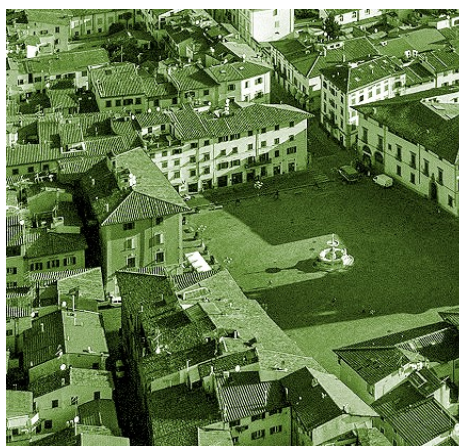


## RELAZIONE GENERALE



**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 Capecchi  
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

**Cartografia**

Martina Angeletti, Francesca Furter

**Elaborati grafici di sintesi**

Cosimo Balestri

**Archeologia**

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 Assessorato**

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 Sapio, Valentino Bianco

# Indice generale

Presentazione.....	1
Premessa.....	7
1. La cornice del Piano e la visione della Città.....	9
1.1 Quadro Normativo di riferimento.....	9
1.1.1 Le disposizioni della legge regionale per il Piano Operativo.....	9
1.2 Gli obiettivi: una nuova visione della Città.....	11
1.2.1 Atto d’Indirizzo, Avvio del Procedimento, Piano Operativo: le strategie.....	11
2. La condivisione dell’idea di Città.....	14
2.1 “Prato al Futuro”.....	14
2.1.1 Il percorso partecipativo e comunicativo.....	14
2.2 Partecipazione continua.....	20
2.2.1 Manifestazioni di interesse e contributi.....	20
2.3 Incontri, workshop e convegni tematici.....	20
3. Contributi alla lettura del territorio.....	22
3.1 La struttura del paesaggio.....	22
3.1.1 La lettura dei caratteri idrogeomorfologici del paesaggio.....	23
3.1.2 La lettura dei caratteri ecologici del paesaggio.....	23
3.1.3 La lettura del sistema insediativo di lunga durata.....	28
3.1.4 La lettura dei caratteri del paesaggio rurale.....	32
3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio.....	36
3.2.1 Aggiornamento dell’uso del suolo.....	36
3.2.2 Valori naturalistici del territorio comunale.....	37
3.2.3 Funzionalità ecologica del territorio agricolo di pianura.....	41
3.3 Il “Green benefits”.....	49
3.4 Action Plan per la Forestazione Urbana.....	50
4. Le strategie del Piano.....	52
4.1 Un nuovo sviluppo urbano e gli strumenti di attuazione.....	52
4.2 Dall’Avvio del procedimento al progetto di Piano.....	59
5. La lettura del Piano e il disegno del territorio.....	79

5.1 Il Territorio Urbanizzato.....	79
5.1.1 Tessuti Storici.....	82
5.1.2 Tessuti Contemporanei.....	86
5.1.3 Interventi nel Territorio Urbanizzato.....	90
5.2 Il Territorio Rurale.....	93
5.2.1 Paesaggi Rurali.....	93
5.2.2 Ambiti Rurali.....	98
5.2.3 Interventi nel Territorio Rurale.....	103
5.3 Le emergenze del patrimonio storico.....	108
5.3.1 Archeologia Industriale.....	108
5.3.2 Complessi Produttivi di valore tipologico.....	111
5.3.3 Patrimonio edilizio di valore storico architettonico.....	112
5.3.4 Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale – classificazione C1 - C2.....	120
5.3.5 Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono o degrado.....	121
5.3.6 Elementi puntuali testimoniali e identitari.....	123
5.3.7 Alberi di valore paesaggistico ambientale.....	123
5.3.8 Viabilità storica.....	123
5.4 La trasformazione degli Insediamenti.....	127
5.4.1 Aree di trasformazione: tra riuso e nuovo spazio pubblico.....	127
5.4.2 Aree di trasformazione: riuso e rigenerazione del patrimonio.....	128
5.4.3 La Perequazione.....	132
5.4.4 Aree di trasformazione per la città pubblica: nuove edificazioni generate da cessione di aree.....	134
5.4.5 Aree di trasformazione per la città pubblica: nuove edificazioni generate da cessione di edifici.....	137
5.4.6 La pianificazione progressa riconfermata dal Piano.....	137
5.5 La promozione della qualità territoriale.....	139
5.5.1 Il disegno dello Spazio Pubblico.....	140
5.5.2 La mobilità.....	156
5.5.3 Reti e connettività.....	158
5.5.4 Qualità in ambito rurale.....	161
5.6 Disciplina delle funzioni.....	162
5.7 Gli elaborati del Piano.....	163
6. Il Parco della Piana.....	166
6.1 Recepimento delle disposizioni del Progetto.....	166

6.1.1 Invarianti Strutturali.....	166
6.1.2 Prescrizioni.....	169
6.2 Il recepimento delle disposizioni del “Parco della Piana” .....	173
6.2.1 Ambiti di Salvaguardia “A” .....	173
6.2.2 Aree funzionali al Parco Agricolo della Piana.....	180
7. I numeri del Piano.....	198
7.1 Il Dimensionamento delle trasformazioni - lotti interstiziali.....	198
7.1.1 Tabelle di dettaglio e di sintesi delle previsioni quinquennali del territorio comunale.....	200
7.1.2 Tabelle di dettaglio e di sintesi delle varie UTOE.....	201
7.2 Gli standard pubblici del Piano Operativo.....	211
7.3 Dimensionamento del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale.....	213

## Presentazione

*Tra le grandi sfide che si pongono di fronte al futuro dell'umanità si stagliano quelle relative a come essa abiterà la terra, quali saranno le modalità di interrelazione, quale il rapporto con la natura: sfide che avverranno principalmente nelle aree urbane.*

*Nel 2009 la popolazione urbana mondiale ha superato per la prima volta quella rurale. Questo è un fenomeno considerato "stabile", ovvero destinato a continuare in modo costante nel futuro: le stime sono che nel 2030 il 60% della popolazione mondiale vivrà nelle città.*

*L'Europa è una delle aree più urbanizzate al mondo: oggi più del 70% dei cittadini europei vive in aree urbane e gli studi delle Nazioni Unite stimano che la percentuale salirà all'80% entro il 2050.*

*Le città sono luoghi attrattivi per le opportunità che aprono da un punto di vista delle interazioni sociali, culturali, di studio, di lavoro. Sono luoghi maggiormente competitivi per l'innovazione, l'economia e la ricerca, ma sono anche i luoghi nei quali si manifestano gli effetti della povertà, della segregazione sociale e spaziale, della disoccupazione, e sono luoghi "fragili" nei quali si manifestano con maggiore violenza gli effetti dei cambiamenti climatici e dell'inquinamento: già oggi le città consumano il 75% delle risorse naturali e sono responsabili del 70% delle emissioni globali di CO<sub>2</sub>.*

*Il futuro dell'umanità si muove nell'ambito di questo paradosso: le città sono i luoghi nei quali l'uomo abiterà per le opportunità che offrono e, allo stesso tempo, sono i luoghi nei quali si concentrano e si producono i problemi che dovrà affrontare.*

*Quindi la grande sfida culturale e politica da affrontare è come rendere sostenibile l'attrattiva delle città e far sì che il loro futuro sviluppo generi dei luoghi adeguati alla salute dei suoi cittadini, inclusivi da un punto di vista sociale e spaziale, e che agiscano attivamente nel miglioramento delle condizioni ambientali del pianeta.*

*A livello internazionale il documento di riferimento per lo sviluppo del pianeta è l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, ossia un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 da 193 Paesi membri dell'ONU, contenente i 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile.*

*A livello europeo, con il Patto di Amsterdam di Maggio 2016, si è istituita l'Agenda Urbana per l'Unione Europea, che riconosce in modo definitivo il ruolo centrale delle aree urbane nello sviluppo sociale, culturale ed economico del futuro del continente, ponendole al centro delle politiche del prossimo settennato e individua 12 temi fondamentali di sviluppo a cui si sono recentemente aggiunti 2 ulteriori temi.*

*Nel contesto dell'Agenda Urbana dell'UE, le città italiane potranno giocare un ruolo di protagonismo se sapranno accettare la sfida culturale e politica che le si pone di fronte. C'è una competizione in corso a livello internazionale fatta di innovazione, ricerca, capacità di attrazione degli investimenti, miglioramento delle caratteristiche ambientali, di resilienza, di inclusione sociale, e le città sono e saranno i luoghi di questa competizione. Nelle città italiane risiedono gli asset strategici per lo sviluppo dell'intero sistema Italia ed in particolare hanno due temi assolutamente specifici in ambito europeo ed internazionale che possono rappresentare il vero valore aggiunto in questo contesto di competizione globale, e che, tra l'altro, sono totalmente allineati e funzionali alle future strategie europee dell'Agenda Urbana dell'UE: la storia con le sue testimonianze artistiche e di tradizioni culturali, sociali ed economiche e la presenza dei distretti industriali. Questi ultimi sono la vera specificità delle città italiane: ancora oggi rappresentano un elemento di crescita per il paese (i distretti industriali continuano ad essere trainanti per l'economia del paese ed hanno reagito meglio alle dinamiche della crisi economica) e, soprattutto, proiettano le città italiane nella sfida globale. I distretti industriali, infatti, nella loro intima, osmotica relazione con le aree urbane, fatta di connessioni e interdipendenze fisiche e sociali, permettono di delineare strategie di sviluppo che siano in grado di coniugare simultaneamente le*

*politiche urbane e le politiche industriali, che si aprono agli scenari legati ai temi di industria 4.0 e la tecnologia 5G, ovvero, al futuro su cui ci stiamo affacciando in questo momento storico, con tutte le sue incognite ed aspettative: in questo quadro risiede nelle decisioni sulle politiche urbane tutta la capacità di governare e cogliere le opportunità di sviluppo sociale, culturale ed economico che aprono i nuovi scenari delle politiche comunitarie e delle nuove tecnologie.*

*Il Piano Operativo del Comune di Prato risponde e delinea una visione complessiva per lo sviluppo della città in relazione a questo panorama internazionale, cercando di affrontare i temi della complessità del presente e del futuro con un approccio innovativo, sostenibile e ancorato ai bisogni dei cittadini in tutte le loro componenti. Una visione della città che parte dall'identificazione del ruolo strategico che Prato riveste nell'ambito nazionale, regionale e di area vasta, promuovendo e contribuendo ad una prospettiva di sviluppo sovra-locale.*

*Un progetto di città che concretizza la visione di sviluppo del territorio contenuta nell'atto di indirizzo politico, approvato dal Consiglio Comunale a Novembre 2015, gli Indirizzi Programmatici per la formazione della variante al Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo del Comune di Prato (DCC 89/2015), che ha guidato tutte le scelte di politiche urbane messe in atto dall'Amministrazione a partire dal suo insediamento e che è stato concepito come l'Agenda Urbana di Prato.*

*Un progetto di città che ha messo in campo, nella sua fase preliminare, uno straordinario sforzo volto al coinvolgimento di tutti i cittadini per l'ascolto delle loro proposte e per condividere le scelte strategiche promosse dall'Amministrazione, che ha previsto un percorso partecipativo e di comunicazione articolato in molteplici livelli, i quali hanno visto il confronto con esperti nazionali ed internazionali, con i professionisti della città ed in generale con i cittadini in tutte le loro componenti – portatori di interesse, abitanti delle frazioni, associazioni di categoria, ecc. – ed inoltre uno specifico ed innovativo percorso partecipativo per i bambini delle scuole cittadine.*

*Un progetto di città sviluppato direttamente dagli uffici del Comune, alle cui alte professionalità sono stati affiancati esperti di livello nazionale ed internazionale su alcuni temi, nella logica di costruire un Ufficio di Piano che, partendo dalla condivisione e dall'intima conoscenza delle strategie di sviluppo nel medio periodo della città contenute nell'Agenda Urbana di Prato, non si limiti alla redazione del Piano Operativo ma anche della sua gestione, che agisca come una struttura di pianificazione costantemente impegnata a verificarne l'efficacia e gli effettivi impatti e a rispondere alle necessità della città e ai cambiamenti che, in questo momento storico, avvengono in modo repentino.*

*Un progetto di città che inserisce Prato nel contesto della competizione internazionale descritto nella premessa, attivando politiche urbane finalizzate, da una parte, alla tutela ed alla promozione del lavoro, con azioni adeguate alle esigenze del distretto del tessile-moda, dei comparti economici esistenti nella città e nell'area vasta e, dall'altra, introducendo visioni urbane innovative a servizio dei nuovi settori economici. La prospettiva è quella di rendere sempre più attrattiva la città per creare nuove opportunità di investimento – e quindi di lavoro – nei settori strategici della città e della Regione Toscana, proiettando Prato nella sfida internazionale dell'impresa 4.0 e cercando di sviluppare, in sinergia con il Piano Smart City, le opportunità che l'essere una delle 5 città italiane sede della sperimentazione sulla tecnologia 5G aprono. Il Piano Operativo fa propria e promuove la narrazione di Prato città della contemporaneità in Toscana, identificata come immagine condivisa in tutte le strategie di sviluppo del territorio messe in atto dall'Amministrazione in questi anni, perché funzionale ai suoi comparti economici e alle sue istituzioni culturali, affiancando a questa narrazione interi settori urbani nei quali vengono attivate strategie con prefigurazioni che puntano all'innovazione, mirate all'insediamento di nuove funzioni strategiche per la città e ad offrire servizi sempre più avanzati a quelle esistenti. In questa direzione vanno le strategie promosse per l'asse della Declassata, delineato come boulevard metropolitano lungo il quale insediare funzioni pubbliche e private di livello sovra-locale a servizio dell'innovazione della manifattura della Toscana, a partire dalla valorizzazione del segno di ingresso alla città rappresentato dal Centro Pecci e dalla previsione di un hub dell'innovazione nell'ex Banci; la promozione del Macrolotto Zero come distretto creativo di area vasta, un quartiere nel quale incentivare le forme innovative di riuso dell'edilizia industriale storica esistente per l'insediamento di nuove funzioni e attrarre e fornire servizi ai comparti*



*economici della creatività presenti nell'area metropolitana – tessile-moda, fashion, ICT, audio visivo, design, ecc – verso i quali sarà importante sviluppare, nel corso della gestione del Piano Operativo, forme attive di marketing territoriale per incentivare l'incoming; la definizione di programmi specifici dedicati ai comparti industriali omogenei, a partire dal Macrolotto 1 ed il Macrolotto 2 (oggetto, quest'ultimo, di una variante specifica che ha anticipato le strategie del Piano), che rappresentano un asset importante per la declinazione manifatturiera del territorio pratese, per i quali vengono previsti modelli di trasformazione finalizzati a incrementarne la qualità ambientale, insediativa ed architettonica. Accanto a queste, il Piano sviluppa una strategia complessiva per il centro storico e le mura, che prevede, da una parte, di rinnovare la sua vocazione di polo servizi della città, prevedendo l'implementazione dei poli istituzionali esistenti e la creazione di nuovi, in modo da riportare la frequentazione del centro antico nelle abitudini quotidiane dei pratesi, dall'altra, la sua valorizzazione in chiave storico-testimoniale e artistica – con previsioni mirate a continuare nell'azione di riqualificazione degli spazi pubblici, il potenziamento dei poli culturali, la valorizzazione dei complessi monumentali, la previsione di un sistema di accessi veicolari basato su un apparato di parcheggi a corona attorno alle mura del centro e l'implementazione del servizio ferroviario con la stazione del Serraglio – nella logica di supportare con le politiche urbane il settore turistico della città di Prato, che ha visto numerose azioni messe in campo in questi anni, a partire dal progetto per il brand Prato. Il Piano Operativo, quindi, affronta le sfide poste dall'Agenda Urbana per l'UE mettendo in campo strategie atte a sviluppare e valorizzare i suoi asset storico-culturali e quelli economici, rappresentati dai suoi distretti manifatturieri, promuovendo politiche urbane a supporto della città nell'ambito della competizione globale.*

*Un progetto di città che opera nella direzione di costruire una città pubblica, promuovendo il coordinamento delle politiche urbane e quelle di welfare state, grazie alla costruzione di una rete di luoghi e di servizi pubblici e privati – piazze, giardini, parchi, istituzioni, scuole, edifici e spazi per lo sport e la cultura, servizi per il sociale e servizi sanitari, le nuove forme dell'abitare sociale in tutte le sue articolazioni, luoghi di culto, sedi dell'associazionismo, ecc – diffusi omogeneamente in tutto il territorio comunale, in modo da garantirne la fruizione da parte di tutti i cittadini, nella logica di favorire l'inclusione sociale e spaziale. In questo senso il progetto di Piano conferma e valorizza la dimensione urbana policentrica della città di Prato, caratterizzata dalla presenza di un centro storico principale a cui si affiancano le frazioni, veri e propri centri storici distribuiti nel territorio antropizzato, che garantiscono la diffusione dei servizi e la tenuta sociale e identitaria della città. Il Piano progetta una città pubblica efficiente e prossima ai cittadini, che colloca le funzioni dedicate al welfare state in modo funzionale ed in linea con le strategie del disegno urbano complessivo, promuovendo e semplificando la realizzazione di nuovi poli pubblici, le cui nuove architetture – si auspica – siano realizzate in modo da introdurre nuovi segni della contemporaneità in città. Allo stesso tempo, il Piano fa propri gli ultimi provvedimenti normativi sui servizi e porta alla massima semplificazione le procedure, nella logica di incentivare l'apertura di nuovi servizi privati, riconoscendone il valore e l'utilità pubblica. Il Piano, nell'insieme, si muove verso la costruzione di una "costellazione" di poli dedicati al welfare state, interconnessi tra di loro con una nuova rete di collegamenti fondata sui modelli della mobilità sostenibile, grazie al coordinamento ed all'assunzione all'interno del Piano Operativo di tutte le strategie e le indicazioni del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile.*

*Un progetto di città che punta a promuovere il riuso della città, nella logica di ridurre il consumo di nuovo suolo, introducendo criteri di flessibilità sui tipi di intervento e sulle funzioni calibrati sulle strategie complessive e sulle funzioni ed attività che si intendono promuovere ed attrarre, e che, più in generale, si inserisce nello scenario più ampio che vede Prato come uno dei luoghi paradigmatici a livello europeo sulle pratiche di riuso. Tale condizione ha portato la città a coordinare per l'Italia il gruppo di lavoro che, nell'ambito dell'Agenda Urbana dell'UE, sta sviluppando le future strategie continentali sull'economia circolare, nel quale vengono promosse le istanze dei distretti industriali nazionali, della regione Toscana ed in particolare del distretto tessile pratese. Il riuso è la strategia principale del Piano Operativo e punta a delineare scenari in cui venga preservato il carattere della città nelle sue differenti componenti, in particolare l'intima connessione tra il paesaggio urbano e l'edilizia industriale di alcuni suoi comparti,*

*innovandone i contenuti funzionali ed aprendo alla sperimentazione tecnologica ed architettonica in relazione alle attività che si intendono attrarre nella città, promuovendo un'immagine di Prato contemporanea che si inserisce a pieno titolo nel dibattito in corso sull'urbanistica della crisi e le nuove dinamiche di trasformazione e gestione urbana. Il riuso, infine, è individuato come una vera e propria strategia per il rilancio del comparto edilizio nel breve periodo: si sta assistendo, infatti, ad una lieve ripresa del settore ed il Piano Operativo, grazie alle dinamiche di semplificazione ed alle nuove possibilità di intervento sull'esistente che introduce, ambisce a mettere in moto le migliori forze della città – professionisti, associazioni di categoria, imprese, ecc – facendo partire interventi di riuso e trasformazione del tessuto edilizio cittadino per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico, per ampliamenti delle abitazioni e dei luoghi di lavoro e piccole ristrutturazioni: una molteplicità di lavori che, nell'insieme, si auspica dia riposte concrete alle esigenze immediate dei cittadini e delle imprese, attivando il settore dell'edilizia con la conseguente creazione di posti di lavoro.*

*Un progetto di città che delinea una precisa strategia di sviluppo locale per le aree agricole del territorio, fondata sul riconoscimento della loro importanza da un punto di vista ambientale ed ecosistemico e che promuove forme di gestione territoriale integrate atte a incentivare la produzione agricola biologica, la distribuzione dei prodotti agro-alimentari secondo i modelli delle filiere corte ed il turismo eco e sostenibile, grazie alla valorizzazione delle straordinarie testimonianze storiche ancora oggi presenti come le Cascine di Tavola ed il sistema delle gore e dei mulini. Il Piano Operativo delinea uno scenario a tutela degli elementi costitutivi del paesaggio in queste chiavi di sviluppo locale, tracciando e proponendo una strategia di valorizzazione del territorio da estendere a tutto il Parco Agricolo della Piana.*

*Un progetto di città che pone i temi ambientali al centro di tutte le scelte, che porta Prato a pieno titolo all'interno del dibattito internazionale più aggiornato in corso su come le città dovranno affrontare i temi di resilienza che si pongono di fronte in relazione ai cambiamenti climatici ed alla salute pubblica. Il Piano sviluppa una grande visione olistica della città rispetto alla quale i temi ambientali e la natura diventano i principali protagonisti delle politiche urbane, ribaltando l'approccio convenzionale ed aderendo alle istanze del landscape urbanism: la città, da questo punto di vista, è un network continuo di aree e connessioni verdi, che forma una vera e propria infrastruttura naturale che racchiude "isole" all'interno delle quali si trova il costruito. Un contributo, quello del Piano Operativo, che si muove nella direzione di affrontare i temi ambientali alla scala del territorio, definendo una innovativa ed intima connessione tra gli scenari urbani prefigurati e le strategie di miglioramento della qualità della vita in città. Temi ambientali urbani significano natura, alberi, aree verdi pubbliche e private, spazi e direttrici di connessioni ecologiche rispetto ai quali il Piano definisce le strategie e le modalità di intervento con una precisa finalità: interpretare la natura nella città come una vera e propria infrastruttura territoriale, uno strumento attivo nei confronti dei cambiamenti climatici, dei temi ambientali ed al quale assegnare un nuovo ruolo attivo per il miglioramento della salute dei cittadini. Il Piano progetta un sistema continuo verde che è finalizzato a migliorare la qualità dello spazio pubblico in modo da promuovere gli stili di vita sani all'aperto per i cittadini, così come stabilito nella Carta di Toronto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità, introducendo una delle grandi sfide culturali e politiche dei prossimi anni: trasformare la spesa pubblica per la realizzazione e la gestione del verde urbano in spesa per la prevenzione sanitaria. L'infrastruttura verde è progettata secondo un disegno organico che sviluppa i differenti significati del verde urbano: come strumento atto ad incrementare la resilienza della città, per il miglioramento della qualità dell'aria (sia come produzione di ossigeno che di assorbimento degli inquinanti) e per la mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici, come mezzo per la riduzione degli effetti delle isole di calore urbano, di assorbimento delle acque meteoriche, ecc. Accanto alla definizione delle aree non costruite, come sistema integrato di spazi verdi, il Piano Operativo affronta anche il tema del costruito in una chiave ambientale, ovvero come gli edifici esistenti e quelli previsti possano avere anch'essi un ruolo attivo sui temi ambientali, in un'inedita visione che integra il sistema della natura e quello del costruito. A questo tema di pianificazione complessivo, la città di Prato – grazie alla sperimentazione sulla tecnologia 5G – affianca un tema sulla misurabilità degli effetti nei confronti dell'ambiente urbano e della*

salute dei cittadini di questo network verde pianificato nell'ambito del Piano Operativo, in stretta sinergia con il Piano Smart City: la forestazione urbana e l'avvio della transizione digitale della città introducono Prato in nuovi, inesplorati scenari, che potranno aprire nuovi settori di ricerca, innovativi comparti economici e nuovi servizi ai cittadini ed alle imprese.

Un progetto di città che si attua esclusivamente tramite gli interventi sull'esistente e lo strumento della perequazione, che pone al centro di tutte le scelte progettuali l'interesse pubblico e la visione complessiva della città a servizio della collettività. La città pubblica progettata dal Piano è un disegno complessivo, che tiene in un'unica visione unitaria i temi descritti in precedenza, come gli spazi aperti, le connessioni fisiche ed ecologiche, la rete dei servizi nel territorio, la forestazione ed i temi ambientali: un disegno complessivo che si attua – dove non interviene in aree di proprietà pubblica – impiegando in modo privilegiato lo strumento della perequazione, la quale, nel Piano, interviene con due finalità. La prima è quella di continuare nell'azione di acquisizione di edifici posti nelle aree strategiche della città – in particolare il centro storico, lungo le mura urbane e nel Macrolotto Zero – in modo da permettere al Comune di strutturare politiche attive volte a concretizzare le strategie degli interventi urbani previsti in quelle aree, grazie al potenziamento o l'inserimento di nuove funzioni istituzionali, culturali o a servizi. La seconda è finalizzata alla costruzione del network di spazi verdi a servizio dei temi ambientali e della salute dei cittadini, grazie alla previsione di acquisire con la perequazione un'imponente quantità di aree aperte – circa 75 ettari – nelle quali il Comune potrà attuare politiche attive di forestazione urbana: le strategie prevedono l'acquisizione di aree nelle parti più costruite e con una densità abitativa maggiore, in modo da andare ad incidere positivamente su temi ambientali proprio nelle aree con maggiore necessità. Le previsioni del Piano prevedono di attuare, grazie alla perequazione, nuovi polmoni verdi all'interno della città, piccole aree naturali e grandi parchi con un'importante vocazione ambientale ed interconnessi alle aree verdi esistenti.

Un progetto di città, infine, che cristallizza, coordina e sintetizza in una visione urbana unitaria le strategie prefigurate nell'Agenda Urbana di Prato, che ha promosso un modello di governance che ha previsto l'integrazione tra i diversi strumenti di pianificazione del Comune – in particolare DUP (Documento Unico di Programmazione), PAES (Piano di Azione Energia Sostenibile), PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile), POP (Piano triennale delle Opere Pubbliche) e Piano Smart City – in una logica di politiche intersettoriali a cui, accanto alla visione strategica nel medio-lungo periodo, ha da subito affiancato progetti in grado di concretizzare e anticipare quelle strategie. In questo senso tutti i progetti messi in campo in questi anni, come il Progetto 100 piazze nel Centro Storico e le Frazioni, il Parco Centrale, il Piano di Innovazione Urbana PIU al Macrolotto Zero, il PRIUS a Palazzo Pacchiani ed il Bastione delle Forche, il Parco Fluviale Riversibility, l'interramento della Declassata, il potenziamento degli edifici scolastici, sportivi e sociosanitari, il sistema dei nuovi percorsi ciclabili, il masterplan della Cascine di Tavola, ecc. sono parte integrante del disegno generale, in quanto sue anticipazioni e si trovano inseriti in modo sinergico con il progetto complessivo della città del Piano Operativo. L'Agenda Urbana di Prato è stata lo strumento di pianificazione strategica che ha guidato tutte le azioni di politiche urbane messe in campo dall'Amministrazione Comunale fin dal suo insediamento: il Piano Operativo prende il testimone di quelle strategie e pianifica quelle visioni in un progetto organico di città.

Il Piano Operativo ambisce a dare a Prato gli strumenti e le strategie per mettere la città nelle condizioni di partecipare a pieno titolo nella competizione globale in corso tra aree urbane, promuovendo una città contemporanea, sostenibile, innovativa e attrattiva per il lavoro e gli investimenti nei settori economici tradizionali e nascenti. Introduce nelle politiche urbane strategie di urban management in sinergia con il Piano Smart City e le opportunità che la sperimentazione sulla tecnologia 5G aprono. Progetta una città del welfare che porta i servizi e gli spazi pubblici vicino ai cittadini, interpretando e valorizzando nella logica dell'inclusione sociale e spaziale la dimensione policentrica della città di Prato, che affianca al centro storico le frazioni. Promuove il riuso dell'esistente come strategia principale, nella logica di ridurre il consumo di nuovo suolo e per valorizzare, anche in termini di politiche urbane, la vocazione di Prato come città paradigma dell'economia circolare in Europa. Affronta le grandi sfide sui temi ambientali con



## Premessa

Il Piano Operativo del Comune di Prato si pone l'ambizioso obiettivo di definire dei modelli di sviluppo locale sostenibile da un punto di vista sociale, culturale ed economico per il futuro della città, facendo propri e declinandoli nella specificità pratese, i temi centrali del dibattito europeo e nazionale in corso sulle politiche urbane, ovvero il riuso e l'ambiente.

I due temi, intimamente connessi, sono la traccia costante su cui si muovono tutte le scelte progettuali del Piano, che cercano di tradurre in termini tecnici strategie di riduzione del consumo di suolo, resilienza e qualità dell'ambiente urbano, capacità della città di affrontare le tematiche relative ai cambiamenti climatici, le isole di calore e la qualità dell'aria.

Il Piano si muove tra obblighi normativi e delle conformità ai piani sovraordinati, la grande esperienza trasmessa dal Piano Secchi in vigore dal 2001 e la strada tracciata dal Piano Strutturale del 2013.

Il Regolamento Urbanistico, o Piano Secchi, redatto ai sensi della LR 5/1995 lascia una sostanziale eredità: è riuscito grazie alla visione complessiva a salvaguardare dagli appetiti immobiliari, a quel tempo molto spinti, intere porzioni di territorio inedificato: un sistema di spazi aperti composto dalle "penetranti" - grandi assi verdi che attraversano la città connettendo la Piana al sistema della Calvana e del Monteferrato - e le "quadre agricole" - spazi verdi di diversa estensione che si insinuano nel centro della città - che insieme costituiscono una grande corona interna a cui fa eco quella esterna della Piana Firenze-Prato-Pistoia. A questo si affianca il mantenimento del carattere "policentrico" della città: un centro storico riconoscibile entro le mura le cui espansioni non si sono mai saldate alla corona di nuclei e frazioni storiche poste a satellite. Un'eredità anche dal punto di vista lessicale e sociale: il riconoscimento della "mixité", quel particolare connubio tra residenza e spazi di lavoro che nella Prato del dopoguerra connota interi quartieri a partire dal "Macrolotto Zero", ulteriore denominazione coniata da Bernardo Secchi.

Al progetto visionario, innovativo e unitario, fa da contraltare un disegno attento e minuzioso della città pubblica e privata che, per quanto necessaria alla realizzazione di quell'idea urbana, risente del passare degli anni: ricordiamo infatti che il Piano Secchi redatto tra la fine degli anni '90 e i primi del 2000, è vigente da 17 anni. Il mancato rinnovamento della pianificazione urbanistica a livello comunale necessaria alla dinamicità propria del XXI secolo, ha prodotto il continuo ricorso a varianti puntuali. Quasi 300 varianti che hanno dato luogo ad una nevrotica successione di spazi e costruzioni che hanno finito per coesistere e non dialogare, a cui si sommano le varianti per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche, che denotano la necessità non più procrastinabile di procedere ad una nuova pianificazione.

Il Piano Strutturale vigente, redatto ai sensi della LR 1/2005, riconosce gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale quali cardini dell'identità dei luoghi definendoli come invariati strutturali (storico insediative, culturale e sociale, paesaggistico - ambientale), dettandone le strategie d'uso, di tutela e di valorizzazione, demandando le norme di carattere regolamentare ad atti di pianificazione urbanistica. Definisce, inoltre, i Sistemi e sub-sistemi, oggi UTOE, nei quali sono indicate anche le limitazioni d'uso e le tutele da adottare, traccia gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di unitarietà e coerenza degli interventi nella scena urbana, di tutela delle visuali e dei manufatti di pregio storico, di rigenerazione spaziale, economica e sociale, di continuità degli elementi connettivi naturale/agrari.

L'Atto di Indirizzo politico, di cui alla DCC 89/2015 e, successivamente, il documento di Avvio del Procedimento, di cui alla DCC 86/2016, facendo tesoro dell'eredità dei precedenti piani (oltre al Piano Secchi e al Piano Strutturale, i Piani sovraordinati e piani comunali di settore in primis PAES e PUMS), hanno tentato di dare risposte alle mutate esigenze attraverso una nuova idea di città quale testimone privilegiato di mutamenti stratificati e soggetta ad un continuo e repentino succedersi di ulteriori cambiamenti.

La decisione di affidare all'Ufficio di Piano la redazione del documento di Pianificazione Urbanistica nasce proprio dall'esperienza e dalla professionalità presente e in parte acquisita col Piano Secchi e il Piano Strutturale e dall'idea di affidare la gestione del Piano Operativo nella sua attuazione allo stesso Ufficio che l'ha redatto e che, quindi, ne conosce intimamente la *vision* complessiva di sviluppo della città, nella logica di verificare nell'avanzamento l'effettiva efficacia delle strategie messe in campo.

All'Ufficio sono stati affiancati consulenti esterni con specifiche professionalità dando vita ad un gruppo coeso che ha prodotto studi e risultati che in parte hanno confermato la nuova visione della città prospettata dall'Amministrazione e in parte hanno fatto emergere con più forza la trama su cui impostare l'intero progetto. La *Manifattura del XXI secolo*, piuttosto che il *Riuso*, i *Grandi Progetti* o le *Aree Strategiche*, gli aspetti *Ecologici, Ambientali e Agroambientali*, lo *Spazio Pubblico* o le *Politiche urbane di Welfare*, necessitavano di un humus paesaggistico/territoriale, di segni da riscoprire o evidenziare, e trasformare il tema ambientale ed ecologico che nell'Atto di Indirizzo era una delle strategie per lo sviluppo, il filo conduttore.

Il "tema ambientale", complice la ricchezza territoriale riconosciuta anche dall'istituzione del Parco della Piana, dalla presenza dei Sic-Sir, dei boschi, delle aree umide e delle aree agricole storiche, favorito dalla necessità di conformazione al PIT/PPR e non ultimo dall'obbligo della Valutazione Ambientale Strategica, è divenuto da "mese evento" nel processo partecipativo il tema trasversale e unificante nonché il vero asse portante del Piano, in un'innovativa visione che aderisce alla filosofia delle "città sane" e che traduce in termini di progetto alla scala urbana una nuova concezione delle aree aperte e della natura in città, come vero e proprio strumento attivo sui temi della salute pubblica dei cittadini.

I risultati di questo lungo processo conoscitivo e partecipativo hanno prodotto un apparato normativo teso alla qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano e rurale di cui si compone il territorio. L'intento è quello di dotare la città di un'infrastruttura verde, declinata in ogni singolo articolo, tale da comporre un tessuto su cui innestare interventi edilizi e infrastrutturali, a cui corrispondano azioni che vadano ad incrementare l'equipaggiamento naturale della città.

Il Piano è teso al contenimento del consumo di suolo attraverso il recupero e il riuso del costruito esistente. Sul patrimonio edilizio di qualità è stata realizzata una campagna di ricerca puntuale: il risultato è quello di una fotografia unica nel suo genere dove ad edifici di impianto cinquecentesco o addirittura medievale, settecentesco o dei primi del Novecento, con pertinenze agricole o di delizia riconoscibili, si affiancano edifici e complessi industriali che hanno fatto la storia della Prato produttiva, ognuno corredato di un apparato conoscitivo e normativo puntuale di aiuto ai *professionisti* che si troveranno ad operare, un apparato di conoscenza dei valori storici ed economici del bene per i *proprietari* e di memoria collettiva per la *città*. Per gli edifici più recenti, non più funzionali o non più utilizzati è data la possibilità di rigenerarsi attraverso demolizioni mirate o complessive dove nuove altezze e nuove configurazioni sono tese a favorire la creazione o l'ampliamento di aree verdi, in un processo graduale di demineralizzazione, dove pareti e coperture si lasciano invadere da una rinnovata natura. Le nuove edificazioni previste sono consentite a fronte di sostanziose cessioni al patrimonio pubblico di aree non edificate poste all'interno del territorio urbanizzato, che offrono la possibilità di collocare attività sportive, ortive, per il tempo libero o servizio, che contemporaneamente rivestono il ruolo di baluardi della mitigazione climatica, del miglioramento acustico e visivo, della qualità dell'aria e quindi della vita.

Una nuova visione della città scaturisce dal Piano, attento al benessere ambientale, sociale, economico e psico-fisico di chi vive o attraversa la Città di Prato; una città che porta con se nel nome il proprio destino.

## 1. La cornice del Piano e la visione della Città

### 1.1 Quadro Normativo di riferimento

#### 1.1.1 Le disposizioni della legge regionale per il Piano Operativo

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

Lo strumento di pianificazione che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è definito dalla legge Piano Operativo (art. 95) atto di governo del territorio che sostituisce il Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1 del 2005.

Il Comune di Prato, che nel 2013 ha approvato il nuovo Piano Strutturale e che ha visto scadere la piena validità delle previsioni del proprio Regolamento Urbanistico, approvato con la L.R. n.5 del 1995, all'entrata in vigore della LR 65/2014, rientra nella fattispecie definita al Capo I del Titolo IX Disposizioni transitorie e finali, dall'art. 228 comma 2: ***“ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della L.R. n. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35”***.

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

Il Piano Strutturale con deliberazione n. 69 del 13.09.2018, ha approvato la variante di adeguamento al PIT/PPR.

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

La precedente integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze, approvato con DCR n. 61 del 16.07.2014 secondo le procedure previste dall'articolo 17 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), impone il recepimento delle indicazioni della tavola di progetto, delle azioni volte alla valorizzazione della aree agricole alla riqualificazione e reimpiego delle acque superficiali.

Il Comune di Prato ha avviato, con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 1 dicembre 2016, ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 65/2014, il procedimento di formazione del Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale per l'adeguamento ai contenuti del PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - e ai disposti del DPGR 53/R/2007, contestualmente al Documento Preliminare di VAS di cui all'art. 23, comma 2 della LR 10/2010.

Come ampiamente descritto nel documento allegato all'atto di Avvio del Procedimento, la redazione del Piano Operativo fa riferimento alla legislazione europea, nazionale e regionale nonché agli strumenti sovraordinati: regionali e provinciali.

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

- le disposizioni di tutela ed i valorizzazione dei centri e nuclei storici, compresi singoli edifici e manufatti di valore storico testimoniale: *elaborato 04\_Norme Tecniche d'Attuazione*
- la disciplina del territorio rurale: *elaborato 04\_Norme Tecniche d'Attuazione*
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato: *elaborato 04\_Norme Tecniche d'Attuazione*
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: *elaborato 04\_Norme Tecniche d'Attuazione*
- la disciplina degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana: *elaborati 04\_Norme Tecniche d'Attuazione e 04.1\_NTA-Aree di Trasformazione*
- la strumentazione attuativa (PA e PdCC): *elaborati 04\_Norme Tecniche d'Attuazione, 04.1\_NTA-Aree di Trasformazione*
- la disciplina dell'edilizia residenziale sociale: *elaborato 04\_Norme Tecniche d'Attuazione*
- le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie: *elaborato 04\_Norme Tecniche d'Attuazione, tavv. da 09.01 a 09.55 Disciplina dei suoli e degli insediamenti*
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi: *elaborato 08\_Beni sottoposti a vincolo espropriativo*
- perequazione urbanistica: *elaborati 04\_Norme Tecniche d'Attuazione, 03\_Perequazione urbanistica - Linee guida per la Perequazione*

Le previsioni del PO dovranno essere supportate dalla:

- ricognizione delle disposizioni relative al patrimonio territoriale e del recepimento del PIT/PPR: *elaborato 05\_Conformità con PIT/PPR*
- ricognizione del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità: *elaborati da 02\_00 a 02\_32 Edifici di Valore Storico Testimoniale*
- monitoraggio della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale pubblica/sociale: *presente relazione paragrafo 5.6.1*
- la valutazione della fattibilità geologica, idraulica e sismica: *elaborati 12\_Relazione di Fattibilità, e 12.01\_Aree di Trasformazione Fattibilità*
- coordinamento fra scelte localizzative, i sistemi per il trasporto pubblico e le connessioni intermodali: *tavv. da 09.01 a 09.55 Disciplina dei suoli e degli insediamenti*

Inoltre contiene:

- la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano: *elaborati da 06.0 a 06.5 PEBA*
- elaborato per la valutazione di aziende di cui alla direttiva Seveso III: *elaborato 07\_ERIR*

Il Piano è accompagnato dal Rapporto Ambientale e dalla Sintesi non Tecnica relative alla Valutazione Ambientale Strategica, *elaborati da 13.1 a 18 VAS*.

La presente relazione da inoltre conto dei contributi degli Uffici, dei consulenti e degli Enti che a vario titolo hanno collaborato alla stesura.



## 1.2 Gli obiettivi: una nuova visione della Città

### 1.2.1 Atto d'Indirizzo, Avvio del Procedimento, Piano Operativo: le strategie

Il quadro strategico delineato dall'Atto di Indirizzo, è stato esplicitato e declinato nel Documento di Avvio del Procedimento<sup>1</sup>; il corpus di indirizzi programmatici si estende da previsioni urbanistiche a specifiche per opere pubbliche, in una visione globale di un assessorato complesso che vede nelle deleghe assegnate una visione globale della Prato futura.

Di seguito si riportano gli obiettivi e quindi la visione strategica che ha guidato la redazione del Piano, il quale ha necessitato di ulteriori studi e contributi al quadro conoscitivo, che hanno fatto emergere un tema su tutto: l'ambiente nella sua accezione più ampia.

Il quadro strategico del Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano Strutturale, ha inteso produrre una visione urbanistica complessiva del futuro della città di Prato, rispetto alla quale le *Politiche di Governo del Territorio* siano costantemente correlate a quelle più allargate dello *Sviluppo del Territorio*: sviluppo culturale, sociale ed economico. Una visione di medio-lungo periodo, basata su un'idea di *Sviluppo Sostenibile*, nata dall'analisi dell'esistente, individuando i temi strategici su cui concentrare la programmazione e verso i quali far convergere le azioni sia del comparto pubblico che di quello privato.

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

Un'azione di programmazione sviluppata in sinergia con gli altri documenti di pianificazione strategica e territoriale che il Comune di Prato ha concluso o in fase di realizzazione, in particolare: DUP (Documento unico di Programmazione), PAES (Piano di Azione Energia Sostenibile), PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile), PIU (Progetti di Innovazione Urbana), PRIUS (Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, DPCM 25 maggio 2016), Rapporto URBES ISTAT, Linee Guida sull'Immigrazione, Agenda Digitale, Piano per la Smart City, Progetto 100 Piazze. Nella programmazione strategica generale il Comune di Prato ha previsto in particolare che Piano Operativo e PUMS fossero concepiti come unico strumento di pianificazione del territorio, integrandosi e coordinandosi sin dalle fasi iniziali.

Il quadro strategico generale individua una serie di Temi, sui quali sono state incentrate le scelte delle politiche di governo del territorio poste alla base delle scelte di natura urbanistica. Il Piano Operativo sviluppa in modo coerente queste strategie generali delineando al suo interno strumenti di analisi e di verifica dell'efficacia delle azioni determinate dal Piano stesso, configurandosi come un documento funzionale allo sviluppo sostenibile del territorio, costantemente monitorato sugli effetti che produce in una logica di *pianificazione costante* della città.

Gli obiettivi perseguiti:

#### **Prato come città della "Manifattura del XXI secolo"**

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

<sup>1</sup> Cfr. con paragrafo 4.2 "Dall'avvio del procedimento al progetto di piano", che riprendendo gli schemi di relazione tra obiettivi e azioni presenti nel documento di Avvio, lo completa con i riferimenti puntuali alla disciplina del Piano Operativo.

nazionale, che hanno lo scopo di riportare in pochi anni l'Italia ai livelli internazionali; nell'ambito dell'Agenda Digitale Nazionale, va ricordato che Prato è una delle 5 città in Italia nelle quali è in corso la sperimentazione sulla tecnologia 5G (MISE – Regione Toscana – Comune di Prato), che apre a nuovi scenari urbani di sviluppo.

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

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

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

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

Tra i temi centrali del Piano Operativo vi è la definizione delle strategie relative alle pratiche di riuso e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello industriale, nell'ambito delle aree urbane. Questa strategia è particolarmente importante e si inserisce in un contesto di sviluppo più ampio che vede Prato, città paradigma sulle pratiche di riuso e uno dei luoghi modello, a livello europeo, sui temi dell'economia circolare.

Il Piano Operativo, nella logica di delineare uno scenario di sviluppo sostenibile della città determina le modalità di intervento relative al riuso degli edifici, come risposta concreta nel breve periodo alle richieste di molteplici settori, alla rigenerazione urbana ed alla perequazione, definendo sia i tipi di intervento nella *"disciplina degli insediamenti esistenti"* di cui all'art. 95 c. 1 lett. a) della LR 65/2014, sia individuando ambiti di *"trasformazione degli assetti insediativi"* corredati di apposite *"aree di trasformazione"* di cui alla lett. b) del c. 1 del citato articolo.

### **Interazione tra politiche urbane e politiche di welfare**

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

Accanto a questo tema oggi stanno emergendo nuovi modelli di relazione sociale, rispetto ai quali mutano e si generano nuove esigenze, in particolare in relazione alla *"città dei giovani"* e la *"città degli anziani"*, che producono nuove forme dell'abitare, come ad esempio il cohousing, i condomini solidali o i condomini per anziani autosufficienti.

### **I "Grandi Progetti" e le Aree Strategiche**

Il Piano Operativo affronta una serie di temi che riguardano l'intero territorio comunale: le aree urbane con la definizione delle modalità di riuso e trasformazione del patrimonio edilizio esistente o delle aree in trasformazione; per le aree agricole sono state verificate le coerenze tra ambiti di pregio e funzioni

agricole; lo spazio pubblico è stato oggetto di una riflessione generale ed è inteso come elemento strutturante della *Città Pubblica*, una cornice progettata in modo da generare luoghi urbani con alti standards qualitativi per la vita dei cittadini.

Accanto a queste riflessioni generali, il Piano Operativo ha sviluppato politiche urbane specifiche per una serie di settori della città, le Aree Strategiche, alle quali sono state assegnate ruoli specifici nella definizione dell'immagine futura di Prato: concepite come i settori urbani in grado di rappresentare i cambiamenti e gli indirizzi di trasformazione della città, divenendo i luoghi paradigmatici della città: Prato città della cultura contemporanea in Toscana, città della moda e dell'arte, città dell'integrazione, città della sostenibilità e del re-cycle, città dell'innovazione, città giovane.

Le aree strategiche individuate dal Piano Operativo sono: la Declassata, il Centro Storico e le Mura Urbane, l'Area ex Ospedale Misericordia e Dolce ed i settori urbani circostanti, definita Porta Sud, il Macrolotto Zero, la Stazione del Serraglio ed il settore urbano oltre il Fabbicone ovvero Porta Nord, il Parco fluviale del Bisenzio, le Cascine di Tavola.

### Lo Spazio Pubblico

Lo spazio pubblico è un tema specifico, trasversale alle differenti tipologie di aree urbane e dotato di una propria dimensione disciplinare e programmatica che si interfaccia con tutti gli altri argomenti del Piano.

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

Il progetto dello Spazio Pubblico, è stato condotto nella logica di promuovere un'idea di Città Pubblica aperta all'uso dei cittadini: un network di luoghi di aggregazione pavimentati o verdi, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradia nel territorio più aperto. Tali spazi hanno un ruolo centrale nelle Frazioni: sono stati definiti gli spazi in grado di rappresentarle, generando gerarchie spaziali e funzionali.

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

Il territorio agricolo e le aree naturalistiche costituiscono l'altro grande ambito affrontato nel Piano Operativo, in coerenza con quanto già indicato dal Piano Strutturale, il sistema agroambientale si configura come fondamentale presidio e matrice generativa per un recupero sia morfologico che funzionale del sistema insediativo, adeguato ad affrontare le pressanti sfide poste dalla transizione economica e dai cambiamenti climatici. Le politiche di gestione sono improntate a criteri di tutela, salvaguardia attiva, sostenibilità, innovazione nelle modalità di gestione, strategie di fruizione del territorio.

## 2. La condivisione dell'idea di Città

### 2.1 "Prato al Futuro"

#### 2.1.1 Il percorso partecipativo e comunicativo

*"Apprezzo la posizione che la città di Prato sta assumendo davanti al proprio futuro. E così pure la scelta di dare luogo a una pianificazione costruita intorno a processi partecipativi a grande scala."*

Anne Lacaton (Lacaton & Vassal) – Prato 2017, percorso partecipativo

All'ambizioso piano di comunicazione e partecipazione predisposto per il Piano Operativo e la relativa VAS, presentato nel documento di Avvio del Procedimento dove erano esplicitati obiettivi, azioni e risultati attesi, ha fatto seguito un articolato programma di eventi ed iniziative che hanno coinvolto come auspicato cittadini che vivono, hanno interessi, studiano o lavorano in città, il mondo della scuola, dell'associazionismo e del volontariato, il mondo del lavoro, delle associazioni di categoria e delle organizzazioni professionali, gli Enti, il mondo della cultura e della ricerca anche extralocale.

Un programma stimolato dalla legislazione regionale vigente che pone al centro il "portatore di interesse" e che ingloba il processo partecipativo all'interno del processo amministrativo, ponendolo quale vincolo di legittimità degli atti, associando la qualità dell'informazione alla regolarità degli atti di governo. Un programma che fa tesoro dei precedenti processi comunicativi e partecipativi svolti dal soggetto pubblico e da soggetti privati nel territorio pratese: il vigente "Piano Strutturale" (2009-2011), il "Piano di Azione per l'Energia Sostenibile" (PAES 2014), "Crowd Prato" (2014), il "Programma di Innovazione Urbana" (PIU 2015), il "Rapporto Urbes 2015", "Trame di quartiere" (2015), "Brand Prato" (2015-2016), "Parco urbano per la città di Prato" (2015-2016), le "Linee guida per le Politiche di Integrazione" (2016), il "Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile" (PUMS 2016), "Cento Piazze" (2016), "Riversibility" (2016-2017), un patrimonio prezioso che fa proprio il principio di non duplicazione promosso dalla normativa, muovendo i suoi passi dai dati acquisiti.

Nasce così "Prato al Futuro", un percorso ricco e inclusivo di partecipazione e di comunicazione, dove i professionisti incaricati (SocioLab, Image e ControRadio) hanno curato incontri, mostre e dibattiti, presentazioni, grafica e spot televisivi, gestione dei social e sito web dedicato. Un percorso che individua 4 temi da sviluppare – Connessioni, Agricoltura e Ambiente, Patrimonio da Rigenerare e Spazio Pubblico – gestiti in quattro mesi evento: da settembre a dicembre 2017.

L'11 luglio 2017, presso il Centro d'Arte Contemporanea Luigi Pecci, si è svolta la presentazione del percorso alla cittadinanza, un evento "Kick Off" alla presenza dell'Amministrazione, ricco di interventi e di presenze.

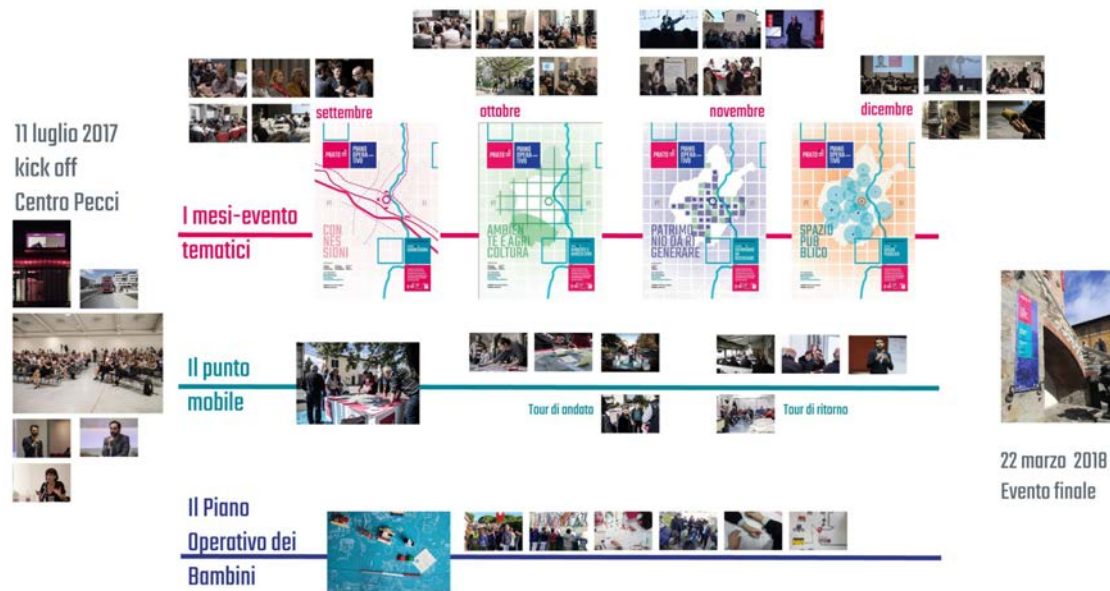
Ognuno dei mesi è stato strutturato in diversi eventi di discussione e confronto destinati a target diversi:

- CrowdLab®, presso l'Auditorium della Camera di Commercio, un evento di alto profilo culturale nel corso del quale professionisti e studiosi qualificati hanno coinvolto il pubblico eterogeneo in un interessante dibattito;

- focus group, World Café e laboratori, diffusi in diversi luoghi del centro città (palazzo Buonamici, Officina Giovani, Museo del Tessuto, associazione [chi-nà], Palazzo Pretorio), eventi dal carattere operativo e in un'atmosfera più raccolta, con l'uso di mappe e questionari, con discussioni aperte, interazioni costruttive con approccio orientato al problem solving. Con la presenza di politici, consulenti e tecnici dell'Ufficio di Piano, un pubblico formato da associazioni e portatori di interesse a vario titolo;

- iniziative pop, diffuse in diversi luoghi della città (piazza dell'Immaginario e Macrolotto Zero, corte di Santa Chiara, rimessa della Barche e Cascine di Tavola, piazza Duomo e piazza dell'Università), dal carattere "ricreativo" volte ad attirare target diversi e ampi, nella cornice ludica e popolare di una camminata urbana e agriurbana, di un'installazione interattiva o di un evento artistico, per stimolare i partecipanti alla riflessione e a dare i propri contributi sui temi della città;

- workshop con i tecnici, presso l'Urban Center di palazzo Pacchiani, incontri riservati ai professionisti iscritti agli ordini e ai colleghi finalizzati alla traduzione tecnica dei contributi, delle riflessioni e delle criticità emerse, in soluzioni operative utili alla redazione del Piano.



