2</sub>	Riuso		1.882						
PdR 322 <sub>2</sub>	Riuso		921						
PdR 333 <sub>2</sub>	Riuso		485						
PdR 341 <sub>2</sub>	Nuova edificazione				4.655				
PdR 365	Riuso		468						
	Nuova edificazione		872						
PdR 372	Riuso				1.483				
PdL 197 <sub>2</sub>	Nuova edificazione			6.270					
	<b>TOTALE</b>		<b>10.874</b>	<b>6.270</b>	<b>7.438</b>	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO</b>								
		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PA</b>	<b>50.830</b>	<b>6.670</b>	<b>8.655</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>2.347</b>	<b>3.000</b>	<b>3.047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		<b>8.000</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PA</b>	<b>16.092</b>	<b>860</b>	<b>6.176</b>	<b>0</b>	<b>7.052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>77.269</b>	<b>18.530</b>	<b>19.806</b>	<b>900</b>	<b>7.052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS</b>								
<b>PdR 159</b>	Riuso	21.026		3.497		2.246		
<b>PdZ 3</b>	Nuova edificazione		Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS					
<b>PdZ 6</b>	Nuova edificazione		Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS					
<b>PdZ 2/11</b>	Nuova edificazione		Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS					
<b>PdZ 2/5</b>	Nuova edificazione		Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS					
<b>PdL A</b>	Riuso		Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS					
ABITANTI INSEDIABILI da piani attuativi ante PS								
				<b>618</b>				
ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO <sup>3</sup>								
				<b>2.273</b>				
ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI <sup>3</sup>								
				<b>2.891</b>				
<b>NOTE</b>								
1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.								
2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.								
3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.								

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	435.073	39.561	474.634
istruzione di base	192.091	27.699	219.790
parcheggi pubblici e piazze	287.746	133.827	421.573
verde e attrezzature sportive	1.156.286	888.133	2.044.419
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>2.071.196</b>	<b>1.089.220</b>	<b>3.160.416</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 69.184

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 2.891

**TOTALE ABITANTI UTOE 72.075**

**STANDARD PER ABITANTE mq/ab 44**

## UTOE 6 - La città in aggiunta

### Dimensionamento delle trasformazioni

	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO ALDETTOGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--	--------------	-------------------------	-----------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### AREE DI TRASFORMAZIONE

AT6_01	Nuova edificazione	PdC Conv.	182				
AT6_02	Nuova edificazione	PA				7.000	
AT6_03	Nuova edificazione	PA		4.400			6.600
AT6_04	Nuova edificazione	PA	904				
AT6_05	Nuova edificazione	PA	5.028				
AT6_06	Nuova edificazione	PA	1.390				
AT6_07	Nuova edificazione	PA	2.060				
AT6_08	Nuova edificazione	PA	3.230				
AT6_09	Nuova edificazione	PA	4.115				
AT6_10	Riuso	PA	8.504				
AT6_11	Riuso	PA		11.330	4.532	22.660	
	Nuova edificazione	PA				12.000	
AT6_12	Nuova edificazione	PdC Conv.	1.500				
AT6_13	Nuova edificazione	PA	10.987				
AT6_14	Nuova edificazione	PA		8.339			
<b>TOTALE</b>			<b>37.900</b>	<b>24.069</b>	<b>4.532</b>	<b>0</b>	<b>41.660</b>
						<b>0</b>	<b>6.600</b>

#### PIANI ATTUATIVI

PdR 208	Riuso		1.266				
PdR 213	Riuso		11.553		290		
PdR 279	Riuso		1.522	1.095			
PdR 300	Nuova edificazione				8.692		
PdR 310	Riuso		2.837		2.216	4.270	
PdR 327	Riuso		1.811				
PdR 330	Riuso			2.498			
PdR 335	Riuso		7.824				
PdR 351	Riuso					673	
PdR 366	Nuova edificazione				620		
PdL C	Riuso housing sociale						
<b>TOTALE</b>			<b>26.813</b>	<b>3.593</b>	<b>3.126</b>	<b>8.692</b>	<b>4.943</b>
						<b>0</b>	<b>0</b>

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO								
		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	PA	27.714	12.739	620	8.692	19.000	0	6.600
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	PdC Conv.	1.682	0	0	0	0	0	0
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		5.000	8.000	0	0	0	0	0
<b>TOTALE RIUSO</b>	PA	35.317	14.923	7.038	0	27.603	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>69.713</b>	<b>35.662</b>	<b>7.658</b>	<b>8.692</b>	<b>46.603</b>	<b>0</b>	<b>6.600</b>

**PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS**

PdR 155/327	Riuso	7.410,00	5.000,00	5.802,00			
PdZ 12	Nuova edificazione	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS					

ABITANTI INSEDIABILI da piani attuativi ante PS **218**

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO <sup>3</sup> **2.050**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI <sup>3</sup> **2.268**

**NOTE**

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	116.047	42.583	158.630
istruzione di base	70.896	9.850	80.746
parcheggi pubblici e piazze	199.854	99.508	299.362
verde e attrezzature sportive	455.506	675.159	1.115.598
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>842.303</b>	<b>827.100</b>	<b>1.669.403</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 37.893

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 2.268

**TOTALE ABITANTI UTOE 40.161**

**STANDARD PER ABITANTE mq/ab 41**

## UTOE 7 - I Macrolotti

### Dimensionamento delle trasformazioni

RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>AT7_01</b>	Nuova edificazione PA			3.450	2.070			
	<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.450</b>	<b>2.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI

PdZ 13	Nuova edificazione	11.800						
PdR 347	Nuova edificazione		6.085					
PdR 348	Nuova edificazione		2.181					
	<b>TOTALE</b>		<b>11.800</b>	<b>8.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PA</b>	<b>11.800</b>	<b>8.266</b>	<b>3.450</b>	<b>2.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		<b>2.000</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>13.800</b>	<b>9.266</b>	<b>3.450</b>	<b>2.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdL Macrolotto 2	Nuova edificazione	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS
------------------	--------------------	--

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO <sup>3</sup> **406**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI <sup>3</sup> **406**

#### NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	26.925	8.456	35.381
istruzione di base	7.812	0	7.812
parcheggi pubblici e piazze	116.735	48.431	165.166
verde e attrezzature sportive	98.685	440.749	539.434
<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>250.157</b>	<b>497.636</b>	<b>747.793</b>

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	2.285
NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI	406
<b>TOTALE ABITANTI UTOE</b>	<b>2.691</b>

**STANDARD PER ABITANTE**      **mq/ab**      **278**

## UTOE 8 - La Piana

### Dimensionamento delle trasformazioni

RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
--------------	-------------------------	------------------------	---------------------	---------------------------	----------	-----------------------------------

#### AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>AT8_01</b>	Riuso PA		602				
	Nuova edificazione PA		6.848				
<b>AT8_02</b>	Riuso PA						
<b>AT8_03</b>	Nuova edificazione PA		2.000				
<b>AT8_04</b>	Nuova edificazione PA	1.710					
<b>AT8_05</b>	Nuova edificazione PA	1.000					
	<b>TOTALE</b>	<b>2.710</b>	<b>9.450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PIANI ATTUATIVI

PdR 100	Riuso	455						
PdR 264	Riuso	3.155						
PdR 265z	Riuso con mantenimento della destinazione di partenza							
PdR 284	Nuova edificazione	1.380						
PdR 293	Nuova edificazione	2.959						
PdR 345z	Nuova edificazione	3.246						
PdR 357	Nuova edificazione		1.711					
PdR 375	Nuova edificazione			622				31.368
	<b>TOTALE</b>	<b>11.195</b>	<b>1.711</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.368</b>

#### SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PA</b>	<b>10.295</b>	<b>10.559</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.368</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		<b>5.000</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PA</b>	<b>3.610</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>18.905</b>	<b>19.161</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.368</b>

#### PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdL 31	Edificabilità residua già compresa nella Sul esistente del Ps
--------	---

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO 3 556

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI 3 556

#### NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	224.108	22.665	246.773
istruzione di base	49.821	12.373	62.194
parcheggi pubblici e piazze	76.135	47.371	123.506
verde e attrezzature sportive	465.335	351.890	817.225

<b>TOTALE STANDARD UTOE</b>	<b>815.399</b>	<b>434.299</b>	<b>1.249.698</b>
-----------------------------	----------------	----------------	------------------

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	15.958
----------------------------------	--------

NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI	556
---	-----

<b>TOTALE ABITANTI UTOE</b>	<b>16.514</b>
-----------------------------	---------------

<b>STANDARD PER ABITANTE</b>	<b>mq/ab</b>	<b>76</b>
------------------------------	--------------	-----------

## Territorio Comunale

### Dimensionamento delle trasformazioni

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO								
		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PA</b>	<b>128.067</b>	<b>45.677</b>	<b>14.099</b>	<b>11.662</b>	<b>30.857</b>	<b>0</b>	<b>37.968</b>
<b>TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>14.517</b>	<b>3.000</b>	<b>4.117</b>	<b>0</b>	<b>1.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI</b>		<b>29.000</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PA</b>	<b>97.373</b>	<b>27.208</b>	<b>32.929</b>	<b>0</b>	<b>64.614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RIUSO</b>	<b>PdC Conv.</b>	<b>11.837</b>	<b>0</b>	<b>6.484</b>	<b>1.595</b>	<b>3.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>280.794</b>	<b>100.885</b>	<b>57.629</b>	<b>13.257</b>	<b>100.084</b>	<b>0</b>	<b>37.968</b>

### PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

<b>TOTALE</b>	<b>34.436</b>	<b>145.794</b>	<b>8.497</b>	<b>4.300</b>	<b>8.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---------------	---------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------	----------

### Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	standard/ab.
attrezzature collettive	1.309.515	155.373	1.464.888	<b>7,2</b>
istruzione di base	451.248	62.092	513.340	<b>2,5</b>
parcheggi pubblici e piazze	1.057.092	432.392	1.489.484	<b>7,4</b>
verde e attrezzature sportive	3.061.811	2.854.334	5.916.145	<b>29,2</b>
<b>TOTALE STANDARD</b>	<b>5.879.666</b>	<b>3.504.026</b>	<b>9.383.692</b>	

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017 193.325

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO 9.271

**TOTALE ABITANTI COMUNE 202.596**

**STANDARD PER ABITANTE mq/ab 46**

### Standard Territoriali

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	854.783	10.179	864.962
istruzione di base	201.490	0	201.490
parcheggi pubblici e piazze	43.787	12.947	56.734
verde e attrezzature sportive	1.669.847	49.551	1.719.398
<b>TOTALE STANDARD TERRITORIALI</b>	<b>2.769.907</b>	<b>72.677</b>	<b>2.842.584</b>

**STANDARD TERRITORIALI PER ABITANTE mq/ab 14**