*Il percorso partecipativo*

A questo complesso sistema di eventi di discussione e confronto si è affiancato il Punto Mobile: luogo di ascolto itinerante realizzato, ad ogni tappa, con cubi di diverse dimensioni che configuravano sedute e tavolini con apposti i loghi del percorso partecipativo, collocati su un tappeto in pvc raffigurante la cartografia simbolica del Comune di Prato. Un tour, presentato nella piazza del Comune, luogo simbolo per eccellenza, di complessive 30 tappe: 20 dette di *andata* allestite nelle diverse frazioni e quartieri del territorio, in situazioni e luoghi inusuali ma particolarmente frequentati quali giardini, parcheggi, incroci e piazze, e 10 dette di *ritorno* in luoghi di aggregazione riconosciuti, quali centri civici, circoli e centri associativi.

Abitanti e passanti sono stati invitati e dotati di foto aeree del quartiere, cartoline e vademecum al fine di poter offrire il proprio contributo rilevando criticità, punti di forza e suggerendo possibili soluzioni.



Per incentivare la partecipazione è stato promosso un concorso a premi, denominato Map Contest, occasione di sfida tra le diverse frazioni toccate dal punto mobile. In palio una simbolica dotazione di verde alla frazione che avrebbe consegnato la mappa più "ricca" di contributi, segnalazioni, riflessioni e idee ponendo maggiore attenzione alle relazioni tra la singola frazione e l'intero territorio comunale.

L'Amministrazione, con il supporto di UNICEF, ha sviluppato il Piano Operativo dei Bambini, unico nel suo genere, un percorso nell'ambito del programma dell'UNICEF "Città amiche dei bambini e degli adolescenti" che mira a migliorare la vita dei bambini costruendo comunità migliori. Presentato in

occasione del Kick Off, è stato avviato con un laboratorio costruttivo presso l'oratorio di Sant'Anna a cui sono seguiti incontri formativi per insegnanti, educatori e dirigenti scolastici. Successivamente, presso le scuole primarie che hanno aderito si sono svolti i laboratori didattici, comprensivi di uscite sul campo, che hanno prodotto materiale cartaceo e video contenenti le richieste dei piccoli cittadini.

### Il Piano Operativo dei Bambini



Parallelamente al percorso partecipativo sono state intraprese le attività di comunicazione dall'immagine coordinata ben riconoscibile: una campagna multimezzo atta a coinvolgere diversi tipi di target.

Ogni mese evento è stato anticipato da cartoline, affissioni e vademecum cartacei, a cui si sono affiancati comunicati stampa e articoli su giornali e riviste, spot televisivi e radiofonici. A questi hanno fatto seguito il sito [www.pratoalfuturo.it](http://www.pratoalfuturo.it), in cui i testi di maggior rilievo sono stati tradotti in inglese e cinese mandarino, e i social (facebook, twitter e instagram) tenuti costantemente aggiornati. In particolare sul sito si trovano oltre ad un *Social wall*, un *Blog* e la *rassegna stampa*, le sezioni: "Conosci", dove è possibile sapere cos'è il Piano Operativo e chi lo redige, consultare un glossario, oltre a monitorare la situazione di piani ed interventi in corso; "Partecipa", dove è illustrato l'intero processo partecipativo e comunicativo ed è possibile consultare i report di tutte le attività sopra descritte.



*Il tappeto del Punto Mobile*

A fianco dell'Amministrazione, dei tecnici dell'Ufficio di Piano e dei consulenti individuati per specifiche competenze, si sono avvicendati architetti, docenti e professionisti quali: Alfonso Femia di "Ateliers Alfonso Femia", Anne Lacaton di "Lacaton & Vassal", Elisa Cristiana Cattaneo, docente del Politecnico di Milano ed esperta di Landscape Urbanism, Francesco Messina di "Bodàr", Giovanni Campagnoli di "Riusiamo l'Italia", Lorenza Baroncelli assessore alla rigenerazione urbana del Comune di Mantova, Luca Gibello de "Il Giornale dell'Architettura", Marcello Marchesini di "MDU Architetti", Marco Poletto di "Ecologic Studio", Maria Claudia Clemente e Francesco Isidori di "Labics", Michele Bonino del Politecnico di Torino, Paola Pierotti per PPA, Paola Tessitore di "FS Sistemi Urbani", Paolo Iotti e Marco Pavarani di "Iotti + Pavarani", Pietro Valle di "Studio Valle Architetti Associati", Ricardo Flores di "Flores & Prats", Roberta Fusari assessore all'Urbanistica del Comune di Ferrara, Silvia Lupini di "LOOP Landscape & Architecture Design", Silvia Viviani per INU, Stefano Ragazzo di "Orizzontale" e Stefano Stanghellini per "Università Iuav di Venezia".



A marzo 2018, a percorso concluso, è stata predisposta nei locali del Palazzo Pretorio una mostra interattiva, anticipata da un evento tenutosi nel salone consiliare alla presenza dell'Amministrazione, dei tecnici e dei consulenti esterni, dell'assessore regionale all'Urbanistica Vincenzo Ceccarelli e dal Garante regionale Francesca De Santis. Nell'occasione è avvenuta anche la premiazione del Map Contest, la dotazione di verde è andata alle frazioni di Viaccia e Tobbiana.

La mostra è stata allestita con postazioni specifiche per tema che consentivano di ascoltare le registrazioni o leggere i report del processo partecipativo svolto, un'intera parete è stata dedicata al "Piano Operativo dei Bambini" con affissi i poster autografi degli stessi, e la riproposizione della postazione del punto mobile da cui era possibile consultare la mappa interattiva con i contributi proposti e formularne dei nuovi in un angolo dedicato.

L'evento ha reso la "fotografia delle aspirazioni e delle aspettative della città", ha dato conto dei numerosi volti che si sono alternati nei quattro mesi di processo partecipativo ed è stata anche un'occasione per riflettere sugli strumenti utilizzati e leggere, insieme ai cittadini e ai diversi attori, i contributi e le sollecitazioni provando a far dialogare le criticità e le aspettative emerse con gli indirizzi politici e i vincoli tecnici.

Dei quasi 300 gruppi di segnalazioni raccolte durante gli eventi e gli oltre 600 contributi emersi nel tour del punto mobile (consultabili mediante mappa interattiva sul sito), circa un terzo risultano non propriamente pertinenti alla redazione di un Piano Operativo ma decisamente interessanti, un serbatoio di idee e di elementi da valorizzare e di problematiche da risolvere: una miniera di informazioni da

trasmettere agli uffici competenti affinché possano essere inclusi in programmazione di opere pubbliche, in progetti di sviluppo e tavoli di concertazione.

Segno che la partecipazione capillare e diffusa ad opera di un soggetto terzo, riesce a far esprimere anche quei cittadini che hanno poca familiarità con convegni, incontri istituzionali o piattaforme on-line.



Aspettative dell'Amministrazione e punto di vista dei cittadini:

Settembre – mese delle **connessioni**. Per l'Amministrazione sono le reti materiali e immateriali che, insieme, possono rafforzare il ruolo strategico di Prato nel futuro. Infrastrutture, servizi e tecnologie per migliorare la qualità della vita e del lavoro in città e rilanciarne la spinta propulsiva all'interno del sistema metropolitano. I principali ambiti di intervento individuati sono: il potenziamento della direttrice est/ovest che collega Prato ai distretti di Firenze/Scandicci, di Pistoia e della costa a partire dalla Declassata, cui fanno seguito l'asse delle industrie, autostrada e ferrovia; il miglioramento della mobilità locale, sovralocale e ciclopedonale; il recupero del sistema delle Mura Urbane e lo sviluppo degli accessi alla città antica: "nuova porta Sud", via Bologna e via Pistoiese.

Tra i partecipanti questo è un tema che ha suscitato grande interesse. Le connessioni detengono, infatti, il maggior numero di contributi tra i quali le richieste di integrazione della mobilità ciclopedonale con quella automobilistica, da sviluppare in sinergia con il PUMS. In particolare è richiesto un collegamento tra aree urbane ed aree industriali e la realizzazione di viabilità anulare che risolva il sistema viario a raggiera che converge al centro città, ritenuto tra le maggiori cause della congestione dei trasporti.

E' richiesta una spinta al processo di pedonalizzazione del centro storico e dei nuclei delle frazioni, a cui si affiancano proposte di istituzione di sensi unici per favorire l'inserimento di spazi di sosta rivedendo le sezioni stradali, oltre alla realizzazione di percorsi pedonali sicuri.

Particolarmente sentite la previsione di collegamenti extracomunali con la futura tramvia a Campi Bisenzio e con gli aeroporti di Bologna e Pisa e la percezione di cesura di alcune infrastrutture come la ferrovia, l'autostrada e la Declassata, da superare attraverso il miglioramento di sottopassi e l'estensione dell'interramento del viale da Vinci.



Ottobre – mese dell'**ambiente e agricoltura**. L'Amministrazione intende attivare nuove politiche di gestione del territorio improntate su criteri di salvaguardia attiva e strategie di recupero sostenibili: una visione a lungo termine della piana agricola e di una rete di connessioni ecologiche volte a integrare campagna e città. Le Aree protette e Parco della Piana, insieme alle grandi "quadre agricole" e i numerosi corridoi di collegamento, con i parchi urbani e le aree umide, la trama dei corsi d'acqua, dovranno essere soggette a nuove regole di salvaguardia e gestione, sperimentando ove possibile nuove forme di coltivazione e la rigenerazione del paesaggio.

I contributi dei partecipanti sono orientati al recupero della memoria storica del Sistema delle Gore, da utilizzare come percorsi o connessione ecologica, alla richiesta di previsione di siepi a margine di coltivazioni e delle attività agro-turistico-sportive, oltre a segnalare la necessità di delocalizzazione di alcuni impianti (che necessitano di tavoli interistituzionali più complessi e di Piani di settore specifici).

Molto sentita la questione della regimentazione idrica: dalle richieste di nuove e diffuse casse di espansione, al recupero delle acque piovane dei Macrolotti, all'uso di materiali tecnologicamente avanzati per opere pubbliche ed edili.

Più volte sottolineata la necessità di potenziamento della dotazione di verde, da attuarsi sia attraverso l'incremento di alberature d'alto fusto in aree dedicate, che nelle barriere antirumore e nelle fasce di rispetto stradali facendo coesistere sicurezza stradale e alberature; è anche auspicata la continuità del verde attraverso tetti e pareti, l'aumento degli orti urbani e la creazione di parchi agri-urbani polifunzionali.

Novembre - mese del **riuso e rigenerazione del patrimonio**. Per l'Amministrazione è la base della gestione del patrimonio edilizio della città. Nuovi modelli economici, nuove funzioni e nuove attività definiranno l'ambiente nel quale la città è destinata a ripensare il proprio patrimonio, a partire dal recupero di importanti aree produttive ancora attive o abbandonate che possono dare impulso all'imprenditorialità, come ad esempio il Macrolotto Zero, l'area ex Banci o le aree produttive lungo la Declassata o via Galcianese.

Per i partecipanti la riduzione del consumo di suolo è ormai parte del senso comune, ne sono testimonianza le molte segnalazioni tese a rifunzionalizzare i grandi contenitori, edifici ed aree dismesse per destinarli ad attività collettive, spazi di aggregazione ed aree verdi.

Il tema della rigenerazione e del riuso, particolarmente sentito nella storia industriale tessile di Prato, oggi si declina nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'edificio abbandonato o incompiuto, fonte di paura e insicurezza per i bambini, per l'adulto è occasione di recupero anche attraverso lo snellimento delle procedure e flessibilità delle destinazioni d'uso. Particolarmente sentita la necessità di mappatura e schedatura del patrimonio. Senza conoscenza non è possibile rinnovare correttamente.

Dicembre – mese dello **spazio pubblico**. Per l'Amministrazione è infrastrutturazione dei "luoghi di vita" e di identificazione dei cittadini. Tema specifico, ma anche trasversale, dotato di una propria dimensione disciplinare e programmatica da interfacciare con tutti gli altri argomenti del Piano Operativo. Collante tra città e cittadini, i luoghi di aggregazione e di identificazione sono da ripensare o creare ex novo, da prevedersi nel centro storico, nelle frazioni e nello spazio aperto: un network di luoghi pavimentati o verdi, connessi gli uni con gli altri e in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradia nel territorio più aperto, nei percorsi e negli spazi esistenti.

Per i partecipanti occorre puntare alla riconversione, alla rifunzionalizzazione e demolizione selettiva del patrimonio industriale ed edilizio esistente a favore della creazione di una rete di spazi pubblici: un sistema integrato con gli spazi privati di uso pubblico con razionalizzazione della sosta. La cura e il decoro degli spazi pubblici può costituire il motore per gli interventi privati in una sinergia che va ad incrementare il valore sociale, ambientale ed economico dell'intorno.

Quanto sopra esposto è una breve sintesi delle sollecitazioni emerse negli oltre 60 incontri (eventi e punto mobile)<sup>2</sup>. Il lavoro di esame delle richieste, di verifica, di controllo e inserimento nella pianificazione delle segnalazioni pervenute nel corso di “Prato al Futuro” è stato operato in modo capillare dall’Amministrazione di concerto con l’Ufficio di Piano, accompagnato dal riscontro con ulteriori sollecitazioni emerse durante altri percorsi partecipativi, con l’obiettivo di rendere il Piano inclusivo di tutte le aspettative.

E’ interessante notare che valori e criticità evidenziati, aspettative e richieste esaminate non si discostano sostanzialmente dalle strategie formulate dall’Amministrazione con l’Atto di Indirizzo e dal lavoro svolto dai tecnici nella redazione del Piano Operativo.

## 2.2 Partecipazione continua

### 2.2.1 Manifestazioni di interesse e contributi

La partecipazione non è stata solo “Prato al Futuro”. Come ampiamente trattato nel documento di Avvio del Procedimento sono state prese in considerazione le osservazioni pervenute a seguito dell’adozione del Piano Strutturale, avvenuta il 31 maggio 2012, che seppur non pertinenti allo stesso presentavano richieste assimilabili ad istanze per la revisione del Regolamento Urbanistico, per un totale di 33 osservazioni.

A queste si affiancano altre richieste presentate dopo l’adozione del Piano Strutturale che si qualificano come veri e propri contributi alla redazione di uno strumento di pianificazione urbanistica, per un totale di 86 istanze.

A seguito dell’Atto di Indirizzo politico, in particolare su aree da questo indicate come strategiche, è stato pubblicato in data 4 maggio 2016 un “Avviso pubblico per manifestazione d’interesse”, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, a seguito del quale sono pervenuti al Servizio Urbanistica 69 manifestazioni di interesse.

Osservazioni, istanze e manifestazioni di interesse, per un totale di 188, sono stati oggetto di catalogazione, classificazione, geo-referenziazione e verifica con gli aspetti relativi al Piano Strutturale e con gli indirizzi politici<sup>3</sup>.

Da giugno 2016 un flusso continuo di contributi per il Piano Operativo, relativi all’intero territorio, è pervenuto all’Ufficio di Piano, circa 500 istanze volontarie, alcune delle quali sulla medesima area, segno di repentini cambiamenti di scenari economici e sociali. Ogni contributo similmente ai precedenti è stato oggetto di classificazione, catalogazione, geo-referenziazione e verifica con gli aspetti relativi al Piano Strutturale e con gli indirizzi politici.

I quasi 700 contributi presentati a vario titolo sono stati fonte di valutazione degli scenari possibili e di verifica degli indirizzi e delle strategie perseguite.

## 2.3 Incontri, workshop e convegni tematici

Al percorso partecipativo e ai contributi pervenuti si sono affiancate molteplici iniziative legate al Piano Operativo; tra queste, il ricevimento bisettimanale presso il Servizio Urbanistica e l’Assessorato di

<sup>2</sup> Per eventuali approfondimenti si rimanda all’elaborato B del Piano Operativo: “Relazione del Garante all’Informazione e Partecipazione” e al sito [www.pratoalfuturo.it](http://www.pratoalfuturo.it).

<sup>3</sup> Si veda il capitolo “7. I contributi alla redazione del Piano Operativo” del documento di “Avvio del Procedimento” di cui alla DCC 86/2016.

professionisti e investitori, gli incontri con le associazioni di categoria, da CNA a ConfArtigianato, all'Unione Industriale, alle associazioni di Camperisti a Cassa Depositi e Prestiti, che hanno portato da un lato ad avere un quadro più chiaro delle esigenze degli iscritti dall'altro a verificare l'appetibilità del territorio in materia di investimenti.

E ancora: contributi trasmessi da Enti, quali la Società della Salute per specifiche richieste di posti letto in Residenze Sanitarie Assistite, fabbisogno dell'edilizia residenziale da parte di EPP, studi sui benefici del verde (Stefano Mancuso - PNAT) in ambiente urbano quest'ultimo trasmesso nell'ottica di condivisione degli strumenti e scambio di conoscenze da società che si occupano di tecnologie innovative in particolare Estra SpA, contributi per la progettazione come emerso da due interessanti workshop.

Il primo workshop svoltosi a luglio 2017, promosso e finanziato da Consiag col supporto di un comitato scientifico costituito da MDU Architetti e Bodà - Bottega d'Architettura, con il patrocinio del Comune di Prato e la supervisione dei tecnici dell'Ufficio di Piano, ha avuto come oggetto la riqualificazione dell'area ex Banci e il ripensamento del viale Leonardo da Vinci - la Declassata - quale nuova opportunità di sviluppo per la Città. "Beyond The Boundary", questo il nome dell'evento, ha visto all'opera cinque project leader di livello internazionale: Alessandro Martinelli della CCU Taipei, Alfonso Femia, Benjamin Reynolds della AA School London, Iotti+Pavarani e Labics, a capo di altrettanti gruppi di lavoro costituiti da studenti provenienti da tutto il mondo. Sono stati prodotti 5 scenari per il recupero della ex Banci e un progetto condiviso sull'intero asse di via Leonardo da Vinci. Nella settimana di lavoro, ricca di sollecitazioni per la città, si è svolto un laboratorio di idee dove si sono alternati gli interventi di: Alessandro Gaiani, Carlo Terpolilli, Flaviano Maria Lo Russo, Franco Farinelli, Franco Purini, Gabriele Lelli, Laura Thermes, Marco Mulazzani, Massimo Venturi Feriolo, Roberto Di Giulio e Saverio Mecca.

Il secondo workshop si è svolto nel settembre del 2017, promosso dall'Università degli Studi di Firenze in partnership con l'Università di Madrid, finanziato dal Consorzio Macrolotto 1 e patrocinato dal Comune di Prato; ha affrontato il tema della trasformazione del Macrolotto 1: l'area industriale, prima APEA - Area Produttiva Tecnologicamente Attrezzata - d'Europa, posta a sud ovest, tra l'autostrada e la piana agricola, il distretto del pronto moda tra i più grandi d'Europa, caratterizzato dalla presenza di grandi capannoni generalmente ad un solo piano disposti lungo ampi viali.

I quattro gruppi di lavoro hanno prodotto altrettanti scenari di trasformazione mediante ampliamenti dei manufatti edilizi per le attività connesse, la creazione di spazi pubblici e l'utilizzo del verde come connettivo del tessuto industriale.

Due i convegni che si sono svolti sul tema del Piano Operativo:

Il primo, tenutosi il 26 giugno 2017 presso il Palazzo delle Professioni, promosso dagli ordini e dai colleghi professionali in collaborazione con l'Ufficio di Piano e intitolato "Verso il nuovo Piano Operativo del Comune di Prato", in cui tecnici e i consulenti impegnati nella redazione dello strumento di pianificazione hanno esplicitato il quadro normativo, il percorso partecipativo e l'architettura del Piano. Un primo assaggio pubblico che ha delineato in particolare il linguaggio e la struttura del Piano.

Il secondo, tenutosi il 30 novembre 2017 presso l'auditorium della Camera di Commercio, promosso dagli ordini e dai colleghi professionali in collaborazione con il servizio di Gestione del Territorio e intitolato "Le liberalizzazioni degli interventi edilizi", che a fianco del tema della rigenerazione, ha affrontato gli aspetti giuridici e tecnici relativi al patrimonio edilizio esistente.

### 3. Contributi alla lettura del territorio

#### 3.1 La struttura del paesaggio

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

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

Lo **Statuto del Territorio** attribuisce al **Patrimonio Territoriale** - ovvero la struttura del paesaggio intesa come risultato della coevoluzione tra elementi fisico ambientali ed ecologici e la loro interazione con l'azione antropica - un riconoscimento di valore per poterne preservare la sua disponibilità alle generazioni presenti e a quelle future.

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

Dalla condivisione del concetto di paesaggio, come introdotto dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio, poi ripreso dal PIT/PPR, il percorso che ne è scaturito nell'ambito della redazione del Piano è stato quello di confrontare le indicazioni della pianificazione regionale con quella che è la conoscenza del territorio ovvero le informazioni dedotte dagli studi condotti dai vari strumenti urbanistici, primo fra tutti il PS vigente nella sua disciplina e nel suo quadro conoscitivo di riferimento nonché i molti studi di settore non necessariamente legati ai temi della pianificazione.

Prima di procedere è opportuno soffermarsi ulteriormente su come sia stato interpretato il concetto di patrimonio territoriale nell'esperienza del PO e come sia stata condotta la rilettura delle informazioni derivanti dal quadro conoscitivo, diversamente considerate e ricomposte, rilettura che conduce ad individuare le quattro categorie strutturali che definiscono il paesaggio del territorio pratese.

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

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

Viene quindi a rendersi necessario un passaggio preliminare che, di fatto fa un passo ulteriore nell'analisi dei dati cognitivi, considerando le informazioni del quadro conoscitivo, non come dati tra loro disaggregati ma come informazioni che entrano in maniera composta a definire il complesso "sistema paesaggio".

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

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

Gli elementi, se per convenzione e chiarezza appartengono ad una delle quattro strutture patrimoniali, nel momento in cui stabiliscono delle relazioni tra loro, e la loro specifica natura interagisce con gli altri elementi del paesaggio, concorrono a creare delle peculiarità uniche che definiscono dei veri e propri *ambiti di paesaggio* tali da essere riconosciuti e da essere meritevoli di una specifica disciplina che ne garantisca la conservazione e la gestione o la trasformazione. Questo è avvenuto nel percorso di redazione del Piano Operativo sono stati individuati, come meglio descritto nei successivi capitoli, in riferimento al Territorio Rurale delle unità di paesaggio definite Paesaggi Rurali poi declinati secondo un'ulteriore lettura in Ambiti Rurali; per il Territorio Urbanizzato i dati patrimoniali hanno prodotto una lettura per macrotessuti composti da Tessuti Urbani appartenenti alla città storica ed a quella contemporanea.

Ognuno di questi è servito per definire le regole della disciplina del Piano.

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

### 3.1.1 La lettura dei caratteri idrogeomorfologici del paesaggio

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

Scendendo a scala locale, dalle indagini che sono state condotte e sono stati già evidenziati gli elementi che strutturano l'invariante nella carta *Es.3B-Invarianza paesaggistico ambientale* del vigente PS aggiornato con l'adeguamento del Quadro Conoscitivo alle direttive del DPGR 53/R/2011 ed al PGRA per gli aspetti idrogeologici.

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

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

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

### 3.1.2 La lettura dei caratteri ecologici del paesaggio

Per la definizione dei caratteri ecosistemici del paesaggio pratese siamo partiti dal confermare gli studi che la Provincia di Prato ha affrontato per la redazione del Piano Territoriale della Provincia di Prato, ed in particolare ai seguenti elaborati di quadro conoscitivo:

- QC\_BIO\_01\_ALL\_01 Aree Di Elevato Valore Botanico
- QC\_BIO\_01\_ALL\_02 Alberi Monumentali

- QC\_BIO\_01\_ALL\_03 Habitat
- QC\_BIO\_01\_ALL\_04 Elenco Delle Emergenze Vegetazionali
- QC\_BIO\_02 Specie Vegetali Tutelate
- QC\_BIO\_02\_ALL\_01 Elenco Specie Vegetali Tutelate
- QC\_BIO\_03\_01 Specie Animali Tutelate: Chiroterti
- QC\_BIO\_03\_02 Specie Animali Tutelate: Anfibi E Rettili
- QC\_BIO\_03\_03 Specie Animali Tutelate: Pesci e Crostacei
- QC\_BIO\_03\_04 Specie Animali Tutelate: Molluschi
- QC\_BIO\_03\_ALL\_01 Elenco Specie Animali Tutelate
- QC\_BIO\_04\_Caratterizzazione Strutturale dei Valori Ecologici della Piana

nonchè l'allegato alle NTA del PTC ovvero - NTA\_ALL\_01 Elementi Di Particolare Valore Ecologico.

Il Piano Strutturale vigente ha fatto propri questi studi integrandoli al quadro conoscitivo dove, alla definizione degli aspetti ambientali e paesaggistici del territorio comunale, ha contribuito conducendo ulteriori studi sulle aree agricole, sia della piana coltivata che della collina, descrivendone l'evoluzione della maglia agraria a partire dal Catasto Leopoldino fino ad oggi, mettendo in evidenza la perdita di biodiversità soprattutto nelle aree di pianura. Altri studi hanno riguardato il sistema forestale, quindi la copertura vegetale arborea ed arbustiva presente fondamentalmente nelle aree collinari e montane.

A tale riguardo, anche durante il percorso di redazione del Piano Operativo è stato ritenuto opportuno, data la scala di dettaglio del nuovo strumento, di procedere alla redazione di ulteriori studi di approfondimento e di dotarsi di nuove conoscenze rispetto ai temi trattati sulla Il Invariante del PIT/PPR in modo tale da affrontare le scelte di pianificazione con una maggiore conoscenza di questa componente del paesaggio.

Come meglio dettagliato nel paragrafo 3.2 questi studi si sono preoccupati, in prima istanza come fase iniziale della ricerca, di lavorare sul territorio comunale suddividendolo in tre macrosistemi: Monteferrato, Calvana, Pianura e arrivando a definire la carta dei "Valori Naturalistici". Il metodo di redazione di queste nuove informazioni è avvenuto applicando alla carta dell'uso del suolo - per la quale è stato necessario un aggiornamento rispetto a quello del PS - metodologie di indagine già condivise dalla Regione Toscana.

Con questa carta vengono definiti, per ognuno dei macrosistemi prima indicati, i rispettivi valori naturalistici nonché i fattori di pressione o minaccia a cui ciascuno di essi è sottoposto per poi arrivare a individuare gli obiettivi di conservazione e gli indirizzi per le politiche. Questo lavoro ha condotto alla definizione degli "obiettivi di qualità paesaggistica" con valenza prescrittiva riportati nell'elaborato 05\_ Conformità con PIT/PPR.

Oltre ai risultati sopra esposti, a fronte di un'analisi a scala territoriale, emerge un altro dato, peraltro abbastanza scontato: i rilievi collinari e montani, se pure con dinamiche di degrado in atto e la presenza di alcuni elementi di criticità, se confrontate con le aree di pianura rimangono qualitativamente predominanti da un punto di vista ecologico ed ambientale.

Detto ciò, nella fase successiva della ricerca, è stato scelto di isolare il macrosistema "Pianura" e procedere all'approfondimento di quello che accade negli spazi aperti urbani e rurali, per comprenderne le dinamiche interne ed il loro reale valore naturalistico. Lo scopo di questo approfondimento rispetto alle precedenti analisi è servito all'individuazione di ambiti di particolare pregio naturalistico ed a qualificare le aree ancora non edificate della piana, in modo particolare quelle rurali, in termini di valenza funzionale rispetto alla presenza di specie di flora e fauna e alla connettività delle rispettive popolazioni. In questa fase del lavoro è stata definita la "funzionalità ecologica del territorio rurale di pianura" di cui sono riportati maggiori dettagli ed immagini nel paragrafo successivo.

La carta che rappresenta questo studio usa cinque classi di valore per indicare il grado di funzionalità ecologica degli spazi aperti di pianura dalla quale emergono "gli elementi di pregio ambientale collocati all'interno della matrice agricola intensiva" e potenzialmente rilevanti al reperimento di corridoi ecologici e direttrici di connettività ancora presenti nell'agroecosistema rurale e periurbano".

La necessità di un approfondimento sul paesaggio della piana deriva dalla consapevolezza che questa è la parte di territorio è sollecitata da forti pressioni di tipo ambientale. Descrivendo lo stato ecosistemico di questo paesaggio, è servito ad evidenziare le condizioni di criticità soprattutto nei contesti urbani, dove il carico edilizio e la concentrazione di funzioni a servizio dei suoi abitanti non danno una risposta soddisfacente in termini di qualità ambientale.

Dallo studio si evince che, tolti i capisaldi di riconosciuto valore ecologico e paesaggistico dalle aree collinari e montane, abbiamo una bassa risposta ecologica nelle aree di pianura con solo poche eccezioni: il sistema delle aree umide di pianura ad ovest e a sud – di rilevante importanza il Sic-ZPS “Stagni della piana Fiorentina e Pratese”; la presenza sempre ad ovest del sistema idrografico di superficie formato dall’insieme dei corsi d’acqua di origine torrentizia; il Parco delle Cascine di Tavola, con la presenza del bosco planiziale al suo interno, unico esempio nella piana pratese; l’asta fluviale del Bisenzio ad est.

Per le altre aree rurali, a partire da quelle che penetrano finanche nel sistema urbano - aree intercluse - si può parlare di una potenzialità intrinseca ma latente che se opportunamente indirizzata, può sviluppare caratteristiche che arricchiscono il sistema ambientale del paesaggio pratese, non solo rurale ma anche urbano.

Il quadro dello studio sulla funzionalità ecologica si completa con l’individuazione più dettagliata delle “*direttrici di connettività ecologica*”. L’importanza di questa parte dello studio risponde a fenomeni di frammentazione ai quali la piana è sottoposta da tempo data la notevole presenza di infrastrutture, aree industriali, tracciati viari importanti e comunque una generalizzata trasposizione di usi propriamente urbani in luoghi che dovrebbero essere vocati ad altro.

Poste tali considerazioni, la funzionalità ecologica di un territorio non si esaurisce nel grado di conservazione degli ecosistemi ma è determinata anche dal grado di continuità in termini di flussi di energia e di flussi genici fra popolazioni. La frammentazione degli habitat determinata da eccessiva antropizzazione è causa dell’impoverimento delle comunità naturali in termini di biodiversità.

L’analisi della funzionalità ecologica del territorio rurale di pianura è stata completata con l’individuazione delle principali “*direttrici di connettività ecologica*”.

Gli elementi individuati sono identificabili nelle seguenti tre tipologie:

- 1) *Varchi*: aree di connessione fra porzioni del territorio rurale, soggette a rischio più o meno elevato di chiusura, in conseguenza dell’espansione della matrice urbana o delle matrici agricole più intensive (ad es. il vivaismo).
- 2) *Assi di penetrazione agricola nel tessuto urbano*: porzioni di territorio rurale intercluse nella matrice urbana, ma ancora caratterizzate da un evidente collegamento con il territorio rurale esterno.
- 3) *Aree agricole in continuità con il territorio rurale a livello sovracomunale*: aree poste sul perimetro comunale e attualmente in continuità con la matrice rurale extra-comunale, e quindi facenti parte della più ampia rete agroecosistemica della piana pratese e fiorentina.

Sono state inoltre individuate cinque aree di “penetrazione” della matrice rurale verso quella urbana. La più orientale è rappresentata dal sistema di aree incolte e stagni esistenti in sponda sinistra del Bisenzio e posta in connessione con porzioni agricole di territorio extra comunale. Gli altri quattro assi si dipartono dai tre principali ambiti di pianura. Particolarmente rilevante risulta il cuneo centrale, posto in diretta connessione con l’area di Cascine di Tavola.

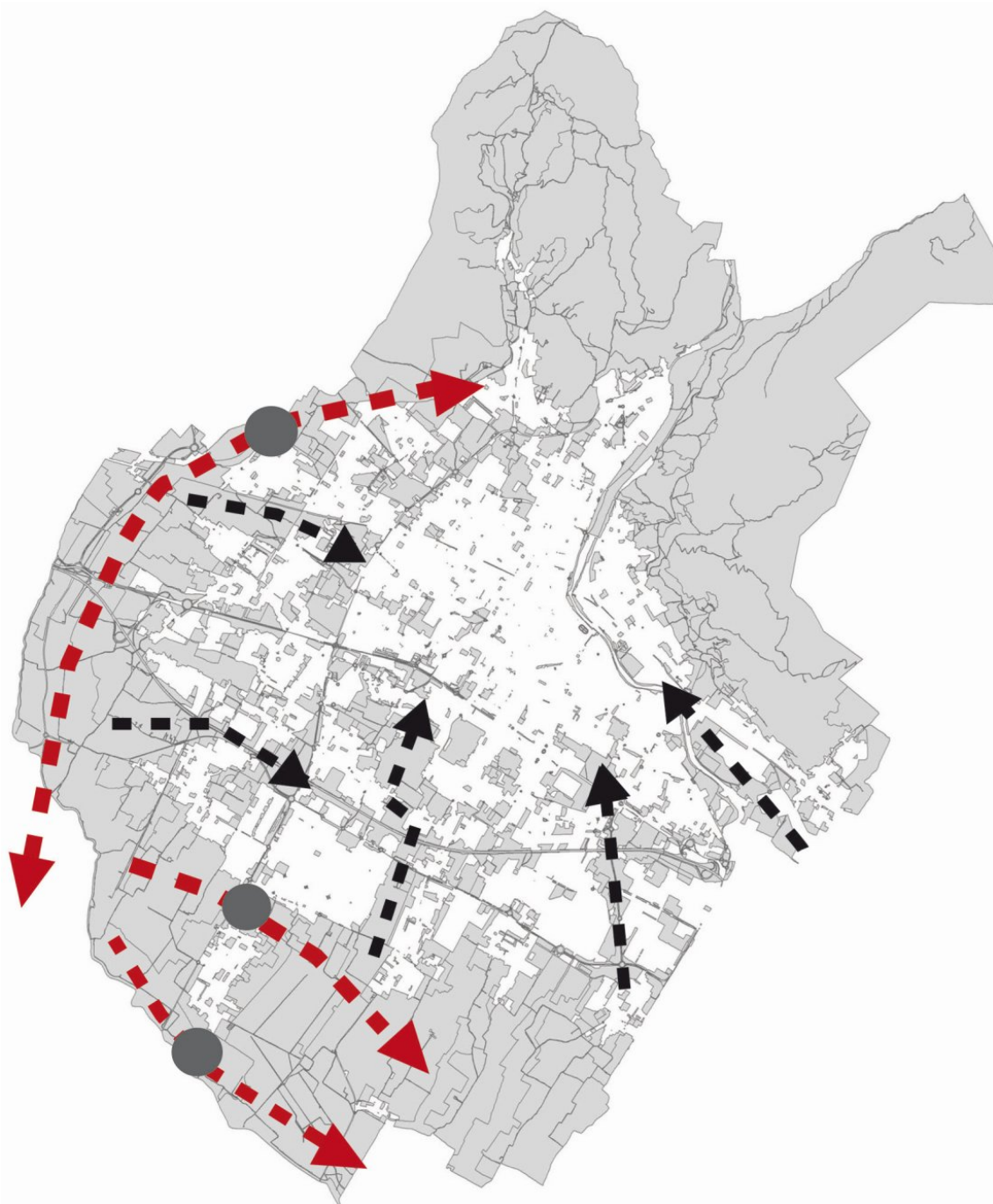
Tutti questi elementi coincidono con tre delle direttrici individuate dal “Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico” a livello regionale, trattandosi in particolare di “Direttrici di connettività da ricostituire”.

Occorre a tal punto precisare che le informazioni che arrivano dalla cartografia regionale del PIT/PPR, nello specifico la “carta della rete ecologica regionale” - scala 1:50.000 - dove determinati concetti sono rappresentati con segni grafici simbolici, frecce, ellissi, buffer etc., assumono, con queste indagini prima descritte, una individuazione puntuale corrispondente a specifici areali. Il raffronto è evidente nelle immagini seguenti.

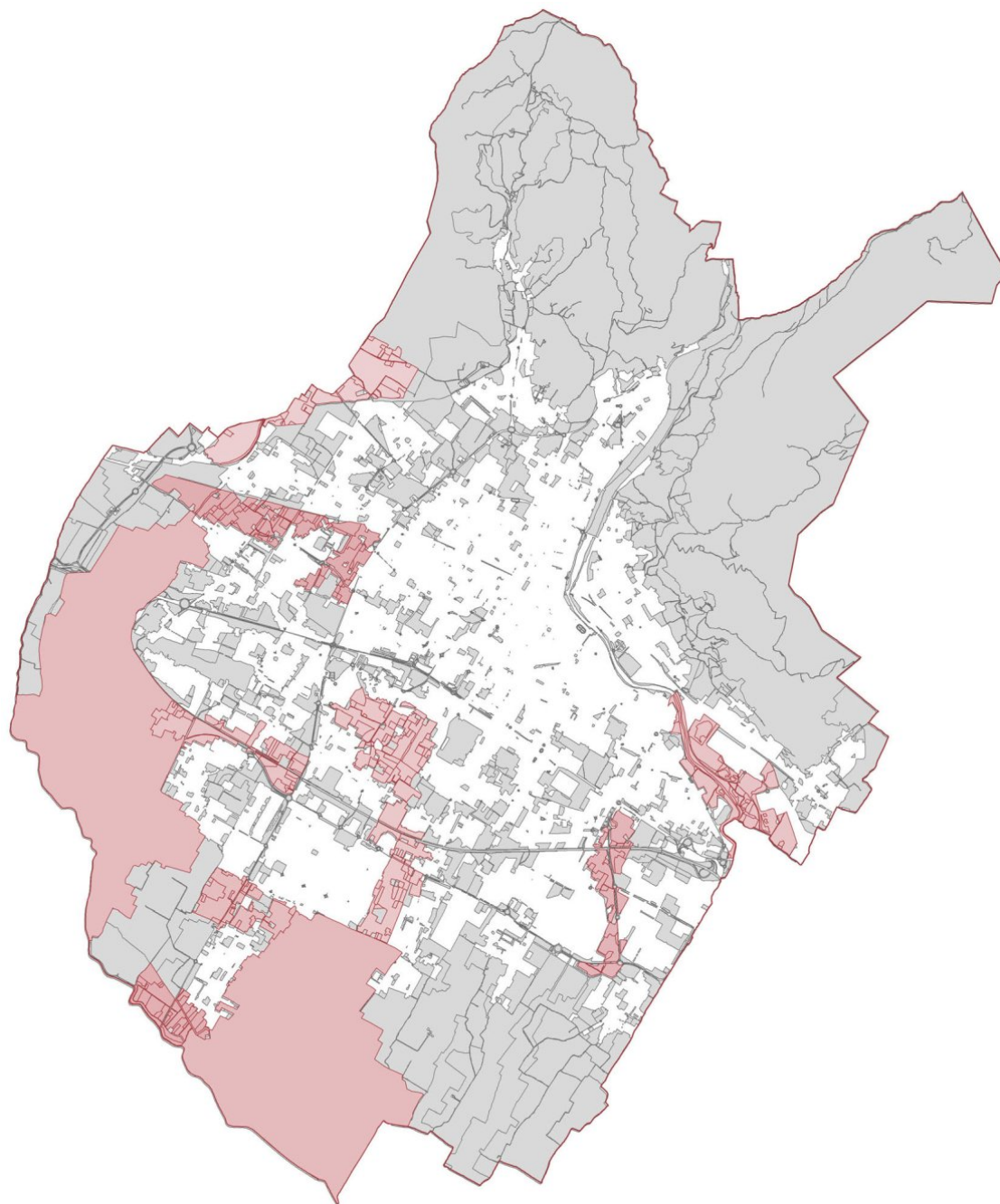
Il contributo di questo studio è stato di aiuto anche all'individuazione delle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato dove, con lo stesso criterio prima descritto, sono state analizzati gli spazi aperti pubblici esistenti nonché le aree private a vocazione rurale sulle quali il Piano intendeva fare una valutazione rispetto ad una loro successiva pianificazione.

Possiamo concludere che affrontare questi studi ha consentito non solo di definire i caratteri del territorio rurale, ma anche di avere maggiori elementi di valutazione per le scelte fatte su molte aree rurali all'interno del territorio urbanizzato.





*I Varchi*



Varchi - areali

### 3.1.3 La lettura del sistema insediativo di lunga durata

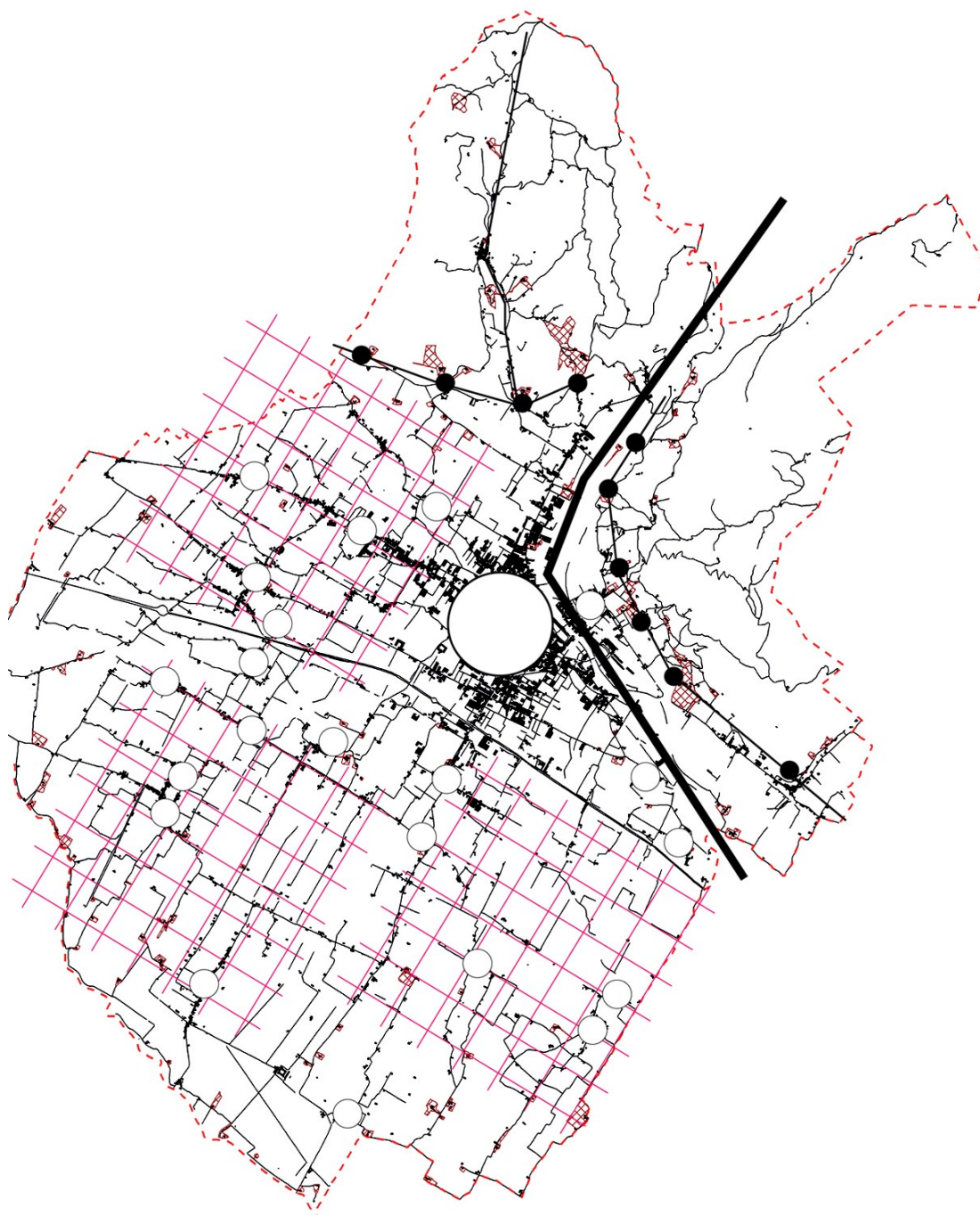
Il sistema insediativo del territorio pratese si riaggancia a quello descritto nel *“morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali”* come descritto nel documento degli Abachi delle Invarianti del PIT/PPR .

La storia del sistema insediativo di Prato è comune ad altri centri della piana tra Firenze e Pistoia. La persistenza ed il consolidamento di molti segni della sua evoluzione spiegano oggi la presenza dei caratteri di questo paesaggio.

### La valle del Bisenzio e gli insediamenti di mezza costa

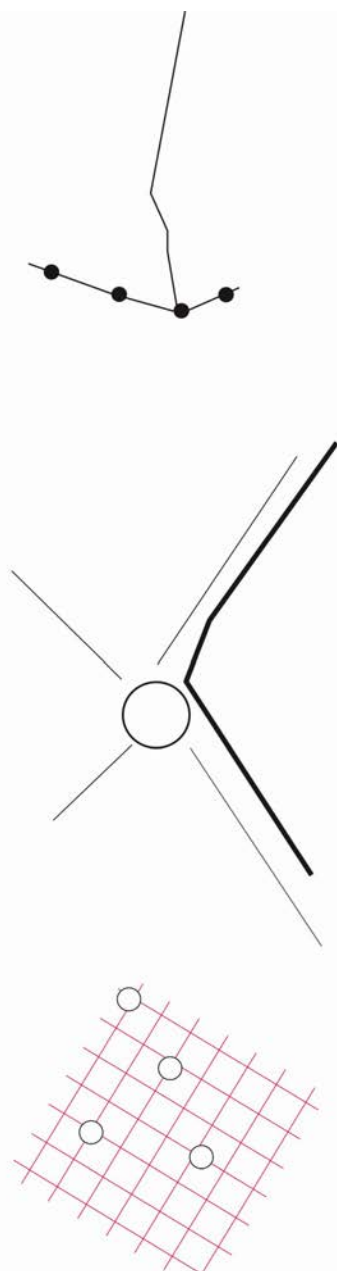
Questo sistema insediativo si è strutturato in relazione alle grandi direttrici storiche pedecollinari che lambiscono la pianura alluvionale a nord della piana - antica Cassia - ed a sud - la via Pistoiese - ed alle direttrici trasversali appenniniche di valico. La grande pianura alluvionale, completamente sommersa dalle acque, e gli insediamenti preistorici sulle prime sponde dei rilievi del Monteferrato e della Calvana giustifica la presenza di una viabilità storica alla quota pedecollinare.

Se nell'**alta valle**, dove si organizzano forme di presidio militare e di controllo dei valichi, si dispongono insediamenti prevalentemente di crinale legati all'economia del bosco e all'attività pastorale. Nella **media e bassa valle** ( Prato) l'insediamento è invece incentrato su di un diffuso sistema di ville fattoria che, di fatto, hanno strutturato l'economia agricola ed il paesaggio della valle.



*Sistema insediativo di lunga durata*

### Il nucleo storico di Prato e gli insediamenti di pianura



Il nucleo centrale di Prato si colloca in posizione marginale rispetto alla piana alluvionale alla testa della valle del Bisenzio, dove la conoide di deiezione formata dal deposito di materiale di trasporto del fiume favorisce i primi insediamenti nelle aree di pianura e la sua progressiva colonizzazione.

I primi insediamenti in età etrusca si attestano proprio su quest'area della conoide progressivamente conquistata dal fiume agli acquitrini, per poi, successivamente, nel periodo delle bonifiche di età romana, colonizzare le aree di pianura grazie alle tecniche di regimazione delle acque.

La strutturazione del territorio secondo i principi della centuriazione, orientate sull'asse nord-ovest e sud-est in base l'inclinazione del terreno, ne favorisce l'insediamento e lo sfruttamento agricolo nonché lo sviluppo dell'attività manifatturiera, che svilupperà nelle fasi storiche successive, le sue più floride potenzialità mantenendo pur sempre questa come struttura di riferimento. I villaggi delle colonie romane, fino a quelli delle ville e pievi medioevali, di fatto sono in grado di sfruttare sia la ricchezza d'acqua sia in termini di forza motrice e mezzo di trasporto che per la conduzione delle pratiche agricole. In questo modo la piana si struttura come un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione.

Il borgo di Prato inizialmente non prevale in modo significativo sui molti centri che sorgono sul reticolo centuriato della piana fino al periodo medioevale. E' con l'affermarsi delle realtà comunali che questo nucleo si impone progressivamente sul resto del contado ed emerge come centro prevalente vista la sua posizione strategica rispetto alle vie di comunicazione, alla risorsa idrica del Bisenzio ed alla struttura delle sue aree collinari.

#### *Schemi insediativi*

### La città manifatturiera in età industriale

Fino alla fine dell'800 e per i primi decenni del '900, lo sviluppo della manifattura tessile e della città si appoggia ancora su un impianto medioevale ove i primi episodi di industrializzazione non avevano prodotto modifiche sostanziali del modello insediativo. E' a partire dai primi del '900, e soprattutto dopo la seconda guerra mondiale, che la città viene coinvolta in uno sviluppo ad altissima densità dove il luogo di produzione viene ad essere parte costituiva dello stesso sistema residenziale, producendo al contempo un modello di figura insediativa basato su una crescita spontanea e non pianificata che riconduce al concetto di "città fabbrica". Questo periodo storico produce un proprio e peculiare

"paesaggio urbano" che tende ad espandersi in forma "diffusa" non solo nella città centrale ma anche nelle frazioni satellite. Questo meccanismo urbanistico inizia ad interrompersi con l'avvento nelle discipline urbanistiche del concetto di zonizzazione che propone per Prato un primo incontro con scelte di pianificazione che porteranno al disegno dei macrolotti industriali ed al concetto di delocalizzazione dell'attività tessile dai luoghi della residenza.

Nella sostanza, nonostante la presenza di nuove aree industriali che iniziano a realizzarsi a partire dagli anni '80 del secolo scorso – e ad oggi ancora non hanno trovato completa attuazione – la città rimarrà per molti aspetti, compreso quello produttivo, radicata alla sua struttura originaria. Questa struttura urbana entrerà veramente in crisi solo di recente con la fase recessiva del sistema tessile al punto che molte delle strutture produttive, anche di grande testimonianza, vengono sostituite o comunque riconvertite verso nuove funzioni secondo una logica di diversificazione dell'offerta immobiliare.

### **La città contemporanea**

Nella città abitata nonostante le modifiche subite con la crescita del sistema insediativo a partire dall'ultimo dopoguerra, condizionato dalla spinta economica del settore tessile, la struttura fondativa di questo territorio e del suo paesaggio permane ed è tutt'ora leggibile anche se la sua convivenza con le realtà contemporanea la rendono poco evidente, talvolta percepita in modo frammentario ma soprattutto non sempre valutata o preservata.

Le aree più minacciate sono quelle alto collinari e montane e poi quelle di pianura. Le prime hanno subito fin dai primi anni del dopoguerra il fenomeno dell'abbandono degli insediamenti più isolati, ma anche, con la trasformazione del paesaggio rurale dove alle ampie superfici coltivate o a pascolo si sono andate progressivamente riconfigurando come superfici boscate. Le seconde, in pianura, per il fenomeno di un eccessivo carico di popolazione, hanno subito una crescita guidata da logiche che non trovavano continuità con i processi di crescita urbana fino ad allora conosciuti. Questa accelerazione dei processi associata all'introduzione di funzioni improprie provocherà drastiche alterazioni del territorio e notevole disequilibri ambientali.

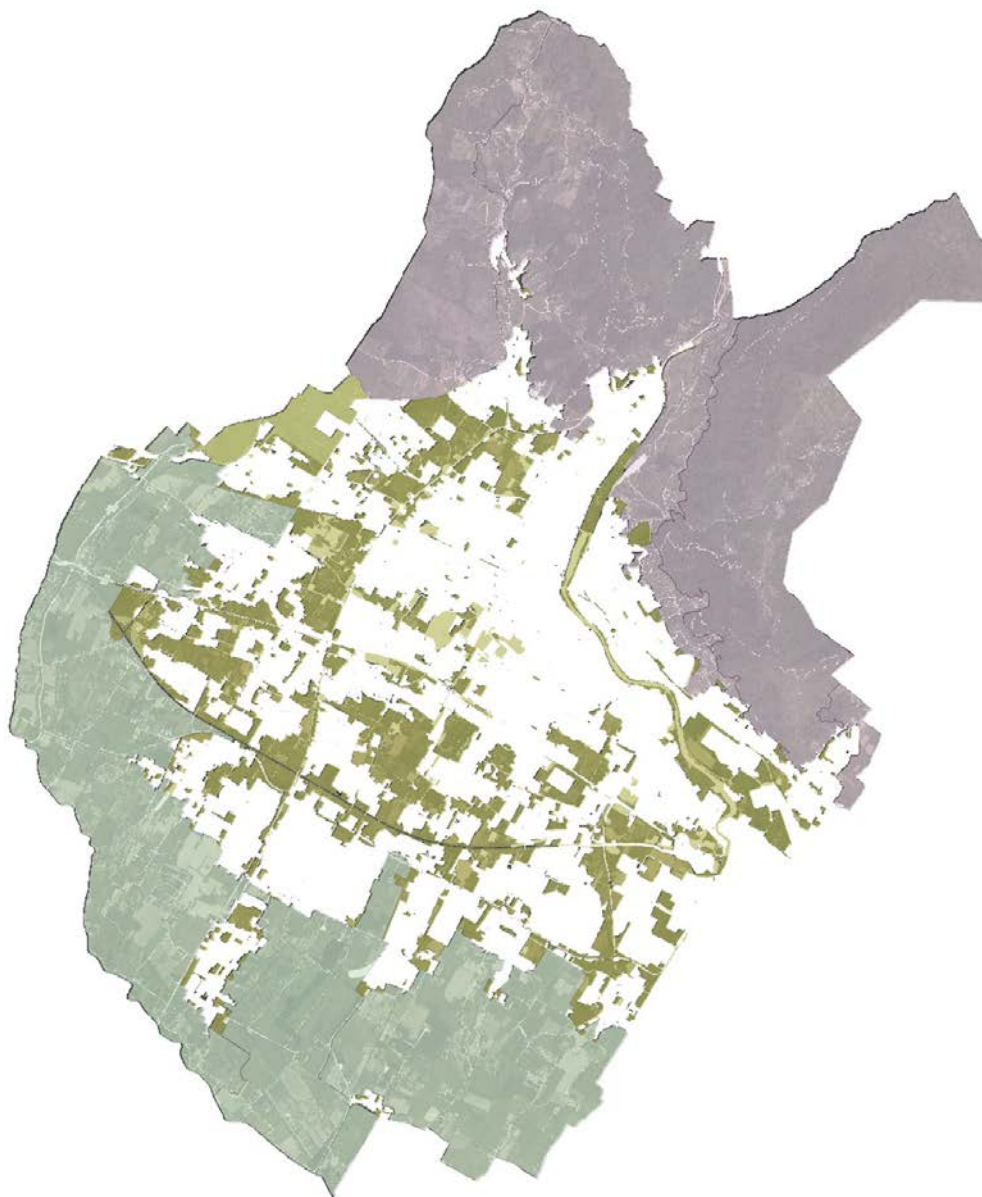
Comune agli altri centri della piana, anche Prato ha visto una prima grossa crescita lungo le principali direttrici storiche, l'aumento della densità abitativa dei primi luoghi periferici e la conurbazione della prima corona di centri satellite più prossimi al nucleo centrale: Mazzone, Ciliani, Mezzana, Casarsa, Misericordia, più a Sud, Grignano, Purgatorio, Cafaggio solo per fare alcuni esempi.

Sono tessuti frutto di una crescita priva di pianificazione, basata sulla logica della promiscuità tra luogo di lavoro, luogo dell'abitare e spazio pubblico, dove per la tendenza allo sfruttamento della massima superficie coperta, si da luogo ad isolati caratterizzati da uno scarso livello di permeabilità. Gli isolati, formati per lo più da fronti con funzione residenziale, vedono saturare al loro interno grandi superfici produttive con copertura di suolo quasi totale, nello specifico: i quartiere di S. Paolo, la via Ciliani, via Filzi, fino a Chiesanuova; la via Bologna, appena fuori dal centro; i tessuti urbani intorno a via Fra Bartolomeo e viale Montegrappa; ancora più a sud fuori porta Frascati e porta S. Trinita fino alla Chiesa del Soccorso.

Questa fase di sviluppo della città ha prodotto la perdita e la riconoscibilità delle centralità storiche e la sparizione dei punti di riferimento dalla tradizione comune. L'uso dei mezzi motorizzati contribuisce a creare nuovi riferimenti visivi e dimensionali. Aumentano i tessuti periferici caratterizzati da una presenza promiscua e discontinua di edificato stoico e contemporaneo e di nuove infrastrutture. Per Prato la prima grande cesura che taglia la parte meridionale della città è l'attuale declassata e poi il tracciato della A11 e infine l'asse delle industrie e i macrolotti industriali. Qui si confondono le forme, si impoverisce il linguaggio architettonico attraverso interventi talvolta speculativi e di scarsa qualità urbanistica, maggiormente stridenti nei fronti urbani periferici dove l'edificato si affaccia senza soluzione di continuità sul paesaggio rurale.

### 3.1.4 La lettura dei caratteri del paesaggio rurale

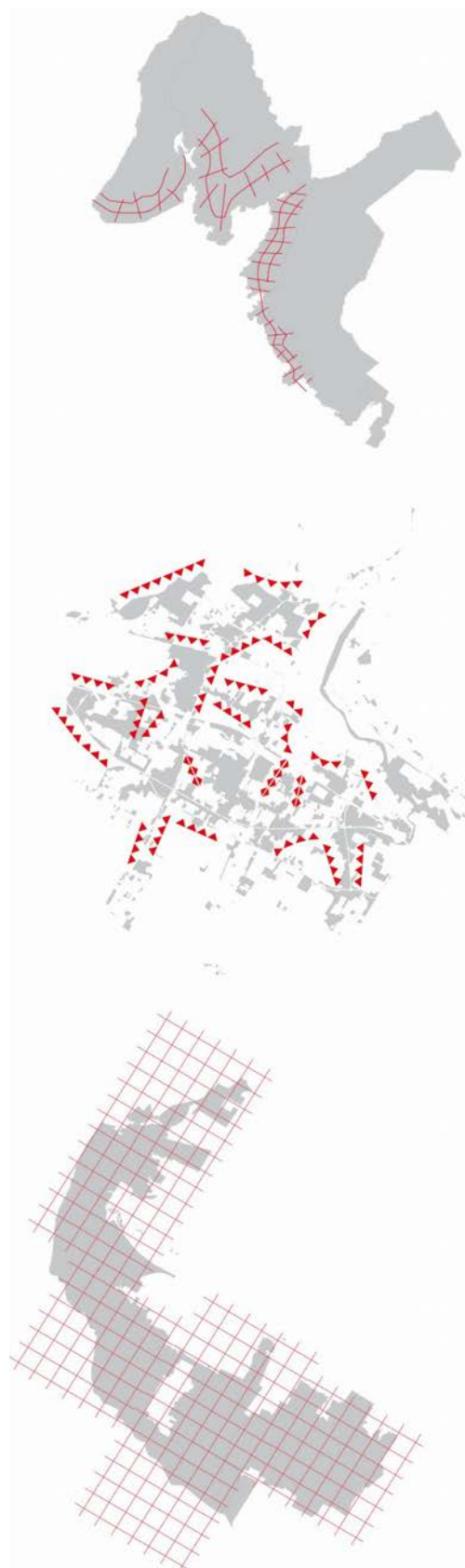
Il paesaggio rurale del territorio pratese è articolato in realtà molto distinte. Primo tra questi l'ambiente montano-collinare dei rilievi settentrionali del Monteferrato e della Calvana segnati dai molti corsi d'acqua a carattere torrentizio, primo tra tutti il Bisenzio e la sua valle; la fascia collinare e le aree di pianura nella loro complessa articolazione.



#### *I Sistemi rurali*

Queste trovano riscontro nelle descrizioni della quarta invariante *“I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali”* come descritto dai morfotipi nel documento degli Abachi delle Invarianti del PIT/PPR e precisamente: 01. morfotipo delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale; 06. morfotipi dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle; 12. morfotipo dell'olivocultura; 23. Morfotipo delle aree agricole intercluse.

### Le aree montane e collinari dei rilievi settentrionali



Il paesaggio dei rilievi che cingono a nord la pianura alluvionale, mantiene una fascia pedecollinare, caratterizzata dalla presenza di ville e piccoli borghi di notevole interesse storico – La località di Canneto con la Villa Rucellai, poi Carteano, la villa Gherardi – e dalle sistemazioni agrarie tradizionali quale testimonianza di un complesso sistema di appoderamento legato a piccoli poderi mezzadrili dove ancora è visibile della stretta relazione tra manufatto rurale, villa o fattoria, con il rispettivo intorno territoriale, la struttura della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti e territorio aperto. La struttura del paesaggio è segnata dalla presenza di terrazzamenti ancora per lo più ben mantenuti dove si coltiva prevalentemente l'olivo; un tipo di paesaggio che più o meno mantiene una sua continuità interrotta fin a dove l'espansione residenziale della piana coinvolge anche le prime pendici dei rilievi sia ad est che ad ovest della città - si pensi per esempio alle pendici della Calvana nella zona residenziale dell'ex convento di S. Anna, Giolica, Castellina o Poggio le Sacca in prossimità dell'antico borgo di S. Lucia.

Il paesaggio poi si diversifica passando da est ad ovest. Caratterizzato dalla copertura di conifere sui suoli vulcanici interrotti da alcuni prati pascolo. I caratteri peculiari sono quelli litologici che portano con se endemismi sulla copertura del suolo. Nei rimanenti suoli si trovano alcune aree coltivate ad olivo o vigneto. Le caratteristiche orografiche non hanno consentito la diffusione di insediamenti.

A fare da confine con un paesaggio molto diverso è la valle del torrente Bardena dove, dalla conca di Figline verso est, l'immagine peculiare dell'area è data dal sistema insediativo dei poderi che di apre da ventaglio intorno al bacino del Vella e di alcuni affluenti del Bardena. Qui la copertura forestale ha colonizzato molte aree un tempo coltivate, ma i poderi che ancora persistono hanno conservato la struttura poderale e sono leggibili molti riferimenti del paesaggio storico.

La geologica di questa aree comprende i calcari marnosi dei rilievi ad est con tracce di ofioliti, serpentini e gabbri nella parte settentrionale. Boschi di latifoglia intervallano prati pascolo nelle aree più acclive e coltivazioni ad olivo o seminativo nella aree con minore pendenza.

Spostandosi sul versante della Calvana, in sommità della fascia pedecollinare, l'estensione del bosco - con prevalente dominanza di querceti e di roverella e rimboschimenti di conifere - raggiunge la sommità del rilievo dove il paesaggio cambia notevolmente con la presenza dei prati pascolo delle aree sommitali

interrotto dall'affioramento dei calcarei marnosi. Gli effetti di un progressivo abbandono delle attività agricole e di pascolo consentono l'avanzamento del bosco e degli arbusteti che costituisce una minaccia per gli habitat che caratterizza questo paesaggio.

I versanti occidentali della Calvana sono interessati dalla presenza di un denso reticolo idrografico di fossi e rii minori affluenti del Fiume Bisenzio.

#### ***Gli spazi rurali delle aree urbane di pianura***

Molte ancora le aree agricole presenti in ambito urbano tali da formare una seconda corona interna all'abitato sulla fascia ovest del territorio del territorio comunale. Se pure di dimensioni più modeste rappresenta una grande risorsa per la realtà urbana con la quale interagisce.

Allo stesso modo sono di importanza strategica le aree agricole intercluse della zona tra S.Giusto e Cafaggio, che rappresenta una delle più estese e dove permangono segni importanti del paesaggio storico.

Il paesaggio di questi residui di pianura coltivata mantiene nonostante la loro collocazione ancora molti caratteri che testimoniano il loro assetto storico, anche se la vera ricchezza è proprio la loro collocazione nel contesto urbano. Potenziale risorsa per il ruolo di agricoltura di prossimità, spazi aperti al servizio delle aree urbane, alta compensazione ecologica rispetto al contesto.

#### **Le aree rurali della corona agricola**

Molte ancora le aree agricole presenti in ambito urbano tali da formare una corona interna all'abitato sulla fascia ovest del territorio comunale lungo la prima tangenziale. Se pure di dimensioni più modeste, rispetto alla corona esterna, queste rappresentano una grande risorsa per le realtà urbane con le quali interagiscono.

Allo stesso modo sono di importanza strategica le aree agricole intercluse della zona ricompresa tra S.Giusto e Cafaggio, tra le più estese nel territorio comunale, dove permangono segni importanti del paesaggio storico. Nonostante la loro attuale collocazione, il paesaggio di questi residuali porzioni di pianura coltivata, mantiene ancora molti caratteri del loro assetto storico. E' possibile affermare che la vera importanza di queste aree è proprio la loro collocazione nel contesto urbano: potenziale risorsa per il ruolo di agricoltura di prossimità, spazi aperti al servizio delle aree urbane, alta compensazione ecologica rispetto al contesto.

#### **Le aree rurali della corona agricola**

La corona agricola che cinge il margine urbano si sviluppa da ovest fin verso le aree posizionate a sud-est confinando con i comuni limitrofi. Ancora leggibile la presenza dei borghi storici un tempo satelliti del nucleo centrale di Prato, ed oggi ormai in parte integrati nei processi di urbanizzazione. Molte le contraddizioni di questo paesaggio dove ad elementi di alta naturalità si affiancano nuovi usi del territorio legati a processi di trasformazione contemporanea che hanno fatto perdere gran parte dei suoi connotati originali. Molto preminente il fenomeno del vivaismo e il processo di trasformazione degli insediamenti rurali storici e dei loro intorni pertinentenziali verso usi ed interpretazioni edilizie che ne hanno snaturato il carattere rurale verso discutibili soluzioni di edilizia urbana.

Questo territorio inquadra la corona agricola che cinge ad ovest il margine urbano dell'abitato dove sono ancora leggibili i nuclei storici delle frazioni dall'abitato di Maliseti a nord fino a quello di Tavola a sud o Paperino e S. Giorgio a sud-est. Questi pur ancora conservando una loro centralità, sono stati ormai inglobati dal processo di crescita della città ed hanno modificato il rapporto con il loro intorno.

La figura paesaggistica della tenuta delle Cascine Medicee resta centrale nella piana pratese quale segno di un passato non tanto remoto fatto di usi agricoli dove questa attività era artefice di un disegno di paesaggio. La tenuta delle Cascine, nonostante regga il confronto con l'avanzare della città fino ai suoi margini settentrionali e con l'espansione dell'abitato di Tavola, porta i segni di un incipiente degrado. Numerosi gli stravolgimenti che il parco ha subito negli ultimi decenni: la presenza di usi impropri,



impianti per il golf, impianti per maneggi a sud; il degrado a cui sono sottoposti la gran parte degli edifici esistenti; la perdita e la progressiva trasformazione della copertura vegetale.

Ancora diverso il paesaggio della piana a sud-est, sotto gli abitati di S. Giorgio e Paperino, dove le aree agricole, se pure soggette ai fenomeni di semplificazione del mosaico agrario, conservano ancora ben leggibili i caratteri del sistema poderale storico. Qui sono ancora leggibili le relazioni tra gli insediamenti rurali, la maglia della viabilità storica ed i segni della rete idrografica artificiale delle gore.

### 3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio

Quello che segue è una sintesi della documentazione prodotta dalla società NEMO srl, ai fini all'individuazione della II invariante strutturale "I caratteri eco sistemici del paesaggio" in conformità con il PIT/PPR.

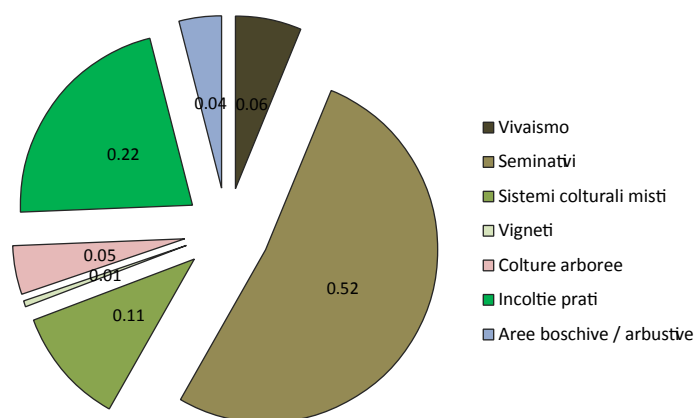
Lo studio, inserito nell'ambito del processo di formazione del nuovo Piano Operativo comunale, rappresenta un'integrazione dei quadri conoscitivi, interpretativi e di indirizzo relativi alla componente ecosistemica e alla II Invariante, anche al fine di una loro traduzione nell'ambito della normativa tecnica di attuazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica.

Lo studio, realizzato nel periodo marzo-maggio 2018, si è svolto prevedendo:

- aggiornamento dell'uso del suolo, relativamente alle componenti agricole, forestali e palustri/lacustri;
- analisi e descrizione del valore naturalistico di tutto il territorio comunale e di ogni Sistema territoriale con Redazione della *Carta del Valore Naturalistico* sulla base del valore potenziale di diversi indicatori per categorie di uso del suolo e vegetazione;
- approfondimento dei valori naturalistici del territorio agricolo di pianura attraverso l'individuazione e applicazione di idonei indicatori di qualità che hanno portato alla Redazione di una *Carta della Funzionalità Ecologica del paesaggio di pianura rurale e urbano*;
- individuazione e descrizione delle criticità ambientali, degli obiettivi di conservazione, e degli indirizzi per la pianificazione per Sistemi territoriali e riferibili ai Paesaggi rurali;
- contributo alla traduzione degli indirizzi per la pianificazione nelle NTA del Piano Operativo e a livello di Ambiti rurali.

#### 3.2.1 Aggiornamento dell'uso del suolo

L'aggiornamento dell'uso del suolo ha mostrato che le aree urbanizzate e le strade, assieme agli ambiti agricoli, interessano quasi il 70% del territorio comunale, con una percentuale di territorio urbanizzato pari al 42%. Anche le aree boschive risultano discretamente rappresentate (17%).

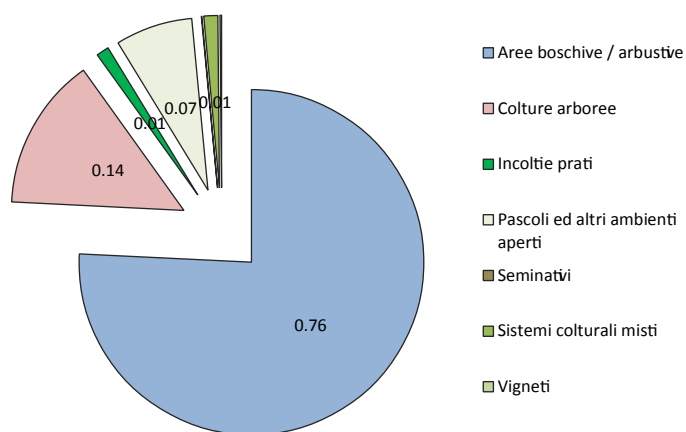


*Ripartizione del territorio comunale pratese per categorie di uso del suolo*

L'analisi di dettaglio dell'uso del suolo all'interno della matrice rurale di pianura, definita cioè includendo sia le aree agricole sia le piccole formazioni boschive e le aree agricole abbandonate e interessate da dinamiche evolutive di ricolonizzazione da parte di flora spontanea, mostra come i seminativi siano la tipologia culturale maggiormente rappresentata. Ampie superfici sono occupate anche dagli incolti e dai

prati da sfalcio, questi ultimi particolarmente frequenti nel settore sud occidentale del territorio comunale.

D'altra parte, il territorio "rurale" dei rilievi collinari mostra un mosaico di destinazioni di uso del suolo significativamente differente. Qui sussistono, infatti, ampie superfici forestali, sia di latifoglie sia di conifere o miste, distribuite soprattutto nelle aree di versante. Le porzioni sommitali, soprattutto per quanto riguarda i monti della Calvana, sono interessate da pascoli, aree a vegetazione rada e arbusteti. Infine, nelle fasce pedecollinari la coltura dell'olivo risulta il connotato paesaggistico predominante. Le tre categorie appena menzionate sono complessivamente rappresentative del 97% dell'intero territorio rurale collinare.



*Ripartizione delle tipologie di copertura del suolo nel territorio rurale di collina.*

### 3.2.2 Valori naturalistici del territorio comunale

Il territorio del Comune di Prato presenta un ricco patrimonio naturalistico, quale risultato di un territorio diversificato dal punto di vista climatico, altitudinale, geomorfologico, vegetazionale e di usi del suolo.

Al caratteristico paesaggio carsico dei rilievi calcarei della Calvana, dominato dal mosaico di prati pascolo e arbusteti, si contrappongono i rilievi ofiolitici del Monteferrato e le vaste matrici forestali dei versanti interni. Tale sistema è attraversato da un denso reticolo idrografico, che confluisce in un vasto sistema di pianura, ad elevata urbanizzazione e artificialità, ma in cui ancora sono rilevanti le matrici agricole, le importanti aree umide e i relittuali elementi forestali pianiziali.

A tale diversificato sistema paesaggistico sono legate numerose emergenze naturalistiche, vegetazionali, floristiche o faunistiche, il cui valore è testimoniato dalla presenza di un articolato sistema di Aree protette e di Siti della Rete Natura 2000.

Senza voler entrare nel dettaglio di questo vasto patrimonio naturalistico, per il quale è disponibile una ricca documentazione bibliografica, il presente capitolo intende descrivere le principali caratteristiche ecosistemiche e i principali valori naturalistici legati ai tre sistemi territoriali del territorio pratese: Il Monteferrato, La Calvana e la Pianura.

Tale descrizione è stata poi tradotta in una Carta del valore naturalistico del territorio comunale costruita analizzando diversi parametri ecologici per le diverse categorie di uso del suolo. Tale elaborato è stato poi ulteriormente approfondito nella successiva carta del valore ecologico funzionale del territorio rurale di pianura.

Sono stati descritti i Sistemi Territoriali distinguendoli nella seguente maniera:

Il sistema territoriale del Monteferrato

Paesaggi Rurali: PR.1 - I poggi del Monteferrato; PR.2 – Il Paesaggio rurale del Monte Le Coste

Il sistema territoriale della Calvana

Paesaggi Rurali: *PR.3 – Il paesaggio sommitale della Calvana*

*PR.4 - Il Paesaggio pedecollinare della Calvana* (ad eccezione della pianura del torrente Marinella)

Il sistema territoriale della pianura

Paesaggi Rurali: *PR.5 – Il paesaggio delle acque; PR.6 – Il nucleo mediceo della Piana; PR.7 – Il paesaggio delle Gore; PR.8 – Il paesaggio intercluso di Pianura*

L'analisi del valore naturalistico del territorio ha portato alla redazione della "Carta del valore naturalistico" e della "Carta della Funzionalità Ecologica degli ambiti rurali di pianura", che sono il punto conclusivo del processo di analisi ecologica del territorio.

Il valore naturalistico delle differenti categorie di uso del suolo è assegnato in funzione delle tipologie di vegetazione a esse potenzialmente associate. A tali tipologie vegetazionali vengono attribuiti dei punteggi relativamente a cinque differenti parametri:

### **Naturalità**

Le differenti tipologie di vegetazione sono state raggruppate in categorie di naturalità: a tali categorie sono stati cioè attribuiti valori relativi a differenti gradi di naturalità secondo una scala a 9 classi, da 0 a 1. Tale scala si basa sulla distanza tra la vegetazione attualmente presente e la vegetazione potenziale che occuperebbe le varie porzioni del territorio comunale in assenza di influenze antropiche.

I valori di naturalità sono stati infine assegnati secondo cinque classi da "Molto bassa" a "Alta".

### **Biodiversità**

La biodiversità esprime la ricchezza di specie viventi (flora erbacea, arbustiva e arborea, invertebrati, vertebrati), presente in ogni tipologia di vegetazione e uso del suolo. A differenza di quanto elaborato per la naturalità, i valori di biodiversità sono da intendersi come valori relativi al territorio comunale e non assoluti.

L'attribuzione di questi valori si è basata pertanto su elementi bibliografici, sullo stato di conservazione e di naturalità degli habitat, su sopralluoghi in campo e in base al "giudizio esperto", potendo pertanto risultare parzialmente soggettiva. I punteggi sono stati distribuiti in cinque classi, da "Molto bassa" a "Alta".

### **Rarietà delle tipologie di vegetazione**

Il valore viene originariamente attribuito in base a quattro sub-parametri: distribuzione del tipo di vegetazione in Europa (compresi gli eventuali endemismi), rarità a livello regionale e provinciale e presenza, nel tipo di vegetazione, di habitat di interesse comunitario e/o regionale (rarità assoluta di vegetazione). Per l'attribuzione dei punteggi si va da "molto raro" a "molto comune".

### **Rarietà delle specie vegetali associate e rarità delle specie animali potenzialmente associate**

Il valore del parametro è espresso in base allo stato di conservazione (a livello regionale, italiano ed europeo) delle specie vegetali e animali presenti in ogni tipologia di uso del suolo (presenza certa o potenziale).

Anche per questo parametro i punteggi sono stati distribuiti in 5 classi, da "molto bassa" a "alta", analogamente a quanto indicato per il parametro "biodiversità".

La somma dei punteggi fornisce il valore naturalistico (VN) di ogni tipologia di uso del suolo. Localmente il valore naturalistico può essere diminuito dalle pressioni antropiche.

La Carta del Valore Naturalistico del territorio comunale pratese è stata elaborata accorpando i valori di VN secondo una scala di cinque classi discrete.

Oltre il 60% del territorio comunale pratese risulta essere caratterizzato da classi di valore naturalistico basse (39%) o molto basse (22%). Un altro 28% del territorio ricade nella classe di valore intermedia e il restante 11% risulta equamente ripartito fra aree con valore naturalistico medio-alto o alto.

Più in dettaglio, si evidenzia come le aree a maggior rilevanza naturalistica ricadano principalmente entro il sistema collinare costituito dai rilievi del Monteferrato, Monte le Coste e Monti della Calvana. Qui, infatti, sono rappresentate ampie porzioni di territorio caratterizzate da valore naturalistico "Alto", in virtù della presenza di estese superfici forestali (in particolare boschi di latifoglie), arbusteti, aree con vegetazione rada erbacea su litosuoli (particolarmente estese sul Monteferrato), prati seminaturali e pascoli, questi ultimi tipici del crinale della Calvana.

Caratteristici dei versanti collinari del Monteferrato e della Calvana sono i rimboschimenti di conifere, i quali possono costituire localmente consorzi misti con latifoglie, mentre altrove sono rappresentati da boschi puri. Nella fascia pedecollinare di tutti e tre i rilievi menzionati risultano presenti ampi appezzamenti destinati ad olivicoltura, il cui valore naturalistico è intermedio.

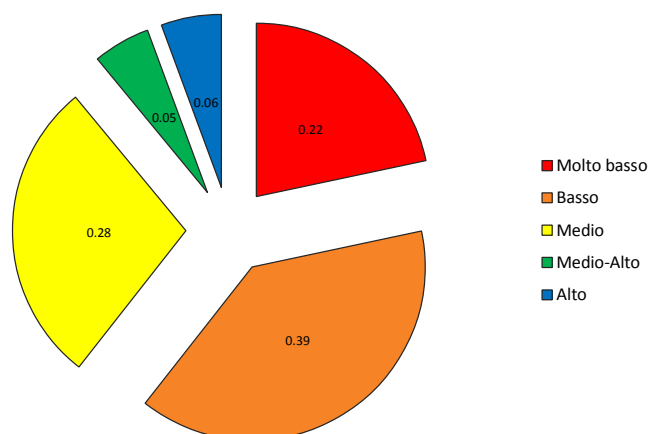
Il paesaggio pianiziale è dominato dalla presenza del centro urbano di Prato, dalle aree industriali e dal reticolo infrastrutturale stradale e ferroviario. Insieme, tutti questi elementi rientrano nell'ultima classe di valore naturalistico.

L'altro elemento caratterizzante la pianura pratese è l'attività agricola, di carattere prevalentemente intensivo. In particolare, gli agroecosistemi risultano estendersi soprattutto nelle porzioni meridionale e occidentale del territorio comunale. Le categorie di copertura del suolo riferibili ai differenti usi agricoli ricadono in larga parte nella seconda classe di valore naturalistico ("Basso"). Costituiscono eccezione le particelle incolte, le aree destinate a prato da sfalcio, le tipologie colturali arboree e i sistemi colturali complessi, assegnati alla classe intermedia (VN "Medio").

Anche le aree interessate dalla presenza delle differenti tipologie di verde pubblico, presenti sia nella matrice urbana sia in quella rurale, afferiscono a questa stessa classe di valore naturalistico.

I risultati di questa fase di studio non costituiscono una sorpresa, in quanto la metodologia applicata si basa su valori potenziali legati alle diverse categorie di uso del suolo e di vegetazione, con valori sicuramente più bassi nel caso di territori caratterizzati da elevata presenza di matrici urbanizzate o agricole, come nel caso del territorio pratese di pianura.

Partendo da questo primo risultato la successiva analisi della funzionalità ecologica del territorio agricolo di pianura ha permesso di differenziare i valori naturalistici di tali matrici agricole sulla base di una serie di parametri ecologici aggiuntivi (dalla densità degli elementi vegetali lineari, alla presenza di alberi camporili alla densità del reticolo idrografico, ecc.).

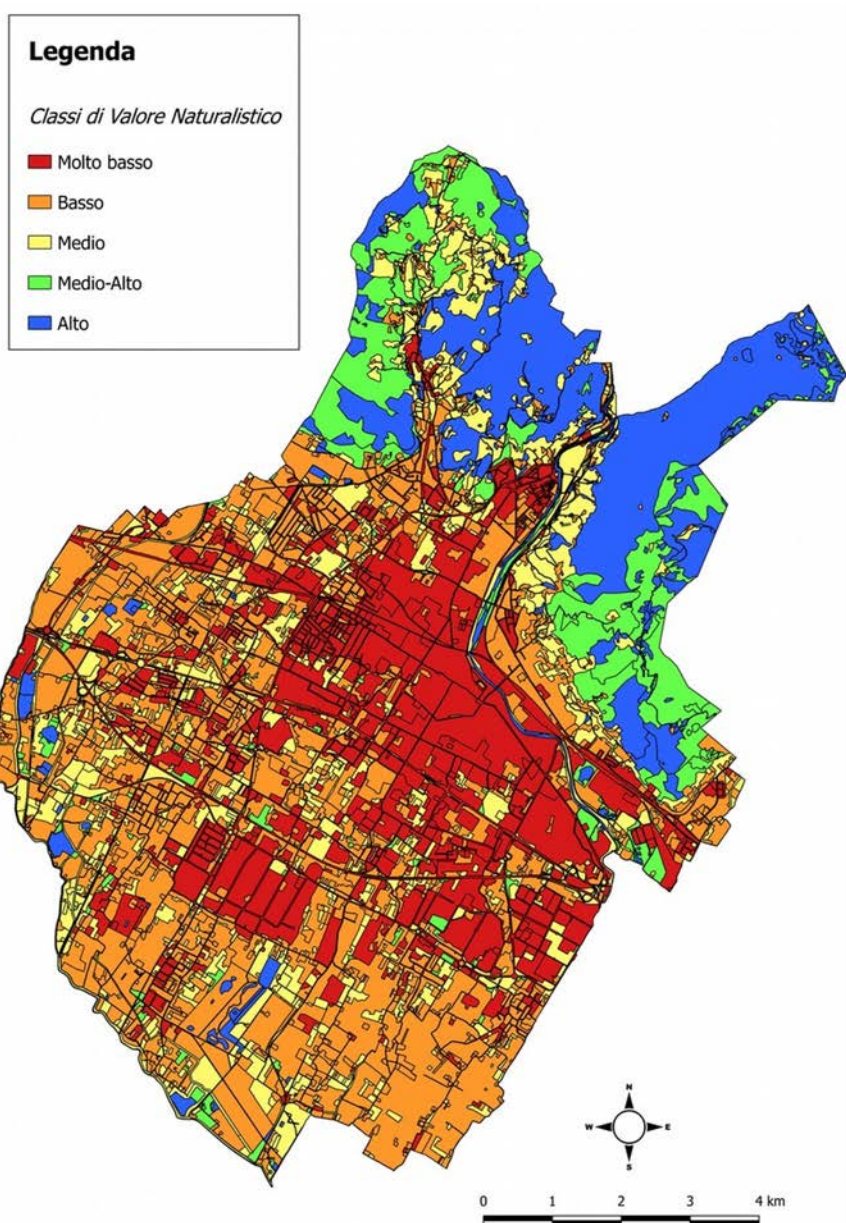


Ripartizione della superficie del territorio comunale fra le classi di valore naturalistico (VN)

Gli elementi di maggior pregio naturalistico reperibili nel territorio pianiziale, classificati con VN "Medio-Alto" o "Alto", sono rappresentati da corpi idrici di vario tipo (fiumi, stagni e aree umide temporanee) e dalle formazioni boschive e arbustive disperse nella matrice agricola intensiva.

Fra i primi si annoverano soprattutto il basso corso del Fiume Bisenzio e gli stagni della porzione sud-occidentale del Comune, molti dei quali ricadenti entro casse di espansione e in parte nel ZSC/ZPS IT5140011 "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese". Tali ambienti, anche se rappresentati su estensioni superficiali ridotte, assieme alle siepi campestri e agli elementi arborei isolati, concorrono a strutturare ecologicamente il territorio agricolo, rivestendo pertanto un ruolo fondamentale nella mitigazione dei fenomeni di frammentazione ecologica e perdita di habitat.

Discorso a parte merita l'area boschiva delle cascine di Tavola che, in virtù della sua estensione, oltre a rappresentare l'ultimo significativo esempio di bosco pianiziale reperibile nel territorio pratese, può essere considerato di per sé un'area nucleo, rilevante nel fornire habitat per varie specie faunistiche e floristiche.



Ripartizione del territorio comunale fra le 5 classi di valore naturalistico (VN)

### 3.2.3 Funzionalità ecologica del territorio agricolo di pianura

L'analisi della funzionalità ecologica è da considerarsi un approfondimento della valenza naturalistica del territorio, indagata ad un livello più generale per mezzo dell'indice VN.

Lo scopo di tale approfondimento è di fornire elementi conoscitivi utili a caratterizzare il territorio di pianura in senso strutturale approfondendo l'analisi precedente relativa al valore naturalistico.

E' necessario sottolineare come la FE, pur tenendo conto anche del territorio urbano e seminaturale, sia concepita per definire la qualità degli ambiti strettamente rurali.

L'area d'indagine ("pianura") è stata definita sia in base ad un criterio altimetrico, includendo le aree del territorio comunale al di sotto dei 100 m s.l.m., sia rispetto ad una valutazione delle tipologie di uso del suolo. In particolare, la scelta del limite dell'area di analisi ha localmente privilegiato un criterio di omogeneità della matrice agricola fra aree poste a cavallo del limite altimetrico menzionato, estendendolo o contraendolo secondo un principio di uniformità qualitativa dell'agroecosistema.

Il livello di funzionalità ecologica è stato definito sulla base di un indice di qualità funzionale (QF), calcolato sommando i parziali del seguente set di parametri di seguito elencati.

Tale indice multi-parametrico è stato calcolato su quadranti di 50x50 m, nei quali è stato suddiviso il territorio agricolo di pianura, secondo la formula seguente:

$$QF = \check{N} + SS + SI + SP + EL + RI + EP$$

- valore di naturalità media delle categorie di uso del suolo ( $\check{N}$ )  
Ad ogni quadrante è stato assegnato un valore di  $\check{N}$  calcolato effettuando la media ponderata dei valori di naturalità dei singoli poligoni di uso del suolo ricadenti al suo interno.
- estensione delle aree arborate e arbustive (SS)  
Il parametro SS, variabile fra 0 e 2, è stato assegnato basandosi su intervalli di copertura delle categorie citate.
- estensione delle aree incolte (SI)  
La superficie (S) dei poligoni riferibili alla categoria di uso del suolo 219 (incolti), 219A (incolti arborati) e 219B (incolti umidi), è stata calcolata in ogni quadrante. Il parametro SI, variabile fra 0 e 1,6, è stato assegnato basandosi su intervalli di copertura delle categorie citate.
- estensione delle aree prative (SP)  
La superficie (S) dei poligoni riferibili ai prati da sfalcio e prati permanenti (231) è stata calcolata in ogni quadrante. Il parametro SP, variabile fra 0 e 0,8, è stato assegnato basandosi su intervalli di copertura delle categorie citate.
- estensione degli elementi lineari arboreo/arbustivi (EL)
- sviluppo lineare del reticolo idrico di superficie (RI)  
Nella fase di aggiornamento della Carta dell'uso del suolo si è provveduto all'individuazione e alla definizione, su apposito substrato vettoriale, degli elementi arboreo-arbustivi lineari presenti nella matrice rurale del territorio di pianura. Tali "infrastrutture ecologiche" sono infatti particolarmente importanti nell'arricchire gli agroecosistemi di potenziali habitat di specie, nel migliorare la permeabilità ecologica delle matrici agricole, risultando funzionali alla connettività ecologica del territorio.  
Gli elementi ricercati nella matrice rurale sono stati principalmente le siepi campestri (siepi arbustive o alberate), ma sono stati inclusi anche i filari arborei posti all'interfaccia fra i corpi idrici minori e le aree agricole. Similmente, sono state considerate alcune alberature poste lungo la viabilità stradale secondaria in grado di mantenere un certo livello di continuità con le siepi campestri o con le aree arbustive.

L'estensione lineare (L) dei filari arboreo-arbustivi presenti nel territorio agricolo (siepi, filari di alberi, ecc.) è stata calcolata in ogni quadrante. Il parametro EL è variabile fra 0 e 1.

- presenza di elementi arborei isolati (EP)

Nella fase di aggiornamento della Carta dell'uso del suolo si è provveduto anche all'individuazione e alla definizione, su apposito substrato vettoriale, degli elementi arborei isolati presenti nella matrice rurale del territorio di pianura. Anche tali elementi contribuiscono ad arricchire gli agroecosistemi di potenziali habitat di specie e sono inoltre funzionali alla connettività ecologica del territorio. Gli elementi ricercati nella matrice rurale sono stati principalmente i grandi alberi camporili (farnie, aceri campestri, pioppi, ecc.) e altri elementi facenti parte di filari arborei (alberi da frutto, olmi campestri, aceri campestri ecc.).

In ogni quadrante della maglia agricola sono stati conteggiati gli individui arborei isolati presenti. Data la scarsa presenza (massima numerosità rilevata: 3 ogni 0.25 ha), il parametro EP è stato definito sulla base della presenza/assenza di elementi arborei isolati.

La Carta della funzionalità ecologica è stata sviluppata eseguendo un'analisi raster di vicinanza, al fine di includere gli effetti delle ben note dinamiche ecologiche rappresentate da effetto margine e frammentazione degli habitat.

Tale analisi è consistita nel ricalcolare il valore di QF di ciascun pixel in funzione dei valori di QF delle celle circostanti, entro un intorno spaziale determinato *a priori*. In particolare, per l'analisi in oggetto, si è scelto di utilizzare il valore medio di QF delle celle 10x10 m presenti entro un intorno di 100 m da ciascuna cella.

L'analisi della funzionalità del territorio rurale di pianura è stata completata con l'individuazione delle principali direttrici di connettività ecologica. Infatti, la funzionalità ecologica di un territorio non si esaurisce nel grado di conservazione degli ecosistemi e nel livello di naturalità, ma è determinata anche dal grado di continuità in termini di flussi di energia, a livello ecosistemico, e di flussi genici, fra le popolazioni delle varie specie animali e vegetali. La frammentazione degli habitat e delle popolazioni naturali in essi ospitate, determinata da eccessiva antropizzazione, è causa del progressivo impoverimento delle comunità naturali (riduzione della ricchezza in specie, riduzione della biodiversità). La conseguenza di ciò è la perdita di funzioni a livello ecosistemico. Il mantenimento di un soddisfacente livello di funzionalità ecologica del territorio si realizza, pertanto, sia riducendo i fattori di alterazione diretta degli ambienti naturali e seminaturali, sia, indirettamente, limitando la presenza di barriere ecologiche (infrastrutture stradali e ferroviarie, urbanizzazione continua, aree industriali, aree inquinate, ecc.).

Alla luce di quanto esposto, si è provveduto ad analizzare il rapporto fra le aree rurali e l'estensione del territorio urbanizzato, facendo emergere le aree maggiormente significative nel garantire la continuità dell'agroecosistema, nonché le porzioni di territorio rurale incluse entro la matrice urbana, ma che su larga scala risultano ancora connesse con la matrice rurale esterna.

Gli elementi individuati sono identificabili nelle seguenti tre tipologie:

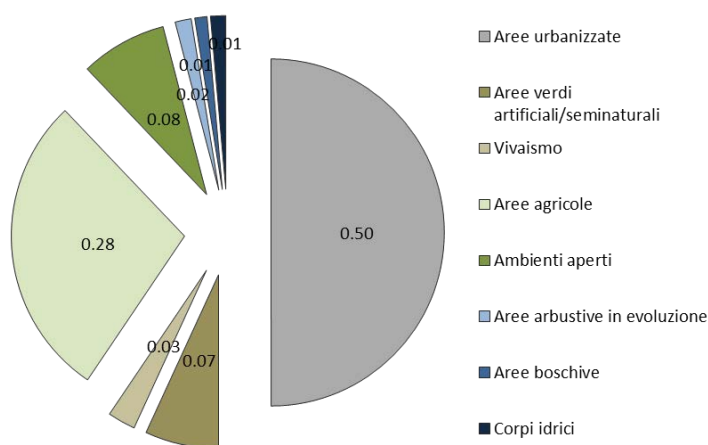
- 1) Varchi: aree di connessione fra porzioni del territorio rurale, soggette a rischio più o meno elevato di chiusura, in conseguenza dell'espansione della matrice urbana o delle matrici agricole più intensive (ad es. il vivaismo).
- 2) Assi di penetrazione agricola nel tessuto urbano: porzioni di territorio rurale intercluse nella matrice urbana, ma ancora caratterizzate da un evidente collegamento con il territorio rurale esterno.
- 3) Aree agricole in continuità con il territorio rurale a livello sovracomunale: aree poste sul perimetro comunale e attualmente in continuità con la matrice rurale extra-comunale, e quindi facenti parte della più ampia rete agroecosistemica della piana pratese e fiorentina.



Questi tematismi sono stati sovrapposti alla Carta della funzionalità ecologica e ne hanno arricchito la lettura. Sulla base delle risultanze della Carta della Funzionalità Ecologica del territorio rurale di pianura, il territorio di pianura può essere ripartito negli otto raggruppamenti.

Tale sintesi è finalizzata a mettere in risalto il livello di antropizzazione del territorio pianiziale, secondo una scala di valenza ecologica crescente.

Le aree urbane costituiscono il 50% del territorio di pianura, arrivando quasi al 60% considerando anche il verde pubblico e privato), seguite dalle matrici agricole con circa il 39%. Tra le categorie agricole emergono anche gli ambienti aperti (8%), in prevalenza rappresentati da prati da sfalcio, e i vivai (7%). Le aree a copertura boschiva sono pochissimo rappresentate (1%). Infatti, l'unica superficie forestale effettivamente pianiziale di dimensioni significative è il bosco delle Cascine di Tavola.



Ripartizione della superficie del territorio di pianura in otto raggruppamenti di categorie di copertura del suolo di valenza ecologica crescente.

La Carta del valore ecologico del territorio di pianura pone in risalto la porzione di territorio interessata dalle categorie di uso del suolo agricolo (inclusi i vivai) e degli ambienti naturali (boschi, arbusteti, aree umide, ambienti ripari) e seminaturali (parchi urbani, spazi verdi interclusi in sistemi infrastrutturali, campi da golf, maneggi), a contrasto con la rimanente porzione di territorio interessata dal generico urbanizzato.

Di seguito vengono caratterizzate le cinque classi secondo una progressione di valenza ecologica crescente, dalla classe 1 alla classe 5:

- Classe 1. Rientrano nella prima classe le porzioni di territorio interessate da un più elevato livello di urbanizzazione e artificializzazione, come le aree industriali, quelle urbane a tessuto continuo e le strade. Per quanto concerne il territorio rurale, sono tipiche di questa categoria le aree destinate ad attività di vivaismo e le porzioni di coltivi scarsamente strutturate e poste nell'immediata adiacenza di aree urbane e industriali. Queste ultime esercitano un effetto dequalificante sul territorio agricolo come risultato dell'analisi di vicinanza.
- Classe 2 – La seconda classe è principalmente rappresentativa della matrice agricola intensiva del territorio, dove sono assenti o scarsamente rappresentati gli elementi vegetali strutturali (siepi campestri, piccole superfici arbustive, elementi arborei isolati, reticolo idrografico) che contribuiscono al mantenimento e alla diversificazione degli habitat di specie.
- Classe 3 – La terza classe di funzionalità ecologica include le aree agricole qualificate da una moderata estensione di elementi lineari e/o reticolo idrografico. Questa classe include un'ampia casistica di connotazione territoriale; si tratta, infatti, di una categoria intermedia in quanto, in molti casi, include porzioni di territorio che subiscono l'effetto della vicinanza con altre tipologie di

ambienti e usi del suolo. Vi rientrano, infatti, aree con QF elevato ma che risentono negativamente della prossimità con aree caratterizzate da QF inferiore e viceversa, in funzione delle dimensioni reciproche delle aree in contatto.

- Classe 4 – Rientrano in questa classe le aree agricole caratterizzate da un buon livello di strutturazione ecologica (presenza di siepi campestri, arbusteti, alberi camporili) e buono sviluppo del reticolo idrografico. Ricadono inoltre in questa categoria i prati da sfalcio, che rappresentano una tipologia agricola potenzialmente caratterizzata da una discreta valenza ecologica (presenza di fioriture nettarifere importanti per gli insetti impollinatori, disponibilità di habitat riproduttivi e trofici per alcune specie di avifauna ecc.). Al di fuori della matrice strettamente agricola, ricadono in questa categoria gli specchi d'acqua e i corpi idrici dei fiumi e dei canali di maggiori dimensioni (Bisenzio, Ombrone ecc.) e le aree verdi pubbliche. Per quanto riguarda queste ultime, la tavola tematica pone in risalto comunque solo quelle di maggiore estensione, mentre quelle minori risultano dequalificate dall'inclusione entro la matrice urbana.
- Classe 5 – La classe di funzionalità ecologica più elevata racchiude in sé un'ampia varietà di tipologie ambientali. Per quanto riguarda la matrice agricola, sono inclusi nella quinta classe tipologie di uso del suolo che vanno dagli incolti, agli arbusteti, ai boschetti, e rappresentano il maggiore grado di evoluzione della vegetazione nel territorio della pianura. Si tratta evidentemente di un raggruppamento che include tipologie caratterizzate da valenze ecologiche intrinseche piuttosto disomogenee. Tuttavia, questa classificazione appare coerente con la principale finalità dello studio, volto a far emergere tutti gli elementi di pregio ambientale presenti nella matrice agricola intensiva e potenzialmente rilevanti per la conservazione di corridoi ecologici e direttrici di connettività ancora esistenti nell'agroecosistema rurale e periurbano.

Per quanto riguarda gli ambiti non strettamente agricoli, ricadono nella quinta classe anche le aree palustri e le formazioni boschive pedecollinari.

Come risulta evidente dall'analisi delle relative cartografie tematiche, le aree caratterizzate da maggior funzionalità ecologica entro la matrice agricola pianiziale sono essenzialmente due.

La prima è localizzata nel settore occidentale del territorio ("Paesaggio delle acque") e deve gli elevati valori di FE soprattutto al sistema diffuso di aree palustri, laghi da caccia ed elevata densità del reticolo idrografico. Questa porzione di territorio è parzialmente inclusa nella ZSC/ZPS IT5140011. Sono comunque presenti anche discrete estensioni di prati mesofili e incolti che concorrono a qualificare la funzionalità ecologica del più ampio mosaico di aree agricole e palustri.

L'altra area rilevante è quella di Cascine di Tavole ("Nucleo Mediceo della piana"), dove è presente l'unico nucleo forestale pianiziale di una certa estensione della pianura pratese, oltre ad alcuni stagni. A margine del bosco è presente un'ampia area destinata a campo da golf.

Da notare come il territorio agricolo compreso fra le aree appena descritte risulti caratterizzato anche da ampie porzioni ricadenti nella classe di FE più bassa. Ciò è determinato dalla presenza di consistenti porzioni di territorio agricolo utilizzate per le attività vivaistiche, elemento detrattore della qualità ecologica del paesaggio agricolo di pianura.

I perimetri delle due aree citate sono stati definiti in dettaglio, sulla base dei poligoni di uso del suolo aggiornati, e resi disponibili in formato vettoriale.

Altre aree con funzionalità ecologica medio-alta si riscontrano nelle porzioni marginali settentrionali del territorio oggetto di analisi, in virtù della contiguità con i versanti boschivi collinari, e lungo il medio corso del torrente Bisenzio, localmente caratterizzato dalla presenza di vegetazione arborea riparia, a tratti continua, e interessanti lembi di saliceto all'interno dell'alveo (isole fluviali).

Di particolare interesse risulta comunque anche il territorio interno al paesaggio rurale "Paesaggio delle gore", con diffusi valori di funzionalità ecologica di classe 2 e 3, ma con scarsi livelli di urbanizzazione, elevata continuità della matrice agricola ed elevata densità del reticolo idrografico (fortemente caratterizzato dal sistema delle gore).

La Carta della funzionalità ecologica è inoltre particolarmente efficace nel porre in risalto le aree verdi, agricole e non, intercluse entro la matrice urbana. Ciò risulta evidente sia per i territori inclusi nel

paesaggio rurale del “Paesaggio intercluso della pianura”, che nei territori agricoli classificati come territorio urbanizzato ed esterni ai paesaggi rurali.

Si nota come siano ricorrenti aree con FE nelle classi medio-alte. Tale evidenza è spiegabile con l’elevata incidenza di aree incolte o in evoluzione, caratterizzate cioè da una fase di ricolonizzazione della vegetazione spontanea, che complessivamente migliorano i livelli di qualità e permeabilità ecologica del territorio agricolo. Anche alcune aree verdi pubbliche particolarmente estese, come il “Parco della Liberazione e Pace” e il parco dell’ex-ospedale, rappresentano elementi qualificanti le discontinuità esistenti nella matrice urbanizzata.

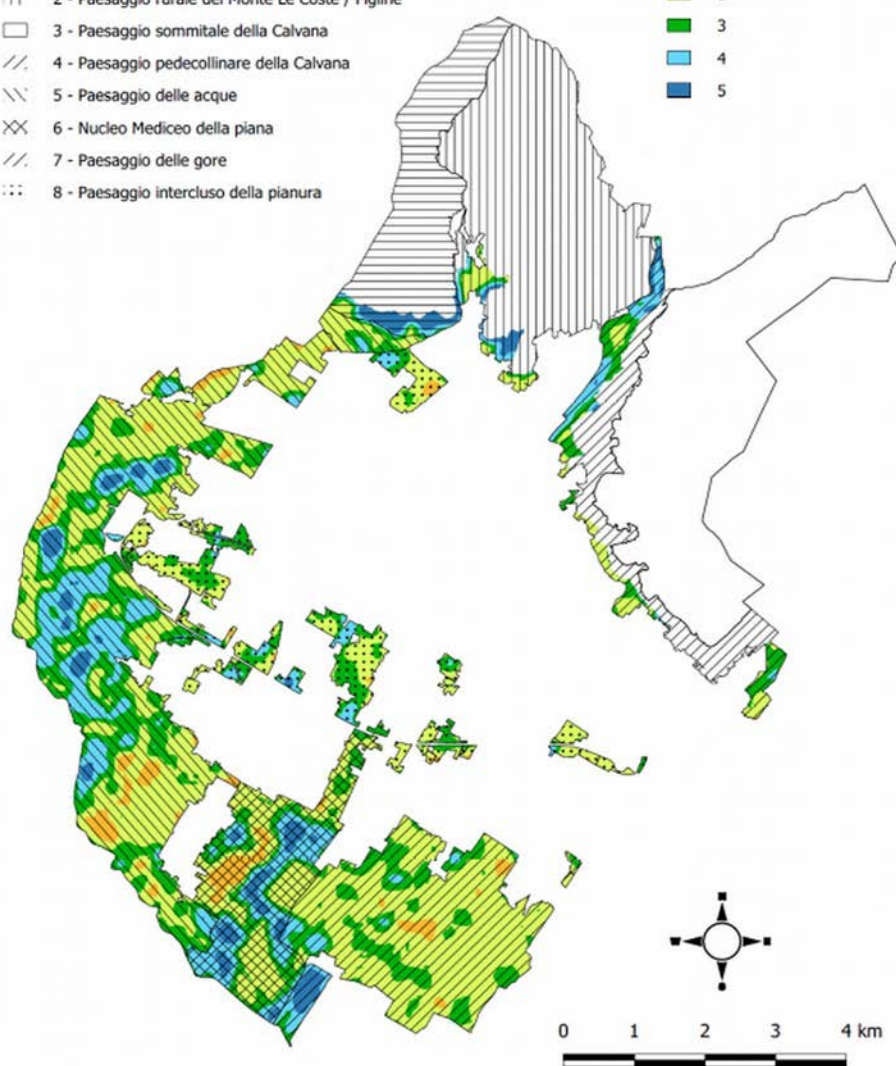
### Legenda

#### Paesaggi rurali

- 1 - Poggi del Monteferrato
- ||| 2 - Paesaggio rurale del Monte Le Coste / Figline
- 3 - Paesaggio sommitale della Calvana
- /// 4 - Paesaggio pedecollinare della Calvana
- \\ 5 - Paesaggio delle acque
- XX 6 - Nucleo Mediceo della piana
- /// 7 - Paesaggio delle gore
- ::: 8 - Paesaggio intercluso della pianura

#### Classi di Funzionalità Ecologica

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



Carta della Funzionalità Ecologica del territorio rurale di pianura. Le aree cerchiata sono quelle della pianura agricola a maggiore funzionalità ecologica

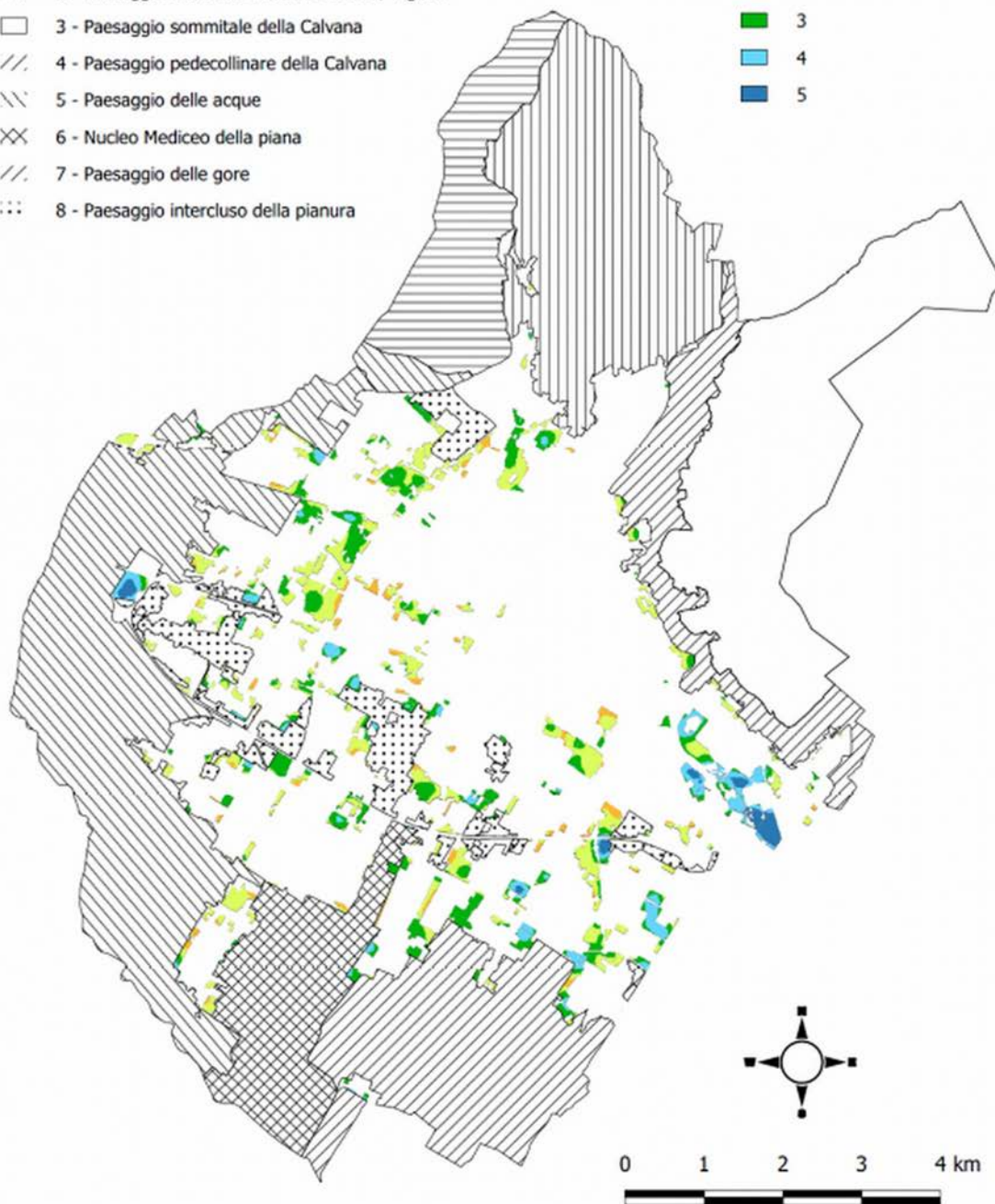
## Legenda

### Paesaggi rurali

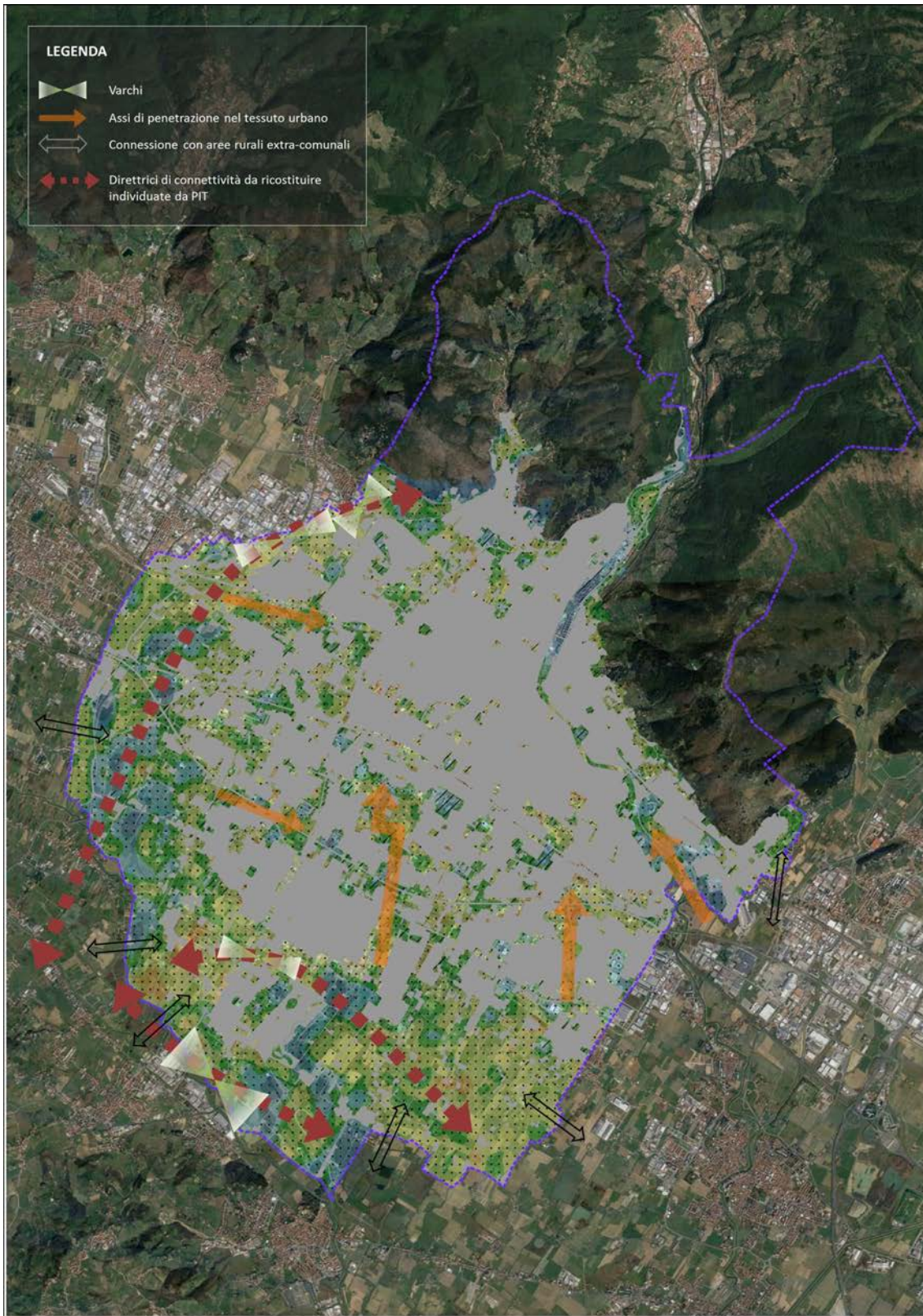
- 1 - Poggi del Monteferrato
- ||| 2 - Paesaggio rurale del Monte Le Coste / Figline
- 3 - Paesaggio sommitale della Calvana
- /// 4 - Paesaggio pedecollinare della Calvana
- \\ 5 - Paesaggio delle acque
- XX 6 - Nucleo Mediceo della piana
- /// 7 - Paesaggio delle gore
- ∴ 8 - Paesaggio intercluso della pianura

### Classi di Funzionalità Ecologica

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



Carta della Funzionalità Ecologica del territorio di pianura incluso nelle differenti tipologie di paesaggi rurali



Principali elementi di connettività ecologica individuati per il territorio rurale di pianura del Comune di Prato, sovrapposti alla Carta della Funzionalità Ecologica

Sono stati individuati quattro “varchi”, tre dei quali posti a ridosso del perimetro del territorio comunale ed uno più interno. Tutti questi elementi coincidono con tre delle direttrici individuate dal PIT/PPR a livello regionale, trattandosi in particolare di “Direttrici di connettività da ricostituire”.

Sono state inoltre individuate 5 aree di “penetrazione” della matrice rurale entro quella urbana. La più orientale è rappresentata dal sistema di aree incolte e stagni esistenti in sponda sinistra del Bisenzio e posta in connessione con porzioni agricole di territorio extra comunale. Particolarmente rilevante risulta il cuneo centrale, posto in diretta connessione con l’area di Cascine di Tavola.

Lo studio individua inoltre le criticità ambientali, gli obiettivi di conservazione e gli indirizzi per la pianificazione che si omettono in quanto già inseriti nella descrizione dei paesaggi rurali di progetto e con la traduzione degli indirizzi ecosistemici nelle NTA del Piano Operativo.

### 3.3 Il “Green benefits”

Quello che segue è una breve sintesi della documentazione prodotta dal prof. Stefano Mancuso, neuro biologo vegetale in collaborazione con Pnat, società spin-off dell'Università di Firenze di cui Mancuso è coordinatore, ai fini dell'analisi dei benefici del verde urbano a Prato. Per approfondimenti e dettagli si rimanda all'elaborato 01.1 “Relazione Generale\_Strategie per la Forestazione Urbana”, del Piano Operativo.

Il censimento delle alberature del verde pubblico di Prato, aggiornato al 2015, comprende un elenco di 29.151 alberi, questa la base dello studio sul beneficio delle alberature in città. I dati disponibili, grazie all'utilizzo di alcuni software dedicati come *i-Tree ECO*, che analizzando la specie, la struttura e la classe di età, la biomassa e l'indice fogliare combinati con i dati climatici locali e di inquinamento atmosferico, hanno consentito di stimare i benefici degli alberi e valutarne il loro valore attuale e futuro.

Attraverso *i-Tree Canopy* è stato possibile stimare mediante immagini aeree la percentuale di copertura verde della città. Copertura compresa quella delle alberature private e delle aree esterne a quella del censimento. Il modello evidenzia le percentuali di copertura del suolo, pari al 65,4 % di vegetazione (costituita dal 23 % di alberature, il 38,5% da zone agricole e prati, il 3,9% da cespugli), la restante percentuale è costituita dal 13,8% di edifici e addirittura il 20,8% di asfalto.

Questi sono dati essenziali per orientare le scelte di pianificazione, il vero consumo di suolo è costituito dalle superfici asfaltate, non solo nastri stradali ma grandi aree a parcheggio sprovviste di alberature, responsabili dell'innalzamento delle temperature locali (ndr).

In particolare dall'analisi dei dati mediante *i-Tree ECO*, emerge che le alberature più mature presentano una chioma più ampia e folta e quindi maggiori capacità di ombreggiamento e di intercettazione di inquinanti, e che a Prato solo l'1% delle alberature ha dimensioni tali da essere inserita in tale categoria, occorre quindi una maggior attenzione al mantenimento del livello di maturazione anche attraverso una politica di ricambio con alberature più giovani.

Tra le alberature censite le specie più utilizzate - che rappresentano il 68% del totale - troviamo il Tiglio (*Tilia x europea* L.), il Pino domestico (*Pinus pinea* L.) ed il Platano (*Platanus x acerifolia* L.); in particolare è il Pino domestico, nonostante sia il Tiglio la specie più numerosa, a contribuire grazie alla percentuale maggiore di area fogliare, ad apportare benefici.

La mancanza di conoscenza dei benefici del verde comporta il rischio di sottovalutare l'importanza delle cosiddette “infrastrutture verdi”. Verde che è fondamentale per la città da innumerevoli punti di vista:

- **risparmio energetico**  
gli alberi situati vicino agli edifici contribuiscono a regolarne la temperatura. Se ben posizionati, possono mantener in estate gli edifici più freschi e d'inverno più caldi;
- **valore degli immobili**  
gli edifici posti nelle adiacenze delle aree verdi hanno un valore stimato del 15% in più rispetto ad altri, la scelta di acquisto degli immobili è orientata dal verde;
- **qualità dell'aria**  
le piante filtrano l'aria riducendo l'inquinamento e migliorano le condizioni di salute;
- **estetica**  
gli alberi rendono piacevoli e armoniose le città;
- **cibo**  
gli alberi producono noci e frutta per gli animali e per le persone, e sono risorsa per il nettare per api e altri insetti;
- **salute**  
il verde aiuta a diminuire i tempi di recupero dalle malattie, riduce lo stress e migliora il benessere fisico e psichico della persona;
- **biodiversità**

- un maggior numero di specie arboree aiuta le nostre città ad ospitare un maggior numero di insetti, uccelli e mammiferi;
- **ruscellamento**  
le piante svolgono un ruolo importante nel ciclo dell'acqua intercettando le precipitazioni e regolando il flusso d'acqua verso il suolo;
  - **CO<sub>2</sub>**  
gli alberi accumulano il carbonio nel loro tessuto legnoso, riducendo la quantità di gas serra nell'atmosfera;
  - **raffrescamento**  
gli alberi raffrescano l'aria tramite l'ombreggiamento e l'evapotraspirazione dalle foglie. Gli alberi con grandi chiome sono particolarmente efficienti;
  - **sociale**  
è provato che la presenza del verde in città migliora la coesione sociale e riduce il crimine.

### 3.4 Action Plan per la Forestazione Urbana

Quello che segue è una breve sintesi della documentazione prodotta dallo Studio Stefano Boeri Architetti, ai fini della redazione di una Action Plan per la forestazione urbana, per approfondimenti e dettagli si rimanda all'elaborato 01.1 "Relazione Generale\_Strategie per la Forestazione Urbana", del Piano Operativo.

Un interessante strumento per indirizzare le scelte del Piano Operativo è costituito dal concetto di forestazione urbana e peri-urbana, ovvero una pratica di gestione delle foreste metropolitane utile a garantire un contributo ottimale al benessere fisico, sociale ed economico delle società urbane, da realizzarsi attraverso un approccio integrato, interdisciplinare, partecipativo e strategico di pianificazione. È ormai appurato che nel 2050 circa il 70% della popolazione mondiale si concentrerà nelle città, città che sono la *prima* causa del cambiamento climatico producendo circa il 75% delle emissioni di CO<sub>2</sub> e le *prime* vittime. La forestazione associata ad una corretta pianificazione può rendere la città resiliente.

Tra i benefici della forestazione urbana si possono contare la :

- riduzione dell'effetto "isola di calore";
- rimozione degli inquinanti atmosferici;
- riduzione dell'inquinamento acustico, l'assorbimento di CO<sub>2</sub>;
- mitigazione del cambiamento climatico;
- riduzione del consumo energetico attraverso l'ombreggiamento;
- creazione di un microclima (evapotraspirazione);
- riduzione del ruscellamento e dei rischi di allagamento;
- aumento della biodiversità;
- aumento delle superfici permeabile;
- promozione di nuovi posti di lavoro;
- miglioramento della salute fisica e mentale dei cittadini.

Il tema della forestazione urbana si innesta nella contemporaneità della città di Prato, alla base delle scelte di politica urbana creando un contesto favorevole allo sviluppo di comparti nel campo dell'innovazione, nel tessile moda, nell'arte, nell'ICT e nell'agroalimentare.

L'Action plan della forestazione urbana ha come obiettivo l'incremento delle superfici boscate della città, in particolare nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione, al fine di restituire spazi e corridoi di vita, attraverso processi di ri-naturalizzazione urbana. Un grande bosco che unisca in un sistema unico i parchi esistenti e di nuova previsione, le aree agricole e gli spazi verdi privati. Una previsione di impianto di 190.000 alberi, circa uno per ogni abitante, da prevedersi concentrati, diradati o in filari, accompagnati



da arbusti ed erbacee. Un efficace strumento di compensazione ambientale che troverà nel corpus normativo la sua attuazione, prefigurando un nuovo palinsesto. Un progetto che non potendo fare affidamento su specifici potenziali finanziamenti, necessita di una sinergia tra pubblico e privato per l'attuazione, a partire dalla diffusione di buone pratiche.

Tra le tipologie di forestazione troviamo:

- foreste peri-urbane e boschi;
- parchi cittadini, con superficie maggiore di 5.000 mq;
- piccoli parchi, con superficie inferiore a 5.000 mq;
- edifici verdi (tetti e facciate verdi o uso di materiali a bassa emissività).

L'Action plan individua sei strategie per l'attuazione:

1. **Parco fluviale e delle Gore**  
Il parco del Bisenzio e il reticolo idrografico capillare delle Gore
2. **Verde di mitigazione delle infrastrutture**  
I filari alberati e le fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e ferroviarie
3. **Verde capillare**  
Le piccole aree verdi interstiziali e la micro-regolazione nell'ambiente urbano
4. **Golfi agricoli peri-urbani e grandi parchi**  
I golfi agricoli peri-urbani e la nuova sinergia tra aree urbane, agricoltura e ambiente
5. **Demineralizzazione urbana**  
Riduzione delle aree impermeabili e della decontaminazione urbana attraverso processi di demineralizzazione e di rinaturalizzazione
6. **Parco agricolo di cintura**  
La valorizzazione delle produzioni e delle filiere locali.

Le sei strategie possono contare sia su casi studio che su abachi specifici per l'attuazione delle politiche di forestazione: azioni, interventi sugli edifici, principali specie arboree ed arbustive; il progetto pilota sul parco di San Paolo, utilizza tutti gli strumenti messi in campo in una visione complessiva dei benefici ottenibili. E' stato inoltre redatto un atlante a scala territoriale che riproduce l'effetto sulla città di tutti gli interventi di forestazione urbana previsti.

## 4. Le strategie del Piano

### 4.1 Un nuovo sviluppo urbano e gli strumenti di attuazione

Da tempo i temi ambientali sono considerati parte integrante dei programmi più generali delle politiche urbane della città. A livello internazionale il documento di riferimento per lo sviluppo del pianeta è la *2030 Agenda for Sustainable Development*, che con i suoi 17 obiettivi, ha portato al successivo *Accordo di Parigi* sui Cambiamenti Climatici. A livello europeo le strategie sui temi ambientali si stanno confrontando con gli effetti dei cambiamenti climatici: riconoscendo che le aree più critiche sono quelle urbane. La *Urban Agenda for the European Union*, istituita con il Patto di Amsterdam del Maggio 2016, stabilisce che i futuri piani d'azione dovranno dare la priorità alle aree urbane, riconosciute come i luoghi dove vivono la maggioranza dei cittadini europei. Nelle aree urbane si manifestano i maggiori problemi sia di natura ambientale che di inclusione sociale. Lo stesso patto di Amsterdam istituisce la formazione di 12 gruppi di lavoro, che corrispondono ai temi ritenuti strategici sulle future politiche continentali: tra di essi 5 temi sono direttamente connessi a quelli ambientali (Sustainable Land Use, Energy Transition, Climate Adaptation, Urban Mobility, Air Quality).

Nell'intensa attività di pianificazione sulle politiche urbane, il Comune di Prato che aderisce a questi obiettivi internazionali, ha portato avanti progetti volti a migliorare la resilienza urbana della città e in generale a incrementare la dotazione ambientale, per migliorare la qualità della vita dei cittadini. In questa direzione vanno l'approvazione del PAES (Piano di Azione sull'Energia Sostenibile), il PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile) e le successive azioni che sono state messe in atto, coerentemente a questi due piani, come l'efficientamento energetico degli edifici pubblici, il progetto "Condomini Sostenibili" o la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili. A questo si associa l'obbligo di redarre il PAC (Piano di Azione Comunale) che rimanda ad azioni strutturali nel medio periodo.

Il Piano Operativo rappresenta il documento strategico e di pianificazione di medio-lungo periodo nel quale tutte queste scelte sulla città vengono riassunte, trovano una sintesi e proiettano la città verso nuovi scenari.

Nell'ambito della partecipazione, nel mese di ottobre 2017 dedicato ad approfondire i temi Ambientali e dell'Agricoltura, esperti, cittadini, stake holders e professionisti nell'apprendere le migliori pratiche in corso a livello internazionale, hanno fatto richieste nella direzione di maggior attenzione ai temi dello sviluppo ambientale per la propria città. Questo fa seguito non solo ad una reale presa di coscienza sulle tematiche ambientali, e allo sguardo agli esempi fuori dal territorio nazionale ma, anche al cambiamento dei modi di vivere nelle grandi città che si stanno evolvendo più velocemente rispetto al passato. Cambiano luoghi e modalità del progetto, cambiano esigenze delle popolazioni, ogni città è da considerarsi un vertice di una rete di città, per questo occorre una convergenza di studi di molteplici discipline.

Agli obiettivi sociali, economici e culturali, si affianca l'obiettivo prioritario della costruzione di una città sostenibile, il massimo risparmio di tutte le risorse territoriali disponibili, e in primo luogo di quelle non riproducibili, o riproducibili con tempi e costi elevati. Tra le risorse territoriali sono da ritenersi essenziali quelle costituite dai residui elementi di naturalità e che permangono nella loro essenza e nella loro leggibilità. Per cui occorre riconnettere, riutilizzare, riconoscere, recuperare e qualificare<sup>4</sup>.

Già Secchi nel 1984 affermava che l'urbanistica aveva la colpa di non aver colto la profondità della crisi della modernità, insistendo a proporre progetti e soluzioni non in linea con i nuovi caratteri della società, riproponendo modalità desuete che separano l'urbanistica *quantitativa* dal "progetto di architettura galleggiante in uno spazio urbano del quale diveniva incomprensibile il senso"<sup>5</sup>.

4 Bello Giovanni, *Dimensione ecologica – Una ricerca sui nuovi materiali del progetto urbano*, Università degli Studi di Napoli "Federico II", Dipartimento di Architettura, XXIV Ciclo di Dottorato ricerca di Urbanistica, 2015, p. 5.

5 Secchi Bernardo, *Il racconto Urbanistico*, Torino, Einaudi Editore, 1984.

La necessità non è tanto quella di tamponare le espansioni, visto che la crescita della città di Prato si attesta intorno alle 1.200 unità annue, bensì quello di indirizzare, favorire e organizzare le strategie della trasformazione. Dove il verde non è un elemento contrapposto alla città costruita, ma un elemento di composizione di un nuovo paesaggio. Lo spazio non costruito, lo spazio pubblico, diventano i luoghi per costruire i paesaggi futuri. Gli spazi coltivati, le distese boscate, le anse dei fiumi sono i luoghi di questo nuovo disegno, per la costruzione di nuovi ambienti<sup>6</sup>.

Per procedere in questo senso, occorre che la disciplina urbanistica si integri necessariamente con le altre scienze che si occupano dell'ambiente: dall'ecologia, alla botanica o comunque le scienze forestali, la geologia e l'idrogeologia, l'analisi climatica, e le loro interrelazioni con studi sociali, economici e culturali.

Il progetto di Piano che ne scaturisce è quindi di "ricomposizione territoriale" che trova la propria espressione in due elementi: lo spazio pubblico e il paesaggio. Un progetto basato sulla ricucitura degli spazi, sulla valorizzazione del territorio e delle connessioni ecologiche esistenti, dalla scala territoriale fino al dettaglio degli spazi pubblici, capace di connettere territori e luoghi attraverso gli elementi che lo compongono. La città e l'ambiente naturale circostante sono quindi collegati attraverso una varietà di aree e spazi pubblici, in una sinergia dove l'uno incrementa il ruolo e il valore ecologico dell'altro.

Il disegno delle cosiddette infrastrutture verdi diviene elemento ordinatore che penetra all'interno della città, riconnette centro e frazioni, costruito e non costruito, portando a guardare la città con occhi nuovi.

Una continuità, una dimensione reticolare che pervade i territori, che li unisce e ne determina lo sviluppo: flessibile, articolato e differenziato. In opposizione alla frammentazione e mancanza di relazioni che oggi constatiamo.

Facendo tesoro delle richieste dei portatori di interesse e degli studi messi in campo sulla lettura del territorio e delle sue componenti<sup>7</sup> e dalla ricerca di settore a livello nazionale e internazionale, attraverso un approccio al tempo stesso multi-disciplinare, ovvero contaminato dalle diverse discipline, multi-scalare ovvero una lettura che va dal territorio al particolare, multi-temporale ovvero dove la dinamicità è un elemento determinante del processo di trasformazione del territorio, il processo di redazione del Piano Operativo si è evoluto verso una dimensione *ecologica* propria del Landscape Urbanism<sup>8</sup>.

Grazie ad un tipo di osservazione, possiamo dire, "zenitale" del territorio si percepisce la mancanza di un confine netto fra paesaggio rurale e urbano: il paesaggio entra nella città, l'urbano si estende in una densità rarefatta e continua, *un'omogeneità di tessuto disperso, in cui è possibile riconoscere sia il perdurare di zoccoli duri di densità urbana sia paesaggi rurali contemporanei e persistenti capaci di determinare l'immagine strutturante del luogo*. Viene superata la concezione modernista secondo cui nuove strutture fisiche determinano nuove forme di socializzazione, il Landscape Urbanism enfatizza piuttosto i molteplici processi di dinamicità urbana che mal si adattano a forme spaziali rigide e prefissate. *L'ecologia rappresenta un'utile lente d'analisi di tali sviluppi fluidi ed organici non lineari poiché studia, in un vasto campo di osservazione, come i singoli elementi contribuiscano alla produzione di effetti incrementali o cumulativi che continuamente evolvono l'ambiente nel tempo*<sup>9</sup>.

In quest'ottica lo spazio pubblico diventa il "luogo del progetto" di piano, uno spazio aperto alle dinamiche future, luogo della resilienza per eccellenza. A fianco del luogo si innestano le *infrastrutture verdi e blu*, caratterizzate la prima dalla rete vegetale la seconda dalla rete delle acque, un network complesso da preservare, riscoprire e valorizzare a cui si affianca un'ulteriore infrastruttura non naturale,

6 G. Bello, op. cit., p. 15.

7 Cfr. capitolo 3 "Contributi alla lettura del territorio" e paragrafo 5.3 "Le emergenze del patrimonio storico" della presente relazione, oltre agli elaborati 01.1\_Relazione generale- Strategie per la forestazione urbana e 05\_Conformità con PIT/PPR.

8 Nel 1996 Charles Waldheim conia il neologismo Landscape Urbanism (L'urbanistica del paesaggio), e in "The landscape urbanism reader" del 2006, un *manifesto di riferimento*, raccoglie i frutti di dieci anni di riflessioni, teorie, riferimenti progettuali. I quattordici saggi che lo compongono e che affrontano dalla nascita del movimento, ai compiti, gli strumenti e le tecniche che sottolineano il carattere pratico della disciplina, gli ambiti, luoghi e obiettivi.

9 Antonia Chiesa, "Landscape urbanism: un approccio ecologico al territorio urbano", in [www.arcduecitta.it](http://www.arcduecitta.it), 2013.

quella *rossa* costituita dalle reti materiali e immateriali, a cui è stato dedicato il primo mese evento della partecipazione: le *connessioni*.

Spazio pubblico e infrastrutture vanno a delineare una città resiliente.

### La città resiliente

Nei prossimi anni i fenomeni meteorologici sono destinati a moltiplicarsi per effetto del riscaldamento globale, questi si tradurranno in aumento di perdite economiche e purtroppo anche umane. Gli eventi climatici sempre più intensi e frequenti, aggravati da cause antropiche come lo sviluppo insediativo sono causa di fragilità, i danni alle infrastrutture e al patrimonio storico-artistico diventeranno ingenti. Tra gli effetti direttamente collegati al cambiamento climatico ci sono le isole di calore, un fenomeno microclimatico che caratterizza la città dense, con edifici stretti e alti, costruiti con materiali ad elevata conduttività termica, attraversate da strade asfaltate, con aree verdi di scarsa estensione. Anche Prato non si sottrae a queste problematiche, come si evince dai documenti prodotti dalla consulenza specifica al Piano Operativo, divenuta parte integrante della VAS. L'accumulo dell'energia termica non viene smaltito neanche nelle ore notturne, causando un aumento significativo della temperatura al quale contribuiscono gli alti livelli di inquinamento dato dalle attività umane. La vulnerabilità del territorio e il peggioramento del comfort climatico sono due delle criticità maggiori che tutte le città si trovano ad affrontare. Il Piano si pone, grazie alle sue previsioni, di delineare una città resiliente<sup>10</sup>, un sistema urbano in grado di reagire alle alterazioni indotte dal sistema ambientale o dalle attività umane modificandosi, attraverso risposte sociali, economiche ed ambientali nuove che le permettono di resistere al cambiamento.



*In questa concept map elaborata per il mese evento del riuso, alla trama ortogonale che rappresentano le connessioni extraterritoriali, ed ai riferimenti del centro storico e del fiume Bisenzio, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è concettualizzato il riuso attraverso simboli e colori: la campitura viola indica la saturazione, le frecce sono le azioni a cui corrispondono demolizioni che consentono di realizzare un edificato con superficie coperta inferiore, o che liberano spazio lasciando entrare il verde.*

Maggiore è la vulnerabilità più gravi sono le conseguenze, pertanto occorre lavorare sulla diminuzione del rischio, a questo vengono in aiuto gli studi geologici, idrogeologici di fattibilità e di prescrizioni dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica. Occorre che la città sia "plastica" con un'elevata

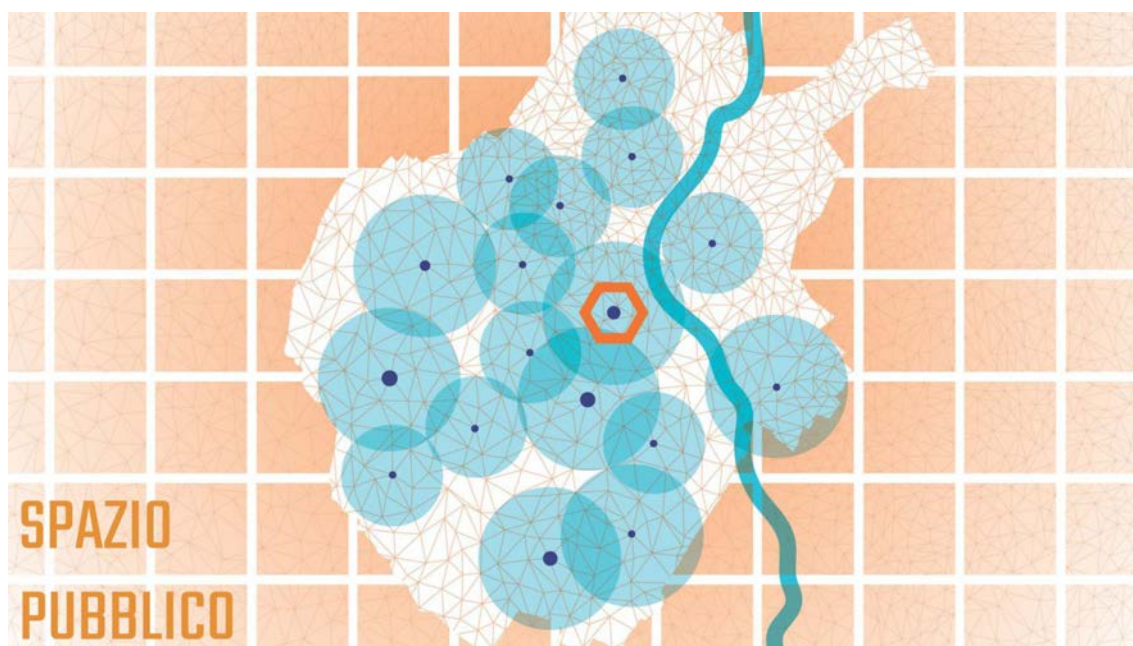
<sup>10</sup> La resilienza indica la velocità con cui un sistema ritorna al suo stato iniziale dopo essere stato sottoposto ad un'alterazione causata da eventi naturali o antropici.

capacità alla deformazione, assumendo, al pari dei materiali metallici, una nuova forma, che non significa tornare alla forma originaria.

La città resiliente e la qualità degli spazi pubblici si determina con la realizzazione delle infrastrutture verdi e blu, dalla loro relazione e interconnessione con un'ampia rete.

### Lo Spazio Pubblico

La città trova la sua forma proprio nello spazio pubblico, qui si trova la ricchezza della vita sociale e quella della biodiversità, non solo piazze, strade e parchi ma anche quegli spazi che da tempo hanno perso un'identità e sono considerati vuoti urbani per di più frammentati, il *terzo paesaggio* per dirla alla Gilles Clément<sup>11</sup>. E' il luogo della progettazione urbana e non solo della forma, soprattutto del ruolo che riveste nella Prato del futuro, il luogo della resilienza. Dove la città contemporanea si rigenera, dove nascono e si rafforzano tutte le tipologie di connessioni.



*In questa concept map elaborata per il mese evento dello spazio pubblico, alla trama ortogonale che rappresentano le connessioni extraterritoriali, è associata una intricata rete comunale che amplificano i poli di spazio pubblico che dal centro urbano e da quello delle frazioni si irradia permeando l'intero territorio.*

Il progetto prevede la creazione di un network di spazi pubblici che attraversa l'intera città. Una rete che definisce e distingue ogni singolo spazio, ognuno con una specificità, con una sua funzione ma che, allo stesso tempo, disegni un paesaggio urbano omogeneo e continuo.

Un sistema ininterrotto che alla capacità di incrementare la presenza della componente arborea ed arbustiva, migliorare la qualità dello spazio pubblico, promuove stili di vita più sani – così come stabilito nella Carta di Toronto dall'Organizzazione Mondiale della Sanità.

A questo tema di pianificazione complessivo, la città di Prato, dal momento che è una delle 5 città in Italia nelle quali è in corso la sperimentazione sulla tecnologia 5G, può affiancare al tema la misurabilità

<sup>11</sup> Con l'espressione "Terzo paesaggio", Gilles Clément indica tutti i "luoghi abbandonati dall'uomo": i parchi e le riserve naturali, le grandi aree disabitate del pianeta, ma anche spazi più piccoli e diffusi, quasi invisibili: le aree industriali dismesse dove crescono rovi e sterpaglie; le erbacce al centro di un'aiuola spartitraffico... Sono spazi diversi per forma, dimensione e statuto, accomunati solo dall'assenza di ogni attività umana, ma che presi nel loro insieme sono fondamentali per la conservazione della diversità biologica.

degli effetti nei confronti dell'ambiente e della salute dei cittadini dei network pianificati nell'ambito del Piano Operativo.

Accanto alla definizione delle aree non costruite come sistema integrato di aree verdi, il Piano Operativo affronta anche il tema del costruito in una chiave ambientale: ovvero come gli edifici esistenti e quelli delineati nel Piano possano avere anch'essi un ruolo attivo sui temi integrandosi al sistema della natura. In questo caso le azioni delineate nel Piano definiscono degli scenari con modalità di progetto architettonico, insediativo, prestazioni minime e tecniche costruttive.

### Infrastrutture verdi

Sono, secondo la definizione comunitaria, le "reti di aree naturali e seminaturali, pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici"; l'interesse crescente è giustificato dalla necessità di pianificare, programmare e realizzare un network di connessioni tra le aree naturali e seminaturali, agricole urbane e periurbane, al fine di mantenere, rafforzare e sviluppare una serie di funzioni ecosistemiche fondamentali per lo sviluppo del territorio.

Accanto alle aree naturali protette che svolgono una funzione "primaria" di conservazione della biodiversità, le infrastrutture verdi possono svolgere il ruolo di preservazione del capitale naturale e antropizzato dai cambiamenti climatici, dall'inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, dalle concentrazioni termiche e dal deflusso corretto delle acque meteoriche. A cui si aggiungono le funzioni estetiche e ricreative a beneficio della popolazione, il miglioramento della qualità sociale che è in grado anche di generare incrementi netti nei valori del capitale costruito e di attrarre investimenti. Le infrastrutture verdi divengono, al pari dello spazio pubblico, ed in parte essendo esse stesse spazio pubblico, materiale e luogo di progetto.



*In questa concept map elaborata per il mese evento dell'ambiente, la trama ortogonale che rappresentano le connessioni extraterritoriali, diviene all'interno del territorio comunale la concettualizzazione delle infrastrutture verdi e blu, che attraversano da est a ovest e da nord a sud connettendo i parchi del Monteferrato e della Calvana, le aree umide, i Sic Sir e il Parco della Piana.*

Interessante la declinazione, già del 2002, nel progetto "Draft London Plan", dove avviene una radicale interpretazione del disegno del verde urbano, una continuità tra micro a macro-spazi, dove ogni vuoto

urbano viene organizzato e gerarchizzato sistematicamente. Un sistema verde, ampio e diversificato, connesso alla fitta di rete di “open space” costituiti dagli spazi residuali non edificati o di piccoli parchi, basato sulla continuità, la porosità, la permeabilità e l’integrazione funzionale<sup>12</sup>.

### Infrastrutture blu

I corsi d’acqua, superficiali o di falda, le acque interne e gli ambiti lacustri sono considerati “la variante blu delle infrastrutture verdi”, e rappresentano l’elemento naturale che offre ricchezza e diversità biologica, capace di generare una forte rete di interconnessioni e interrelazioni. L’acqua, insieme alla vegetazione, è un elemento primario per la termoregolazione e la continuità ecologica. Luoghi e spazi legati a queste infrastrutture, sono fondamentali per la definizione delle strategie capaci di contrastare i cambiamenti climatici. Il Piano si muove quindi nell’ottica di un uso più esteso, facendo salve le limitazioni all’uso dettate dal risparmio della risorsa acqua, e dalla presenza di inquinanti sia nei corsi d’acqua che in falda, trielina in particolare, che ne frenano l’utilizzo in forma ad esempio nebulizzata<sup>13</sup>.

Il rapporto di Prato con l’acqua è una storia di interconnessioni profonde tra l’elemento naturale e l’uomo, che nel corso dei secoli ha visto l’antropizzazione del territorio legata intimamente alla definizione di strategie innovative di gestione proprio delle acque.

In questa dinamica uomo-acqua, si trova il sistema delle gore, che rappresenta il lascito storico di una specificità del territorio pratese, un unicum a livello europeo, che il Piano Operativo valorizza nelle sue molteplici dimensioni: come sistema territoriale interconnesso di spazi aperti, natura ed edifici, come testimonianza storica, come connessione ecologica e fisica tra parti della città e come fonte potenziale per la produzione di energie rinnovabili.

Il rapporto di Prato con l’acqua è anche rappresentato dal perdurare di investimenti innovativi, che nel corso degli ultimi 40 anni hanno visto la realizzazione di uno dei più importanti sistemi di riuso delle acque urbane (civili ed industriali), con la specificità della realizzazione dell’acquedotto industriale, che utilizza acqua da riuso: infrastruttura che ha rappresentato una risposta fondamentale per il sistema produttivo tessile pratese e che apre a nuovi scenari e potenzialità future di ulteriori relazioni uomo-acqua, legato ai nuovi modelli di gestione della città secondo i principi dell’economia circolare.

### Infrastrutture rosse

La progettazione urbana e la pianificazione territoriale devono tenere conto dell’importanza delle infrastrutture create dall’uomo. Il sistema formato dalla fitta rete per la mobilità stradale/autostradale, dalle linee ferroviarie e dagli interporti, insieme al sistema per il trasporto energetico, all’evacuazione delle acque di scarico o alla distribuzione di acqua, sono definite rosse, e spesso utilizzate in opposizione a quello di infrastrutture verdi<sup>14</sup>. Un sistema complesso di reti infrastrutturali, e che ha notevoli conseguenze sull’appetibilità dei territori e quindi anche sul piano economico.

Le infrastrutture rosse penetrano territori e città caratterizzandone forma e stili di vita, luoghi dove sempre più spesso si passano notevoli percentuali di tempo della giornata, in cui si susseguono scenari e paesaggi e che hanno quindi un importante valore nella costruzione delle reti ecologiche. Infatti in un ambiente urbano densamente edificato, consolidato e connotato, le infrastrutture rosse possono rappresentare un’occasione per la creazione di una nuova rete di relazioni. Rappresentano lo spazio pubblico collettivo, in grado di interrelarsi e strutturare, dalla scala urbana, alla regionale, un’occasione di costruzione di paesaggi dinamici e condivisi.

Infrastrutture rosse che a Prato, grazie alla sperimentazione sulla tecnologia 5G, proiettano il paesaggio urbano nella dimensione digitale, aprendo a scenari, ancora inesplorati, di relazione tra la città, con il suo ambiente fisico dove si vive, si lavora, si passa il tempo libero e ci si muove e l’uomo.

<sup>12</sup> Bello Giovanni, op. cit., p. 57

<sup>13</sup> A causa della presenza e formazione di cariche batteriche nell’acqua ristagnante nella linea, in particolare in tratti di linea esposti all’atmosfera, occorre quindi effettuare trattamenti disinfettanti periodici mediante il dosaggio di sostanze chimiche.

<sup>14</sup> Bello Giovanni, op. cit., p. 63



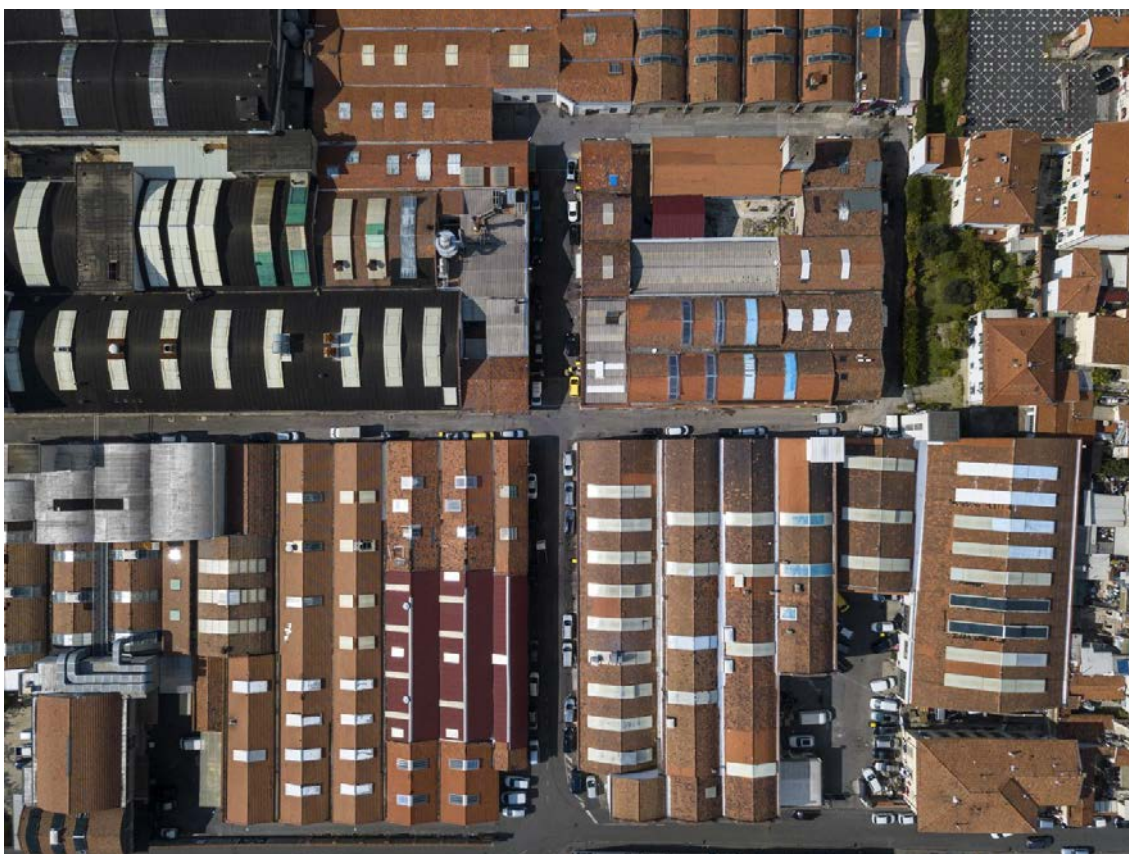
*In questa concept map elaborata per il mese evento delle Connessioni, alla trama ortogonale che rappresentano le connessioni extraterritoriali, ed ai riferimenti del centro storico e del fiume Bisenzio, è associata una intricata rete comunale a simboleggiare le reti immateriali, il territorio è inoltre attraversato dalla grande viabilità stradale, autostradale e ferroviaria. Sono inoltre indicati l'Interporto della Toscana Centrale e la necessità del centro storico di aprirsi e connettersi in modo più incisivo con le aree della città densa.*

### **Immagine contemporanea della città**

Il Piano Operativo grazie alle conoscenze acquisite, fa proprie le strategie descritte, declinandole in azioni e interventi specifici. Le norme che riguardano la realizzazione o il recupero di spazi ed attrezzature pubbliche puntano alla qualità, ogni articolo concorre ad una visione generale. La conoscenza capillare dell'ambiente e al paesaggio, unita a una lettura attenta del territorio nelle sue componenti urbane ordinarie articolati in tessuti, degli elementi di valore storico architettonico diffusi o di riconosciuto valore monumentale, dell'archeologia industriale o dei complessi produttivi, di manufatti legati all'utilizzo delle acque quali gore, mulini ed altri opifici, di opere d'arte stradali esistenti o in fase di progettazione, degli strumenti della perequazione che consentono la realizzazione di comparti complessi privati a fronte di cessioni di aree che incrementeranno l'infrastruttura verde, delineano il disegno di Piano che segue. Nell'ottica descritta, ogni intervento edilizio privato o pubblico dovrà necessariamente contribuire anche attraverso l'uso di materiali e tecniche innovative alla resilienza della città. Dove la fitta maglia stradale potrà dare il suo contributo rivedendo le proprie sezioni o i suoi limiti, entrando prepotentemente a far parte di un disegno complessivo e flessibile.

Dove edifici che presentano altezze elevate sono isolati come nuovi landmark urbani che configurano non solo un nuovo sky line urbano, ma contrastano le isole di calore lasciando agire le correnti d'aria per raffrescare. La progressiva rarefazione di alcuni brani della città densa a favore di fruibilità e permeabilità dei tessuti, accompagnata alla creazione di vuoti urbani nell'ottica della forestazione è affrontato in modo oculato per non snaturare quelle caratteristiche storico-insediative riconosciute. L'intento, in particolare nel Macrolotto Zero, non è quello di cancellare un tessuto consolidato seppur caotico in favore di un nuovo modo di vivere e lavorare. Un errore che abbiamo visto commettere molte volte in tempi recenti anche a livello internazionale, si pensi ad esempio alla demolizione delle hutong cinesi - quartieri storici densi in prossimità del centro caratterizzati da edifici promiscui abitazione/piccolo commercio e/o artigianato, ad uno o due piani, nati per aggregazioni caotiche successive, dove un dedalo intricato di vicoli rende impossibile allo straniero orientarsi - per far posto a moderni quartieri dai grandi viali, oggi protetti per preservare un aspetto della storia e della cultura cinese. Un aspetto simile per certi versi al Macrolotto Zero che tanto ha attratto la comunità cinese più grande d'Europa.





Macrolotto Zero la "saturazione e la mixité" - foro Fernando Guerra 2017

Diverso il caso di aree industriali relativamente recenti quali il Macrolotto 1 e 2, la cui funzione in continua evoluzione consente di rivedere la propria configurazione attraverso una ricomposizione del proprio tessuto.

Un nuovo sky line che percorre l'asse della Declassata dove ad alti edifici si affiancano edifici più contenuti con il tetto giardino, parchi e parcheggi alberati, in un tessuto ortogonale all'asse viario che ricalca le tracce della centuriazione. Dove è possibile sognare un ponte "verde" che superando il viale da Vinci connette il Parco delle Fonti con l'area ex Banci. Un legame nord/sud che si affianca al Parco Lineare del Soccorso, e che porta verso la città un complesso oggi in stato di abbandono. Altri parchi sono resi possibili: San Paolo, Ciliani e Cafaggio, che insieme ai "golfi agricoli peri-urbani", il parco fluviale, il parco agricolo e un verde capillare che li connette configurano una nuova visione aperta alle esigenze della città.

Le esigenze di domani saranno prevedibilmente diverse da quelle enunciate oggi, ma sulla lezione di Secchi e il suo concetto di "disegno di suolo", che tanta parte ha avuto nel cambiare la concezione di urbanistica, il Piano Operativo si presenterà, grazie a questo nuovo approccio, per quanto possibile dinamico.

## 4.2 Dall'Avvio del procedimento al progetto di Piano

Il Piano Operativo, in coerenza con l'Atto di Indirizzo, opera un disegno di suolo e definisce una disciplina per gli insediamenti esistenti e per le aree soggette a trasformazione, volti a perseguire gli obiettivi e

rendere realizzabili le azioni dichiarate nell'Avvio del Procedimento, in applicazione degli indirizzi e obiettivi del Piano Strutturale adeguato al PIT/PPR.

Nello schema che segue, si illustra come il Piano Operativo ha recepito gli intenti dell'atto di indirizzo e la coerenza con il Piano Strutturale.

Gli schemi sono suddivisi per le sei "macrostrategie" dell'Atto di Indirizzo, ognuna di esse declinate in obiettivi ed azioni contenuti nell'Avvio del Procedimento. Non tutte le azioni sono ricollocate in tabella poiché alcune rappresentavano indirizzi per le politiche di settore (es. promozione del turismo, politiche per la conservazione degli habitat naturali, promozione dell'agricoltura biologica), e non oggetto della disciplina del Piano che comunque getta le basi per poter attuare tali politiche.

Similmente sono indicati gli obiettivi specifici per UTOE valutati alla luce del progetto del Piano Operativo e della coerenza con il Piano Strutturale.

## Obiettivi Strategici

Prato come città della "Manifattura del XXI secolo"				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Esaltare la vocazione di Prato quale città strategica dell'area vasta	Ricognizione dei grandi contenitori industriali per funzioni di area vasta nel manifatturiero, nei servizi o per mix funzionali	E' stata definita specifica disciplina di intervento per i "complessi di archeologia industriale" ed i "complessi produttivi di valore tipologico", identificando solo le funzioni escluse, in modo da favorire un ampio raggio di funzioni insediabili.	<b>Titolo VII Capo I</b> "Disciplina degli interventi sul patrimonio produttivo di valore"  <b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>art. 8</b> "Invarianti strutturali" <b>art. 13</b> "Complessi di archeologia industriale" <b>art. 14</b> "Complessi produttivi di valore tipologico" <b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti <b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati", comma 4 (strategie per le aree miste)
Limitare il consumo di suolo per l'insediamento di nuove funzioni	Recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare produttivo/artigianale, situato in aree strategiche	Sono stati analizzati gli insediamenti esistenti ed individuate le tipologie di tessuto in base alla morfologia e alla funzione prevalente. La relativa disciplina degli interventi ammessi, in particolare per i tessuti di formazione contemporanea, il piano delle funzioni, ammette ampie possibilità di rigenerazione di questi tessuti e l'insediamento di nuove funzioni, limitandosi a definire le escluse.	<b>Titolo II Capo I</b> "Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio urbanizzato"  <b>Titolo V Capo I</b> "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti"  <b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti <b>art. 49</b> "Articolazione interna delle aree urbane e/o di interesse urbano" <b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati", comma 4 (strategie per le aree miste)

Incentivare l'insediamento di imprese dei nuovi comparti produttivi ed economici strategici e innovativi nel tessuto edilizio produttivo esistente	Individuazione delle aree strategiche da destinare a vocazioni specifiche anche con possibilità di ampliamenti legati a piani industriali	Per i tessuti contemporanei con funzioni specialistiche (produttivi, commerciali, direzionali, ricettivi) sono ammessi ampliamenti e rigenerazione, sia interna che fuori sagoma, arrivando ad fino al 40% di ampliamento in caso di sostituzione edilizia a favore del miglioramento energetico e del contesto ambientale.	<p><b>Titolo V Capo I</b> "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti"</p> <p><b>art. 77</b> "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 – TP.2 – TP.4"</p> <p><b>art. 79</b> "Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico ricettivo TP.5"</p> <p><b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"</p>	<p><b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti</p> <p><b>art. 49</b> "Articolazione interna delle aree urbane e/o di interesse urbano"</p> <p><b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio"</p> <p><b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"</p> <p><b>art. 82</b> "Sistema 6 – la città in aggiunta"</p> <p><b>art. 83</b> "Sistema 7 – I macrolotti"</p>
	Comparto tessile moda fashion design: collocazione in spazi ex industriali situati in aree urbane unitarie	Sono stati analizzati gli insediamenti e definite le tipologie di tessuto in base alla funzione prevalente, la disciplina degli interventi ammessi, in particolare per i tessuti di formazione contemporanea, il piano delle funzioni, ammette ampie possibilità di rigenerazione di questi tessuti e l'insediamento di molte nuove funzioni, limitandosi a definire le esclusioni e definendo fattispecie particolari a titolo gratuito.	<p><b>Titolo II Capo I</b> "Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio urbanizzato"</p> <p><b>Titolo V Capo I</b> "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti"</p> <p><b>Titolo VII Capo I</b> "Disciplina degli interventi sul patrimonio produttivo di valore"</p> <p><b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"</p>	<p><b>art. 13</b> "Complessi di archeologia industriale"</p> <p><b>art. 14</b> "Complessi produttivi di valore tipologico"</p> <p><b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti</p> <p><b>art. 49</b> "Articolazione interna delle aree urbane e/o di interesse urbano"</p> <p><b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati", comma 4 (strategie per le aree miste)</p> <p><b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio":</p> <p><b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"</p> <p><b>art. 82</b> "Sistema 6 – la città in aggiunta"</p> <p><b>art. 83</b> "Sistema 7 – I macrolotti"</p>
	Comparto IT & ICT: individuare comparti urbani ove favorire l'aggregazione di micro e medio/piccole imprese oggi diffuse sul territorio		Comparto agroalimentare e alimentare locale: - localizzare luoghi ove allestire mercati temporanei (anche coperti) per la filiera corta legati anche alla somministrazione - localizzare e disciplinare aree dedicate agli orti urbani permanenti e temporanei	I mercati, oltre ad essere assimilati alla funzione commerciale, sono stati inseriti tra nella categoria generica delle attrezzature di interesse collettivo, con funzione quindi di standard urbanistico, in questo caso potranno essere realizzati anche da privati, previa convenzionamento con

	- disciplinare e localizzare comparti urbani ove incentivare nuove modalità di produzione: serre urbane e vertical farms	l'amministrazione. Gli orti sociali esistenti e previsti sono stati localizzati nelle aree strategiche per la riqualificazione degli spazi aperti (es. San Paolo, Narnali). Le serre e le vertical farms sono assimilate alla funzione industriale, pertanto realizzabili dove tale categoria funzionale è ammessa.	urbani" <b>Titolo V Capo I</b> "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti"  <b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	borghi" <b>art. 82</b> "Sistema 6 – la città in aggiunta" <b>art. 83</b> "Sistema 7 – I macrolotti"
--	--	---	---	---

**Prato come città paradigma delle pratiche urbane e territoriali di re-cycling**

Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Incentivare le pratiche di riuso del patrimonio edilizio esistente	Definire le funzioni strategiche e agevolarne la flessibilità: - produttive ed artigianali innovative - terziarie tradizionali e di nuova generazione - agricoltura urbana nelle nuove forme - residenze e strutture ricettive di servizio	La disciplina degli interventi ammessi nei tessuti urbani e negli edifici esistenti nel territorio rurale, combinata con la disciplina delle funzioni, ammette ampie possibilità di rigenerazione del patrimonio edilizio e l'insediamento di molte nuove funzioni, limitandosi a definire le esclusioni e definendo fattispecie particolari a titolo gratuito.	<b>Titolo V</b> "La disciplina del territorio urbanizzato"  <b>Titolo V</b> "La disciplina del territorio rurale"  <b>Titolo VII</b> "Disciplina speciale per gli interventi su particolari emergenze del patrimonio edilizio esistente"  <b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>Parte II Titolo II</b> "Criteri di uso e tutela del patrimonio territoriale e urbano"  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio"
	Definire un programma di miglioramento energetico ed ambientale degli edifici oggetto di riuso	Sono state definite particolari condizioni alle trasformazioni al fine di salvaguardare le risorse ambientali anche nel riuso degli edifici esistenti	<b>Titolo III Capo II</b> "Indirizzi e prescrizioni per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali": <b>art. 23</b> "Miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali: condizioni alle trasformazioni"	<b>Titolo V</b> "Salvaguardia delle risorse ambientali"
	Ripensare le aree industriali esistenti come comparti	Per i tessuti contemporanei con funzioni specialistiche	<b>Titolo V Capo I</b> "Disciplina di gestione degli insediamenti"	<b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti

	caratterizzati da alti standard di qualità morfologica e funzionale, prestazioni energetiche, dotate di mix funzionali attrattivi	(produttivi, commerciali, direzionali, ricettivi) sono ammessi ampliamenti e rigenerazione, sia interna che fuori sagoma, arrivando ad fino al 40% di ampliamento in caso di sostituzione edilizia a favore del miglioramento energetico e del contesto ambientale. Sono state individuate delle fasce di forestazione definite "verde di connettività" nelle arterie principali dei comparti produttivi al fine del miglioramento ambientale	esistenti" <b>art. 77</b> "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 – TP.2 – TP.4" <b>art. 79</b> "Tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzional e/turistico ricettivo TP.5"  <b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>art. 49</b> "Articolazione interna delle aree urbane e/o di interesse urbano"  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale" <b>art. 82</b> "Sistema 6 – la città in aggiunta" <b>art. 83</b> "Sistema 7 – I macrolotti"
	Connettere le aree delle nuove attività produttive con la rete della mobilità veicolare ed alternativa	Implementando la rete ciclabile urbana individuata dal PUMS, è stata disegnata una rete capillare che connetta il centro ed i borghi alle aree industriali	<b>Art. 42</b> "Piste ciclabili e ciclovie"	<b>art. 87</b> "La mobilità locale"

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

Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Sviluppo del Social Housing e politiche urbane	Nella definizione degli interventi di rinnovo urbano, introdurre criteri premiali per dell'introduzione di Social Housing	In aree di trasformazione di nuova edificazione (es. parco dei Ciliani, parco di Cafaggio) sono state introdotte premialità in termini di "Se" edificabile per la realizzazione di edilizia residenziale sociale per vendita a prezzi convenzionati o affitto calmierato	<b>Art. 31</b> "Edilizia Residenziale Pubblica (ACe) e sociale"	<b>Art. 90</b> "Edilizia Residenziale Sociale"
	Localizzare tipologie abitative	sono state definite aree di trasformazione	<b>Elaborato</b> "NTA_Aree di trasformazione"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio"

	innovative (cohousing, condomini solidali, autocostruzione, etc) in comparti urbani da strutturare con servizi e spazi per la socialità	(es. Grignano, Alcali) che potranno realizzare nuove forme residenziali (condomini solidali per anziani, cohousing)		
Edilizia Residenziale Pubblica e di progetti di inclusione sociale	Definire nuove strategie di localizzazione ed intervento degli alloggi ERP, attraverso forme di finanziamento o realizzazione diretta da parte di privati nell'ambito di progetti urbani complessi, attraverso forme perequative o compensative, che possano prevedere anche il recupero di edifici esistenti privati ad ERP ed il loro trasferimento al patrimonio pubblico	In aree di trasformazione di nuova edificazione (es. parco dei Ciliani, parco di Cafaggio) sono state introdotte premialità in termini di "Se" edificabile per la realizzazione di edilizia residenziale sociale per vendita a prezzi convenzionati o affitto calmierato. In caso di mancata realizzazione, è fatto obbligo di cessione della corrispondente area fondiaria all'amministrazione che provvederà alla realizzazione di edilizia pubblica. Oltre a questa forma di realizzazione, sono state individuate aree diffuse nel territorio per la realizzazione di nuovi edifici di piccole dimensioni (8-10 appartamenti). Inoltre la norma generale per l'edilizia pubblica ammette addizioni volumetriche per la riqualificazione energetica e funzionale degli edifici esistenti.	<b>Art. 31</b> "Edilizia Residenziale Pubblica (ACe) e sociale"	<b>Art. 90</b> "Edilizia Residenziale Sociale"
	Localizzare i nuovi alloggi in aree dotate o da dotare di mix funzionali (spazi per attività formative, laboratori artigiani, servizi e attività professionali)	In generale la funzione residenziale è ammessa in tutti i tessuti urbani, eccetto che in alcuni tessuti specialistici industriali	<b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti

Una nuova immagine urbana contemporanea				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
La Declassata quale nuovo asse urbano per migliorare la qualità dello spazio pubblico e per attrarre investimenti di area vasta	Individuare una alternanza di edifici a sviluppo verticale con funzioni di area vasta alternati ad aree verdi e a tessuti produttivi minori per definire un nuovo sky line	Le aree di trasformazione lungo la declassata sono state progettate in modo da raggiungere l'obiettivo, mediante la realizzazione di edifici con rilevanti altezze con funzioni direzionali e servizi	Elaborato "NTA_Aree di trasformazione"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale" <b>art. 82</b> "Sistema 6 – la città in aggiunta"
	Creare un parco urbano lineare nell'area del Soccorso	Il parco lineare è stato progettato durante la formazione del Piano Operativo, oggetto di specifica variante al regolamento urbanistico (DCC 52/2017). Il Piano recepisce il progetto del parco lineare ed implementa il disegno dello spazio pubblico e dei collegamenti ciclopedonali nell'ambito urbano in cui il parco si inserisce.	<b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 82</b> "Sistema 6 – la città in aggiunta"
	Definire un progetto di recupero funzionale ed urbanistico per l'area ex-Banci	Nell'area ex Banci è prevista la riconversione a carattere direzionale e servizi dell'intero complesso con ampliamento degli edifici esistenti e contestuale creazione di aree a verde e piazze pubbliche che mettano in connessione l'area fiancheggiante la Declassata con le aree a verde lungo via Ferraris.	Elaborato "NTA_Aree di trasformazione"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 82</b> "Sistema 6 – la città in aggiunta"

Lo spazio pubblico				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza

Spazio pubblico come "infrastrutturazione" dei "luoghi di vita" e di "identificazione" dei cittadini	Definire un network di luoghi di aggregazione, progettati nella filosofia dell'accessibilità totale, connessi gli uni con gli altri ed in grado di formare un continuum spaziale che attraversi la città densa e che si irradia nel territorio più aperto	Il disegno del piano si fonda sullo spazio pubblico e la mobilità ciclabile, attraverso il quale si vuole ridefinire una nuova modalità di fruizione del territorio sia urbanizzato che rurale. Piazze e aree pavimentate sono previste anche nelle sedi stradali davanti ad edifici pubblici e di uso pubblico, in punti strategici che rappresentano i centri civici dei borghi e in aree che il piano sceglie come nuove centralità. Gli spazi pubblici, la cui disciplina di riferimento supera il concetto di accessibilità e passa al concetto di "inclusività", sono collegati da una fitta rete di piste ciclabili. Ruolo fondamentale svolgono le "connessioni", tracciati simbolici che mettono in relazione i luoghi, relazioni spaziali e visuali.	<p><b>Titolo IV Capo I</b> "Disciplina delle attrezzature di interesse comune" <b>artt. dal 24 al 40</b></p> <p><b>art. 42</b> "Piste ciclabili e ciclovie" Capo III "Disposizioni per la qualità in ambito urbano: <b>art. 45</b> "Connessioni urbane" <b>art. 46</b> "Verde di connettività"</p> <p><b>Titolo IV Capo III</b> "Disposizioni per la qualità in ambito rurale": <b>art. 54</b> "Connessioni rurali" <b>art. 57</b> "Disposizioni per la qualità degli interventi nel territorio rurale"</p>	<p><b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti</p>
Rammandare le periferie e rigenerare la città storica, consolidare il rapporto tra persone e luoghi	Definire i luoghi rappresentativi dell'identità dei cittadini, nei quali concentrare i servizi, le attività commerciali, che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica			
Territorio aperto come risorsa ed elemento qualificante della città	Definire nuovi standard agrourbani di uso pubblico	Il Piano individua parchi pubblici nelle aree che si caratterizzano ancora quali grandi spazi aperti internamente al territorio urbanizzato. Ambiti rurali interni al territorio urbanizzato dove le "connessioni rurali", tracciano nuovi percorsi o danno valore ai percorsi storici esistenti, per una nuova fruizione e la percezione del territorio rurale.	<p><b>Elaborato</b> "NTA_Aree di trasformazione"</p> <p><b>art. 54</b> "Connessioni rurali"</p>	<p><b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti</p> <p><b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati", comma 6 (strategie per la struttura agroambientale)</p>
Promozione del benessere, miglioramento delle relazioni	Applicare linee e azioni progettuali desunte dai principi della Carta di	La disciplina del piano pone l'accento sulle tematiche ambientali al fine del	<b>art. 23</b> "Miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali: condizioni alle	



sociali, dei benefici economici e sostenibilità ambientale	Toronto	miglioramento del benessere dei cittadini, anche nelle realizzazioni private, a garantire ombreggiamento e raffrescamento anche con l'uso dell'acqua. Particolare risalto è dato ai metodi di progettazione per la mitigazione delle isole di calore.	trasformazioni" c. 4 Disposizioni generali si clima e adattamenti c. 7 Disposizioni generali sugli spazi aperti  <b>Titolo IV</b> "Promozione della qualità territoriale"	
--	---------	---	---	--

Il territorio rurale				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Restituire la funzione di caposaldo alla scala metropolitana alle aree agricole della piana ed alle Cascine di Tavola	Individuare aree ed azioni per il recupero ambientale, paesaggistico, funzionale e fruitivo	Le prescrizioni generali per la realizzazione degli interventi nel territorio rurale sono orientate alla tutela e conservazione attiva del paesaggio ed alle sue componenti, nel rispetto delle invarianti strutturali identificate dal Piano Strutturale.	<b>Titolo IV Capo IV</b> "Disposizioni per la qualità in ambito rurale"  <b>Titolo VI Capo V</b> "Interventi ammessi e disposizioni particolari per gli ambiti rurali"	<b>Parte II Titolo I Capo III</b> "Invarianza paesaggistico ambientale"  <b>Parte II Titolo I Capo IV</b> "Ambiti caratterizzati"  <b>Parte II Titolo II Capo I</b> "Territorio rurale"  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 84</b> "Sistema 8 – La piana"
	Introdurre funzioni turistico/didattiche, agricole/commerciali e di sperimentazione delle colture, cohousing rurale	Il piano delle funzioni offre ampie possibilità per i mutamenti delle destinazioni d'uso indicando solo le funzioni escluse	<b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>Parte II Titolo II Capo I</b> "Territorio rurale" art. 34 e 34bis  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 84</b> "Sistema 8 – La piana"
	Rivitalizzare il sistema delle gore attraverso percorsi di mobilità lenta ed opere di rinaturalizzazione	La disciplina dei suoli individua percorsi ciclabili e connessioni rurali lungo i tracciati storici delle gore, non solo nella Piana ma anche nelle aree agricole residuali (es. quadra di San Giusto). Le opere di rinaturalizzazione sono	<b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"  <b>Art. 18</b> Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua  <b>Art. 57</b> Disposizioni per la qualità degli interventi nel territorio rurale	<b>Art. 30</b> "Aree idriche e vegetazione riparia"  <b>Parte II Titolo II Capo I</b> "Territorio rurale" art. 34 e 34bis  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 84</b> "Sistema 8 – La piana"

		ammesse e demandate a progetti specifici in accordo con gli enti sovraordinati preposti.		
	Connettere la rete ciclabile urbana e rurale	La rete ciclopedonale nel territorio rurale è stata implementata recependo anche i percorsi del Parco agricolo della Piana, connessa in modo continuo alla rete che serve le aree urbane.	<b>Tavola</b> “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”	<b>Parte II Titolo II Capo I</b> “Territorio rurale” art. 34  <b>Parte III</b> “Strategie per il governo del territorio”: <b>art. 84</b> “Sistema 8 – La piana”
Tutelare il paesaggio collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana	Disporre tipi di intervento che governino la gestione del patrimonio edilizio storico, in funzione del mantenimento di un giusto equilibrio tra le funzioni ospitate e la conservazione dei caratteri storico-architettonici degli stessi edifici, dei loro ambiti pertinenziali e del loro rapporto con il contesto paesaggistico	La disciplina degli interventi per il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale e con le relative tutele è orientata alla conservazione dei caratteri formali degli edifici e delle pertinenze storiche.	<b>Titolo VI Capo II</b> “Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale”	<b>art. 11</b> “Patrimonio edilizio presente al 1954” <b>art. 17</b> “Ville e nuclei di valore storico e architettonico e loro pertinenze”  <b>Parte III</b> “Strategie per il governo del territorio”: <b>art. 77</b> “Sistema 1 – il Monteferrato” <b>art. 78</b> “Sistema 2 – La Calvana” <b>art. 84</b> “Sistema 8 – La piana”
	predisporre condizioni per la conservazione del mosaico delle aree agricole di collina, dei coltivi tradizionali, della viabilità e di tutti gli elementi testimoniali che contribuiscono alla definizione del paesaggio collinare	Le prescrizioni generali per la realizzazione degli interventi nel territorio rurale sono orientate alla tutela e conservazione attiva del paesaggio ed alle sue componenti, nel rispetto delle invarianti strutturali identificate dal Piano Strutturale.	<b>Titolo IV Capo IV</b> “Disposizioni per la qualità in ambito rurale”  <b>Titolo VI Capo V</b> “Interventi ammessi e disposizioni particolari per gli ambiti rurali”	<b>Parte II Titolo I Capo III</b> “Invarianza paesaggistico ambientale”  <b>Parte II Titolo I Capo IV</b> “Ambiti caratterizzati”  <b>Parte II Titolo II Capo I</b> “Territorio rurale”  <b>Parte III</b> “Strategie per il governo del territorio”: <b>art. 77</b> “Sistema 1 – il Monteferrato” <b>art. 78</b> “Sistema 2 – La Calvana”
	Individuare i caratteri percettivi e storico testimoniali degli elementi strutturanti il paesaggio collinare e disporre norme che stabiliscano le	La disciplina degli interventi per il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale e con le relative tutele è orientata alla conservazione dei	<b>Titolo VI Capo II</b> “Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale”	<b>art. 11</b> “Patrimonio edilizio presente al 1954” <b>art. 17</b> “Ville e nuclei di valore storico e architettonico e loro pertinenze”

	modalità di valorizzazione e conservazione dei medesimi	caratteri formali degli edifici e delle pertinenze storiche.		
	Evitare condizioni di frammentazione ad opera di infrastrutture o comunque improprie forme di gestione del territorio che possano indurre una perdita del potenziale ecologico ambientale nonché percettivo degli spazi aperti delle aree collinari	Negli ambiti rurali delle aree di collina non sono previste nuove infrastrutture, ne nuove edificazioni agricole. Gli interventi sono limitati e comunque devono rispettare precise prescrizioni.	<b>Titolo IV Capo IV</b> “Disposizioni per la qualità in ambito rurale”  <b>Titolo VI Capo V</b> “Interventi ammessi e disposizioni particolari per gli ambiti rurali”	<b>art. 23</b> “Aree agricole di pregio” <b>art. 24</b> “Sistemazioni agrarie storiche”  <b>Parte II Titolo II Capo I</b> “Territorio rurale” art. 34  <b>Parte III</b> “Strategie per il governo del territorio”: <b>art. 77</b> “Sistema 1 – il Monteferrato” <b>art. 78</b> “Sistema 2 – La Calvana”
	Favorire la conservazione della rete di scolo storica in occasione della realizzazione di nuovi tratti necessari a prevenire fenomeni di erosione ed instabilità dei versanti	Sono state definite prescrizioni per le sistemazioni paesaggistiche ed ambientali da rispettare negli interventi	<b>Art. 59</b> “Sistemazione di versanti”	<b>art. 23</b> “Aree agricole di pregio” <b>art. 24</b> “Sistemazioni agrarie storiche” <b>art. 75</b> “Ambiti caratterizzati”, comma 3 (strategie per i complessi paesaggistici)
	Individuare spazi aperti per la connessione ecologica da e verso le aree di pianura	Sono stati individuati spazi aperti nel territorio urbanizzato con alto indice di naturalità (V1) ove è ammessa la sola attività agricola e sportiva privata all’aperto. Questi, insieme alle aree che arriveranno all’Amministrazione in cessione gratuita con la perequazione e che potranno essere forestate, costituiscono le potenziali connessioni ecologiche.	<b>Tavola</b> “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”  <b>art. 45</b> “Connessioni urbane” <b>art. 46</b> “Verde di connettività” <b>art. 42</b> “Piste ciclabili e ciclovie” <b>art. 51</b> “Spazi aperti con alto indice di naturalità” <b>art. 54</b> “Connessioni rurali”	<b>art. 75</b> “Ambiti caratterizzati”, comma 6 (strategie per la struttura agroambientale), comma 3 (strategie per i complessi paesaggistici)

Sistema agroambientale come presidio e matrice generativa per il recupero morfologico e funzionale del sistema insediativo				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Potenziare e sviluppare la rete ecologica	Individuare i sistemi agroforestali di pregio da tutelare e definirne la disciplina paesaggistica e ambientale	I sistemi di pregio agroforestali sono stati individuati come "ambiti rurali" per i quali è stata definita specifica disciplina degli interventi edilizi e prescrizioni paesaggistiche	<b>Titolo IV Capo IV</b> "Disposizioni per la qualità in ambito rurale"  <b>Titolo VI Capo V</b> "Interventi ammessi e disposizioni particolari per gli ambiti rurali"	<b>art. 23</b> "Aree agricole di pregio" <b>art. 24</b> "Sistemazioni agrarie storiche"  <b>Parte II Titolo II Capo I</b> "Territorio rurale" art. 34  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 77</b> "Sistema 1 – il Monteferrato" <b>art. 78</b> "Sistema 2 – La Calvana" <b>art. 84</b> "Sistema 8 – La piana"
Valorizzare il carattere della città policentrica	Definire la disciplina delle aree agricole residuali presenti tra i borghi	Queste aree sono state individuate tra le varie fattispecie di "ambiti rurali" per i quali è stata definita specifica disciplina degli interventi edilizi e prescrizioni paesaggistiche	<b>Titolo IV Capo IV</b> "Disposizioni per la qualità in ambito rurale"  <b>Titolo VI Capo V</b> "Interventi ammessi e disposizioni particolari per gli ambiti rurali"	<b>art. 23</b> "Aree agricole di pregio" <b>art. 24</b> "Sistemazioni agrarie storiche"  <b>Parte II Titolo II Capo I</b> "Territorio rurale" art. 34  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati", comma 1 (strategie per i borghi) <b>art. 81</b> "Sistema 5 – i borghi" <b>art. 84</b> "Sistema 8 – La piana"
Rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali	Individuare la struttura degli spazi aperti (corridoi e nodi) che percorrono il tessuto urbano connettendoli con la corona agricola  Definire il sistema di connessione tra i parchi urbani e le aree protette	Sono stati individuati spazi aperti nel territorio urbanizzato con alto indice di naturalità (V1), direttamente connessi con il territorio rurale ove è ammessa la sola attività agricola e sportiva privata all'aperto. Questi, insieme alle aree che arriveranno all'Amministrazione in cessione gratuita con	<b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"  <b>art. 45</b> "Connessioni urbane" <b>art. 46</b> "Verde di connettività" <b>art. 42</b> "Piste ciclabili e ciclovie" <b>art. 51</b> "Spazi aperti con alto indice di naturalità" <b>art. 54</b> "Connessioni rurali"	<b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati", comma 1 (strategie per i borghi), comma 6 (strategie per la struttura agroambientale),

		la perequazione e che potranno essere forestate, costituiscono le potenziali connessioni tra aree urbanizzate e rurali.		
Valorizzare il "Parco fluviale del Bisenzio" come corridoio ecologico multifunzionale luogo per lo sviluppo turistico sostenibile, il tempo libero e la salute dei cittadini, l'arte contemporanea	<p>Individuare una rete di piste ciclabili in direzione Nord-Sud tra le pendici della Calvana e le colline del Montalbano, che si sviluppano attraverso percorsi urbani collegati ai comuni limitrofi</p> <p>Individuare aree di sosta attrezzate con funzioni aggregative</p>	Il disegno del Piano, insieme alle norme per la qualità degli spazi pubblici, concorre al raggiungimento dell'obiettivo.	<p><b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"</p> <p><b>art. 38</b> "Verde pubblico e attrezzato"</p> <p><b>art. 45</b> "Connessioni urbane"</p> <p><b>art. 46</b> "Verde di connettività"</p> <p><b>art. 42</b> "Piste ciclabili e ciclovie"</p> <p><b>art. 54</b> "Connessioni rurali"</p>	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 78</b> "Sistema 2 – La Calvana"

#### Obiettivi Specifici per alcune UTOE

UTOE 2a. Calvana - La Dorsale				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Tutelare il paesaggio collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana.	<p>Recepire il regolamento dell'Area Naturale Protetta "i monti della Calvana".</p> <p>Recepire il piano di gestione del Sic-Sir "la Calvana"</p> <p>Definire ambiti di pertinenza dei siti di interesse storico ed archeologico, definire le funzioni ammesse e le tipologie di intervento</p>	Le prescrizioni generali per la realizzazione degli interventi nel territorio rurale sono orientate alla tutela e conservazione attiva del paesaggio ed alle sue componenti, verificate con il regolamento per il Monteferrato vigente, recependolo, e con il regolamento della Calvana solo adottato e mai approvato stante intervenute nuove norme per le aree protette, nel rispetto delle invariati strutturali identificate dal Piano Strutturale. La disciplina degli interventi per il patrimonio edilizio di valore storico	<p><b>Titolo IV Capo IV</b> "Disposizioni per la qualità in ambito rurale"</p> <p><b>Titolo VI Capo II</b> "Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale"</p> <p><b>Titolo VI Capo V</b> "Interventi ammessi e disposizioni particolari per gli ambiti rurali"</p>	<p><b>Parte II Titolo I</b> "Invarianti strutturali e ambiti caratterizzati"</p> <p><b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 77</b> "Sistema 1 – Il Monteferrato" <b>art. 78</b> "Sistema 2 – La Calvana"</p>

		testimoniale e delle relative di tutela, è orientata alla conservazione dei caratteri formali degli edifici e delle pertinenze storiche.		
Rigenerazione del rapporto tra aree urbane e rurali	Valorizzare il sistema connettivo tra i centri montani ed altocollinari con le aree di pianura e fondovalle attraverso forme di fruizione compatibile e diversificate rispetto alla specificità delle singole aree	Le "connessioni rurali", individuano i tracciati storici e della viabilità ed i sentieri da preservare e riqualificare per favorire la fruizione del territorio	<b>art. 54</b> "Connessioni rurali"	

UTOE 3. Centro Storico				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Rivitalizzazione turistico, culturale e pubblica del Centro Antico	<p>Individuare gli edifici e gli spazi pubblici per ampliare l'offerta di funzioni pubbliche</p> <p>Individuare le regole per l'utilizzo degli immobili a funzioni di tipo ricettivo, servizi universitari e nuove funzioni commerciali</p> <p>Potenziare il polo culturale Campolmi verso l'area di Santa Chiara</p> <p>Valorizzare l'asse tra Piazza S. Chiara e Piazza Cardinale Niccolò confermando le funzioni pubbliche presenti ed affiancandole ad ulteriori funzioni pubbliche e private, collegandole con</p>	<p>La disciplina degli interventi edilizi ammessi per i tessuti del centro storico si pone l'obiettivo di offrire possibilità di mutamenti delle destinazioni d'uso. Il ruolo dello spazio pubblico è potenziato dall'individuazione di aree della viabilità che vengono interpretate come aree pedonali da valorizzare per connettere le funzioni pubbliche di pregio.</p> <p>Nuove funzioni pubbliche sono individuate intorno al polo della biblioteca e Museo del Tessuto, nonché nell'area intorno al Parco Centrale di futura realizzazione nell'area dell'ex ospedale. Il disegno dello spazio</p>	<p><b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"</p> <p><b>Titolo IV Capo I</b> "Disciplina delle attrezzature di interesse comune"</p> <p><b>Titolo V Capo I</b> "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti"</p> <p><b>art. 66</b> "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TCS"</p> <p><b>Titolo VI Capo II</b> "Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale"</p> <p><b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"</p>	<p><b>Parte II Titolo I</b> "Invarianti strutturali e ambiti caratterizzati"</p> <p><b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati, comma 2 per il nucleo antico <b>art. 77</b> "Sistema 3 – Il Centro storico"</p>

	l'area con l'area dell'ex Ospedale Misericordia e Dolce, realizzare una "integrazione degli spazi pubblici" con la definizione di modalità di intervento per la valorizzazione del sistema delle piazze e dei vicoli del centro.	pubblico si apre verso le aree strategiche intorno al centro antico.		
Valorizzazione del sistema monumentale " <b>progetto mura</b> "	Individuare le modalità di intervento sugli edifici addossati che, a fronte di un'analisi puntuale e di una valutazione del valore architettonico, tipologico e testimoniale, potrà stabilirne la demolizione e la previsione di nuovi spazi pubblici – a fronte anche di ipotesi di perequazione delle superfici esistenti – o la conservazione e le conseguenti modalità di intervento e destinazione funzionale			
	Individuare i contenitori industriali posti in adiacenza alle mura, veri e propri esempi di archeologia industriale, che sorgono in corrispondenza di aree strategiche o di funzioni pubbliche esistenti, per i quali si potranno prevedere interventi mirati al riuso con funzioni pubbliche o private da affiancare alle funzioni esistenti o previste			

	Aumentare la dotazione di spazi pubblici sia a verde che destinati alla sosta, percorsi e nuovi accessi alla città antica			
--	---	--	--	--

4a. La Città Centrale - via Bologna/via Strozzi				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Espansione fruitiva e funzionale del centro storico verso nord "dal Fabbricone al Serraglio"	Definire un nuovo assetto di percorsi e aree pavimentate e verdi attrezzate tra il centro storico, il sistema museale del Fabbricone ed il fiume Bisenzio	Il disegno dello spazio pubblico del piano integra le aree pubbliche delle aree di trasformazione con le aree pubbliche esistenti e di progetto al fine di generare uno spazio fruibile e continuo dal centro storico al Fabbricone, direttamente connesso anche con il sistema di poste ciclopedonali del Bisenzio.	<b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"  <b>Titolo IV Capo I</b> "Disciplina delle attrezzature di interesse comune"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"
	Rafforzare il ruolo di Piazza del Mercato Nuovo come area di sosta a servizio del centro storico attraverso percorsi pedonali di collegamento continui e come cerniera tra il centro antico ed il polo teatrale del Fabbricone			
Incentivare le pratiche di riuso del patrimonio edilizio esistente	Individuare aree per funzioni legate alla ricerca, sviluppo tecnologico, oltre che a produzione e innovazione nell'ambito delle arti e dello spettacolo	La elasticità della disciplina delle funzioni permetterà l'insediamento delle attività	<b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"
	Nei complessi industriali del Fabbricone e della Calamai prevedere tipi di intervento volti ad a garantire la lettura delle diverse fasi di costruzione degli stessi, e l'inserimento di una	I due complessi produttivi, identificati dal Piano Strutturale quali complessi di archeologia industriale, sono stati analizzati e per essi è stata definita specifica disciplina degli interventi ammessi,	<b>Titolo VII Capo I</b> "Disciplina degli interventi sul patrimonio produttivo di valore" <b>Art. 124</b> Al_8 Il Fabbricone – Lanificio Ruggero Balli S.p.A <b>Art. 125</b> Al_09 "Ex Lanificio Figli di	<b>art. 13</b> "Complessi di archeologia industriale"  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"



	molteplicità di funzioni finalizzate a fare di questi dei luoghi a servizio del comparto urbano in cui si inseriscono e strettamente interconnessi con il Centro Storico	mentre per quanto riguarda le funzioni insediabili, la relativa disciplina permetterà l'insediamento di un ampio raggio di usi	Michelangelo Calamai"  <b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	
--	--	--	---	--

4b. La Città Centrale - Borgonuovo/San Paolo				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Incentivare l'insediamento di imprese dei nuovi comparti produttivi ed economici strategici e innovativi nel tessuto edilizio produttivo esistente	Creazione di piccoli comparti dotati di mix funzionale, con nuovi spazi pubblici (anche con forme di gestione convenzionata di aree private) fondamentalmente pedonali e che prevedano l'inserimento di aree a verde	Gli insediamenti esistenti nell'area sono prevalentemente caratterizzati da funzioni e tipologie edilizie miste. La relativa disciplina degli interventi ammessi, soprattutto per i tessuti di formazione contemporanea, insieme al piano delle funzioni ammette ampie possibilità di rigenerazione di questi tessuti e l'insediamento di nuove funzioni, limitandosi a definire quelle escluse. Gli spazi pubblici e di uso pubblico sono disegnati nel piano in modo da generare una rete di spazi e percorsi pubblici e di uso pubblico	<b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"  <b>Titolo II Capo I</b> "Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio urbanizzato"  <b>Titolo V Capo I</b> "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti"  <b>art. 45</b> "Connessioni urbane"  <b>Titolo VIII</b> "Disciplina delle funzioni"	<b>art. 48</b> "Lineamenti generali" per uso e tutela degli insediamenti <b>art. 49</b> "Articolazione interna delle aree urbane e/o di interesse urbano" <b>art. 75</b> "Ambiti caratterizzati", comma 4 (strategie per le aree miste)  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"
	Recuperare gli spazi aperti residuali a nord di via Galcianese ai fini della creazione di orti urbani e agricoltura urbana	L'area di trasformazione del "Parco di san Paolo" prevede, a fronte di facoltà edificatorie riconosciute, la cessione delle aree al fine di realizzare un parco lineare multifunzionale.	<b>Elaborato</b> "NTA_Aree di trasformazione"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"
	Definire nuove	Il disegno del piano	<b>Tavola</b> "Disciplina dei	<b>Parte III</b> "Strategie per il

	accessibilità e parcheggi	individua nuove aree da espropriare da destinare a parcheggio nell'ottica di fare divenire l'area di via Pistoiese una zona 30.	suoli e degli insediamenti"	governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"
Migliorare l'attrattività e la vivibilità dell'area, creando una nuova articolata struttura e trama dello spazio pubblico	Aumentare significativamente la quantità di spazio pubblico, la sua qualità e la permeabilità urbana, con nuovi percorsi pedonali e ciclabili trasversali alle strade esistenti, dotati di nuove piccole corti interne pubbliche o giardini	Il Progetto del piano, per l'UTOE, arriva quasi a raddoppiare la quantità di standard esistenti (da circa 345.000 a circa 590.000 mq), in particolare, il verde e le attrezzature sportive esistenti, circa 110.700 mq, vengono incrementati di circa 193.500 mq, messi in relazione fruitiva dalla rete delle piste ciclabili e dalle connessioni urbane. Particolare attenzione va posta alla norma sulla dotazione degli spazi pubblici per gli interventi diretti, che per le UTOE della città densa è richiesto che vengano realizzati, (eccetto che per le funzioni commerciali) per il 75% come verde pubblico ed il 25% a parcheggio o area pedonale.	<b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"	<b>art. 13</b> "Complessi di archeologia industriale"  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"
	Aumentare la dotazione di verde pro-capite		<b>Art. 25</b> Dotazioni minime per gli standard urbanistici	

4c. La Città Centrale - via Roma/Soccorso				
Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Creare un nuovo accesso alla città: la "nuova porta sud"	Definire i nuovi assi civici dalla Declassata attraverso il Soccorso, area piazza Macelli e futuro Parco dell'Ospedale verso il centro mediante il recupero di edifici e	A ridosso del tratto di mura situato lungo via Cavour – via Carradori si prevede il recupero completo del complesso introducendo funzioni private direzionali, di servizio o in parte anche commerciali, e	<b>Tavola</b> "Disciplina dei suoli e degli insediamenti"  <b>Elaborato</b> "NTA_Aree di trasformazione"	<b>art. 13</b> "Complessi di archeologia industriale"  <b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 80</b> "Sistema 4: La città centrale"

	collocazione di funzioni pubbliche, da connettere tramite la mobilità alternativa	l'altra porzione venga ceduta all'AC. Obiettivo generale della trasformazione è creare un rapporto tra		
	Definire un nuovo disegno dello spazio pubblico che coinvolga Piazza dei Macelli, Via Cavour, Via Genova e Piazzale Ebensee, nella logica di generare nuovi luoghi per la collettività e a servizio del centro antico	l'edificio e gli spazi pubblici attuali, come piazza dei Macelli, e di progetto, come il futuro Parco Urbano che sorgerà nell'area dell'ex Misericordia e Dolce. E' 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.		

#### 6. La Città in aggiunta

Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
	Definire una nuova disciplina per il parco delle Fonti	Il parco delle Fonti potrà essere realizzato in gran parte a seguito delle cessioni gratuite derivanti dall'applicazione della perequazione che riconosce ai proprietari facoltà edificatorie, in parte sono soggette a esproprio. Il parco dovrà mantenere un carattere agricolo, e attraversato da percorsi ciclopeditoni.	Elaborato "NTA_Aree di trasformazione"	<b>Parte III</b> "Strategie per il governo del territorio": <b>art. 82</b> "Sistema 6: La città in aggiunta"

#### 7. I Macrolotti

Avvio del Procedimento		Piano Operativo		Piano Strutturale
Obiettivi	Azioni	Progetto	Disciplina dei Suoli e Norme Tecniche di Attuazione	Coerenza
Sviluppo dei	Scelta di destinazioni	Per i tessuti	<b>Titolo V Capo I</b>	<b>art. 48</b> "Lineamenti"

servizi connessi alle aree industriali	funzionali a servizio della produzione	contemporanei con funzioni specialistiche sono ammesse	“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti” <b>art. 77</b> “Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 – TP.2 – TP.4”  <b>Titolo VIII</b> “Disciplina delle funzioni”	generali” per uso e tutela degli insediamenti
Valorizzazione e promozione unitaria dei Macrolotti	Definire gli interventi di completamento e/ o ampliamento e riqualificazione dei tessuti produttivi anche legati a piani di sviluppo industriale	possibilità di ampliamento e rigenerazione, sia interni che fuori sagoma, arrivando ad fino al 40% di ampliamento nel caso di sostituzione edilizia per il miglioramento energetico e del contesto ambientale.		<b>Parte III</b> “Strategie per il governo del territorio” <b>art. 83</b> “Sistema 7 – I macrolotti”
	Incentivare i comparti industriali green e APEA			

### 8. La Piana

AVVIO DEL PROCEDIMENTO		PIANO OPERATIVO		
OBIETTIVI	AZIONI	PROGETTO	DISCIPLINA DEI SUOLI E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE
Sviluppare nuove forme di gestione del territorio	Individuare specifiche discipline di carattere morfotipologico per gli interventi di ristrutturazione edilizia in ambito rurale ai fini della massima integrazione con il contesto circostante	La disciplina degli interventi per il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale e delle relative tutele è orientata alla conservazione dei caratteri formali degli edifici e delle pertinenze storiche.	<b>Titolo VI Capo II</b> “Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale”	<b>art. 11</b> “Patrimonio edilizio presente al 1954” <b>art. 17</b> “Ville e nuclei di valore storico e architettonico e loro pertinenze”  <b>Parte III</b> “Strategie per il governo del territorio”: <b>art. 84</b> “Sistema 8 – La piana”

## 5. La lettura del Piano e il disegno del territorio

### 5.1 Il Territorio Urbanizzato

La lettura del territorio urbanizzato parte dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale che aveva identificato i tessuti di cui si compongono gli insediamenti (elaborato Ins.4 “Tessuti urbani”).

Il riconoscimento dei tessuti aveva messo in evidenza quanto la città abbia una struttura fortemente eterogenea nella quale è però possibile riconoscere grandi parti che si distinguono per la loro regola insediativa (come le lottizzazioni industriali e i macrolotti), per essere state progettate in modo unitario (come i grandi interventi residenziali), per essere il risultato consolidato di una stratificazione nel tempo lungo (come il centro e i nuclei antichi), per aver dato luogo ad una forma particolare e riconoscibile di mixité (la città-fabbrica). Le diverse regole insediative danno luogo, nelle diverse parti della città, a differenti rapporti tra lo spazio costruito e quello aperto e ciò può costituire una diversa qualità, sia dello spazio costruito, sia di quello aperto dando luogo a tre differenti progetti ed a tre diversi modi di abitare. Al centro, nella “prima città”: lo spazio aperto è come scavato entro quello costruito; la città è formata da isolati densi e compatti quasi completamente edificati; gli edifici, prossimi alle maggiori attrezzature urbane, si affacciano sulla strada, sulle piazze, sugli spazi pedonali o su ristretti spazi interni. Più esternamente a questa, con una sorta di inversione della regola insediativa, gli edifici disposti lungo i lati di grandi isolati, quadre disegnate dalla antica “aggregatio” romana e rimaste come spazi aperti interclusi, hanno il fronte sulla strada, ma si affacciano anche sul retro su grandi spazi aperti, i vuoti delle Pievi sistemati a parco con le attrezzature sportive a scala urbana. Più esternamente ancora gli edifici, seguendo antichi percorsi, si addentrano come lunghi filamenti o tentacoli nel territorio agricolo nel quale sempre più si immergono sino ad isolarvisi.

Nell’ambito urbano inoltre il Piano Strutturale riconosce le invarianti strutturali, in particolare le invarianti “storico insediative”: beni monumentali e archeologici soggetti a vincolo di tutela, patrimonio edilizio presente al 1954, elementi ordinatori dello spazio pubblico e del tessuto connettivo, complessi di archeologia industriale, complessi produttivi di valore tipologico, tracciati viari presenti al 1954, strade vicinali, ville e nuclei rurali di rilevanza storico e architettonica e loro pertinenze, etc.

Il territorio è stato quindi analizzato, al fine di determinare una lettura morfotipologica degli insediamenti, tenendo conto anche delle invarianti del Piano Strutturale, verificando inoltre i seguenti aspetti:

- la periodizzazione dell’edificato
- la funzione prevalente
- la presenza di spazi ed attrezzature pubbliche,
- la densità edilizia (mettendo in relazione i parametri quantitativi della superficie fondiaria, della superficie coperta, del rapporto di copertura, dell’altezza media dell’edificato e del numero dei piani)

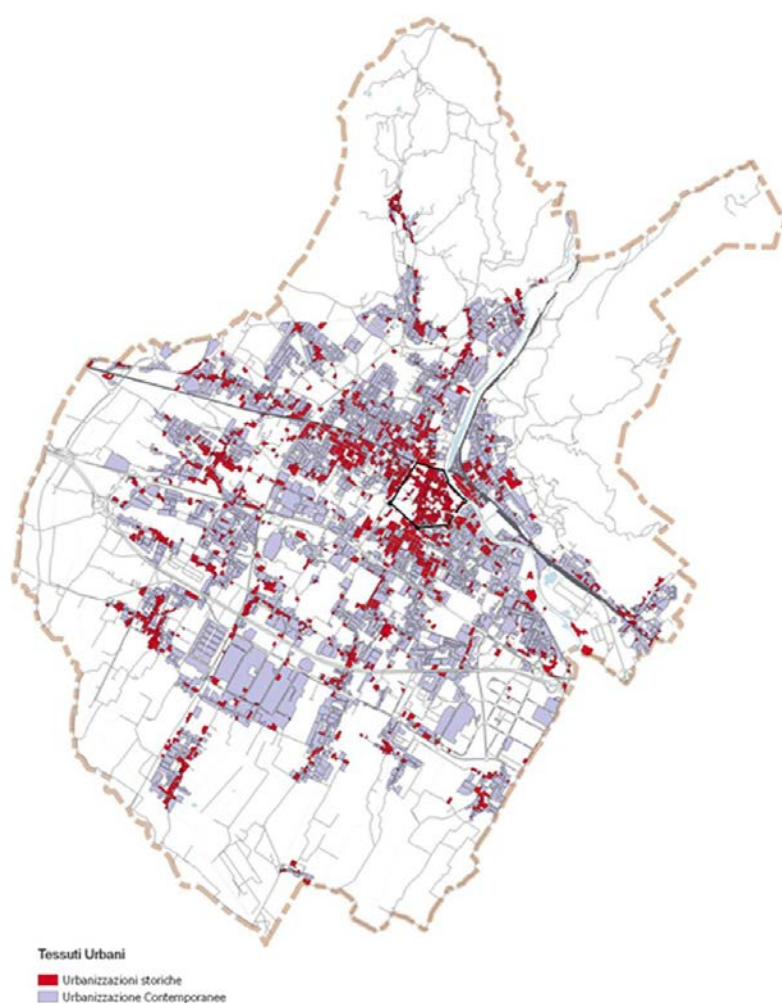
Pertanto la base conoscitiva del Piano Strutturale, in seguito alla lettura generale del paesaggio descritta al precedente paragrafo 3.1, ad un aggiornamento dell’uso del suolo e degli edifici ma soprattutto delle ultime trasformazioni urbane, è stata raffrontata, ai fini della conformazione del Piano Operativo al Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale, con i Morfortipi Urbani da questo riconosciuti, che in particolare nel territorio pratese sono:

- nel centro abitato: TR1, TR2, TR3, TR4, TR5, TR6, TPS1, TPS2, TPS3;
- Figline: TR7;
- Coiano: TR3, TR4, TR5, TR6, TR7;
- Mazzone: TR6, TR8, TPS2;
- Caserana: TR8;
- Iolo: TR3, TR5, TR7, TR8;
- I Fossi: TR8, TPS2;

- Tavola: TR6, TR8, TPS1;
- Cafaggio: TR6, TR8, TPS1, TPS3;
- Paperino: TR6, TR8;
- San Giorgio a Colonica: TR5, TR6, TR7;
- La Querce: TR3, TR6, TR8.

Dei tessuti sopra elencati ne è stata verificata la presenza e sono stati declinati a scala locale in definizioni più consone ai contesti caratteristici del territorio pratese. Il confronto dei tessuti del Piano Operativo con i morfotipi del PIT Paesaggistico è esplicitato nell'elaborato 05\_ *Conformità con PIT/PPR*.

Il Piano ha quindi individuato e classificato i TESSUTI URBANI in base al tipo di edificato di cui sono composti, al tipo di relazione tra spazio edificato e spazio pubblico, tra spazio aperto e spazio edificato, suddividendoli in una prima categoria di **“macrotessuti”**: le **“urbanizzazione storiche”** e le **“urbanizzazioni contemporanee”**.



Nei tessuti inoltre gli edifici esistenti sono rappresentati e distinti come “edificato storico” oppure “edificato di recente formazione”. Per il riconoscimento dell’edificato storico lo studio è partito dall’insieme degli edifici rappresentati dal Piano Strutturale come invariante storico insediativa: il “Patrimonio edilizio presente al 1954”. La periodizzazione dell’edificato operata dal Piano Strutturale è

stata verificata con ulteriori studi sulle ortofoto storiche e sopralluoghi per valutarne l'effettiva storicità, il lavoro è stato condotto al fine di ammettere tipi di intervento conservativi solo per gli edifici che avessero effettivamente un valore ed un ruolo testimoniale nell'impianto storizzato della città.

Le **“urbanizzazioni storiche”**, rappresentate nel loro insieme nell'immagine che segue, sono a loro volta articolate in:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale
- Tessuti urbani a funzione mista
- Tessuti urbani a funzione industriale-artigianale

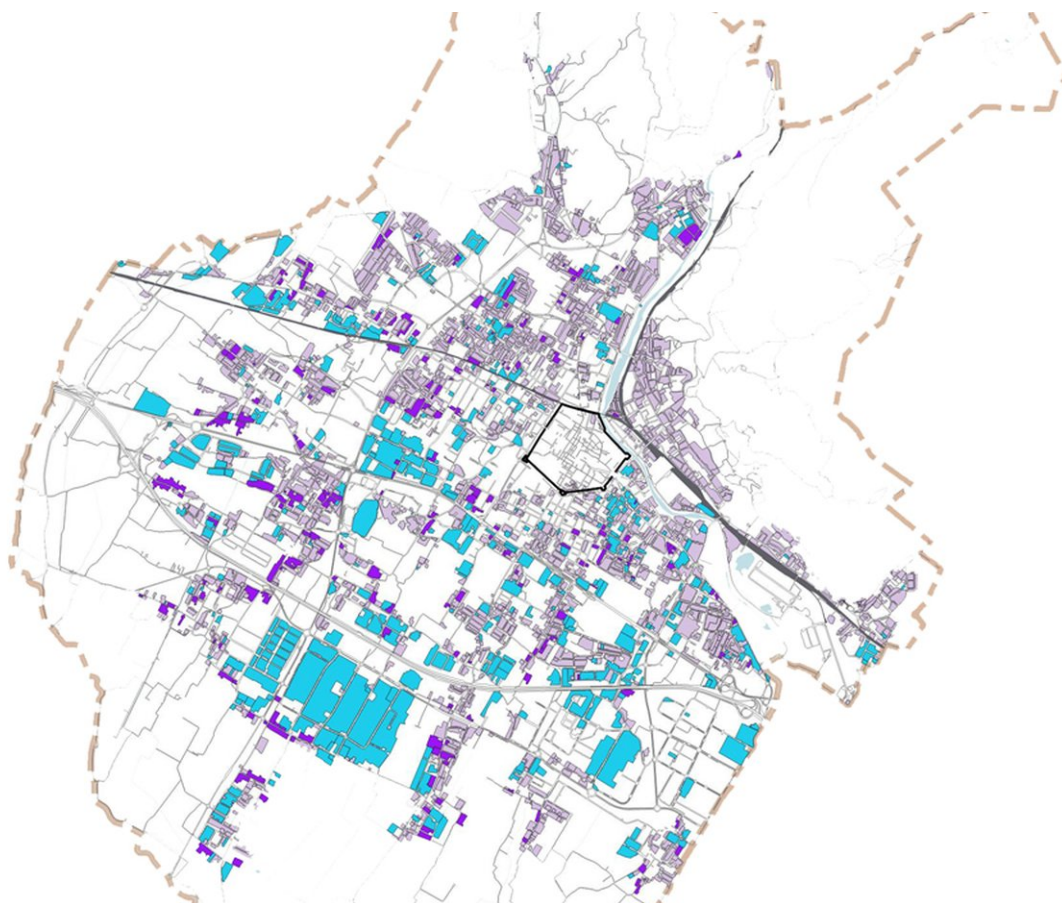


Urbanizzazioni storiche

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale
- Tessuti urbani a funzione mista
- Tessuti urbani a funzione industriale-artigianale

Le **“urbanizzazioni contemporanee”**, rappresentate nel loro insieme nell'immagine che segue sono a loro volta articolate in:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale
- Tessuti urbani a funzione mista
- Tessuti urbani monofunzionali industriale-artigianale/direzionale/commerciale/ricettivo.



**Urbanizzazioni contemporanee**

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale
- Tessuti urbani a funzione mista
- Tessuti urbani monofunzionali

### 5.1.1 Tessuti Storici





Nel presente paragrafo si rappresentano a titolo esemplificativo immagini dei tessuti con la specifica descrizione.


#### Urbanizzazioni storiche con funzione prevalentemente residenziale




**TCS Tessuto del Centro Storico:** tessuto che si sviluppa in rapporto diretto con lo spazio pubblico articolato su assi viari, piazze, slarghi del nucleo storico, con fronte continuo compatto solitamente non penetrabile. E' un tessuto che connota il sistema insediativo di lunga durata, a cui si sono attestati interventi contemporanei rafforzandone l'impianto urbanistico.



	<p><b>TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile:</b> tessuto con fronte allineato su asse storico, costituito da edifici con altezza di 3/4 piani e resedi private tergalì.</p>
	<p><b>TSL1.1 Tessuto Storico Lineare, con diramazioni:</b> tessuto con fronti lineari compatti su assi storici, con diramazioni e fronti lungo le strade a “cul de sac” che portano solitamente ad aree verdi retrostanti.</p>
	<p><b>TSL.2 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo penetrabile:</b> costituiti solitamente da edifici mono o bifamiliari, talvolta con piccolo resede frontale, con altezze limitate a 2/3 piani e allineati su asse storico.</p>
	<p><b>TSL.3 Tessuto Storico Lineare, a corte:</b> tessuti composti da aggregazione non regolare di edifici a formare piccole corti con presenza limitata di edifici produttivi.</p>

	<p><b>TSR.1 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale:</b> tessuti situati ai margini del centro abitato inglobati nel tessuto urbano della città densa, rappresentano singoli edifici o aggregazioni non regolari a formare piccole corti o agglomerati.</p>
	<p><b>TSR.2 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici-villini:</b> tessuti situati al di fuori o ai margini del centro abitato composti da singoli edifici (ville o villini, edifici mono-bifamiliari) isolati su lotto.</p>
	<p><b>TSR.3 Tessuto Storico Residenziale, con singoli edifici su lotto isolato:</b> tessuti situati all'interno del centro abitato composti da singoli edifici (ville o villini, edifici mono - bifamiliari) isolati sul proprio lotto.</p>

**Urbanizzazioni storiche con funzione mista**

	<p><b>TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione:</b> tessuti di formazione lineare con presenza di mix di funzioni con fronte continuo compatto o semipenetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è prevalente rispetto a quello industriale-artigianale.</p>
	<p><b>TSM.2 Tessuto Storico Misto, a media</b></p>





	<p><b>saturazione:</b> tessuti di formazione lineare con presenza di mix di funzioni con fronte continuo compatto o semipenetraibile, presenti anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è paritario rispetto a quello industriale-artigianale.</p>
	<p><b>TSM.3 Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione:</b> tessuti di formazione lineare con presenza di mix di funzioni ad alta densità con a fronte continuo compatto o semipenetraibile, presenti anche in forma di isolato. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente ininfluyente rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è inferiore rispetto a quello industriale-artigianale.</p>





#### Urbanizzazioni storiche – funzione industriale-artigianale

	<p><b>TSP.1 Tessuto Storico Produttivo, industriale-artigianale:</b> tessuto composto da blocchi disposti in maniera regolare o irregolare con copertura del tipo a capanna o a botte con eventuali residenze inglobate.</p>
---	--




## 5.1.2 Tessuti Contemporanei

### Urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale

	<p><b>TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile:</b> tessuto a bassa/media densità con fronte compatto, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da edifici in linea o a schiera con o senza piccolo giardino frontale e resedi tergalì.</p>
	<p><b>TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile:</b> tessuto a bassa/media densità con fronte semipermeabile, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da edifici in linea o a schiera, villette mono/bifamiliari, piccoli edifici in linea, disposti lungo il lato minore del lotto e i retrostanti giardini e resedi pavimentate.</p>
	<p><b>TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile:</b> tessuto a bassa/media con fronte penetrabile molto eterogeneo, con eventuale presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da villette mono/bifamiliari, edifici lineari, blocchi residenziali e attività artigianali.</p>
	<p><b>TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità:</b> tessuto ad alta densità per superfici coperte ed altezze dell'edificato, con eventuale presenza saltuaria di edificato storico, con fronti saltuariamente penetrabili, presenti anche in forma di isolati. E' costituito da edifici in linea affacciati su strada, con giardini tergalì.</p>

	<p><b>TR.1 Tessuto residenziale, con singoli edifici su lotto isolato:</b> edifici di recente formazione isolati su lotto posti al di fuori o ai margini del centro abitato oppure avulsi rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.</p>
	<p><b>TR.2 Tessuto residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine:</b> edifici residenziali tipo ville, villini, piccole palazzine isolati su lotto.</p>
	<p><b>TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive:</b> aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici.</p>
	<p><b>TR.4 Tessuto residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata:</b> aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria.</p>

### Urbanizzazioni contemporanee con funzione mista

	<p><b>TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione:</b> tessuti a bassa densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro, solitamente con fronte penetrabile, presenti anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta.</p>
	<p><b>TM.2 Tessuto Misto, a media saturazione:</b> tessuti a media densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro arretrato nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale, solitamente con fronte penetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta.</p>
	<p><b>TM.3 Tessuto Misto, ad alta saturazione:</b> tessuti ad alta densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro arretrato nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente ininfluenza rispetto alla superficie coperta; gli edifici sono disposti in maniera disordinata fino a saturare l'isolato.</p>

### Urbanizzazioni contemporanee monofunzionali

	<p><b>TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali:</b> edifici isolati su lotto o adiacenti ad altri edifici/tessuti, non relazionati a questi per funzione e tipologia.</p>
---	---

	<p><b>TP.2 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale pianificato:</b> isolati aperti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale realizzati con pianificazione attuativa unitaria, disposti solitamente su un reticolo geometrico.</p>
	<p><b>TP.3 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale seriale:</b> isolati compatti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale, con tipica copertura a capanna e/o botte disposti in maniera seriale lungo assi tra loro ortogonali o lungo il medesimo asse.</p>
	<p><b>TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo:</b> blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata.</p>
	<p><b>TP.5 Tessuto Produttivo commerciale/direzionale/turistico ricettivo:</b> isolati aperti ove sono presenti esclusivamente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.</p>

### 5.1.3 Interventi nel Territorio Urbanizzato

Il Piano Operativo definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti al fine di indirizzare le azioni di riqualificazione della struttura insediativa attraverso interventi che possano modificare l'aspetto morfologico-funzionale dei tessuti, per ritrovare un corretto rapporto tra edificato e spazi aperti, tutelando comunque il patrimonio edilizio storico o storicizzato, gli edifici di valore storico testimoniale, i complessi di archeologia industriale e i complessi produttivi di valore tipologico, la cui disciplina è contenuta in uno specifico titolo delle NTA (il Titolo VII) che prevale sulle norme per i singoli tessuti.



Estratto dei tessuti urbani dalla tavola "Disciplina di suoli e degli insediamenti" - 1:2.000

Il Capo I del Titolo V delle NTA disciplina la gestione degli insediamenti esistenti. Sono contenute le disposizioni generali, nella Sezione I la disciplina delle urbanizzazioni storiche e nella sezione II la disciplina delle urbanizzazioni contemporanee.

I tipi di intervento consentiti sono quelli previsti e disciplinati dalla legge regionale 65/2014. I parametri urbanistici ed edilizi sono desumibili dal D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R e ss.mm.ii., nonché dal Regolamento edilizio approvato con DCC 42/2017 e ss.mm.ii.

E' stato definito un particolare intervento di addizione volumetrica (AV1) su edifici esistenti ad un solo piano di tipologia residenziale tramite sopraelevazione non eccedente un ulteriore livello, e comunque senza modifica della sagoma a terra e nel rispetto delle altezze in gronda degli edifici adiacenti. Questo tipo di intervento, ammesso in diversi tessuti, risponde a numerose istanze di cittadini che intendono rialzare l'abitazione ad un solo piano, tipologia abbastanza diffusa nel territorio.

Le modalità di attuazione, oltre agli interventi diretti, prevedono talvolta la presentazione del permesso di costruire convenzionato. Questa scelta è dovuta all'esigenza, nella gestione futura del Piano, di verificare il disegno dello spazio pubblico delle trasformazioni, che per la loro dimensione (oltre 2.000 e fino a 5.000-10.000 mq di "Se" esistente in base al tessuto in cui ricade l'intervento), per il tipo di intervento e per la peculiarità del tessuto in cui si opera, devono necessariamente essere approvate dal Consiglio comunale. Le istanze di permesso di costruire convenzionato dovranno infatti essere accompagnate, oltre che dallo schema di convenzione, da elaborati di progetto generali estesi al



contesto urbano di intervento, anche al fine della verifica delle dotazioni pubbliche, comprensivi di rendering e fotoinserimenti.

La disciplina di ogni tessuto, contenuta in articoli distinti, è articolata in:

- interventi consentiti per l'edificato storico o storicizzato;
- interventi consentiti per l'edificato di recente formazione;
- interventi di addizione volumetrica (ove ammessi);
- interventi consentiti sui manufatti pertinenziali;
- prescrizioni comuni agli interventi (ove necessarie);
- ulteriori prescrizioni particolari (ove necessarie).

Nei tessuti delle **urbanizzazioni storiche con funzione prevalentemente residenziale**, ed in particolare per l'edificato storico o storicizzato sono ammessi, in generale, interventi fino alla ristrutturazione conservativa, con particolari prescrizioni per la qualità delle trasformazioni (soprattutto nel tessuto del Centro Storico TCS), come ad esempio limitazioni alla modifica della sagoma e dei prospetti, alla realizzazione di terrazze a tasca, alla chiusura di logge e porticati, alla introduzione di aggetti sulla pubblica via. E' ammesso inoltre l'intervento di demolizione con fedele ricostruzione al fine di permettere il recupero dell'edificato esistente ove non recuperabile con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa.

Per l'edificato di recente formazione invece si arriva fino alla ristrutturazione edilizia non fedele, nel qual caso vengono definiti rapporto di copertura ed altezze massime ammissibili.

Gli interventi di addizione volumetrica, assimilabili ad un "nuovo piano casa" che il Piano Operativo inserisce nelle norme ordinarie, sono ammessi solo se realizzati nel resede non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico.

La ricognizione dell'edificato storico o storicizzato, effettuata con il metodo descritto al precedente paragrafo, non costituisce una vera e propria "datazione" degli edifici, pertanto viene data la possibilità al proponente dell'istanza edilizia di comprovare con idonea documentazione che l'immobile successivamente al 1954 è stato oggetto di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia. Ove venga riscontrata dagli uffici competenti dell'Amministrazione tale circostanza, sono consentiti sull'immobile gli interventi ammessi per l'edificato di recente formazione.

Per i **tessuti misti delle urbanizzazioni storiche**, caratterizzati da usi e tipologie di edifici molto varie, dove comunque l'edificato storico o storicizzato può arrivare fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, il Piano ammette per l'edificato di recente formazione fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia senza incremento di volume, potendo riutilizzare l'80% della "Se" esistente se l'indice di utilizzazione fondiaria è superiore a 1, o il 100% se inferiore o uguale a 1.

Questo parametro, per interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia, è determinato anche per altri tessuti, al fine di rigenerare le aree dense con minori volumi e liberare spazi per gli usi pubblici e aree verdi.

Un particolare intervento, che traduce in azioni le strategie contenute nell'atto di indirizzo, è ammesso nei tessuti **TSP.1**, ovvero i **Tessuti Storici Produttivi** e nei **TSM** ovvero i **Tessuti Storici Misti**, che si concentrano per lo più nella città densa. Qui, negli edifici con funzione industriale-artigianale, al fine di migliorare la fruizione e la dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, anche mediante la cessione di aree o la creazione di percorsi e spazi di uso pubblico, nonché per favorire l'inserimento di Servizi privati di interesse pubblico, è consentita (nelle sole UTOE 4a-4b-4c) la demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato ed il recupero della relativa "Superficie edificata" internamente ai fabbricati o in sovrapposizione. Oppure, ove l'intervento comporti mutamento della destinazione d'uso dell'intero edificio verso funzioni pubbliche o servizi privati di interesse pubblico sono consentiti interventi di addizione volumetrica fuori sagoma, fino al limite del 10% della "Se" esistente.

Questa possibilità che viene data potrà essere il “volano” per la creazione di nuove permeabilità nei tessuti densi, per l’insediamento di nuovi servizi nelle zone intorno al centro storico, ad esempio nel Macrolotto zero, dove si è formata la “città fabbrica”, senza snaturare la singolarità di queste parti della città e incentivando il recupero del grande ed importante patrimonio degli edifici produttivi di Prato.

Nel gruppo delle **urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale** sono ammessi, in generale, interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, con limiti per la consistenza dell’intervento in base alla “Se” esistente e del suo utilizzo nel progetto con i parametri precedentemente descritti, e con limitazione di superficie coperta ed altezza.

Sono anche qui ammessi gli interventi di addizione volumetrica, e sono definite le particolari prescrizioni per la qualità delle trasformazioni, in merito alla realizzazione di terrazze a tasca, alla chiusura di logge e porticati, alla introduzione di aggetti sulla pubblica via, alla composizione architettonica delle facciate.

Particolari interventi sono ammessi per i **tessuti “monofunzionali” industriali-artigianali, commerciali, ricettivi, direzionali**, eccetto che per il tessuto TP.3 ove sono presenti edifici caratteristici degli insediamenti produttivi di Prato, ad esempio con formazione seriale. In questo tessuto gli interventi ammessi arrivano fino alla ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione, al fine di non snaturarne l’impianto.

Per gli altri tessuti TP.1, TP.2, TP.4, TP.5, è ammessa, oltre all’addizione volumetrica fino al 20% della “Se” esistente per interventi funzionali alle attività, la sostituzione edilizia con incremento di “Superficie edificata” fino al 35% per i TP.5 e il 40% per i TP.1, TP.2, TP.).

I parametri da rispettare nel progetto per poter realizzare la sostituzione edilizia ed usufruire del consistente ampliamento ammesso, assoggettato a permesso di costruire convenzionato, sono stati definiti pensando alla rigenerazione di questi tessuti caratterizzati per lo più da edifici energivori situati su lotti completamente impermeabilizzati.

Per il miglioramento della resilienza urbana, del contesto ambientale di queste zone della città che si distinguono come essere le principali “isole di calore”, l’intervento dovrà essere realizzato con il rapporto di copertura massimo del 40%, l’edificio dovrà essere realizzato con alte prestazioni energetiche, con altezza massima di 35 mt (per liberare spazi a terra e recuperare la “Se” in altezza).

Ma la norma innovativa è nelle prescrizioni per la sistemazione delle aree scoperte: dovranno avere una superficie permeabile minima del 30%, ed almeno la metà di questa dovrà essere alberata, per arrivare all’obiettivo enunciato negli indirizzi per la formazione del Piano di migliorare l’ambiente e la vivibilità della città e delle zone industriali attraverso interventi di forestazione urbana.

## 5.2 Il Territorio Rurale

Gli studi conoscitivi sul paesaggio e sulle caratteristiche ecologiche del territorio agricolo, hanno portato, nell'ottica di definirne obiettivi di qualità e specifiche discipline urbanistiche, alla individuazione, nel territorio rurale, di ambiti che sono stati definiti **Paesaggi Rurali** e **Ambiti Rurali**.

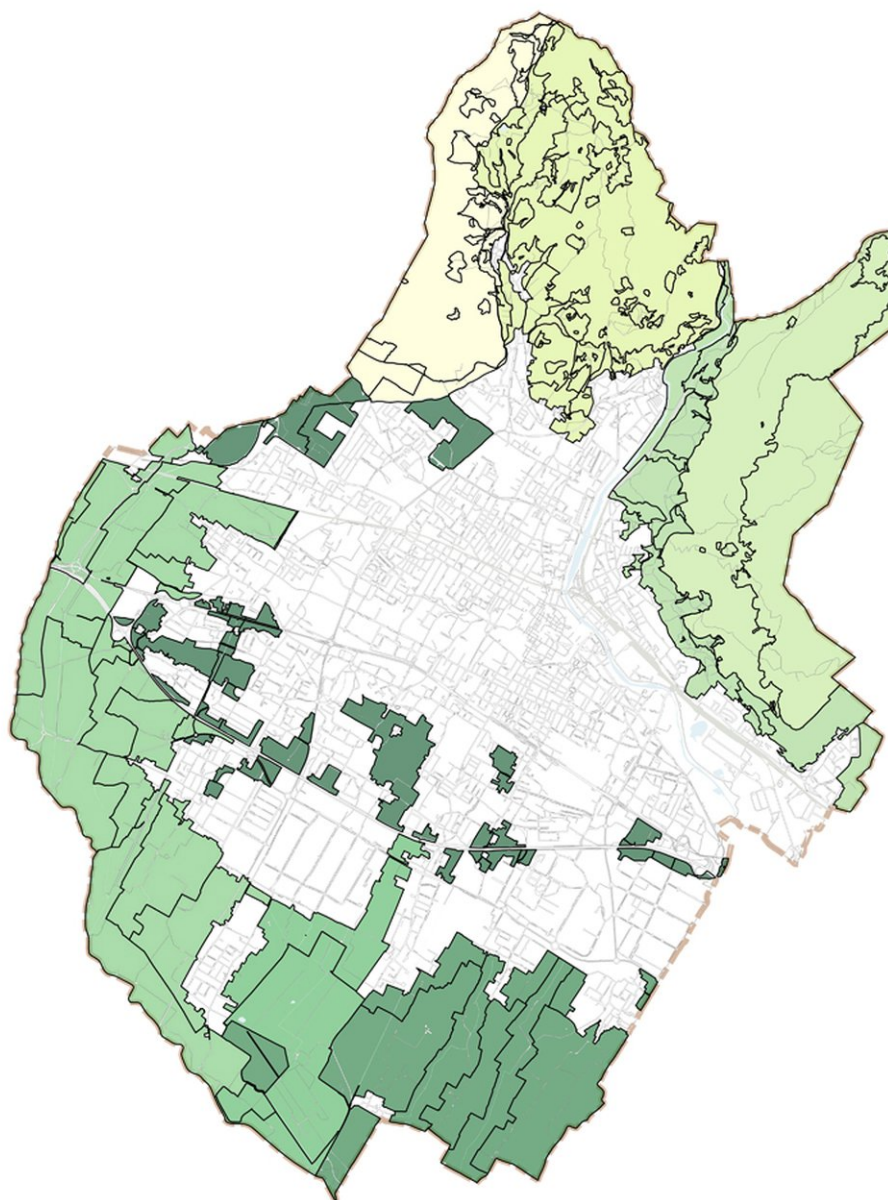
I Paesaggi Rurali sono aree per le quali sono definiti obiettivi di qualità paesaggistica in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con funzione di Piano Paesaggistico Regionale, e sono articolati in tre "Macropaesaggi": il Monteferrato, la Calvana e la Piana, a loro volta distinti in ulteriori 8 aree, i cosiddetti Paesaggi Rurali, sulla base delle specifiche caratteristiche morfologiche, paesaggistiche e di vocazione dei territori.

Nel territorio rurale sono anche identificati nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" servizi che concorrono al dimensionamento degli standard urbanistici, anche di livello territoriale:

- Scuola primaria Luca D'Amico in via Visiana;
- Scuola di Vainella (Casa museo Leonetto Tintori);
- Clinica Villa Fiorita;
- Villa Fiorelli in via di Galceti;
- Opera di Santa Rita da Cascia in via del Coderino;
- Centro di Scienze Naturali in Galceti;
- Consorzio Calice (attrezzatura tecnologica);
- Pesca sportiva – Il lago dei Pioppi in via Roma località Castelnuovo;
- Campo sportivo di Castelnuovo in via Traversa della Rugea;
- Gruppo modellistico pratese in via Traversa per le Calvane;
- Cimiteri.

### 5.2.1 Paesaggi Rurali

Per una migliore comprensione delle caratteristiche dei "Paesaggi rurali" il cui sviluppo nel territorio rurale è rappresentato nell'immagine che segue, si riportano di seguito delle sintetiche descrizioni che mettono in evidenza le specifiche caratteristiche di ogni paesaggio. Gli elementi di pressione, gli obiettivi di qualità e gli indirizzi per le azioni per i paesaggi rurali, sono contenute nell'elaborato "Conformità al PIT/PPR". Gli indirizzi per le azioni trovano coerenza nella disciplina urbanistica e nelle prescrizioni paesaggistiche definite per gli "Ambiti Rurali",



PAESAGGI RURALI

- |   |   |
|---|---|
| PR.1 - I Poggi del Monteferrato                 | PR.5 - Il paesaggio delle acque           |
| PR.2 - Il paesaggio rurale del Monte Le Coste   | PR.6 - Il nucleo medico della Piana       |
| PR.3 - Il paesaggio sommitale della Calvana     | PR.7 - Il paesaggio delle Gore            |
| PR.4 - Il paesaggio pedecollinare della Calvana | PR.8 - Il paesaggio intercluso di Pianura |

### I poggi del Monteferrato (PR.1)

Il perimetro individua le aree interessate dai tre poggi ofiolitici del Monteferrato e ricomprende altresì il “Monteferrato e Monte Javello”, le cave dismesse, il Parco di Galceti e una porzione pedecollinare caratterizzata da residenze storiche di pregio. E’ caratterizzato dalla copertura di conifere sui suoli vulcanici interrotti da alcuni prati pascolo. I caratteri peculiari sono quelli litologici che portano con sé endemismi sulla copertura del suolo. Nei rimanenti suoli si trovano alcune aree coltivate ad olivo o vigneto. Le caratteristiche orografiche non hanno consentito la diffusione di insediamenti.



*Versanti meridionali del Poggio di Monteferrato, con vasti affioramenti rupestri ofiolitici a bassa copertura di pini*

#### **Il Paesaggio rurale del Monte Le Coste (PR.2)**

Il perimetro individua le aree che dall'abitato di Figline si aprono in direzione del monte "Le Coste". È caratterizzato dal tipico sistema insediativo di appoderamento mezzadrile, che permane ben conservato, da boschi di latifolia, prati pascolo, olivete e seminativo. L'immagine peculiare dell'area è data dalla conca di Figline dalla quale si apre a ventaglio il sistema insediativo dei poderi. La geologia di queste aree comprende i calcari marnosi dei rilievi ad est con tracce di ofioliti, serpentini e gabbri nella parte settentrionale. Boschi di latifolia intervallano prati pascolo nelle aree più acclive e coltivazioni ad olivo o seminativo nelle aree con minore pendenza.

#### **Il paesaggio sommitale della Calvana (PR.3)**

Il perimetro individua le aree sommitali che si sviluppano lungo i Monti della Calvana che chiudono da est il Comune di Prato. L'elemento che caratterizza questo paesaggio è la presenza dei prati pascolo, interrotto dall'affioramento dei calcarei marnosi. L'avanzamento del bosco e degli arbusteti, causato da fenomeni di progressivo abbandono delle attività agro-pastorali, costituisce una minaccia per gli habitat che questo sistema ospita.

#### **Il Paesaggio pedecollinare della Calvana (PR.4)**

Il perimetro individua le aree pedecollinari del massiccio, dove permane l'assetto paesaggistico legato alle ville e fattorie dall'alto valore storico architettonico, e dall'intorno rurale terrazzato e coltivato ad olivo, in rapporto diretto con il fiume Bisenzio. L'insediamento a pettine del medio e basso versante organizzano l'ossatura dell'assetto poderale di collina, dove la presenza delle ville-fattorie e delle loro rispettive pertinenze, ancora ben riconoscibili, resta l'elemento peculiare di questo paesaggio. Il parco fluviale del Bisenzio, soprattutto nel suo tratto urbano grazie alla promozione di forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali, si presenta quale altro elemento di forte caratterizzazione.



*Versanti boscati del crinale Monteferrato - Monte Mezzano – Monte Lopi*



*Crinale principale dei monti della Calvana: caratteristici prati pascolati, già habitat di interesse comunitario, in alternanza ad arbusteti di ricolonizzazione*



*Monti della Calvana: processi di ricolonizzazione arbustiva e perdita di habitat prativi sommitali causati dalla forte riduzione delle tradizionali attività pascolive*

### **Il paesaggio delle acque (PR.5)**

Il perimetro individua le aree che costituiscono la corona agricola che cinge ad ovest il margine urbano del nucleo centrale della città di Prato, composto dai nuclei storici delle frazioni ormai inglobati nella crescita della città. Il paesaggio è strutturato dai segni dei corsi d'acqua e delle aree di regimazione idraulica, oltreché di stagni artificiali rinaturalizzati "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese". La corona agricola cinge il margine urbano ad ovest.



*Area umida in Loc. Le Pantanelle, all'interno del Sito Natura 2000 "Stagni della piana fiorentina e pratese"*

Ancora leggibile la presenza dei borghi storici, satelliti un tempo del centro cittadino, oggi ormai in parte integrati nei processi di urbanizzazione. Molte le contraddizioni di questo paesaggio dove ad elementi di alta naturalità si affiancano nuovi usi del territorio legati a processi di trasformazione contemporanea che hanno fatto perdere gran parte dei suoi connotati originali. Molto preminente il fenomeno del vivaismo e il processo di trasformazione degli insediamenti rurali storici e le loro pertinenze, verso usi ed interpretazioni edilizie che snaturano il carattere rurale con soluzioni discutibili. Questo territorio inquadra la corona agricola che cinge ad ovest il margine urbano dell'abitato dove sono ancora leggibili i nuclei storici delle frazioni e ville un tempo satelliti del nucleo centrale della città di Prato. Dall'abitato di Maliseti a nord fino a quello di Tavola a sud, pur ancora conservando una loro centralità, i borghi sono stati ormai inglobati dal processo di crescita della città ed hanno modificato il rapporto con il loro intorno.

#### **Il nucleo mediceo della Piana (PR.6)**

Il perimetro individua le aree della tenuta delle Cascine Medicee e quelle ad essa contermini dove il paesaggio agrario ha subito talvolta trasformazioni e alterazioni. La figura paesaggistica della tenuta delle Cascine Medicee sotto l'imminente avanzare della Città fino ai suoi margini settentrionali occupa una posizione centrale nella piana meridionale. Nonostante il permanere di molti dei segni storici e del suo antico impianto architettonico non si può fare a meno di notare i numerosi stravolgimenti che il parco ha subito negli ultimi decenni: dalla presenza di usi impropri quali il campo da golf e i maneggi a sud, il degrado a cui sono sottoposti gran parte degli edifici, in modo particolare la Cascina, e non ultimo, la perdita e la progressiva trasformazione della copertura vegetale.

#### **Il paesaggio delle Gore (PR.7)**

Il perimetro individua le aree che dai margini urbani dei nuclei storici di S. Giorgio, Paperino e Fontanelle, portano nella piana agricola a sud-est, dove sono ancora riconoscibili le testimonianze del paesaggio rurale ed edilizio legato al sistema delle Gore. In questa parte della piana, se pure soggetta ai fenomeni di semplificazione del mosaico agrario, restano leggibili i caratteri del sistema podere storico. Sono ancora in stretta relazione tra loro gli insediamenti rurali, la maglia della viabilità storica e i segni della rete idrografica artificiale delle gore.

#### **Il paesaggio intercluso di Pianura (PR.8)**

Il perimetro individua le aree rurali i cui margini confinano con l'urbano e ospitano nuclei o insediamenti storici di pregio capaci di assolvere un ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale con le aree urbane, oltre che aree residuali lungo le infrastrutture viarie. Queste aree rappresentano brani di pianura coltivata incorniciati dai margini urbani dove, nonostante un intorno decontestualizzato, il paesaggio conserva ancora molti caratteri quali testimonianza di trascorso assetto storico. Potenziale risorsa per un ruolo di agricoltura multifunzionale, questi spazi aperti, elemento di compensazione ecologico-ambientale delle aree urbane fortemente congestionate che ne delimitano l'intorno, possono ospitare funzioni che incrementano anche la qualità dei vicini ambienti urbani. Fra queste le aree intercluse ancora presenti lungo il tracciato autostradale della A11, oggi compromesse da usi impropri ma importanti per il ruolo ecologico quali elementi di connessione e continuità.

### **5.2.2 Ambiti Rurali**

Il territorio rurale viene ulteriormente scomposto secondo ambiti più particolareggiati e specifici ai quali è stato fatto corrispondere una disciplina di uso. Questa suddivisione deriva, se pure riarticolata, in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 64 della LR 65/14 dove viene definito il Territorio Rurale e indicato di cosa si compone ovvero:

a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";



- b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";
- c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;
- d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

In riferimento ai nuclei rurali ed alle relative aree di pertinenza o "intorni territoriali", come definisce il PIT/PPR nella sua disciplina di piano, il Piano Operativo ha fatto una scelta obbligata condizionata dalla struttura del proprio paesaggio. Ciò si rende comprensibile facendo riferimento a quanto è stato illustrato nel Capitolo XXX- La struttura del Paesaggio al paragrafo XXX dove si parla del sistema insediativo del territorio pratese e del fatto che è riconducibile al "*morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali*" come descritto nel documento degli Abachi delle Invarianti del PIT/PPR, pertanto un sistema insediativo "diffuso" che si impostava sulle maglie della centuriazione nella piana e sui tracciati pedecollinari sui rilievi e difficile da ricondurre al concetto di ambito rurale come introdotto dal PIT/PPR e dalla LR. 65/2014.

Quant'anche volessimo ricondurre a tale definizioni gli antichi borghi rurali della pianura che facevano capo ai primi insediamenti di colonizzazione romana, la verifica darebbe un risultato non adeguato. Questi centri ad oggi sono stati in parte assorbiti dall'espansione del tessuto urbano della città centrale o comunque hanno subito una crescita insediativa che non li fa più appartenere al territorio rurale. Per il resto a fare da riferimento sono per lo più abitazioni sparse presenti nella piana non sempre di grande importanza architettonica il cui intorno territoriale non è altro che la stessa matrice rurale di cui essi fanno parte e ne costituiscono la struttura. Lo teso possiamo dire per gli insediamenti della fascia pedecollinare o montana, se pure rappresentati da un'edilizia di maggior pregio.

La scelta del PO è stata quella di ottemperare alle richieste della Legge regionale e del PIT/PPR con il lavoro di censimento del patrimonio storico, come richiesto dall'art. 10 della disciplina di Piano effettuato in modo molto accurato su tutto il territorio come meglio si evince dall'allegato al Piano e che contiene un approfondimento dell'art. 17 del PS, sulle pertinenze storiche degli edifici ed alla loro disposizione poderale con verifiche in cartografie storiche. Per entrambe sono state redatte disposizioni normative per la loro tutela ed il loro uso.

#### **AR.1 Aree agricole periurbane di margine**

Sono le aree agricole situate ai margini delle aree urbane e con esse in stretta relazione fruitiva e paesaggistica. Sono aree molto marginali per lo più in diretta relazione con aree rurali dove si fa produzione agricola e meno interessate da una agricoltura di prossimità e di beneficio alle aree urbane. Sono anche aree fragili interessate dall'avanzamento dei processi di urbanizzazione e sottoposte più di altre al consumo di suolo. Per questo rappresentano aree di forte tutela, dove si può e si deve continuare a fare agricoltura.

#### **AR.2 Aree agricole periurbane intercluse**

Sono le aree agricole appartenenti al territorio rurale poste all'interno di aree urbanizzate di media o medio-grande dimensione. Diversa è la situazione per queste aree rurali rispetto quelle di margine che, si sempre appetibili per processi di crescita edilizia, ma data la loro posizione e la loro limitata dimensione se ne riconosce con più facilità l'importanza strategica per il benessere dei contesti urbani in cui si collocano. Pur appartenendo al territorio rurale a tutti gli effetti, ricoprono un ruolo che potrebbe avvicinarsi a quello di un verde urbano dove si pratica agricoltura. Il PO prevede per queste aree la possibilità di accogliere funzioni agricole che possano interagire con il sistema urbano.

#### **AR.3 Aree agricole storico testimoniali**

Rappresentano aree agricole di matrice continua che conservano i segni del paesaggio rurale e sulle quali permangono, ancora leggibili, elementi di valore storico insediativo. La loro semplificazione in

termini di presenza di vegetazione e rispetto al tipo di agricoltura estensiva non sono state considerate tra le aree con maggiore valore ecologico. Questo non ha distolto il PO dalla loro attenzione ritenute comunque di alto valore paesaggistico in quanto comunque sono le aree della piana con maggiore permanenza della matrice agraria storica. Restano pur sempre aree dove si fa produzione agricola, pertanto non vengono ostacolati gli interventi a favore di questo tipo di attività. Diverso è invece l'atteggiamento nei confronti delle attività vivaistiche per le quali il PO in coerenza con quanto disposto da PS ne vieta l'esercizio ritenendo questo tipo di coltura per niente conciliabile con le politiche di conservazione del paesaggio secondo i dettami del PIT/PPR compreso gli effetti ambientali e le ricadute sulla prestazione ecologica delle aree come invece promulgate con la II invariante del piano paesaggistico.

#### **AR.4 Aree agricole diffuse**

Rappresentano aree agricole di matrice continua che conservano relittuali segni del paesaggio storico e ospitano funzioni che ne hanno compromesso il valore paesaggistico e ambientale. Sono aree di forte contraddizione dove convivono importanti attività vivaistiche che hanno alterato i segni della maglia agraria e hanno cambiato la percezione del paesaggio, ed allo stesso tempo, convivono vicino a realtà con forte carattere ambientale. La disciplina del piano non opera particolari limitazioni agli interventi di supporto all'attività agricola.

#### **AR.5 Aree agricole perifluviali**

Rappresentano le fasce di territorio in ambito rurale che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con i corpi idrici. Per l'individuazione di queste aree e per la redazione della disciplina di uso sono state seguite le disposizioni dell'art.16 della disciplina di piano del PIT/PPR. Per queste aree considera dei bacini di tutela per i principali corsi d'acqua comprese le gore sono previste disposizioni normative in funzione di una loro tutela ambientale e al fine di riconoscere quanto emerso negli studi sulla funzionalità ecologica e sulla sicurezza idraulica.

#### **AR.6 Aree degli ecosistemi umidi**

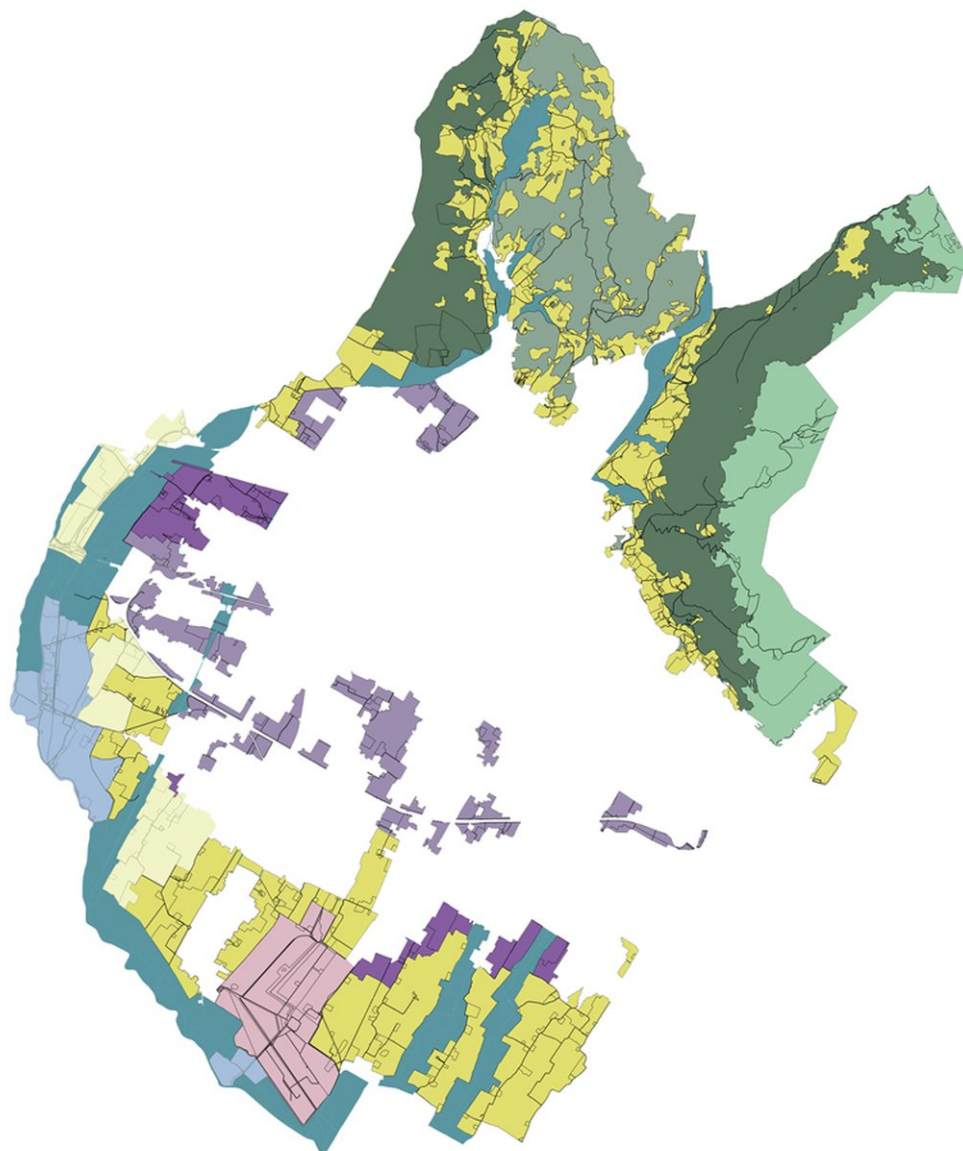
Rappresentano aree di pianura interessate dalla presenza di stagni artificiali e aree agricole in stretta relazione con essi. Dato il loro grado di naturalità alcune di queste sono state ritenute coerenti con gli obiettivi di conservazione della natura e della biodiversità delle aree protette e dei siti della rete Natura 2000, e ricomprese nell'ambito individuato come ZSC/ZPS "Stagni della piana fiorentina e pratese" IT 5140011.

#### **AR.7 Cascine Medicee**



Aree storicamente ricomprese nella tenuta agricola legata alla Villa Medicea di Poggio a Caiano. In questa ricadono la Cascina e tutti gli immobili rurali con i relativi poderi, la Club House legato del golf, e l'area dedicata al maneggio. Il PO riconosce per quest'area il suo ruolo di tenuta agricola e ne favorisce lo sviluppo in tal senso seppur con le limitazioni dovute ad un'area di tutela che ne salvaguardia gli aspetti storico architettonici e paesaggistici.

#### **AR.8 Aree agricole di versante**

Rappresentano il mosaico agricolo tradizionale che caratterizza la zona pedecollinare e collinare dei versanti del Monteferrato e della Calvana. Questo ambito racchiude forse la parte di territorio che secondo un vecchio modo di pensare al paesaggio le definiva bellezze d'insieme. Queste aree rappresenta come per le tutte le aree collinari di Prato un valore consolidato che fa parte di una identità collettiva. Le disposizioni della disciplina su questo ambito sono orientate verso forme di tutela paesaggistica e patrimoniale.



AMBITI RURALI

 AR.01 - Aree agricole periurbane di margine	 AR.06 - Aree degli ecosistemi umidi
 AR.02 - Aree agricole periurbane intercluse	 AR.07 - Cascine Medicee
 AR.03 - Aree agricole storico testimoniali	 AR.08 - Aree agricole di versante
 AR.04 - Aree agricole diffuse	 AR.09 - Aree boscate di collina
 AR.05 - Aree agricole perifluviali	 AR.10 - Aree forestali continue
	 AR.11 - Aree di crinale

**AR.9 Aree boscate di collina**

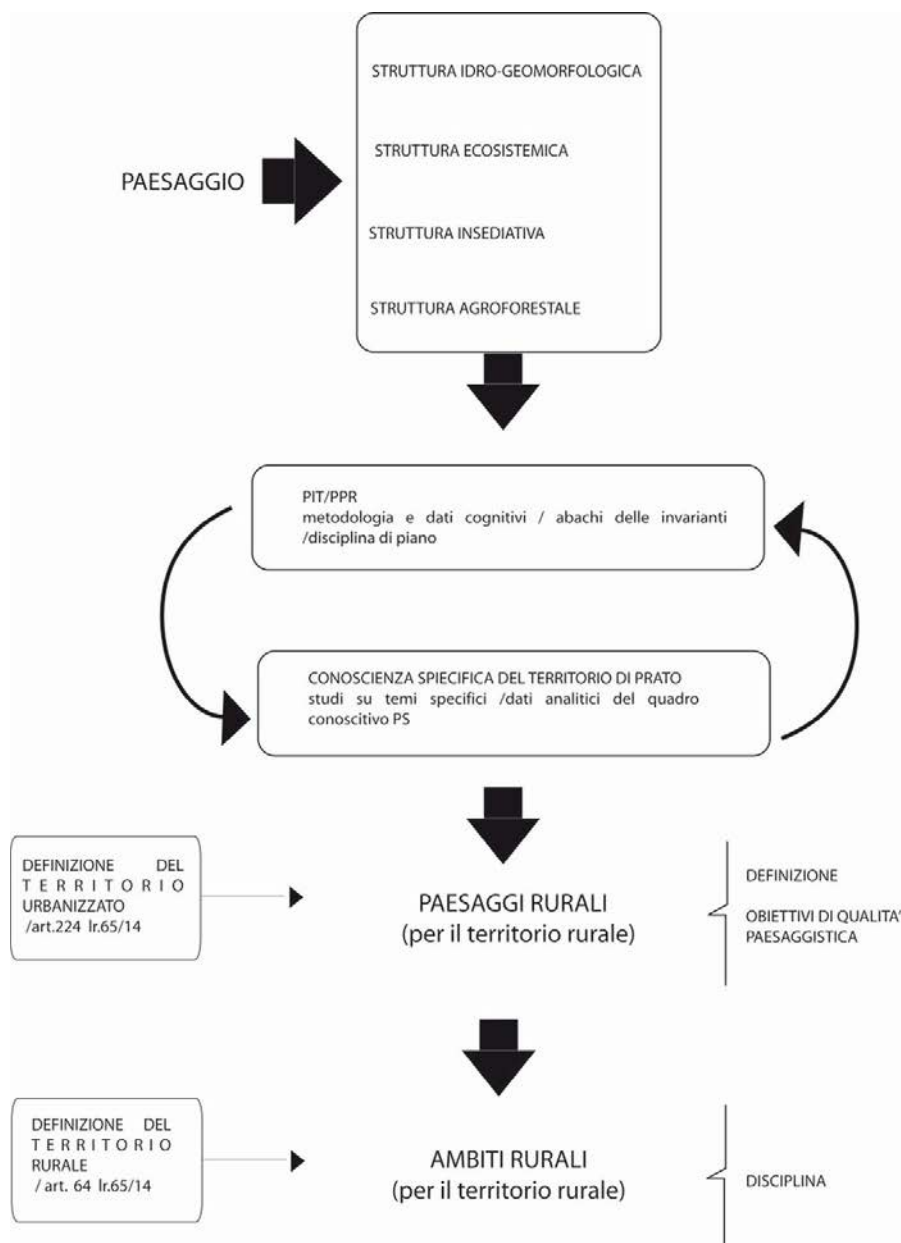
Rappresentano le aree collinari caratterizzate da matrice boscata disposta in mosaico con le zone agricole di versante. Per queste aree sono state individuate disposizioni normative che limitano gli interventi edilizi e di trasformazione delle superfici in coerenza con la legge forestale di riferimento e le indicazioni dei Beni Paesaggistici.

**AR.10 Aree forestali continue**

Rappresentano le aree boscate caratterizzate da matrice continua interessate per lo più da riforestazioni di inizio Novecento. Per queste aree sono state individuate disposizioni normative che limitano gli interventi edilizi e di trasformazione delle superfici in coerenza con la legge forestale di riferimento e le indicazioni dei Beni Paesaggistici.

**AR.11 Aree di crinale**

Rappresentano le aree sommitali caratterizzate da una matrice composta dalle aree a pascolo, aree agricole residuali e boscata disposta. Per queste aree sono state individuate disposizioni normative che limitano gli interventi edilizi e di trasformazione delle superfici in coerenza con la legge forestale di riferimento e le indicazioni dei Beni Paesaggistici.



Metodologia

### 5.2.3 Interventi nel Territorio Rurale

Gli interventi edilizi ammessi sono stati definiti sulla base degli obiettivi di qualità paesaggistica dei paesaggi rurali e sulle peculiarità degli ambiti analizzati anche per l'aspetto delle potenzialità ecologiche.

Il Piano persegue l'obiettivo della valorizzazione del paesaggio agricolo senza limitare negli ambiti rurali ritenuti idonei, le possibilità di sviluppo delle aziende agricole.

La struttura delle norme per il territorio rurale mantiene sostanzialmente la struttura della disciplina regionale di cui al Capo III della Legge Regionale 65/2014 e andando a distinguere le relative sezioni:

- le trasformazioni rurali da parte dell'imprenditore agricolo (Sezione II del capo III della LR 65/2014);
- le trasformazioni rurali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (Sezione III del capo III della LR 65/2014);
- gli interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola (art. 79 e Sezione IV della LR 65/2014);
- gli interventi ammessi e le disposizioni particolari (prescrizioni paesaggistiche) per i diversi ambiti rurali, per una maggiore consultabilità e facilità di lettura delle norme: è stato introdotto questo ulteriore capo dove per ogni ambito rurale si elencano gli interventi ammessi per la lettura incrociata delle norme, negli articoli degli interventi edilizi infatti sono elencati gli ambiti rurali in cui quel particolare intervento non è ammesso.

Per ciascuna fattispecie di intervento edilizio o trasformazione le norme vanno ad indicare l'ammissibilità o meno negli ambiti rurali.

#### **La disciplina delle trasformazioni rurali da parte dell'imprenditore agricolo**

All'imprenditore che esercita l'attività agricola sul territorio sono riservati specifici interventi per i quali l'Amministrazione è chiamata dalla normativa regionale a declinarli secondo le specificità del territorio in cui si opera:

##### *Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo, in assenza di programma aziendale*

In relazione a questa fattispecie (art. 70 della legge regionale 65/2014), i relativi interventi sono consentiti solo in alcuni Ambiti di non rilevante interesse paesaggistico e a certe condizioni, comprese le dimensioni plano-altimetriche e le caratteristiche costruttive dei manufatti. Questi ultimi, infatti, devono essere realizzati con strutture leggere, avere funzione di supporto all'attività agricola aziendale, essere ubicati, con particolari prescrizioni per il corretto inserimento nel contesto.

##### *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, senza programma aziendale*

Sul patrimonio edilizio esistente che conserva la destinazione d'uso agricola sono consentiti tout court gran parte degli interventi previsti ai sensi dell'art. 71, comma 1, della legge regionale 65/2014, comprese la ristrutturazione edilizia conservativa e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con fedele ricostruzione e con l'utilizzo di materiali tipici e consolidati storicamente nell'edilizia circostante.

Vengono date specificazioni di altezza e di localizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele. Si disciplinano, inoltre, gli interventi di addizione volumetrica e i trasferimenti di volumetrie.

*Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, con programma aziendale*

Si disciplinano le zone in cui sono ammissibili gli interventi di trasferimenti di volumetrie (ad opera di imprenditori diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali - IAP), i trasferimenti di volumetrie eccedenti, e quelli di ristrutturazione urbanistica, consentiti solo negli ambiti AR.3 , AR.4, AR.8.

Detti interventi sono consentiti a condizione che siano mantenute in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dai criteri e parametri definiti da una specifica tabella, mutuata dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Prato, cui si fa ricorso anche per gli interventi di nuova edificazione ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale, per la realizzazione di nuova residenza rurale o nuovi annessi agricoli.

Si fa riferimento alla richiamata tabella anche per i seguenti interventi, realizzabili solo laddove si disponga dei menzionati requisiti minimi oggettivi:

*Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali, mediante programma aziendale*

Gli interventi per la realizzazione di nuove unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, lasciando la possibilità di realizzarle esclusivamente in limitate porzioni del territorio (AR.3 e AR.4), privilegiando il riuso dei fabbricati.

Si disciplinano inoltre gli interventi di trasformazione volti alla realizzazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale, consentendoli nell'intero territorio rurale.

Tra le prescrizioni si precisa che la localizzazione dei nuovi edifici per abitazione deve rispettare i caratteri del paesaggio in conformità con la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico e deve favorire l'avvicinamento o l'aggregazione agli edifici esistenti evitando, per quanto possibile, la loro realizzazione isolata nel territorio.

*Interventi di nuova edificazione per annessi rurali, mediante programma aziendale*

La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita a condizione che si utilizzino materiali ed elementi tipologici confacenti a un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili. Vengono fornite inoltre le dimensioni massime degli annessi realizzabili, coerentemente con quanto previsto dalla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Prato.

*Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti*

Nello stesso capo delle NTA vengono fornite indicazioni per la costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale, indicando in quali aree possono essere realizzati e prevedendo, nel calcolo delle loro dimensioni, una proporzionalità tra le percentuali delle superfici colturali detenute dal richiedente e le superfici edificabili, escludendo la realizzazione delle superfici aventi destinazione d'uso direzionale.

*Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime*

Si individuano, inoltre, le aree in cui è ammesso realizzare gli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime, distinguendo tipologia per tipologia, tra quelle previste dalla legge:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;

- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

#### *Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)*

In relazione al PAPMAA presentabile dall'Imprenditore Agricolo Professionale si elencano i contenuti e le prescrizioni specifiche, prevedendo penali per il mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal Programma Aziendale.

Si forniscono indicazioni di collocazione dei nuovi edifici rurali, in conformità con la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico, senza prevedere interferenze con gli elementi significativi del resede, quali giardini disegnati, viali alberati, boschetti ornamentali.

Si elencano ancora le casistiche in cui il Programma Aziendale assume valore di piano attuativo e ciò si verifica, così come disposto dalla legge regionale, quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, nonché quando comporta perdita della destinazione agricola per "Se" pari o superiori a mq. 250.

Il Piano Operativo stabilisce, inoltre, che il Programma Aziendale assuma valore di piano attuativo quando comporta la realizzazione e/o la trasformazione di volume complessivo superiore a 600 mc, nonché quando prevede interventi all'interno dei perimetri delle aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale.

#### *Attività zootecniche e cinotecniche, vivai*

Il Piano Strutturale prevede specifiche limitazioni alla realizzazione di nuove attività, alle quali il Piano Operativo si conforma. Le nuove attività zootecniche e cinotecniche non sono ammesse entro i 250 m dai centri abitati, ovvero dal perimetro del territorio urbanizzato, da insediamenti turistici e attrezzature collettive, entro i 150 m da abitazioni e case sparse, entro i 50 m da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche.

*La nuova realizzazione o ampliamento di attività vivaistiche in vasetteria*, in conformità con la disciplina del Piano Strutturale (art. 35), nonché gli indirizzi delle politiche della Scheda d'Ambito 06 – Firenze – Prato - Pistoia del PIT/PPR (ai punti 22, 24 ultimo periodo, 30, 32, 34), ed anche in conformità con le norme del PTC, viene esclusa dall'intero territorio rurale.

Le attività vivaistiche in pieno campo sono ammesse soltanto nell'Ambito Rurale 4 "aree agricole diffuse" al fine di limitare trasformazioni troppo impattanti del paesaggio agricolo. Vengono comunque date specifiche prescrizioni tese a garantire le fattibilità idrauliche dell'intervento, da dimostrare mediante obbligatorio studio idraulico preliminare che consideri la situazione ex ante all'intervento e quella dell'impianto a regime.

#### **La disciplina delle trasformazioni rurali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

A coloro che detengono immobili e terreni nell'ambito rurale, che non esercitano l'attività di imprenditore agricolo, ma che comunque si dedicano ad attività ad essa connesse, è riservato uno specifico capo delle NTA che definisce le regole per la realizzazione dei seguenti manufatti:

- A) manufatti per l'agricoltura amatoriale;
- B) manufatti per il ricovero di animali domestici;
- C) manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria.

#### **A) Manufatti per l'agricoltura amatoriale**

Sono i manufatti che possono essere realizzati da chiunque con le finalità di essere d'ausilio all'attività agricola amatoriale. La disciplina del Piano Operativo di massima li consente in ogni area ad esclusione di quelle di maggior pregio paesaggistico, al fine di favorire la conservazione del paesaggio agricolo.

#### B) Manufatti per il ricovero di animali domestici

Sono i manufatti che possono essere realizzati da chiunque con le finalità di essere d'ausilio al ricovero di animali domestici. La disciplina del Piano Operativo di massima li consente in ogni area ad esclusione di quelle di maggior pregio paesaggistico, al fine di favorire la conservazione degli ambiti di pregio.

#### C) Manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria, si distinguono le seguenti tipologie di manufatti:

- appostamenti fissi: gli appostamenti fissi per la caccia, sono ammessi in tutti gli ambiti, ad esclusione di quelli di maggior pregio paesaggistico, al fine di assicurare la tutela di quelle aree, purché autorizzati dall'ente competente.
- manufatti per il ritrovo delle squadre di cinghiali: si tratta dei manufatti che la legge consente di realizzare coerentemente alle previsioni del Piano Operativo della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3) e che il Piano non ammette in tutto il territorio. Sono invece sempre ammessi gli interventi edilizi sul patrimonio esistente per le finalità venatorie.

### **Gli interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola**

#### *Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale*

Vengono disciplinati gli interventi sugli edifici così come previsti ai sensi dell'art. 79 della legge regionale 65/2014. Oltre alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia conservativa comprensiva del recupero dei sottotetti a fini abitativi, alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione e alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, è ammessa la sostituzione edilizia senza incremento di volume, nonché le addizioni volumetriche, senza mutamento di destinazione nei limiti di seguito specificati, e per destinazione d'uso, al fine di mantenere le attività già in essere, seppure diverse dall'agricola, che già si trovano nel territorio rurale.

In generale, gli interventi ammessi vogliono perseguire l'obiettivo di conservare i caratteri del patrimonio edilizio esistente, pur ammettendo interventi fino alla sostituzione edilizia che potrebbero essere necessari per l'inserimento di nuove funzioni o per rigenerare il patrimonio edilizio vetusto.

#### *Deruralizzazione di immobili*

In caso di deruralizzazione di immobile si dettano le regole per la determinazione della pertinenza edilizia da mantenere collegata al fabbricato, consentendone il mutamento della destinazione d'uso agricola purché ne siano salvaguardati i caratteri storici.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli o sostituzione edilizia comportanti mutamento della destinazione agricola non può determinarsi incremento della "Se" legittimamente esistente, inoltre le unità abitative devono avere una superficie non inferiore a 60 mq.

Al fine di non deruralizzare completamente il fabbricato senza successivamente disporre di spazi per il rimessaggio d'attrezzi, le unità abitative conseguenti a deruralizzazione devono prevedere uno spazio accessorio per rimessaggio attrezzi agricoli di superficie non inferiore ai 10 mq, non computabili quale superficie minima residenziale.

### **Gli interventi ammessi e le disposizioni particolari (prescrizioni paesaggistiche) ricapitolati per ambiti rurali**

L'ultimo capo sul territorio rurale delle norme del Piano Operativo dedica ad ogni Ambito Rurale un articolo, ricapitolando per ciascuna di esse, gli interventi ammessi e favorendo una doppia lettura dell'apparato normativo che nei capi precedenti è distinta in tipologie di intervento.

Oltre a detta ricapitolazione per ciascun ambito si dettano prescrizioni specifiche cui devono sottostare tutti gli interventi da eseguirsi in quella specifica porzione di territorio.

A titolo esemplificativo si citano per alcuni ambiti le più peculiari.



Per le aree “Aree agricole periurbane di margine”, ad esempio, non è consentito bonificare o essiccare e mettere a coltura le aree umide interne all'ambito (anche solo nel periodo estivo), in quanto la gestione delle aree deve essere finalizzata al mantenimento degli specchi d'acqua, dei prati umidi, del mosaico di ecosistemi lacustri/palustri e delle locali specie vegetali ed animali. Ulteriore attenzione è rivolta verso il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, indicazione valida anche per l’AR.2 Aree agricole periurbane intercluse”.

Nell’AR.4 Aree agricole diffuse” è fatto divieto di realizzare nuovi vivai entro una distanza di 200 m. dalle aree umide.

Nelle aree “AR.5 Aree agricole perifluviali”, in caso di inserimento di bacini artificiali per la depurazione delle acque, si deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche e percettive del contesto paesaggistico e del rapporto con il corso d’acqua.

E ancora, nelle “AR.8 Aree agricole di versante” non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del. G. R. 15 dicembre 2015, n. 1223, o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti.

## 5.3 Le emergenze del patrimonio storico

Il Piano Strutturale vigente, definisce **invarianti strutturali** del territorio quegli elementi costitutivi del patrimonio territoriale che per il loro carattere di strutture resistenti e elementi cardine della identità dei luoghi, sono oggetto di specifica tutela e ne vieta interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi individuati. Tra le tipologie di invarianza individuate e cartografate a scala 1:10.000 è riconosciuta l'*Invarianza storico-insediativa* (Tav. Es.3A) e l'*Invarianza paesaggistico-ambientale* (Tav. Es.3B), oggetto del presente paragrafo.

Il medesimo Piano definisce gli elementi di invarianza da sottoporre a tutela, che per rilevanza o specificità caratterizzano particolarmente i singoli Sistemi o Subsistemi territoriali (UTOE), le strategie per l'uso delle risorse e per la tutela e/o valorizzazione, le prescrizioni per la redazione dello strumento di pianificazione urbanistica oltre a dichiararne la prevalenza sulle altre disposizioni normative.

### 5.3.1 Archeologia Industriale

Per Archeologia Industriale si intendono edifici e complessi produttivi di elevato interesse storico e architettonico, che rappresentano per dimensione, ubicazione e tipologia il simbolo dell'epoca del grande sviluppo industriale pratese. *Contesti architettonici caratterizzanti la dinamica evolutiva della città fabbrica, aventi valenza di documenti storici dell'evoluzione urbanistica dell'industria pratese, ancorché dismessi, di valore storico archeologico e per questo di interesse: o come pezzi dell'archeologia industriale, o come forme icastiche del territorio. Si tratta delle cosiddette "fabbriche pioniere" o dei grandi complessi strutturali del '900, fino al primo dopoguerra<sup>15</sup>.*

I complessi di Archeologia Industriale sono individuati con apposita campitura nella tavola ES.3A del Piano Strutturale e con specifica perimetrazione e sigla nelle tavole della Disciplina del Piano Operativo.

L'art. 13 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale definisce gli elementi costitutivi che dovranno emergere da una schedatura puntuale dei manufatti utili a definire criteri e prescrizioni:

- i caratteri morfo-tipologici complessivi del tessuto edilizio;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- i materiali e le tecniche costruttive relativi alle soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica e/o storica;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti dei fabbricati con il tessuto edilizio in cui sono inseriti.

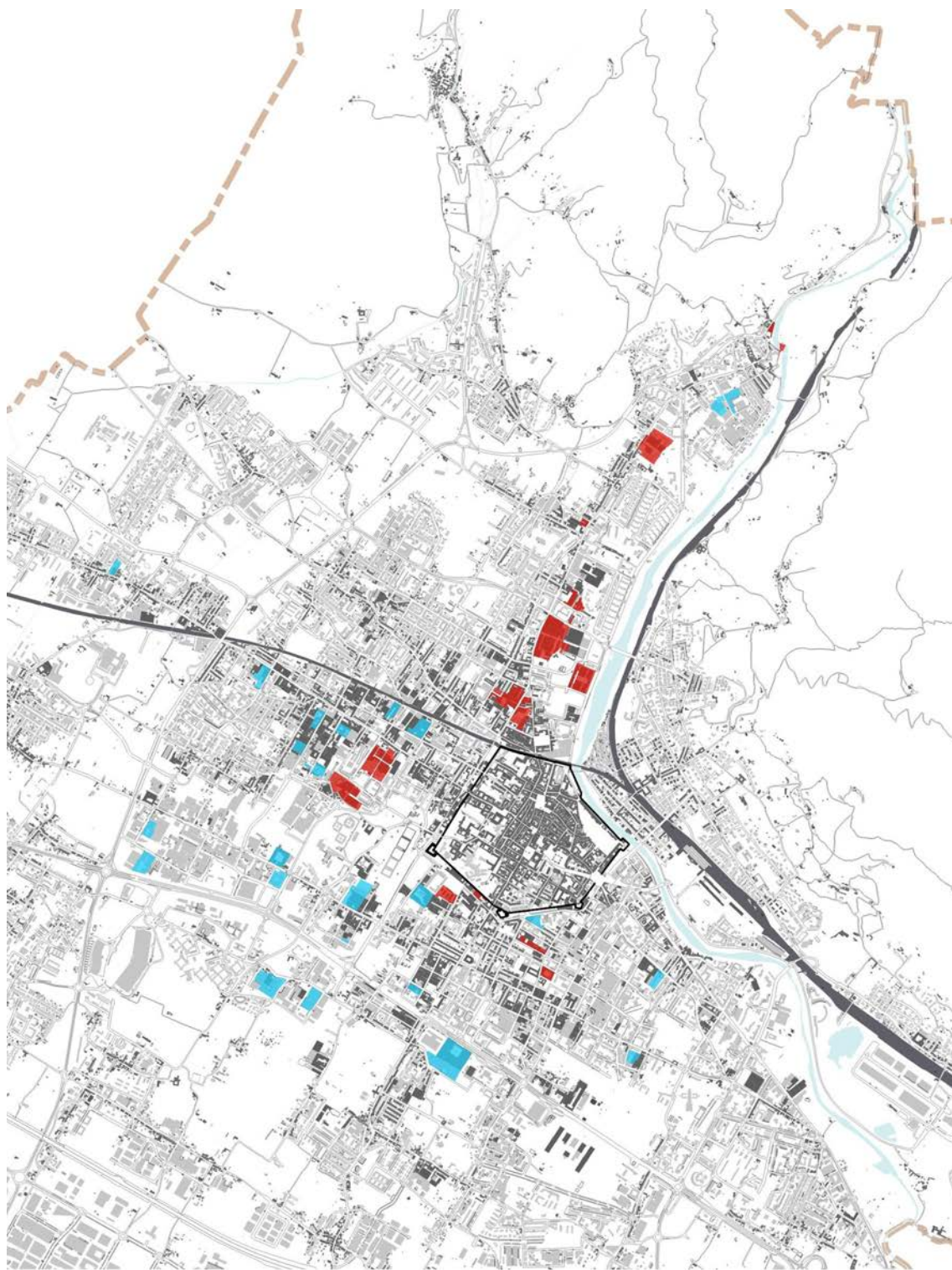
Il Piano Operativo, sulla base di una schedatura puntuale ha descritto e valutato tutti gli elementi di cui al precedente alinea stabilendo le parti di alto, medio e basso valore indicandone conseguentemente le porzioni da sottoporre a conservazione, le porzioni che possono essere soggette ad interventi utili all'insediamento di nuove funzioni fino alle parti prive di valore storico ed architettonico quindi da demolire.

La proposta che ne scaturisce si pone l'obiettivo di bilanciare tra mantenimento dei caratteri di valore intrinseco dell'oggetto e la sua valenza urbanistica, tra necessità di recupero della memoria storica e di attuazione di interventi a seguito di scelte strategiche di un più ampio disegno urbano.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura urbanistico-architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Sono 21 i complessi analizzati, sulla tavola Es.3A del Piano Strutturale ne sono individuati 22: l'edificio posto in via Franchi 45, è soggetto nella sua interezza a Piano di Recupero pertanto non è oggetto di valutazione in questa sede.

<sup>15</sup> Cfr. Piano Strutturale: Disciplina di Piano e relazione Generale.



Complessi di archeologia industriale e produttivi tipologici

- Archeologia industriale
- Produttivo tipologico

*La collocazione degli opifici di interesse a corona del Centro Storico, ad oggi ancora presenti, testimonia la necessità per l'utilizzazione di usufruire del sistema gorile quale fonte energetica e l'interazione tra sistema produttivo e sistema abitativo.*

Per ognuno dei complessi sono esplicitate: la denominazione, l'ubicazione, un breve cenno storico/descrittivo desunto da specifiche pubblicazioni<sup>16</sup> a cui si rimanda per approfondire, gli elementi di invarianza generale legati al rapporto col contesto urbano e caratteristiche di riconoscibilità dell'aggregato industriale, gli elementi di invarianza specifici dove ognuna delle unità volumetriche è individuata mediante una campitura corrispondente al valore assegnato ed un identificativo alfanumerico corrispondente alle caratteristiche valoriali intrinseche (caratteri storici, fronti e coperture, elementi decorativi, strutturali, materici, testimoniali, etc). Il riconoscimento dei valori o la perdita degli stessi porta alle tipologie di intervento con relative disposizioni prescrittive puntuali, volte in particolare alla valorizzazione dei manufatti alcuni dei quali versano in stato di degrado.



AI\_18 Ex Lanificio Lucchesi II – via Carradori, 60



AI\_08 Il Fabbricone, Lanificio Ruggero Balli SpA – via Bologna, 106

Tra i 22 complessi uno risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004: “Il Cavalciotto”, opera idraulica posta a nord del centro storico a ridosso del fiume Bisenzio che origina il sistema gorile pratese. Alcuni sono in parte oggetto di Piano di Recupero (AI\_10) o di Permesso di Costruire (AI\_19) che attuano anche se

16 In particolare: Breschi Alberto, Caparrotti Tommaso, Falaschi Paolo, Lorusso Flaviano Maria *La Città Abbandonata. Ricerca documentaria sui luoghi del lavoro nell'area pratese, finalizzata ad un progetto di recupero e di riqualificazione urbana*, Firenze, Stabilimento Grafico Commerciale, 1996. Guanci Giuseppe, *I luoghi storici della produzione nel pratese*, Firenze, NTE Edizioni, 2011. Guanci Giuseppe, *Costruzioni & Sperimentazione. L'attività del giovane Pier Luigi Nervi a Prato*, Firenze, Centro Grafico Editoriale, 2008. Panerai Fabio, *Calimara. Prato come io la ricordo*, Bologna, Pendragon Edizioni, 2015.

parzialmente le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente e sottoposti pertanto a specifica disciplina, altri sono totalmente (AI\_05) o parzialmente interessati da schede di trasformazione (AI\_15, AI\_16 e AI\_18), per le parti interessate si rimanda alla relativa scheda per le modalità di attuazione.

### 5.3.2 Complessi Produttivi di valore tipologico

Per Complessi Produttivi di valore tipologico si intendono edifici e complessi produttivi di che presentano soluzioni compositive di grande interesse con caratteri architettonici e tipologici riconducibili alla tradizione industriale pratese, sono individuati con apposita campitura nella tavola ES.3A del Piano Strutturale e con specifica perimetrazione ed identificativo alfanumerico nelle tavole della disciplina del Piano Operativo.

L'art. 14 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale definisce gli elementi costitutivi che dovranno emergere da una schedatura dei manufatti utili a definire criteri e prescrizioni:

- i principali caratteri morfo-tipologici di inserimento nel tessuto edilizio;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- i materiali e le tecniche costruttive relativi alle soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica e/o storica;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti dei fabbricati con il tessuto edilizio in cui sono inseriti;
- l'impianto seriale.

Il Piano Operativo ha ritenuto di operare con una ricognizione attraverso la quale riconoscere gli elementi di invarianza da sottoporre a tutela, articolando la proposta normativa in interventi mirati al recupero e all'adattamento dei manufatti alle nuove funzioni nel rispetto degli elementi tipologici di pregio, con l'obiettivo di bilanciare tra mantenimento dei caratteri di valore intrinseco dell'oggetto e della sua valenza urbanistica, tra necessità di recupero della memoria storica e di attuazione di interventi a seguito di scelte strategiche di più ampio disegno urbano.



PT\_23 Edificio Biagioli – viale Leonardo da Vinci

I complessi individuati nella tavola Es.3A del Piano Strutturale sono 26, il Piano Operativo ne indica 23 in quanto alcuni di questi sono soggetti ad Area di trasformazione o a Piano di Recupero, pertanto nelle tavole della "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" compare l'identificativo alfanumerico.

Per ognuno dei complessi sono esplicitate: ove presente la denominazione, l'ubicazione, gli elementi di invarianza talvolta legati al rapporto col contesto urbano (edifici isolati, attorno al quale è cresciuta la città) o legate a caratteristiche di riconoscibilità dell'aggregato industriale. Il riconoscimento dei valori o la perdita degli stessi porta ad individuare tipologie di intervento con relative disposizioni prescrittive puntuali, volte in particolare alla valorizzazione dei manufatti.

### 5.3.3 Patrimonio edilizio di valore storico architettonico

Il Piano Operativo ricomprende tra i suoi obiettivi strategici il rispetto dei caratteri insediativi storici e la valorizzazione dell'identità dei luoghi, la sua pianificazione costituisce l'atto di riconoscimento identitario del patrimonio territoriale e identifica le componenti di valore storico testimoniale, individuando le regole per la tutela, il recupero e riuso anche attraverso una maggiore flessibilità di trasformazione e di utilizzo.

L'art. 17 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale definisce gli elementi di invarianza storico testimoniale delle ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico, quali ville storiche collinari, nuclei rurali storici, case storiche di origine rurale, tutelandone la loro consistenza materiale, promuovendo il ripristino degli elementi mancanti, chiedendone la valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

Per la redazione del Piano Operativo sono stati predisposti strumenti adeguati per divulgare e promuovere la conoscenza degli edifici di valore storico testimoniale, al fine di assicurare il rispetto dei caratteri specifici e la tutela delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale.

Il Piano regola inoltre politiche incentivanti il recupero di emergenze di valore testimoniale che attualmente versano in condizioni di degrado e abbandono, individuando regole che pur nella salvaguardia degli aspetti storico-architettonici, favoriscono opportunità di riutilizzo anche ai fini di uno sviluppo sostenibile.

#### **Indagine storico-cartografica e percorso metodologico**

Nelle fasi propedeutiche alla formazione del Piano Operativo, è stato realizzato un aggiornamento del quadro conoscitivo con una campagna di indagine storico-cartografica sul territorio e sul patrimonio di valore storico testimoniale.

Lo studio delle cartografie antiche e la consultazione di fonti bibliografiche di storia locale ha consentito una analisi approfondita del territorio, rilevando la presenza di un numero considerevole di edifici di antico impianto edificatorio ancora presenti nonostante la pressione antropica, la continua crescita urbanistica e l'alterazione della trama paesistica e insediativa originaria.

Nel corso dell'indagine sono emersi elementi di particolare valore testimoniale misconosciuti fino ad oggi, al contempo si è accertato che parte dell'edilizia storica ha perduto i caratteri architettonici, strutturali e materici, spesso a causa di interventi inadeguati che hanno compromesso definitivamente la lettura e riconoscibilità dell'organismo edilizio originario.

Il confronto cartografico tra attualità e mappe storiche ha altresì evidenziato, in varie aree di territorio aperto e poco urbanizzato, la conservazione dei caratteri insediativi antichi e distintivi dei luoghi, con la presenza di case sparse oppure di piccoli aggregati abitativi intorno a pievi e chiese e una maglia viaria secondaria rimasta in buona parte inalterata.

Nelle varie fasi di indagine già descritte nell'avvio del procedimento, migliaia di manufatti edilizi sono stati selezionati, catalogati e riassunti in schede, una successiva puntuale disamina del materiale documentario ha permesso di attribuire loro una datazione "indiretta" dell'impianto edificatorio basata sulle fonti testuali, cartografiche e iconografiche raccolte.

La datazione degli immobili è rientrata nei successivi criteri selettivi, tuttavia deve essere tenuto conto che buona parte degli edifici analizzati è del tipo diacronico, meglio definito "a crescita continua", cioè organismi edilizi riferibili al medioevo o ad epoche remote, che nel corso dei secoli sono stati modificati con rimaneggiamenti, ampliamenti e variazioni stilistiche.

Il valore progettuale degli studi effettuati sulle cartografie storiche ha consentito di dare centralità alle emergenze di valore storico-architettonico-testimoniale ancora presenti sul territorio; Le successive verifiche qualitative su ogni singolo edificio hanno stabilito se, dove e perché questi immobili hanno ancora oggi una valenza e un significato che deve essere conservato e tutelato.

L'indagine realizzata ha esaminato vari plantari comunitativi e mappe storiche a partire dal sec. XVI fino ad arrivare al primo rilevamento aerofotogrammetrico del 1954, il lavoro si è avvalso della consultazioni di fonti bibliografiche, ricerche, fonti web, database, corredi informativi degli strumenti urbanistici passati e studi inediti realizzati nel corso della indagine su atlanti e mappe del 1789, 1835 e 1879, in un breve riassunto e in ordine cronologico le cartografie analizzate sono le seguenti:

- *Plantario dei Capitani di parte Guelfa anno 1584*: Atlante topografico che raccoglie il censimento territoriale diviso in Popoli e Sobborgi (aree a confine con la cerchia muraria), in queste mappe il territorio viene rappresentato con tecnica pittorico-vedutistica, non riporta quindi una descrizione geodetica, sono censiti gli immobili, i toponimi, le proprietà, le pievi, i tabernacoli, il sistema idrografico, gli opifici idraulici, la maglia stradale.

- *Campione delle strade della Comunità di Prato*: Plantario realizzato su deliberazione del Magistrato comunitativo nell'anno 1789, anche in queste cartografie il territorio viene distinto in Popoli e Sobborgi, ma la rappresentazione è più dettagliata rispetto al plantario cinquecentesco e consente una comparazione con il catasto storico d'impianto che è successivo di pochi decenni.

- *Cabrei sec. XVIII*: Una parte dell'edificato antico analizzato è corredata di cabreo, una rappresentazione dettagliata del podere e delle coltivazioni che sono disegnati "a volo d'uccello" cioè in alzato, con dettagli dell'immobile sia in prospetto che in pianta. I cabrei venivano redatti nel Settecento per comprovare la proprietà e avevano una importante valenza giuridica.

- *Catasto Ferdinando-leopoldino anno 1820-30*: Catasto storico particellare che suddivide il territorio per quadri di unione, sezioni, fogli, particelle. Il catasto leopoldino ci restituisce la prima descrizione dettagliata del centro storico, rappresenta in scala geometrica la pianta degli edifici, il mosaico agrario, il reticolo idrico delle gore e dei fiumi e il reticolo viario con le strade maestre, secondarie, poderali.

- *Atlanti dell'ex Consorzio Cavalciotto e gore anno 1835 e anno 1879*: Mappe componenti il circondario sottoposto all'imposizione del fiume Bisenzio che l'ex Consorzio Cavalciotto e gore fece redigere nell'Ottocento, queste carte descrivono il sistema gorile del territorio pratese e gli opifici idraulici che utilizzavano la forza motrice dell'acqua. Lo studio e analisi di questi atlanti ha consentito in parallelo, la realizzazione di un progetto di ricerca sulla storia delle gore pratesi e degli opifici idraulici, consultabile nella homepage del Comune di Prato e denominato "Cavalciotto e gore".

La ricerca sul patrimonio edilizio storico si è avvalsa inoltre di carte I.G.M. a varie levate, per arrivare fino al primo rilevamento aerofotogrammetrico del 1954.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo si è completato con una azione ricognitiva sulle emergenze di interesse documentale del moderno e del contemporaneo, individuando, selezionando e schedando immobili edificati a partire dal secondo dopoguerra fino ad oggi, edifici che sono ritenuti esempi rappresentativi di uno stile architettonico o di particolare interesse culturale.

### Schede conoscitive

A compendio dell'indagine storico cartografica effettuata è stato realizzato un data base relativo a circa 630 immobili che il PO classifica come emergenze di valore storico, architettonico testimoniale con specifica sigla E1 (1° grado di tutela) o E2 (2° grado di tutela).

Gli edifici E1 – E2 sono riportati in un elenco generale consultabile nell'elaborato 02 "Edifici di valore storico testimoniale: elenco" del Piano Operativo; i singoli fabbricati o complessi sono elencati tramite una numerazione progressiva preceduta dal numero dell'UTOE di appartenenza, per ogni immobile è riportata la denominazione, l'ubicazione espressa dall'indirizzo, l'eventuale vincolo di tutela come disposto dal D.lgs 42/2004, la categoria di intervento attribuita (E1 o E2) e la classificazione data dal Piano Operativo all'area di tutela a contorno dell'edificio.

Ogni immobile o organismo edilizio è corredato di una scheda conoscitiva che ricomprende: iconografia storica desunta dall'indagine sulla cartografia antica, caratteristiche valoriali, descrizione degli elementi costitutivi complementari esterni e di finitura, foto all'attualità e brevi note storico descrittive desunte da fonti bibliografiche.

Estratto parziale di una Scheda:

## REPORT EDIFICIO 2\_9

Edificio : 8320

Indirizzo : Via di Valibona

Coordinate Catastali : foglio 17    particella 98

DLgs 42/2004

art.136 , DM. 108/1958

### INFORMAZIONI STORICHE EDIFICIO

Casa Vallupaia

### IMMAGINI STORICHE

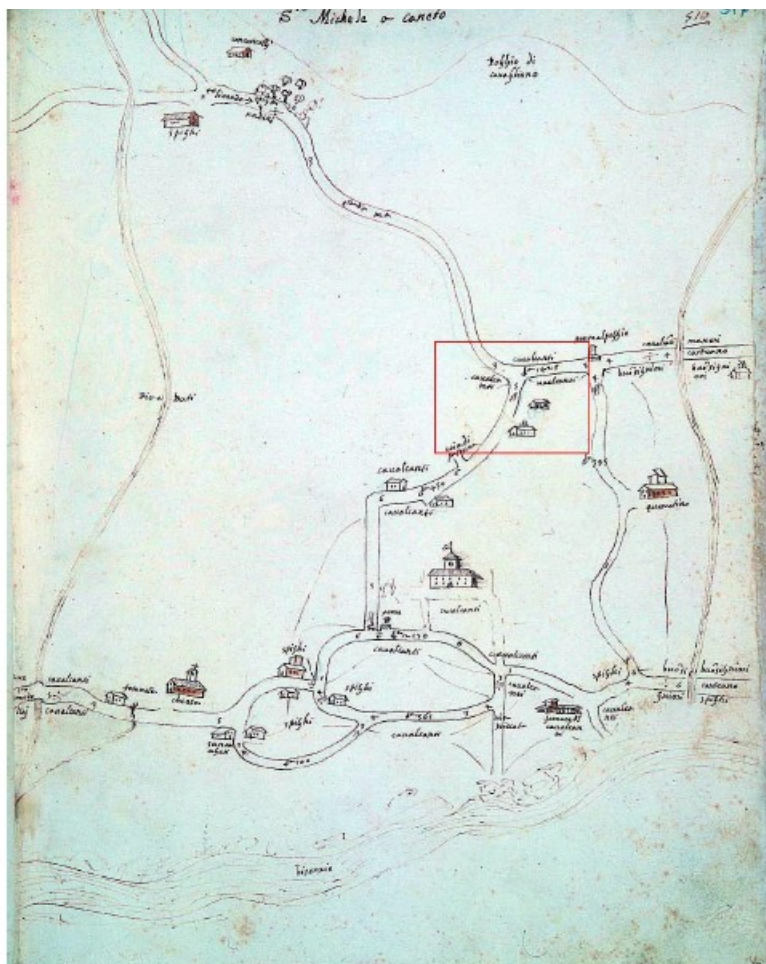


#### Popolo di S. Michele a Carneto (copia)

Plantario anno 1580-1595  
- Popoli e Sobborgi della  
Potesteria di Prato

"Piante di popoli e strade  
dei Capitani di parte  
guelfa" - riferimento  
archivistico: Archivio di  
Stato di Firenze, Capitani  
di Parte, Piante, 121/2,  
"Popoli e sobborghi n. 53  
della Potesteria di Prato",  
cc. 462-519.





**Popolo di S. Michele a Canneto**

Plantario anno 1580-1595  
- Popoli e Sobborghi della Potesteria di Prato  
"Piante di popoli e strade dei Capitani di parte guelfa" - riferimento archivistico: Archivio di Stato di Firenze, Capitani di Parte, Piante, 121/2, "Popoli e sobborghi n. 53 della Potesteria di Prato", cc. 462-519.



**Casa Cavalcanti**

Dettaglio Popolo di S. Michele a Canneto

Le 630 schede conoscitive suddivise in base alle UTOE di appartenenza, sono parte integrante della documentazione del Piano Operativo, inserite negli elaborati 02.01- 02.32 " "Edifici di valore storico testimoniale: schede conoscitive".

Questi allegati rispondono ad uno degli obiettivi programmatici del Piano, già preannunciati nella Relazione di avvio del procedimento, circa la volontà di promuovere la divulgazione e valorizzazione del patrimonio storico pratese presente sul territorio.



**Popolo di San Michele  
a Canneto**

Campione delle strade  
della Comunità di Prato  
anno 1789 riferimento  
archivistico: Biblioteca  
Lazzeriniana

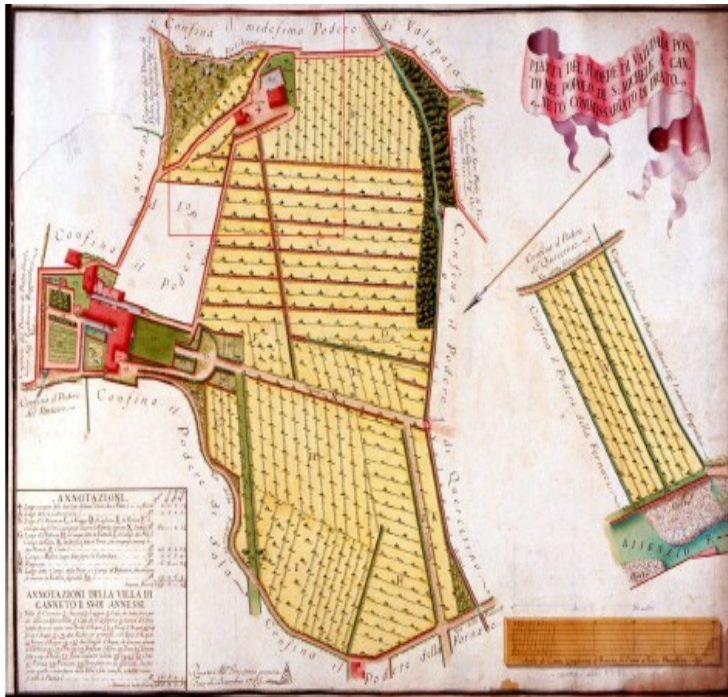


**Rucellai**

Dettaglio Popolo di S.  
Michele a Canneto

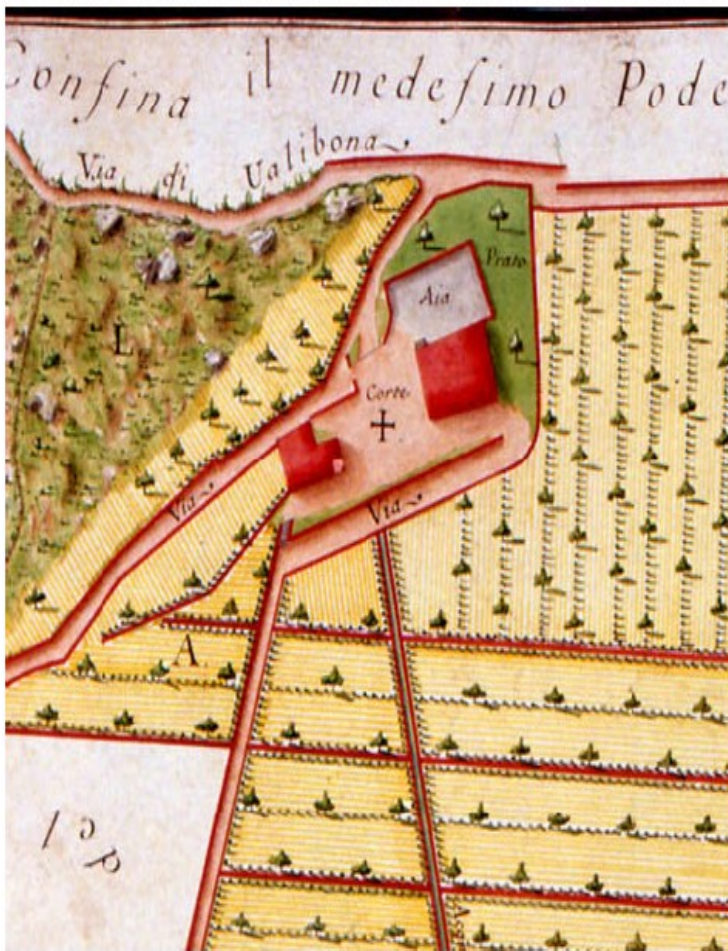


*Catasto Leopoldino*



**Podere di Valupaia e  
Villa di Canneto**

Pianta  
Sec. XVIII  
Fonte: database "I segni  
del territorio"



**Casa del Podere di  
Valupaia**

Dettaglio Podere di  
Valupaia e Villa di  
Canneto  
Sec. XVIII  
Fonte: database "I segni  
del territorio"

Le schede conoscitive rispondono ad una serie molteplice di istanze esterne, sono un sussidio per i proprietari che vogliono conoscere la storia del loro immobile e restituiscono ai progettisti, nelle fasi preliminari di progetti di recupero edilizio, informazioni importanti al fine di evitare interventi incongrui che spesso portano ad irrimediabili perdite collettive dei valori identitari del territorio.

### **Classificazione edifici E1-E2-E3 e disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale**

Il Piano definisce la disciplina degli interventi sulle emergenze di valore storico-architettonico-testimoniale del patrimonio edilizio, al fine di garantire anche le finalità di rigenerazione urbana tramite il recupero edilizio e tenendo conto dei nuovi lineamenti normativi e delle innovazioni in materia edilizia che hanno sostanzialmente modificato il contesto normativo e riferite al D.P.R. n. 380/2001 “Testo unico per l’Edilizia”, alla Legge n. 98/2013, alla Legge Regionale n. 65/2014, al “Regolamento di attuazione dell’art. 144 della L.R. 1/2005”, al D.P.G.R. n. 34/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio” ss.mm.ii.

L’indagine storico cartografica, in narrativa descritta, ha definito una classificazione degli edifici graduandone in base alle loro caratteristiche il diverso grado di valore in tre categoria di tutela, rappresentate con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e distinte in E1 (1° grado di tutela), E2 (2° grado di tutela), E3 (3° grado di tutela).

Il limite di intervento massimo ammissibile per ogni grado di tutela è ricondotto ad una specifica disciplina inserita nelle NTA, nel Titolo VII al Cap. II e incardinata sugli art. 140-141-142-143-144-145.

La sigla E1 individua gli immobili assoggettati al tipo di intervento RRC “restauro-risanamento conservativo”, nella fattispecie rientrano tutti gli edifici classificati dal Piano Operativo con il 1° grado di tutela.



*Esempio edificio E1 – 1° grado di tutela – Cattedrale di Santo Stefano (immobile sottoposto a dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi dell’art.13 D.lgs 42/2004 ss.mm.ii.)*

Trattasi di edifici di particolare valore storico, ambientale, architettonico, che risultano vincolati con decreto di notifica o Ope Legis, e quindi subordinati al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggi secondo le definizioni stabilite dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e ai sensi della normativa del D.L. 42/2004.

Per questa categoria di immobili l'art. 142 delle NTA prescrive solo opere di tipo conservativo e l'utilizzo di tecnologie e materiali che rispettano gli elementi tipologici, formali, strutturali e costitutivi dell'organismo edilizio senza compromissione dei caratteri originari e degli spazi esterni.

La sigla E2-2° grado di tutela individua gli immobili assoggettati al tipo di intervento RRC "restauro-risanamento conservativo" in attuazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 2 della L.R. 65/2014 e nella fattispecie rientrano tutte le emergenze di particolare valore storico, ambientale, architettonico, testimoniale.



*Esempi edifici E2 – 2° grado di tutela - Villa Rucellai / Podere Cave*



L'intervento RRC con prescrizioni per gli edifici classificati E2 è strutturato nell'art. 143 delle NTA. La norma è finalizzata alla conservazione e recupero dell'organismo edilizio e dei suoi valori architettonici, culturali, ambientali, identitari, sono ammesse opere e materiali che nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e costitutivi ne consentano funzionalità e destinazioni d'uso compatibili. La sigla E3 individua gli immobili assoggettati al tipo di intervento RIC "ristrutturazione conservativa", gli edifici sono classificati con il 3° grado di tutela. Rientrano in questa fattispecie tutti gli edifici che il Piano individua come immobili di valore storico-tipologico-testimoniale, meritevoli di un distinto grado di tutela in quanto espressioni del costruito storico e generalmente riferibili alle case sparse di matrice tipologico rurale, agli aggregati o borghi storici oppure ricompresi in assetti edilizi di carattere tradizionale otto/novecenteschi.

La ristrutturazione conservativa con prescrizioni strutturata nell'art. 144 delle NTA è finalizzata a salvaguardare l'organismo edilizio e gli elementi architettonici originari, sono pertanto vietate pesanti operazioni di trasformazione tipologica e modifiche della composizione architettonica dei prospetti principali.



*Esempio edifici E3 – 3° grado di tutela*

Per gli edifici classificati come E1 - E2 - E3 il Piano Operativo disciplina con l'art. 146 la ricostruzione di porzioni crollate o dirute per vetustà o altre cause accidentali. Il ripristino deve essere inteso come fedele riproposizione sia dei volumi preesistenti che delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio originario. Il progetto inoltre deve garantire coerenza e congruità anche dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

#### 5.3.4 Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale – classificazione C1 - C2

L'art. 17 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale definisce gli elementi di invarianza non solo delle ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico, ma sottopone a tutela anche le pertinenze nella loro consistenza materiale, naturale e floristica chiedendone la valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

Il Piano ha individuato aree di contorno e tutela per una parte degli edifici classificati in E1 (1° grado) ed E2 (2° grado), la metodologia di indagine storico-cartografica ha analizzato la sussidiarietà ancora presente tra l'edificato ed il suo intorno che nel territorio urbanizzato viene inteso come permanenza di elementi tipologici e costitutivi originari come ad esempio i giardini storici, le fontane, le siepi, le aree inerbite di antico impianto, i muri di cinta, mentre nel territorio rurale sono gli elementi tradizionali del presidio agricolo ad esempio l'aia pavimentata, i filari, i pozzi, il valore percepito del paesaggio circostante.

Il sistema di relazioni esaminate ha consentito di distinguere in due categorie il perimetro circostante gli edifici e nella fattispecie:

- con la sigla **C1** "alto valore" le pertinenze di edifici o complessi immobiliari di valore storico, tipologico, testimoniale o ambientale (es. parchi, giardini, orti, corti), in quanto aree di tutela

che hanno conservato invariati i rapporti originari tra fabbricato e pertinenza esterna o contesto paesaggistico, dove sono ancora leggibili i caratteri tipologici storici, il mosaico agrario, il sistema poderale storicizzato;

- con la sigla **C2** “medio valore” le pertinenze dell’edificato di antica datazione che sono state oggetto nel tempo di modifiche, ma nelle quali sono ancora riscontrabili dei caratteri storico-tipologici originari.

Queste aree sono disciplinate dall’art. 145 delle NTA; gli interventi sono assoggettati a prescrizioni per la tutela e conservazione dei caratteri significativi ancora presenti e il ricorso a tecniche manutentive e materiali congrui.

Le norme suddette vietano la eliminazione o modifica dei manufatti ed elementi di arredo tradizionali, ad esempio esplicitando il divieto di trasformare caratteri rurali con tipologie proprie dei corredi urbani.



*Esempio area di tutela C1*

All’interno del perimetro di aree di tutela classificate C1 e C2 l’art. 147 del PO ammette interventi di riconfigurazione urbanistico-edilizia di volumi secondari privi di valore storico, tipologico o testimoniale. La norma è finalizzata al miglioramento delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico, architettonico, testimoniale classificati in E1 o E2.

Gli interventi devono essere approvati tramite un Piano di Recupero che interessi l’intero perimetro di riferimento individuato nella disciplina di piano, devono prevedere un intervento generale per la valorizzazione dell’edificio principale e della sua area di tutela e la conservazione e recupero degli elementi costitutivi delle pertinenze.

### 5.3.5 Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono o degrado

Nei secoli scorsi la gran parte del patrimonio edilizio pratese posto fuori dalla cerchia muraria erano immobili di matrice tipologico formativa rurale; l’aggiornamento del quadro conoscitivo ha accertato un certo numero di questi edifici in stato di avanzato degrado e abbandono, il che prelude ad una loro rapida scomparsa.

La causa dell'attuale stato dell'arte di questi manufatti è da ricercarsi in molteplici fattori, nella maggior parte dei casi riferibile a frazionamenti e modifiche della proprietà fondiaria o all'abbandono delle attività legate alla terra: questo fenomeno si rileva soprattutto in pianura, dove la pressione antropica e l'espansione periferica dei centri abitati ha pesantemente trasformato aree un tempo vocate alle attività agricole.

Il recupero del patrimonio edilizio abbandonato e la rivalorizzazione del territorio rurale sono tematiche e finalità che la Regione Toscana ha disciplinato con la L.R. n. 3 del 7.2.2017, che nel suo articolato normativo promuove e incentiva il recupero di edifici abbandonati nel territorio rurale.

In applicazione della suindicata legge e con le stesse finalità, l'art. 148 delle NTA promuove anche sul territorio urbano, misure volte a incentivare il recupero di edifici caratterizzati da condizioni di abbandono e forte degrado materico e individuati con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Gli immobili recuperati possono svolgere un ruolo di riconoscimento testimoniale del luogo al quale appartengono, promuovere il loro restauro significa recuperare l'identità storica ed i caratteri precipi del paesaggio o dell'ambiente al quale appartengono.

L'articolato normativo della L.R.3/2017 prevede come incentivo un graduale e progressivo bonus volumetrico in base alle opere di prevenzione sismica e risparmio energetico realizzate, oltre ad una riduzione di oneri comunali; in rispondenza del dettato suddetto il Piano inserisce all'art.148 gli stessi bonus volumetrici estendendo l'incentivo anche all'interno del territorio urbano.

A tale fine è stata operata una analisi ricognitiva sul patrimonio edilizio storico in stato di degrado, una successiva valutazione combinata tra qualità architettonica, valenze storico-testimoniali, rapporto dell'edificio con il tessuto di riferimento e vincoli sovraordinati, ha consentito l'individuazione di una serie di immobili che beneficiano di bonus volumetrico.

L'intervento è da attuarsi con Piano di Recupero e deve essere finalizzato alla conservazione fisica dell'immobile principale e delle sue caratteristiche tipologico-architettoniche, inoltre è subordinato alle condizioni e prescrizioni previste dal grado di tutela attribuito dal Piano sull'edificio.

La quantificazione del bonus volumetrico viene calcolata sulle dimensioni dell'edificio principale, varia da un minimo del 10% della SUA legittima pari ad un massimo complessivo di 40 metri quadrati, fino ad un massimo del 25 % della SUA legittima pari ad un massimo complessivo di 90 metri quadrati, sulla base combinata di interventi di prevenzione sismica e risparmio energetico.

L'art. 148 delle NTA stabilisce che l'addizione volumetrica deve essere realizzata nella parte tergale dell'immobile principale, comunque nella zona meno visibile dal fronte strada principale, deve svilupparsi su di un unico livello fuori terra e garantire la conformità alle normative urbanistico-edilizie e igienico sanitarie.

Il P.d.R. deve trovare coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio principale, degli spazi di pertinenza, del contesto esistente e mantenere la leggibilità delle stratificazioni edilizie.



*Esempio edificio (2° grado di tutela)  
in stato di abbandono*



### 5.3.6 Elementi puntuali testimoniali e identitari

Nel corso dell'indagine storico cartografica sono stati censiti, schedati e individuati con apposito segno grafico circa 600 elementi minori del territorio che presentano un valore storico, testimoniale o identitario da conservare quali ad esempio i tabernacoli, le croci lignee, le ciminiere, le torri piezometriche, gli stemmi, i margoni di antichi opifici idraulici ecc; questi elementi puntuali sono graficamente individuati e riportati con apposito segno grafico nelle tavole del PO.

Per questi manufatti sono prescritti interventi finalizzati al mantenimento, recupero e consolidamento pertanto sono ammesse solo opere di tipo conservativo e l'utilizzo di tecnologie e materiali che rispettano gli elementi tipologici, materici e costitutivi originari.

*Esempio di elemento puntuale:  
tabernacolo con croce lignea*



### 5.3.7 Alberi di valore paesaggistico ambientale

L'art. 27 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale tutela agli alberi monumentali censiti dal PTCP i quali devono essere conservati nella loro integrità formale e sostanziale, ed è ammesso l'abbattimento solo per esigenze di pubblica incolumità, sono inoltre tutelati, con le stesse disposizioni gli alberi che a seguito di una ricognizione effettuata per il Piano Strutturale, sono stati ritenuti di interesse locale.

Gli alberi di valore paesaggistico ambientale rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente. Il PO ammette l'abbattimento e le modifiche dei relativi apparati solo ed esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, comunque solo dopo aver accertato l'impossibilità di adottare soluzioni alternative.

In caso di abbattimento è prescrittivo il reimpianto di specie vegetali analoghe a quelle abbattute. Le architetture vegetali anche di proprietà privata che sono riconosciute quali beni culturali e ambientali, sono assoggettate alle disposizioni di legge in ordine alla loro conservazione e manutenzione.

### 5.3.8 Viabilità storica

Per viabilità storica si intendono tracciati e percorsi di antica formazione, individuate in attuazione del PIT/PPR e incoerenza con quanto già riconosciuto, all'art. 15 della Disciplina di Piano, dal Piano Strutturale nel loro stato di consistenza al 1954: *espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato.*

Nella redazione del Piano Operativo, si è ritenuto opportuno incrociare i dati del 1954 con la carta IRTEF del 1934, un rilievo aerofotogrammetrico del Comune di Prato in scala 1:10.000 verificando la

permanenza dell'impianto stradale storico, pressoché immutato dall'assetto leopoldino e non ancora contaminato dalla ricostruzione post-bellica. Emerge un tessuto stradale ricco e diffuso, ancor oggi riconoscibile, testimonianza dell'assetto policentrico di matrice storica, una rete che permea il territorio rurale ed urbano.

Costituiscono parte integrante dei tracciati fondativi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno. E sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

La viabilità storica è indicata nella tavola "Beni culturali e paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica" redatta in scala 1:10.000, per gli interventi sulle stesse, e le relative opere di corredo - eccedenti la manutenzione straordinaria - per le quali le NTA dettano specifiche norme, occorre il parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Elenco fonti consultate per la sezione 5.3:

#### Fonti archivistiche

- Archivio Biblioteca comunale Lazzerini
- Archivio Comunale Post-Unitario di Prato
- Archivio di Stato di Firenze
- Archivio di Stato di Prato
- Archivi privati e diocesani
- Istituto Geografico Militare Italiano di Firenze
- Archivi uffici tecnici comunali

#### Fonti Cartografiche

Plantario dei Capitani di parte Guelfa anno 1584

Fonte originale: Archivio di Stato di Firenze, Capitani di Parte, Piante, 121/2, "Popoli e sobborghi n. 53 della Potesteria di Prato", cc. 462-519

Copia: Biblioteca Roncioniana di Prato, Manoscritti roncioniani, 489 (Q.VIII.27), "Popoli e sobborghi n. 53 della Potesteria di Prato"; riproduzione in facsimile: Azienda autonoma di turismo di Prato, "Popoli e sobborghi della Potesteria di Prato: plantario del 1584", Prato (Sala Bolognese: Forni) 1977, [54] c.

Campione delle strade della Comunità di Prato anno 1789

Archivio storico del Comune di Prato, s.n., "Campione delle strade della comunità di Prato eseguito dai periti Giovan Battista Bacci, Giovanni Antonio Tomberli in ordine alla deliberazione del Magistrato Comunitativo del 16 aprile 1789" - depositato presso l'Istituto culturale e di documentazione Lazzerini (Prato)

Cabrei provenienti da archivi pubblici e privati - sec. XVIII

Catasto Ferdinando Leopoldino I metà XIX sec. - Archivio di Stato di Firenze fondo ASFI, Catasto Generale Toscano

Mappe degli Atlanti dell'ex Consorzio Cavalciotto e gore

Fonte originale: Archivio storico del Comune di Prato

Anno 1835 - Atlante delle mappe componenti il Circondario sottoposto all'Imposizione del fiume Bisenzio ai muri dei Signori Naldini, compreso in una porzione dei territori delle Comunità di Prato Campi e Signa

Anno 1869 - Atlante delle mappe componenti il Circondario sottoposto all'Imposizione del fiume Bisenzio al Cavalciotto e Gore, compreso in una porzione dei territori delle Comunità di Prato Campi e Signa

Carta topografica dei beni compresi nell'Imposizione del fiume Bisenzio al Cavalciotto ai muri dei S.S.ri Naldini nel Comune di Prato (copia del 1815 eseguita da L. Nuti dall'originale di G. Magrini e L. Lazzerini)

Carta topografica dei beni compresi nell'Imposizione del fiume Bisenzio al Cavalciotto ai muri dei S.S.ri Naldini nel Comune di Prato (copia del 1815 eseguita da L. Nuti dall'originale di G. Magrini e L. Lazzerini)

#### Siti web

- "Cavalciotto e gore" - Comune di Prato - <http://www2.co.prato.it/ambiente/cavalciotto-e-gore/>
- "I Segni del territorio" - Comune di Prato - <http://segnidelterritorio.comune.prato.it/>

#### Fonti fotografiche

- Documentazione fotografica anni 1993-1994 - Indagine territoriale di studio - P.S. e R.U.
- Documentazione fotografica anni 2012-2013 Indagine sull'edificato storicizzato per ricognizione e aggiornamento degli Ambiti Rc
- Documentazione fotografica anni 2016-2017-2018 campagna di indagine storico-cartografica ricognitiva
- Google Map

#### Fonti bibliografiche

- Cerretelli C. "Prato e la sua Provincia" Prato, 2003
- Cassa Risparmio "Storia di Prato" Prato, 1981
- Braudel F. "Prato storia di una città" Firenze, 1986-1997
- Fantappiè R. "Il Bel Prato" Prato, 1983
- Cerretelli C., Fantappiè R. "Il Seicento a Prato" Prato, 1998
- Fantappiè R. "Il Settecento a Prato" Milano 1999
- Fantappiè R. (a cura di) "L'Ottocento a Prato" Firenze, 2000
- Guanci G. "La qualchiera di Coiano" rubrica "I segni dell'industria" Prato, 2010
- Guanci G. "I luoghi storici della produzione nel pratese" "Campi Bisenzio, 2011
- Cardini F., "Storia illustrata di Prato", Pisa, 2004
- Piattoli R. "Lo statuto dell'Arte dei padroni dei mulini sulla destra del fiume Bisenzio 1296" Prato, 1936
- Fiumi E. "Demografia, movimento urbanistico e classi sociali in Prato dall'età comunale ai tempi moderni" Fi, 1968
- Agriesti L. "Storia delle acque a Prato" Prato, 2001
- Guarducci G., Melani R., "Gore e mulini della Piana Pratese" Territorio e Architettura Prato, 1993
- Agriesti L., Campioni G., Ferrara G. "Le cascine di Tavola a Prato" Prato, 1990
- Vestri P., Bardazzi S., "Prato nascita e sviluppo di una città di mercanti" Torino, 1983
- Centauro G.A. "Le antiche mura di Prato: un futuro per la città" Prato, 2003
- Meoni A. "Prato, ieri" Firenze, 1971
- Miniati G. "Narrazione e disegno della terra di Prato in Toscana, tenuta dalle belle terre di Europa" Prato 1966
- Pampaloni G. "Prato nel Cinquecento" Roma, 1980
- Repetti E. "Dizionario geografico fisico storico della Toscana" Firenze, 1883-1845
- Agriesti L., Campioni G., Ferrara G., "Le cascine di Tavola a Prato" 1990
- Vestri P., Bardazzi S., "Prato nascita e sviluppo di una città di mercanti" Torino, 1983
- Petri A., Paoletti C. "Ville pratesi" Prato, 1964
- Tasselli I., Rabatti M. "Territorio Prato Sud" Prato 1999
- Assirelli A. "La Storia di Prato" Livorno, 1995
- Bardazzi S., Castellani E. "Quaderni del territorio pratese" Prato 1978-1985

## 5.4 La trasformazione degli Insediamenti

### 5.4.1 Aree di trasformazione: tra riuso e nuovo spazio pubblico

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

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

In questi casi la pianificazione ha preso le mosse principalmente dall'analisi valutativa dei complessi produttivi, del loro impianto, del valore architettonico delle volumetrie che le contraddistinguono.

Si tratta di applicare una scelta sulla base della valutazione di quelli che sono degli oggetti di valore sia storico insediativo o architettonico, e valorizzarli anche attraverso la diminuzione del carico urbanistico e dell'occupazione di suolo, prevedendo l'insediamento di nuove funzioni e la creazione di nuovi spazi pubblici nel tentativo di costruire una parte di storia nuova sulle "spalle" di quella che abbiamo ereditato.

Fanno parte di questo gruppo le aree di trasformazione che operano su edifici di archeologia industriale o di edifici produttivi di valore tipologico come la fabbrica Banci, la fabbrica Forti, il lanificio Bemporad, il lanificio Rosati e altre.

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

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

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

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

Le Schede di Trasformazione individuano i suoli su cui va concentrata l'edificazione, nonché le aree o gli immobili da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione di dotazioni territoriali per attività collettive o di opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale.

### 5.4.2 Aree di trasformazione: riuso e rigenerazione del patrimonio

Il riuso delle proprie architetture industriali è senza dubbio la tematica di maggior attualità, urgenza e al contempo complessità che la pianificazione deve affrontare nel contesto pratese.

Nella ridefinizione spaziale e morfologica di ogni edificio produttivo oggetto di scheda di trasformazione si è tenuto a riferimento il ruolo che esso può assumere per quella parte di città in cui si trova, ritenendo che possa costituire elemento di rigenerazione urbana.

Intervenire sui manufatti industriali offre l'opportunità non solo di rifunzionalizzarli all'interno ma anche di progettarne gli spazi annessi con piccole operazioni di "rammendo urbano", soprattutto per quanto riguarda gli spazi residuali e i vuoti urbani per una visione più complessa e organica della città.

La complessità della situazione pratese è rappresentata non soltanto dall'ampia diffusione della presenza industriale sul territorio, ma anche dalla differente consistenza degli insediamenti esistenti. Se la prima espansione dell'industria laniera a partire dai primi del secolo, caratterizzata da processi produttivi a "ciclo completo", ha visto la creazione di grandi complessi produttivi, con il boom industriale il distretto assume un sistema organizzativo fondato sulla divisione del lavoro tra piccole imprese con una spiccata parcellizzazione del processo produttivo, che produce una vera e propria polverizzazione della presenza produttiva sul territorio, con una significativa riduzione delle consistenze dei fabbricati.

La strategia che sottende alle trasformazioni proposte dal Piano per gli edifici produttivi oggetto di riuso ha come obiettivo la riconfigurazione e il rinnovo di queste aree, arrivando alla completa sostituzione edilizia soltanto in pochissimi casi. Per la maggioranza delle 27 aree di trasformazione oggetto di riuso si prevede l'insediamento di nuove funzioni, la riduzione del carico urbanistico e della superficie coperta anche al fine di reperire nuovi standard pubblici.

Il minor carico urbanistico è parametrato in funzione dell'indice di utilizzazione fondiaria, ovvero del rapporto tra superficie edificabile (Se) e superficie fondiaria (Sf). Quando l'indice attuale di utilizzazione delle consistenze attuali in una data area di trasformazione supera il valore "1", si prevede di recuperare "Se" di progetto dell'80%. Se tale valore di riferimento non viene superato è possibile recuperare l'intera superficie utile lorda esistente.

Viste le consistenti volumetrie presenti sul territorio nel recupero dell'esistente non viene utilizzato il parametro del volume per determinare la consistenze in progetto, ma il parametro di riferimento è la superficie edificabile (o edificata).

#### Centro storico

Il tema del riuso riveste nel caso di Prato un'importanza notevole e, oltre ad essere stato delineato all'interno della disciplina generale degli interventi sull'edificato esistente, viene affrontato nella maggioranza delle schede di trasformazione. Le schede che hanno per oggetto la riconfigurazione di edifici produttivi dismessi o da riportare a nuova vita secondo una nuova configurazione sono appunto 27.

In via generale il riuso dell'edilizia industriale esistente avviene attraverso l'incentivazione di funzioni ritenute strategiche e ha l'obiettivo di rendere tali grandi contenitori nuove centralità urbane, non solo integrate nel tessuto urbano circostante ma spesso motore attivo per tutta la zona di riferimento.

Le aree di trasformazione del riuso, benché presenti diffusamente nel territorio, trovano la maggior concentrazione nella UTOE 3 Centro Storico e nelle UTOE della cosiddetta "città densa" n. 4a ,4b e 4c.

Nell'UTOE 3 il tema del riuso si sviluppa principalmente con la finalità della valorizzazione della presenza delle Mura della città.

Il tema della "riscoperta" del tracciato murario cittadino, di notevole importanza perché del tutto integro di lunghezza e con altezze notevoli (13 mt circa), è stato un obiettivo della recente pianificazione, anche se attuato in piccole parti<sup>17</sup> a causa principalmente della presenza di notevoli volumetrie ad esse

<sup>17</sup> Piazza Landini inaugurata nel dicembre del 2017, è frutto di un lungo percorso che attraverso due piani di recupero di iniziativa privata con l'utilizzo della perequazione e della compensazione urbanistica, ha portato al patrimonio aree e immobili presso le mura andando a realizzare il nuovo ingresso al polo Campolmi, con l'apertura del varco su via Pomeria.

completamente addossate, spesso occupate da attività artigianali del tutto incongrue ma per molto tempo in funzione. Il Piano concentra le ipotesi di trasformazione funzionali a questo tema in due zone principali: la prima va da Porta Frascati e a Piazza San Marco e la seconda riguarda il tratto di mura parallelo alla Piazza dei Macelli.

Nella prima zona il Piano prevede di ampliare l'offerta di contenitori culturali cittadini, in continuità con il polo già esistente formato dal Museo del Tessuto e dalla Biblioteca Lazzerini 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 (AT3\_02 – *Mura tratto est – ex produttivo via Santa Chiara*, AT3\_03 – *Recupero complesso produttivo in via Santa Chiara*).

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 visto il suo valore 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'AC 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 di progetto: il futuro Parco Urbano che sorgerà nell'area dell'ex Misericordia e Dolce. E' 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.

In stretto collegamento a quest'area e perfettamente coerente con le finalità del Piano Operativo si trova la previsione di trasformazione di una parte del complesso dell'ex ospedale, già oggetto di accordo di pianificazione tra Comune e Regione Toscana, che prevede "la ristrutturazione, oppure la demolizione e ricostruzione degli edifici giacenti all'interno dell'Area di trasformazione per una superficie utile lorda di 12.000 metri quadri, da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio purché coerenti con il contesto di insediamento". Tra le prescrizioni che guideranno il progetto di attuazione è prevista la "realizzazione di un percorso pedonale tra la piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco urbano in direzione est-ovest. 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" (AT3\_09 - *Accordo di programma dpgr 153/2014 e succ. modifiche*).

Sempre nell'UTOE 3 è interessante rilevare un altro intervento di recupero e valorizzazione di un edificio originariamente produttivo che negli anni ha ospitato anche il tribunale di Prato, data la sua consistente volumetria e la peculiare ed elegante conformazione architettonica. Si tratta della ex fabbrica Imex Lane tra piazza S. Jacopo e via Migliorati, a poca distanza da piazza della Carceri e da piazza S. Francesco. L'edificio si contraddistingue per l'apparato decorativo in travertino della facciata e la conformazione composta da vari corpi imponenti attorno a due corti centrali. Fa parte del complesso anche il chiesino di S. Jacopo che si affaccia sulla piazza omonima. Il piano operativo prevede tipi di intervento conservativo e l'inserimento di funzioni residenziali e di servizi privati di uso pubblico. La sua collocazione lungo l'asse che parte da via S. Chiara e si sviluppa lungo via S. 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 S. Francesco, la scuola di musica Giuseppe Verdi, il Convitto Nazionale Cicognini, l'ex Convento S. Caterina, le scuole Guasti, l'Anagrafe Centrale, il complesso monumentale del Misericordia e Dolce ed il Monastero S. Niccolò, tra i più importanti monumenti cittadini 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*).

## Il riuso degli edifici produttivi

La grande maggioranza delle fabbriche edificate nella prima grande fase di espansione produttiva trovano collocazione nella così detta “città densa”, ovvero la corona della prima espansione urbana sviluppatasi attorno al centro storico. Nel Piano Operativo l’area della città densa corrisponde alle UTOE 4a, 4b e 4c.

La peculiare configurazione del territorio e il valore proprio di questi complessi più storicizzati portano alla scelta di operare tramite interventi di recupero anche fisico delle volumetrie e dei fabbricati presenti una volta aver distinto le parti di valore dalle superfetazioni che ne sono prive.

Nell’UTOE 4a, poco oltre il centro, si prevede la rifunzionalizzazione di un fabbricato produttivo situato tra viale Galilei e Piazza del Mercato Nuovo, in una posizione baricentrica rispetto all’asse ideale della città pubblica che si dirama dal centro storico verso nord e che attraversando la stazione del Serraglio, piazza Ciardi, piazza del Mercato Nuovo arriva al polo culturale teatrale del Fabbricone (*AT4a\_01 – Recupero complesso viale Galilei – via Protche*). All’interno del fabbricato che risulta compatto, chiuso su sé stesso e composto da più corpi di fabbrica costruiti in periodi successivi, si prevede l’insediamento di nuove funzioni terziarie con un piccolo inserimento di superfici residenziali. È previsto: il mantenimento del cortile centrale, 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.

Le trasformazioni che prevedono il riuso dell’UTOE 4b si riferiscono ad immobili di notevole interesse, alcuni riconosciute dal PS come archeologia industriale (fabbrica Forti e Anonima Calamai) e altre come produttivo tipologico (Ex Lanificio Rosati). Altri ancora sono comunque edifici di notevole valore testimoniale e costituiscono interessanti esempi di architetture industriali per l’impianto o per la complessità compositiva (Ex Lanificio Baldassini via Ceccatelli, ex rifinizione Arno via dei Gobbi). 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 prevedere superfici scoperte.

In queste aree di trasformazione, si cerca di dare l’opportunità della rigenerazione dei vari complessi 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.

In taluni casi sono consentiti inserimenti della funzione residenziale. come per la *AT4b\_09 – Ex Lanificio Baldassini - via Ceccatelli*, nella quale si prevede la sostituzione edilizia di alcune porzioni meno significative della fabbrica originaria e la conseguente realizzazione di un edificio residenziale a torre che caratterizzi il parco di San Paolo su cui è direttamente prospiciente.

Nell’UTOE 4c si evidenzia l’*AT4c\_05*, piccola area produttiva situata in via Vestri, nella quale si prevede la conversione alla funzione commerciale per dotare la zona, oggetto di trasformazioni residenziali in atto, di tali funzioni attualmente non molto rappresentate.

Nell’UTOE 5 la principale operazione di riuso avviene nella *AT5\_02 – Fabbrica Vannucchi-Bemporad* nella quale si prevede che venga aumentata la penetrabilità del lotto, attualmente intercluso, tramite l’apertura di una viabilità trasversale di collegamento tra via Bologna e via Paolini. Si prevede la rifunzionalizzazione completa inserendo funzioni commerciali e terziarie nei fabbricati ritenuti di pregio e la realizzazione di una nuova volumetria a destinazione residenziale generata dalla “Se” ottenuta dalle demolizioni delle molte parti incongrue o fatiscenti. Il mantenimento dell’impianto esistente viene valorizzato interpretando le aree libere a comune come una grande piazza pedonale che si dirama in più corti, seguendo la conformazione degli edifici.

Le operazioni di riuso arrivano a coinvolgere anche aree più periferiche come Galciana, nella quale con la *AT5\_11* si affronta il recupero del complesso industriale noto come “Il Corridoio” per la sua densa conformazione che si incunea all’interno dell’isolato tra via Pieraccioli e il torrente Iolo-Bardena. La

scheda di trasformazione prevede il mantenimento dell'attività produttiva nella porzione del complesso ritenuta di valore maggiore e la sostituzione edilizia delle volumetrie meno interessanti al fine di creare nuovi percorsi anche carrabili e un nuovo edificio a destinazione residenziale.

Per la riconfigurazione del complesso della fabbrica Banci, già ritenuto complesso produttivo di valore tipologico, si è tratto spunto dalle considerazioni emerse nel workshop di architettura "Beyond the Boundary" che si è tenuto a Prato nel luglio 2017 e aveva appunto come tema la riconfigurazione dell'asse della Declassata a partire dall'area Banci. Nella scheda di trasformazione si parte dalla logica insediativa e dalla struttura dell'area Banci caratterizzata dalla alternanza di pieni e vuoti, le lunghe campate dei sei fabbricati ad aula unica si succedono in sequenza a larghi corridoi di distribuzione, il tutto all'interno di un recinto rettangolare ben individuabile anche per la vegetazione di cipressi argentati. La direzione della maglia lineare individuata da questa alternanza segue la direzione della struttura agricola pratese, ancora presente nelle immediate vicinanze a nord e ad est, ed è la direzione della centuriazione romana. Utilizzando queste linee come trama di riferimento si prevede la prosecuzione dei vuoti all'esterno del recinto come la proiezione della parte pubblica dalla fabbrica verso la città. Insieme al recupero del complesso con la sua conversione alla funzione direzionale e servizi si prevede la edificazione di una nuova torre direzionale da realizzarsi nel recinto della fabbrica con altezze notevoli in modo che costituisca un *landmark* urbano di riferimento per la città.

### **Il recupero di ex produttivi dismessi attraverso la riconfigurazione completa**

Una piccolissima parte delle aree di trasformazione su edifici esistenti, prevede la totale riconversione dell'area e la sostituzione dei fabbricati presenti.

Nell'UTOE 2b si individuano l'area di trasformazione AT2b\_01 con ristrutturazione urbanistica di un complesso produttivo in parte dismesso tra via Mugellese e via Salvi Cristiani, con la creazione di una nuova viabilità interna, nuovi lotti fondiari con destinazione residenziale, parcheggi e verde prospettanti le viabilità esistenti.

Nella stessa UTOE si prevede la riconfigurazione della ex-concessionaria Bartolozzi in viale Montegrappa attraverso il recupero dell'80% della "Se" esistente per la realizzazione di un edificio residenziale e di un percorso pedonale di attraversamento tra viale Montegrappa e via Fra' Bartolomeo.

Nel sistema 4a alla AT4a\_03 si prevede la riconfigurazione completa del complesso produttivo tra via Gori e via Parrini attualmente adibito a palestra privata. Anche qui vista la densità urbanistica dell'esistente, si prevede il recupero dell'80% della "Se" e la realizzazione di aree verdi e parcheggi a servizio della zona, particolarmente carente di questi servizi.

Lungo la Declassata in prossimità del previsto Parco Lineare del Soccorso a seguito dell'interramento della viabilità, si collocano le aree di trasformazione AT4c\_03 e AT4c\_04.

Nella prima, il motore della trasformazione è la cessione della vasta area lungo via Nenni al posto dell'attuale attività commerciale al fine di realizzare delle aree verdi di penetrazione parallele all'asse viario costituito da Via P. Nenni e Via J. Monnet, concepito come un collegamento essenziale in direzione nord-sud tra la Declassata ed il parcheggio scambiatore del centro (Piazzale Ebensee). Per entrambe le aree si prevede la sostituzione edilizia con realizzazione di edifici a destinazione residenziale e parcheggi a servizio dell'edificato.

Nell'UTOE 5 l'area di trasformazione AT5\_01 prevede la completa demolizione dei fabbricati produttivi presenti nel lotto compreso tra via Bologna e via Fratelli Cervi e la ricostruzione del 40% della "Se" per realizzare una media struttura di vendita. Vista la quota differente delle due strade è previsto un percorso pedonale di collegamento e la previsione di parcheggi privati sulla copertura dell'edificio.

Nella UTOE 6 la AT6\_10 prevede la completa sostituzione edilizia dell'edificato esistente con edifici a destinazione residenziale che consentono la liberazione dello spazio a terra e 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. L'area comprende anche un edificio colonico di antica origine, che dovrà essere ristrutturato ed adibito ad edilizia residenziale pubblica.



### 5.4.3 La Perequazione

Per l'attuazione del progetto di città pubblica, il Piano Operativo del Comune di Prato, in conformità con il Piano Strutturale vigente e con la L.R. 65/2014, prevede l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica. Si ritiene pertanto opportuno ripercorrerne la metodologia.

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione.

Compete pertanto al Piano Operativo, in conformità con il Piano Strutturale vigente, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali si applicano la perequazione, le premialità e le compensazioni. Il nuovo Piano Operativo stabilisce:

- a) **gli indici territoriali** attribuiti ai suoli compresi negli ambiti di trasformazione, anche differenziati per parti di ambito, in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree, ovvero la quantità totale di "Se" attribuita, per effetto di tali indici, alle aree comprese nelle UMI;
- b) **la capacità edificatoria complessivamente spettante alle aree delle UMI** già perimetrata nelle Schede di Trasformazione, espressa in quantità totale di "Se";
- c) gli eventuali obblighi di **cessione al Comune di aree**, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di opere di interesse pubblico o collettivo, nel rispetto dei limiti fissati all'art. 48 c. 9 del Piano Strutturale;
- d) in modo indicativo le **aree di concentrazione** delle facoltà edificatorie (superfici fondiaria) e **quelle da cedere gratuitamente** al Comune, ed in modo vincolante le **facoltà edificatorie massime e minime ammissibili**;
- e) la quota delle facoltà edificatorie residenziali da riservare all'**edilizia residenziale sociale**, le cui modalità di impiego sono definite nelle Schede di Trasformazione.

La perequazione si attua negli ambiti oggetto di trasformazione, anche mediante Unità Minime di Intervento (UMI) nei casi più complessi, individuati nelle "Schede di Trasformazione".

Le Schede di Trasformazione individuano i suoli su cui va concentrata l'edificazione, le aree o immobili da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione di dotazioni territoriali per attività collettive o di opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale.

Gli ambiti di trasformazione possono riguardare una o più aree oggetto di perequazione, anche non contigue. Pertanto, la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Nel Piano Operativo di Prato si distinguono differenti modalità attuative che possono essere ricondotte a tre principali tipologie:

1. **il comparto continuo**, costituito da terreni contigui fra loro. In relazione alle caratteristiche di fatto e di diritto, ai suoli è applicato un indice perequativo territoriale che genera la capacità edificatoria realizzabile all'interno del comparto. L'indice perequativo è unico per tutti i terreni ricompresi all'interno del comparto;
2. **il comparto discontinuo** formato dall'aggregazione di due o più terreni distanti fra loro o comunque separati da elementi esclusi dalla trasformazione. In questo caso, i terreni inclusi nel comparto possono avere caratteristiche di fatto e di diritto diverse fra loro, circostanza da cui discende l'applicazione di indici perequativi territoriali differenziati;
3. **il trasferimento di facoltà edificatorie**, con o senza comparti, per la realizzazione di progetti pubblici. Le facoltà edificatorie sono commisurate all'indice perequativo attribuito dalla classificazione dei suoli

nel caso di aree libere dall'edificazione oppure all'edificazione esistente opportunamente ragguagliata qualora l'area di interesse pubblico sia edificata.

**Le facoltà edificatorie** di cui all'art. 100 della L.R. Toscana n. 65/2014 sono espresse in "Se".

Tra le schede di trasformazione si individuano tre tipologie di aree:

- **aree prevalentemente edificate** la cui trasformazione è soggetta a **perequazione urbanistica** da realizzare mediante **facoltà edificatorie in quantità fissa** derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili;
- **aree non edificate** la cui trasformazione è regolata dalla **perequazione urbanistica** da attuare attraverso **l'indice territoriale di edificabilità**;
- **aree non edificate** la cui trasformazione è regolata dalla **perequazione urbanistica** da attuare attraverso **l'indice territoriale di edificabilità** e per le quali è stata necessaria una valutazione relativa all'attribuzione di un **incentivo** da riservare **all'edilizia residenziale sociale (ERS)**.

Le aree di cui ai precedenti **punti a) e b)** si configurano come **aree di decollo o di atterraggio** in relazione alle ipotesi di trasferimento delle facoltà edificatorie.

Nel caso in cui le aree da acquisire per la realizzazione di progetti pubblici e le aree sulle quali sono trasferiti le quantità edificatorie ricadano in zone omogenee con valori diversi secondo la Mappa dei Valori immobiliari, è necessario applicare alle facoltà edificatorie gli opportuni coefficienti di conversione.

La Mappa dei valori immobiliari aggiornata in occasione del Piano Operativo, è volta a far sì che la diversa localizzazione e/o la diversa destinazione delle facoltà edificatorie non ne alteri in misura rilevante il valore originario. Essa è funzionale all'effettuazione di operazioni di conversione rispondenti a esigenze di speditezza, certezza del diritto, automaticità, trasparenza. Pertanto, in relazione ai valori espressi dal mercato immobiliare locale, si riferisce ad ampie zone del territorio comunale. Tali zone sono desunte dalla suddivisione del territorio già prevista dal OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Nella Mappa dei valori del comune distingue quattro principali categorie di destinazione urbanistica, residenziale, commerciale, terziario-direzionale, produttivo industriale-artigianale delimita le zone di isovalore indicando i valori unitari di riferimento sia per la "Se" che per l'incidenza area.

Per parametrare i valori tra zone diverse e tra destinazioni diverse si utilizzano coefficienti di conversione, come spiegato nell'elaborato *03\_Perequazione Urbanistica - Linee guida per l'applicazione*.

In alcune aree di trasformazione disciplinate nel Piano si utilizza la perequazione per l'acquisizione di immobili d'interesse per l'amministrazione da adibire a funzioni pubbliche. Nel caso di applicazione della perequazione su edifici invece che su suoli è necessario quantificare l'edificazione esistente e di convertirla in nuove facoltà edificatorie, anche secondo valutazioni relative allo stato di conservazione dell'immobile in cessione.

Anche in questo caso, il principio alla base del riconoscimento delle facoltà edificatorie è rappresentato dall'equivalenza di valore tra l'edificazione esistente e le facoltà edificatorie riconosciute.

Nella valutazione si distinguono le due componenti economiche – l'area e la costruzione - sempre con riferimento al valore dell'edificazione riportato nella Mappa dei Valori Immobiliari per la zona in cui ricade l'immobile degradato.

La prima componente - il valore unitario del terreno - è data dall'incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificazione.

La seconda è calcolata considerando il valore indicato nella Mappa dei Valori abbattuto in relazione allo stato di conservazione degli edifici.

Il deprezzamento (D) è individuato con riferimento a una scala di giudizi sullo stato di conservazione variabile tra buono e pessimo.

Le quantità complessive riconosciute possono essere trasferite su terreni di proprietà privata o pubblica secondo quanto stabilito nelle Schede delle Aree di Trasformazione. Se l'atterraggio avviene su aree private le quantità complessive riconosciute si aggiungono a quelle derivanti dalla indicizzazione di tali

aree secondo la classificazione dei suoli; in caso di atterraggio su aree pubbliche le quantità da trasferire determinano la conformazione urbanistica di tali aree.

Alcune schede di trasformazione individuano complessi immobiliari attualmente di proprietà privata che il Comune di Prato intende acquisire in quanto essenziali alla realizzazione del disegno di trasformazione della città consolidata. In considerazione della essenzialità e non sostituibilità di tali beni ai fini della realizzazione del progetto della "città pubblica", tali beni privati sono associati, nelle Schede di trasformazione, a beni di proprietà del Comune la cui proprietà pubblica non è più funzionale al perseguimento degli scopi istituzionali dell'Ente.

La procedura attuativa della Scheda di trasformazione è definita in ossequio al principio di sussidiarietà orizzontale ed all'art. 11 della legge 241 del 1990.

In questi casi, la Scheda di trasformazione definisce un progetto in cui le caratteristiche dei beni coinvolti sono funzionali alla realizzazione di una trasformazione organicamente unitaria dal punto di vista urbanistico: per un verso, il Comune è interessato ad acquisire la proprietà di un bene privato che, per le sue caratteristiche localizzative e morfologiche, ha carattere di unicità e non sostituibilità; per l'altro verso, il Comune non ravvede più alcun interesse pubblico nella conservazione della proprietà di un terreno che, invece, attraverso la sua immissione nel mercato e la sua edificazione può provvedere a completare la morfologia insediativa del tessuto urbanistico di appartenenza.

#### 5.4.4 Aree di trasformazione per la città pubblica: nuove edificazioni generate da cessione di aree

Le metodologie perequative consentono la previsione di acquisizione di aree libere e di fabbricati funzionali alla realizzazione delle "città pubblica" immaginata dal Piano Operativo.

In generale nelle aree di trasformazione a fronte del riconoscimento di facoltà edificatorie si richiede la cessione di aree per la realizzazione di parchi scuole, parcheggi, ma anche luoghi della cultura e attrezzature amministrative.

In generale il rapporto tra superficie territoriale oggetto di trasformazione e la cessione al pubblico va da un minimo di circa il 40% della superficie di partenza ma nei casi più importanti supera il 70%.

Nell'Utoe 2b ad esempio, nella AT2b\_03 a fronte della cessione di aree per l'ampliamento della scuola primaria della Querce e dell'ampliamento di aree a verde e a parcheggio già esistenti si prevede la realizzazione di circa 680 mq di "Se" residenziale. Nella zona di via de' Gasperi il Piano operativo prevede la realizzazione di un polo sportivo di interesse locale attorno al lago degli Alcali e il potenziamento delle aree a standard esistenti lungo il Bisenzio, ottenute tramite il riconoscimento di "Se" residenziale e commerciale e la realizzazione di housing sociale (AT2b\_04, AT2b\_05). Mentre nella zona di Viale Montegrappa si prevede la cessione di un'ampia area a verde che completi il parco esistente, consentendo la realizzazione di un edificio misto residenziale direzionale e commerciale.

Nell'UTOE 4a le cessioni previste dalla AT4a\_02 hanno un ruolo particolarmente strategico in quanto consentono di completare la realizzazione dell'asse di città pubblica verso nord che dal centro si dirama attraverso la stazione del Serraglio, piazza Ciardi, piazza del Mercato Nuovo e si conclude nel polo culturale del Fabbricone di cui il Piano prevede un potenziamento. A fronte della cessione degli immobili funzionale a tale potenziamento si prevede la realizzazione delle facoltà edificatorie private a carattere residenziale da attuarsi in un edificio simile alle edificazioni presenti in zona quanto a estensione e altezze.

Nell'UTOE 4c si prevede la cessione a parco della vasta area sportiva dismessa dell'Ambrosiana lungo via del Purgatorio, a fronte di 2000 mq circa di edificazione residenziale. 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 spazi di aggregazione.

Il progetto del verde in aree densamente urbanizzate e semi-centrali trova una grande possibilità di attuazione nella AT4c\_02, nella quale, a fronte di edificazioni private a carattere direzionale, che possano portare nel quartiere e lungo la Declassata funzioni amministrative private anche di livello, 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 con il nuovo Parco Urbano nell'area dell'ex Ospedale con il nuovo Parco che sarà realizzato al Soccorso a seguito dell'interramento della Declassata.

Sempre nel quadrante a sud del centro storico, 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 piccolo completamento residenziale.

Nelle zone più esterne al centro e delle frazioni, la perequazione dà spesso l'opportunità di arricchire e completare la consistenza delle aree a servizi anche tramite piccoli interventi di edificazione generalmente di completamento all'edificato esistente (AT5\_06 , AT5\_07, AT5\_08, AT5\_09, AT5\_15, AT5\_16, AT5\_17, AT5\_18, AT6\_01, AT6\_04, AT6\_12, AT8\_03, AT8\_04, AT8\_05 ).

Nella zona di San Giusto, attraverso due aree di trasformazione AT5\_20, e AT5\_21, si consente il miglioramento viario all'incrocio su via di Reggiana e l'implementazione della dotazione di verde e parcheggi della zona a fronte di piccole edificazioni residenziali.

Nella zona di Galcetello due aree di trasformazione (AT5\_03, AT5\_04) su via Brioni e su via San Martino per Galceti consentono il potenziamento delle aree verdi attorno al viale Fratelli Cervi e la costruzione di un nuovo plesso scolastico per la scuola di base, assai necessario per l'amministrazione. Si prevede la cessione delle aree per i progetti pubblici descritti a fronte della realizzazione di completamenti residenziali integrati all'edificato esistente.

Tramite la perequazione si prevede il potenziamento delle strutture sportive con la AT5\_10 nell'abitato di Viaccia e con la AT5\_12 a Galciana. La cessione delle aree funzionali al completamento delle aree sportive già esistenti avverrà contestualmente all'edificazione di facoltà edificatorie a destinazione residenziale.

Nell'ottica di aumentare le superfici a verde e implementare la forestazione nel territorio urbanizzato, una delle strategie di qualificazione ambientale che il Piano porta avanti, molte aree di trasformazione contribuiscono fortemente alla sua attuazione.

Complementari al Parco agrourbano di Capezzana, vasta area agricola per la maggior parte di proprietà pubblica, di trasformazione AT5\_13 e AT5\_14 con le quali si ottiene un riordino delle porzioni retrostanti l'abitato storico del centro di Capezzana con una riconfigurazione funzionale all'uso pubblico del parco, rispettosa dell'edificato esistente.

Nell'area centrale a sud ed est si prevedono alcune aree di trasformazione strategiche per l'implementazione del verde e delle superfici arborate nell'ottica di aumentare la vivibilità. In particolare la AT6\_05 tra via Zarini e via Arrigo del Rigo prevede la realizzazione di un parco agrourbano inserito in un contesto denso a fronte della realizzazione di un edificio residenziale al margine del parco. Tale area si colloca in prosecuzione con uno dei quattro grandi parchi previsti dal Piano.

Un'area di discrete dimensioni è prevista in cessione nella AT6\_14, a sud dell'autostrada nella zona di Baciacavallo, il parco urbano che ne deriva dovrà conservare il carattere agricolo attualmente presente mantenendo tracce dell'agrosistema relittuale in coerenza con il contesto limitrofo. Contestualmente alla cessione e alla sistemazione dell'area verranno edificati degli edifici artigianali.

La riconfigurazione strategica dell'area dell'accesso alla città, casello di Prato Est, è contenuta nelle schede AT6\_02 e AT6\_03. Entrambe si situano nel quadrante a sud della Declassata in corrispondenza del Museo Pecci.

Nella prima 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. Il nuovo insediamento direzionale dovrà costituire un insieme architettonico capace di caratterizzare qualitativamente l'ingresso della città attraverso forme e linguaggi dell'architettura contemporanea. Qui è già prevista la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale, sempre a firma di Maurice Nio, di collegamento tra l'area museale e l'area di trasformazione che si connetta alla Ciclovía di prossima realizzazione, posta sul confine sud con l'area di trasformazione.

L'altra area invece costituisce l'occasione per la realizzazione di un grande parco urbano integrato al polo del Pecci e al polo direzionale in previsione. La cessione delle aree per il progetto pubblico (78% dei suoli

oltre le aree a standard previste per l'intervento edilizio) sarà contestuale alla realizzazione di edificazione di funzioni artigianali e di commercio all'ingrosso, integrate con il parco urbano.

## I grandi parchi

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

Essi sono il Parco di San Paolo (AT4b\_05), il Parco dei Ciliani (AT5\_05), il Parco di Cafaggio (AT6\_13) e il Parco delle Fonti (AT6\_07, AT6\_08, AT6\_09).

La finalità che persegue il Piano Operativo è quella di rendere pubbliche e fruibili aree verdi di notevoli dimensioni, situate in zone densamente abitate e collocate in posizione strategiche della città, nel tentativo di preservare queste aree rimaste libere dell'espansione della città, spesso ancora adibite ad usi agricoli, per metterle a disposizione della collettività.

Lo strumento della perequazione con la metodologia descritta nei paragrafi precedenti trova qui la sua applicazione più semplice e più efficace. Ai suoli agricoli si applica un indice territoriale perequativo (che va dallo 0,10 allo 0,15) che genera facoltà edificatorie private che vengono attuate nelle aree preposte dal Piano all'edificazione. Le cessioni previste all'amministrazione superano in questi casi il 70%, oltre agli standard che devono essere realizzati contestualmente all'attuazione dell'edificazione privata.

Nell'UTOE 4b il **Parco di San Paolo** si colloca immediatamente a sud dell'area densa del Macrolotto Zero e risulta una lingua di terreno ancora agricolo, vero polmone verde per il quartiere. Tramite la perequazione si prevede la cessione all'amministrazione della maggior parte dei suoli per realizzare aree a verde e sportive. Lungo il parco che si estende da via di San Paolo a via Dossetti, in corrispondenza del plesso scolastico e sportivo, si prevede la creazione di un nuovo skyline costituito da torri con funzione residenziale in corrispondenza degli accessi principali e da interventi di completamento di edilizia a medio-bassa densità in prossimità dell'abitato esistente.

Nell'UTOE 6 il **Parco delle Fonti** costituisce la penetrante verde in direzione est-ovest all'interno della zona densa compresa tra via Valentini e viale della Repubblica. Nel Piano l'attuazione del parco pubblico avviene attraverso più aree di trasformazione autonome tra loro ma che prefigurano cessioni atte alla realizzazione complessiva del parco da parte della pubblica amministrazione.

Le aree di trasformazione del Parco delle Fonti sono AT6\_07, AT6\_08, AT6\_09. A fronte delle cessioni vengono riconosciute facoltà edificatorie a destinazione residenziale. Da rilevare la AT6\_07, nella quale si prevede l'attuazione anche delle facoltà edificatorie provenienti dalla cessione richiesta nella AT4b\_02.

Gli altri due grandi parchi in previsione, il **Parco dei Ciliani** e il **Parco di Cafaggio**, sono situati nella primissima periferia della città rispettivamente verso nord il primo e verso sud il secondo.

In questi due casi, oltre alle facoltà edificatorie riconosciute dall'indicizzazione dei terreni da attuarsi nella destinazione residenziale, si prevede un incentivo da realizzarsi come housing sociale secondo le due tipologie di ERS descritte all'art. 31 delle NTA del Piano Operativo. In particolare si prevede la realizzazione del 20% della "Se" generata dalle cessioni da realizzare come ERS di tipo A, cioè edilizia residenziale con vendita a prezzo convenzionato, e la realizzazione del 30% della "Se" da realizzare come ERS di tipo B, edilizia sociale per l'affitto a canone calmierato. Visto che queste previsioni di housing sociale rafforzano la valenza pubblica delle trasformazioni, la ERS di tipo A deve essere realizzata contestualmente alle edificazioni private, mentre per la ERS di tipo B, in caso in cui non venga realizzata dal soggetto attuatore, dovrà essere ceduta la superficie fondiaria prevista per la sua edificazione in modo che l'Amministrazione possa attivarsi per realizzarla direttamente.

Il Parco dei Ciliani è immaginato come un grande parco urbano che connetta le aree dense della città con percorsi ciclopodali in direzione nord-sud ed est-ovest nel quale venga implementata l'area sportiva esistente sul quale si affacciano episodi di edilizia residenziale contemporanea. E' prevista la creazione anche di una nuova viabilità di attraversamento che colleghi via Liliana Rossi con via S. Martino per Galceti.

Il Parco di Cafaggio si trova su un'ampia area libera posta fra via Ginzburg e via Cava, in seconda schiera rispetto a blocchi di edifici residenziali di recente formazione nella parte nord e da edificazione di tipo misto nella parte sud.

La grande area a parco che si sviluppa con asse est-ovest dovrà svolgere la funzione di connessione fra l'area agricola di San Giusto sul lato ovest e le aree urbanizzate su via Leopardi e via Roma. I nuovi edifici realizzati con linguaggi di architettura contemporanea dovranno disporsi in modo da favorire la permeabilità dei percorsi e l'accessibilità alle aree verdi.

#### 5.4.5 Aree di trasformazione per la città pubblica: nuove edificazioni generate da cessione di edifici

Per la definizione dei nuovi scenari urbani il Piano Operativo individua anche alcuni edifici da cedere gratuitamente all'amministrazione a fronte del riconoscimento di facoltà edificatorie in quantità fissa in relazione alla consistenza dell'edificazione esistente espressa in "Se" ed alle sue caratteristiche in termini di destinazione e stato conservativo.

Essi sono situati in aree strategiche per lo sviluppo della visione di città pubblica come il centro storico o il Macrolotto Zero.

Ad esempio nella AT3\_02 si prevede la cessione dell'edificio produttivo confinante con il polo culturale Museo del Tessuto e Biblioteca Lazzerini, edificio di interesse in quanto fulcro del potenziamento del polo culturale Campolmi. Le facoltà edificatorie generate potranno attuarsi nella AT07\_1 UMI 2 con destinazione commerciale.

Un'altra porzione di edificio in cessione è relativa alla ex fabbrica Lucchesi, area funzionale alla creazione di un presidio pubblico in prossimità del futuro parco urbano, il "Parco Centrale", di cui costituirà anche un varco di accesso.

Perseguendo l'obiettivo della conversione del Macrolotto Zero a distretto creativo, favorendo l'inserimento di attività culturali nel tessuto produttivo esistente e incrementando la dotazione di servizi del territorio, si prevede la cessione di alcuni immobili in questa zona e in particolare nelle AT4b\_04, AT4b\_11, aree di notevole interesse data la vicinanza con le aree oggetto del progetto regionale PIU Prato e AT4b\_07.

Si prevede che le facoltà edificatorie riconosciute vengano realizzate rispettivamente: per la AT4b\_04 nell'area di trasformazione At\_08\_01 in zona via Paronese, per la AT4b\_11 in una porzione della AT7\_01 – Via Toscana - Macrolotto 1, mentre le facoltà provenienti dalla cessione dell'immobile in via Rossini verranno ospitate nella AT5\_19 – Declassata - via della Solidarietà con destinazione commerciale.

#### 5.4.6 La pianificazione pregressa riconfermata dal Piano

Nell'elaborato 04.1\_NTA – Aree di Trasformazione, in calce alle schede di trasformazione per ogni UTOE sono riportate le schede dei piani attuativi in corso di validità e non ancora convenzionati e i piani attuativi prorogati a seguito di specifiche richieste dei proponenti, richieste che sono state valutate in base alle loro coerenze con l'Atto di Indirizzo e il Piano Strutturale. La scheda di questi piani, pur riportando alcuni dati relativi alle quantità messe in gioco, rimanda alle rispettive delibere di Consiglio comunale con i quali sono stati approvati. Il Piano Operativo assume gli stessi quale parte integrante del progetto e pertanto concorrono al dimensionamento complessivo; gli stessi sono inoltre soggetti alle nuove prescrizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui all'elaborato 12.1 e alle condizioni alle trasformazioni di cui all'elaborato 13.2.

## 5.5 La promozione della qualità territoriale

Se i temi dell'ambiente, della mitigazione climatica, del benessere psicofisico, del miglioramento acustico e percettivo sono la base delle scelte strategiche e normative del Piano Operativo, lo spazio non costruito ne costituisce l'espressione. Che si tratti di pubblico, privato, privato di uso pubblico o fasce di rispetto, lo spazio è visto in un'immagine complessiva di qualità. Una qualità territoriale in cui ognuno può e deve dare il proprio contributo.

L'innalzamento delle temperature medie è amplificato dall'esistenza di superfici impermeabili, dovute sia alla presenza di edifici che a quella di infrastrutture stradali e spazi per la sosta. L'uso massivo del mezzo di trasporto privato ha innescato un meccanismo di crescente richiesta di viabilità alternative, a sezioni stradali crescenti; la favorevole risposta dell'Amministrazione ha incrementato, come in un circolo vizioso, l'uso dei mezzi meccanizzati. Il PUMS ha affrontato il tema, prevedendo le zone 30 in alcune aree dense della città, a testimonianza di una certa inversione di tendenza.

All'aumento del suolo impermeabilizzato si affianca la problematica della sosta degli autoveicoli che spesso invadono spazi liberi tra le alberature, poste lungo la viabilità, che già soffrono di spazi ristretti, spesso occupati da cartellonistica o impiantistica di corredo stradale. Questo atteggiamento comporta il frequente ricorso a potature che sfociano in capitozzature con la conseguente rottura dell'equilibrio tra apparato radicale e chioma, causa di cadute repentine degli alberi a seguito di eventi meteo di rilievo.

Occorre, pertanto, ricreare un equilibrio tra spazi, cittadini e natura, innescando un meccanismo virtuoso fatto di progettazioni accurate, di ricerca di materiali con elevati valori di riflettanza ed emissività termica, di compensazioni ambientali date da maggiori percentuali di permeabilità dei suoli e di forestazione, di promozione all'uso oculato e coscienzioso dell'acqua.

La promozione della qualità territoriale passa anche dall'attenzione all'accessibilità per ogni tipologia di utente la quale non si esprime attraverso l'utilizzo di dispositivi esclusivi, ma garantendo l'uso di sistemi integrati e inclusivi.

Il Piano Operativo, attraverso il proprio apparato normativo, impone un nuovo orientamento: i regolamenti del verde ed edilizio dovranno necessariamente amplificare - per quanto di competenza - l'attuazione della norma urbanistica.



Prato 2030, la provocazione dello studio Boeri

Il Titolo IV delle NTA, che si riferisce alla promozione della qualità territoriale, è suddiviso in 4 Capi: il primo relativo alla disciplina delle attrezzature e dei servizi di interesse generale, ovvero gli standard di cui al DM 1444/1968, il secondo relativo alle infrastrutture viarie e di trasporto, il terzo relativo alla qualità in ambito urbano compresi spazi ed aree private, similmente il quarto in ambito rurale.

### 5.5.1 Il disegno dello Spazio Pubblico

Spazi aperti ed edifici definiscono il disegno della città, in particolare le attrezzature e le aree pubbliche che concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Gli standard sono articolati in 4 categorie, all'interno delle quali è possibile operare passaggi da una sottocategoria all'altra senza che questo costituisca variante al Piano né tanto meno alla verifica delle dotazioni pro-capite:

#### **AI - aree per l'istruzione**

- **Alb** servizi per l'istruzione di base
- **Als** servizi per l'istruzione superiore
- **Alu** servizi universitari

#### **AC - aree per attrezzature di interesse comune**

- **ACa** servizi sociali e assistenziali
- **ACc** servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati
- **ACH** servizi ospedalieri e sanitari
- **ACr** servizi religiosi
- **ACe** edilizia residenziale pubblica
- **ACt** strutture tecniche e tecnologiche
- **ACtr** stoccaggio e trattamento rifiuti
- **ACu** servizi amministrativi e assimilati
- **ACm** servizi per la mobilità
- **Acim** servizi cimiteriali

#### **AP - aree per spazi e parcheggi pubblici**

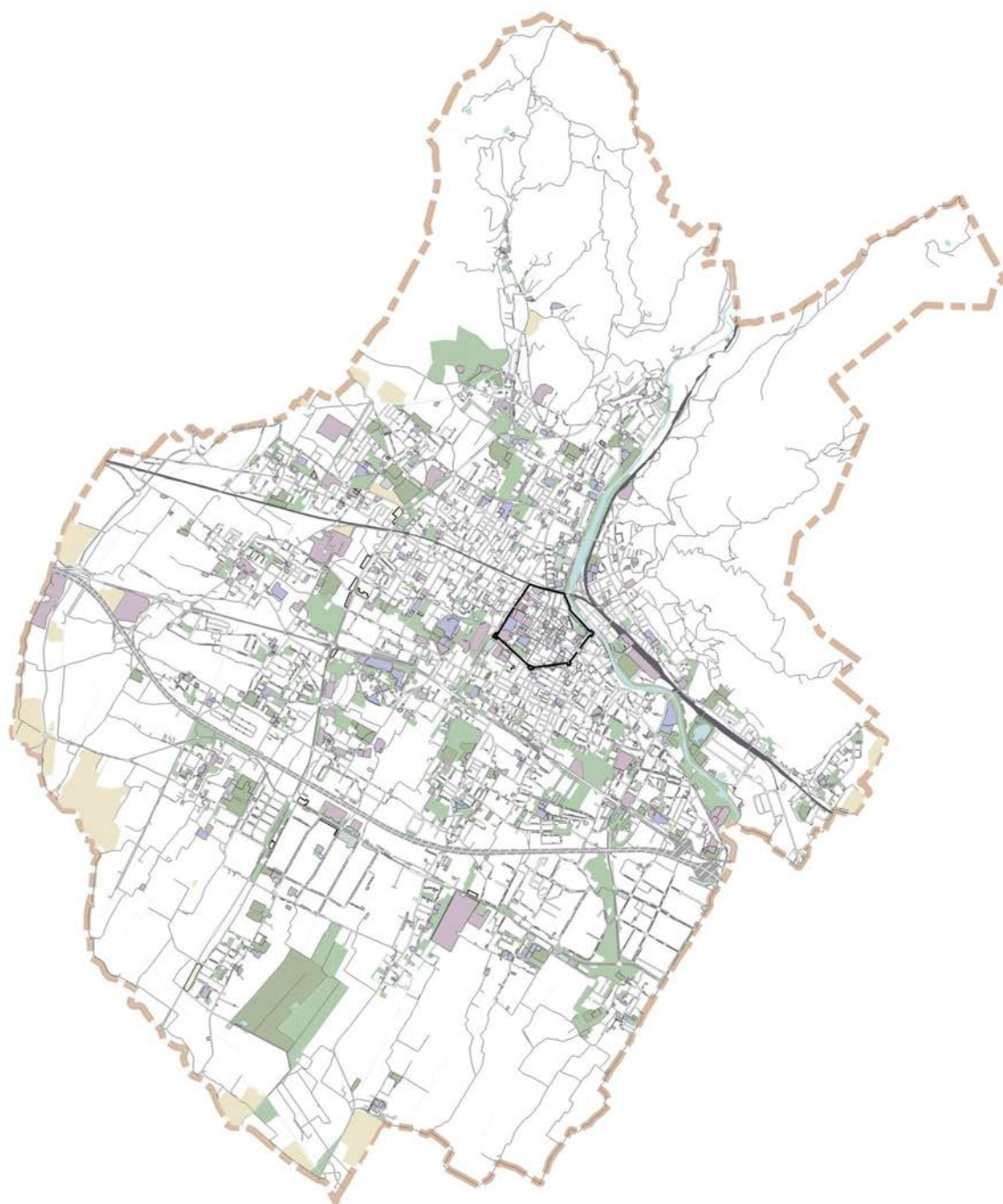
- **APz** piazze e aree pedonali
- **APp** parcheggi
- **APc** aree sosta camper
- **APt** aree sosta tir

#### **AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

- **AVp** verde attrezzato e parchi
- **AVo** orti sociali e urbani
- **AVs** aree sportive

Le aree a standard sono le sole ad essere evidenziate da campiture colorate accompagnate dalla sigla che identifica la sottocategoria all'interno delle tavole della Disciplina. Al fine di facilitare la lettura, le campiture risultano a fondo omogeneo per le attività e i servizi esistenti, a fasce alternate trasversalmente nel caso di nuova previsione. Due declinazioni del viola-lilla per i servizi per l'istruzione e le attrezzature collettive, una campitura grigio/verde per parcheggi e piazze, diverse declinazioni di verde per spazi, parchi attrezzati e lo sport. Nelle tavole della disciplina, ad ogni tipologia di standard è inoltre associata una sigla, di cui al precedente elenco, sono fatte salve le sigle riguardanti i parcheggi pubblici (APp) e le aree a verde attrezzato e parchi (AVp) a causa della capillare diffusione e quindi sovrapposizione nella scala 1:2.000, comunque visibili nella consultazione on-line.





#### *Standard Urbanistici esistenti e di progetto*

Sono mutate dal Piano Strutturale per quanto riguarda la residenza e dal decreto ministeriale per le quantità minime di dotazione. gli standard da prevedersi a seguito di interventi diretti o soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Deriva invece dal PAES approvato con DCC 97/2015, in particolare dall'azione 11.01, la destinazione degli standard urbanistici; vi è infatti un incremento sostanziale della dotazione verde pro-capite nelle zone in cui si riscontra una temperatura più alta della media. Il Piano individua nelle UTOE centrali e densamente urbanizzate: 3 - *Centro Storico*, 4a, 4b e 4c - *Città centrale*, 5 - *I Borghi* e 6 - *Città in aggiunta*, le zone che

più necessitano di aree verdi: per le categorie funzionali di commercio al dettaglio e direzionale si prevede di destinare il 25% degli standard a verde pubblico e restante a parcheggio e aree pedonali, per tutte le altre categorie il 75% è destinato a verde pubblico e il 25% alla sosta e/o aree pedonali.

Per interventi non derivanti da ristrutturazione ricostruttiva, sostituzione edilizia, addizione volumetrica, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, quantificati secondo i parametri descritti all'art. 25 comma 2 delle NTA, che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione D4 – servizi privati di interesse pubblico che interessano “Se” inferiore a 1000 mq non è prescritto il reperimento di standard urbanistici. Non è altresì prescritto il reperimento degli standard per interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione D2 – servizi alla persona che interessano “Se” inferiore a 200 mq. Scelta operata ai fini del perseguimento di una strategia che favorisca l'insediamento di funzioni, in particolare di servizi privati di interesse pubblico e attività di servizio alla persona che consentono di innervare il tessuto urbano di componenti attrattive, di incontro e vitalità necessari alla tenuta del tessuto sociale. Per dimensioni superiori a quelle indicate è il Consiglio comunale ad indicare gli standard dovuti, anche alla luce delle dotazioni già esistenti nel contesto territoriale di riferimento.

Di facile lettura e applicazione la tabella per le eventuali monetizzazioni degli standard dove, incrociando la tipologia dei tessuti urbanizzati, storici o contemporanei o degli ambiti rurali con le UTOE, è possibile individuare la percentuale massima ammissibile. I valori percentuali di monetizzazione sono due, ossia 50% o 100%. Sono state, infatti, eliminate le percentuali di spazi di uso pubblico previste nel Piano Secchi, la cui gestione ha spesso ingenerato problematiche di sicurezza con richieste di chiusura degli spazi e conseguente revisione delle convenzioni stipulate.

L'Amministrazione vincola i proventi della monetizzazione ad uno specifico centro di costo e quindi di spesa per l'acquisizione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche e servizi da prevedersi nello stesso contesto in cui ricade l'intervento; questo è particolarmente importante per le zone densamente urbanizzate, dove piuttosto che dare vita a micro-interventi differiti e spesso non dialoganti, le realizzazioni possono generare degli introiti tali da poter riqualificare spazi e attrezzature collettive di maggiori dimensioni.

Al fine di tutelare il risultato qualitativo degli interventi, i titoli abilitativi dovranno essere accompagnati da schemi progettuali utili a fornire elementi di conoscenza, con le necessarie verifiche di compatibilità paesaggistica, territoriale e architettonica, nonché dimostrare la fattibilità geologica sismica e idraulica degli stessi. Questo è particolarmente utile ai fini dell'espressione del giudizio di compatibilità dell'intervento da parte delle Commissioni Edilizia o Paesaggistica, nei casi che ricorrono.

Nella realizzazione o adeguamento di **servizi per l'istruzione (AI)** - che siano di base, superiori o universitari - si perseguono gli obiettivi di: garantire o migliorare l'accessibilità e la sosta, prevedendo una dotazione minima di posti auto superiore a quanto previsto dalla normativa vigente e posti bici in linea con quanto previsto dal PUMS, e correlando la fruibilità degli spazi interni con la rete di percorsi ciclo-pedonali esterni e al trasporto pubblico locale; di adeguare gli edifici alle normative antisismiche o di riqualificazione energetica mediante l'uso di tecnologie in cui la componente vegetale è essenziale; di incrementare la dotazione di parchi e giardini e creare connessioni con spazi verdi pubblici e privati che insistono nell'immediato intorno.

In particolare, la programmazione delle aree destinate all'istruzione trova riferimenti specifici nella normativa di settore, secondo i parametri e le indicazioni. La programmazione a scala locale è stata portata avanti nell'ambito della Conferenza Zonale per l'Istruzione di Area Pratese, deputata al coordinamento degli spazi per l'educazione di ogni ordine e grado, pubblici e non.

Tale pianificazione ha tenuto conto del modello organizzativo del ciclo delle scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, che trovano nell'Istituto Comprensivo la matrice che, partendo da

parametri legati al collegamento fra i diversi cicli scolastici e dall'ottimizzazione degli aspetti gestionali, ha evidenti ricadute anche in termini spaziali e quindi urbanistici. Ogni Istituto (nel caso di Prato sono 14, seppure non tutti compiutamente definiti) è infatti caratterizzato da un ambito urbano di riferimento che collega la leva scolastica all'effettiva disponibilità degli spazi didattici, evidentemente connessi fra di loro nel ciclo materna-primaria-secondaria di primo grado, laddove si fa corrispondere a ciascun ordine di scuola un ambito urbano via via sempre più allargato, passando da edifici scolastici a scala di isolato urbano come nel caso degli edifici per la prima infanzia e la scuola materna, ad ambiti che includono la possibilità di spostamenti degli studenti con necessari collegamenti sia alla rete dei percorsi ciclo-pedonali che alla rete dei trasporti pubblici. Per quanto attiene alle scuole secondarie, così dette del ciclo superiore, le risultanze della Conferenza Zonale ed il confronto con i competenti uffici della Provincia hanno portato agli specifici e conseguenti dimensionamenti, con la valorizzazione di alcuni interventi che potranno essere anche in compartecipazione fra i diversi Enti.

La conoscenza delle caratteristiche del patrimonio esistente, delle dinamiche in corso e delle differenti e specifiche questioni legate al contesto dei singoli plessi ha consentito di procedere in molti casi ad una semplice revisione delle aree esistenti con modeste operazioni di adeguamento del disegno di suolo per facilitare le necessità di ampliamento e/o riorganizzazione, per adeguamenti ai parametri dell'edilizia scolastica, per valutazioni in termini di sicurezza, per diversificazioni degli accessi e/o delle aree di sosta. Per i plessi strategici, invece:

Area Centro Storico - Area Castellina: Per i plessi scolastici all'interno delle mura – le Cesare Guasti in via Santa Caterina, le Fabio Filzi in via del Seminario e la scuola dell'infanzia di San Vincenzo – alla luce dell'aumento delle iscrizioni e della necessità di un adeguato bilanciamento in termini di organizzazione dell'Istituto Comprensivo, l'ampliamento non risulta sufficiente. Pertanto, è stata individuata una nuova area presso la Castellina, fra via Capponi e la ferrovia, in prossimità dell'istituto De Andrè, da destinare ad una nuova scuola dell'infanzia. Attualmente occupato da attrezzature sportive per calcio e rugby, il sito verrà ridisegnato per accogliere il nuovo plesso, mantenendo l'impianto calcistico, mentre quello per la palla ovale sarà ricollocato in località Galciana.

Area via Galcianese: Il Piano Operativo prevede una risistemazione complessiva del polo, che include quasi tutti gli ordini scolastici, e che presenta attualmente alcune criticità dovute alla mancanza di adeguati spazi per il parcheggio e di un'efficace diversificazione dei vari accessi. Il Piano comprende, poi, un ampliamento dei locali per la didattica e le attività sportive e ricreative degli istituti superiori.

Area Nord: Al fine di completare l'offerta formativa dell'Istituto Comprensivo recentemente costituito, è stata prevista la realizzazione di una nuova scuola scuola secondaria di primo grado nell'area tra viale Fratelli Cervi e via San Martino per Galceti prevista dal Piano. Tale ubicazione comporterà l'individuazione di un nuovo polo scolastico insieme alla primaria Meoni e alla scuola dell'infanzia che sorgerà su via di Cantagallo, con una conseguente facilitazione dei collegamenti per gli utenti. La grande area a parcheggio prevista sarà funzionale anche alla vicina pista d'atletica ed al limitrofo campo da calcio.

Nella realizzazione o nell'adeguamento di aree ed edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare **attrezzature di servizio alla città ed alla comunità (AC)**, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo di livello urbano o superiore, si perseguono gli obiettivi di garantire o migliorare l'accessibilità con collegamenti alla rete pedonale e ciclabile, anche attraverso la prossimità alle fermate del trasporto pubblico locale e di porre particolare attenzione alla quantità e qualità degli spazi verdi, spazi pavimentati e parcheggi. E' possibile sia la riqualificazione che l'ampliamento delle strutture esistenti per favorire una migliore configurazione plano-altimetrica dei manufatti e per l'inserimento nel contesto, garantendo superfici permeabili adeguate.

Questa è la categoria più ricca di declinazioni, la loro previsione o riqualificazione con ampliamento, insieme alle aree per l'istruzione prefigura non solo spazi funzionali ma anche luoghi di aggregazione. La previsione diffusa di questi servizi/poli attrattori veri centri civici, resi riconoscibili e accessibili in sicurezza dalla creazione di aree con diverso trattamento della pavimentazione tali da configurarsi come inviti, costituiscono nel loro insieme il welfare urbano.

Per quanto concerne le **Residenze Sanitarie Assistite** nel documento trasmesso della Società della Salute sulla “determinazione del fabbisogno di posti letto in Residenze Sanitarie Assistenziali, nell’area territoriale di riferimento pratese”, si evince che il trend della popolazione anziana è in costante aumento. Dai dati ISTAT si rileva che gli ultra-sessantacinquenni nel precedente quinquennio sono passati dal 21% al 22,1%, che l’indice di vecchiaia è passato dal 145,5 al 154,3, e dato ancor più significativo è che l’indice di dipendenza è passato dal 55,5 al 56,5. Gli inserimenti temporanei di anziani non autosufficienti in RSA collocate nell’ambito territoriale pratese è sempre più complesso per la saturazione delle strutture presenti a cui si aggiunge sia la chiusura dell’attività di due strutture a gestione diretta con 74 posti complessivi disponibili, sia una costante presenza nella lista d’attesa di inserimento di una media di 50 persone valutate non autosufficienti. La rideterminazione del fabbisogno porta alla richiesta di ulteriori 150 posti letto in “modulo base” e 16 posti letto in modulo a bassa intensità assistenziale (BIA).

Il Piano individua due aree: via Wangen e via di Gello, che coprono il fabbisogno, con un numero massimo rispettivamente di 150 e 100 unità, con standard dimensionali tali da garantire sia la collocazione di pazienti che necessitano di posti letto in modulo base o di posti in modulo a bassa intensità assistenziale (BIA). Le dotazioni previste e le prescrizioni sono in linea non solo con le linee guida ministeriali ma perseguono la strategia di tutti gli interventi pubblici e privati che concorrono all’ampliamento delle dotazioni ambientali per l’intera città.

Per le aree ed edifici destinati al soddisfacimento del bisogno di alloggi di **Edilizia Residenziale Pubblica**, si fa riferimento al documento trasmesso - ai fini della redazione del documento di Avvio del Procedimento- dal presidente di Edilizia Pubblica Pratese - società, a totale partecipazione pubblica, che si occupa della realizzazione, del recupero, della manutenzione e della gestione amministrativa del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica per i Comuni della Provincia di Prato. I dati e le prestazioni indicate sono valide a tuttoggi:

*<<Nell’impostare una corretta pianificazione per la funzione dell’edilizia sociale non dobbiamo dimenticare di inquadrare l’obiettivo generale a cui essa deve contribuire:*

***disporre di una adeguata quantità di alloggi e di strutture di servizio da utilizzare all’interno di un progetto sociale, per il supporto a categorie di cittadini non in grado di provvedere in proprio al reperimento di una casa, allo scopo di facilitare il loro inserimento o reinserimento nelle ordinarie dinamiche sociali e il raggiungimento della piena autonomia.***

*In poche parole, nessuna pianificazione sarà pienamente efficace se non farà parte di un progetto organico per il sostegno sociale che inneschi un processo di sostegno dinamico, interrompendo l’attuale meccanismo di assistenza statica perpetua.*

*Ciò premesso restringendo il campo alle funzioni di nostra più stretta competenza in ambito immobiliare, urbanistico ed edilizio, si identificano tre obiettivi, che occorrerà confrontare e calibrare con le direttive e gli obiettivi delle varie linee di investimento, regionali, nazionali ed europee:*

1. **quantitativo:** un traguardo possibile nell’arco di validità del Piano Operativo potrebbe essere disporre di un totale di 2200 alloggi;

2. **qualitativo:**

- migliori edifici
- miglior inserimento urbano
- servizi
- minor consumo di suolo
- maggior velocità di appalto
- valorizzazione del patrimonio pubblico

3. **gestionale:**

- facilità di manutenzione
- economia di conduzione
- supporto al reinserimento
- maggior turnover

- riduzione della morosità

#### **A. Quantitativa**

Entro la fine del 2015 veleggeremo verso i 1800 alloggi.

Occorre quindi immaginare come realizzare circa 400 alloggi in 6 anni, in ordine a situare sul territorio gli interventi privilegiando le aree già edificate da sottoporre a ristrutturazione urbanistica ed il riuso di edifici esistenti da ristrutturare, ma anche utilizzando convenientemente lotti di completamento in aree urbane.

Punti da approfondire ed analizzare

##### a) Edifici esistenti di proprietà pubblica da riutilizzare

a. *Fabbricati adibiti ad ERP od edilizia sociale ma da ristrutturare, magari ampliando, razionalizzando ed adeguando gli spazi e dotandoli dei servizi necessari ad un inserimento nel programma di sviluppo sociale generale. (via della Fonderia costituisce un esempio) Per attuare questo processo occorre partire da una operazione sistematica di ricognizione ed auditing del patrimonio esistente, che in circa 6/8 mesi produca un rapporto che permetta di identificare le azioni da svolgere per ciascun edificio per un retrofitting coerente con gli obiettivi prima enunciati, dal quale pertanto dovrebbe risultare:*

- una nuova configurazione di alcuni edifici che porti ad un aumento complessivo delle unità disponibili;
- un adeguamento normativo e qualitativo dei fabbricati che si traduca quindi in una maggior facilità di e quindi in un risparmio di risorse a media-lunga scadenza, che allevi in parte il peso dell'investimento;
- una maggior efficienza degli impianti e delle prestazioni energetiche che si traduca in consistenti risparmi di gestione corrente;
- un miglioramento complessivo della qualità degli insediamenti, che avvicini il patrimonio alle funzionalità e agli standards richiesti per impostare un efficace gestione di reinserimento sociale degli assegnatari.

b. Fabbricati di proprietà pubblica adibiti ad usi diversi, da sottoporre preventivamente a studi di fattibilità per valutare la possibilità concreta di utilizzo per la funzione residenziale o di servizio della residenza.

c. Fabbricati privati acquisibili alla proprietà pubblica, da ristrutturare, completati o da completare. Sulla scorta dell'esperienza del bando per la manifestazione di interesse alla vendita, emanato recentemente su istruzioni della Regione, i cui risultati vanno letti e valutati attentamente, nelle loro connotazioni positive ma anche in quelle negative. Occorre anche valutare le possibili compensazioni derivanti da operazioni private a lotti urbanizzati da adibire a ERP od edilizia sociale

d. Individuazione e destinazione di lotti liberi adeguati da reperire in zona urbana, con riguardo anche all'equilibrio del tessuto socio-economico cittadino, che presenta non pochi aspetti delicati, come testimoniato dalle recenti vicende legate alla realizzazione del Protocollo d'Intesa 2011.

e. Disponibilità di alloggi volano per il trasferimento temporaneo di assegnatari di fabbricati da sottoporre a ristrutturazione, utilizzo di una quota degli alloggi di nuova realizzazione per il trasferimento permanente di assegnatari che non possano essere ricollocati nei fabbricati di provenienza.

Per queste attività l'investimento necessario è da stimarsi in circa 60.000 € per organizzare un gruppo operativo tecnico, con supporti multidisciplinari.

A lato del lavoro tecnico, con pari rango, occorre lavorare sul reperimento dei mezzi finanziari, con riguardo a tutte le possibili fonti pubbliche e private attivabili. Anche su questo aspetto occorre in primis investire una somma stimabile in circa 30.000.€, per attivare le necessarie consulenze, ove non già disponibili all'interno delle amministrazioni.

- ipotizzando un intervento composto mediamente da:

- *Ristrutturazione e retrofitting del patrimonio esistente*
- *Azioni di ristrutturazione del patrimonio pubblico esistente con cambio di destinazione d'uso*
- *Acquisizione da privati in varie forme*
- *Nuove costruzioni*

*Si può ipotizzare un fabbisogno finanziario di circa € 60.000,000 da programmare in 6 anni. In assenza di disponibilità finanziaria diretta da parte dei Comuni Soci, le fonti per coprirlo devono essere così reperite esplorando ed implementando le corrette azioni in ciascun ambito:*

- *Risparmi di conduzione e manutenzione*
- *Riduzione degli esborsi per emergenza abitativa*
- *Cessione degli immobili non strategici*
- *Misure di finanziamento regionali—statali—europee*
- *Attivazione di linee di credito di tipo privatistico, con approfondimento sulle garanzie da parte di enti terzi,*
- *Strumenti dedicati specifici:*
  - *Fondi d'investimento*
  - *Obbligazioni*
  - *Tasse di scopo*
  - *Project financing*
  - *Compensazioni o titoli equivalenti*
  - *Fondi di rotazione in anticipazione a valere su finanziamenti da fonti pubbliche*
  - *Nuove forme di gestione delle operazioni non ERP, che possano garantire il recupero dei capitali impiegati quando non anche un sia pur modesto ed etico rendimento.*

### **Qualitativo**

*La qualità va ricercata non solo negli edifici, ma anche nel loro inserimento nel tessuto urbano e sociale, nel loro corredo di servizi, nelle procedure propedeutiche alla realizzazione ed in quelle di appalto.*

*Per quanto riguarda i nuovi fabbricati, possiamo essere abbastanza soddisfatti della qualità della progettazione, ma ancora occorre lavorare sulle conseguenze operative di una legge sugli appalti che porta fatalmente a difficoltà pesanti nelle fasi di costruzione e gestione del cantiere. Ciò perché i meccanismi di gara capziosi ed orientati ad obiettivi ben differenti dalla massima valorizzazione degli investimenti e dalla qualità tecnica degli edifici, portano spesso ad impiegare imprese inadeguate o che non hanno reale interesse a portare in fondo l'appalto con livelli qualitativi per noi soddisfacenti; ma solo quello di conseguire obiettivi economici immediati, se non peggio. Diverso è il discorso per i fabbricati esistenti; le necessità di impostare un generale lavoro di retrofitting del patrimonio esistente si basa su diversi fattori:*

*a) **fattori economici generali**, legati al processo, in progressivo consolidamento sulle piazze internazionali, di procedure di rating dei patrimoni immobiliari, che guidano l'apertura o meno delle linee di credito, ma arriveranno con tutta probabilità a guidare anche l'accesso ai contributi e finanziamenti pubblici provenienti dai canali Europei e Mondiali: in una parola se vorremo soldi dovremo dimostrare di avere un patrimonio qualitativamente valido;*

*b) **fattori urbanistici e sociali**, dal momento che la presenza di edifici di scarsa qualità edilizia costituisce un elemento di degrado urbano, che genera anche fenomeni sociali deteriori ed alimenta, con fattori obiettivamente comprensibili se non anche condivisibili, la percezione collettiva negativa dell'ERP attualmente prevalente sia nei cittadini che negli assegnatari, generando in entrambi gli ambiti conseguenze dirette viziose, come una maggior morosità, o reazioni anche sproporzionatamente negative alla notizia di nuovi insediamenti;*

*c) **fattori gestionali**, dal momento che un programma di retrofitting agirebbe con efficacia sulle caratteristiche delle prestazioni energetiche dei fabbricati, permettendo economie dirette che*

*contribuirebbero ad una riduzione della morosità per servizi o comunque a minori oneri per le forniture, oltre ad aggiungere valore intrinseco al patrimonio ed a perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale che devono improntare tutta l'attività pubblica.*

*Il programma operativo deve prevedere innanzi tutto lo stanziamento, invero modesto, dei fondi necessari ad un bando o convenzione per l'auditing generale degli edifici, che permetta di individuare nell'arco di 6/8 mesi le azioni da compiere su ciascun edificio e di disporre di un piano tecnico-economico su cui lavorare innanzi tutto per il reperimento delle risorse. Da questo studio potrebbe anche emergere l'individuazione degli edifici sui quali non è tecnicamente od economicamente corretto intervenire, tanto da consigliarne la dismissione o la eventuale demolizione e ricostruzione.*

*L'attività di auditing dovrebbe peraltro interessare quanto meno tutti gli immobili di proprietà pubblica per i quali si possa ipotizzare un utilizzo residenziale od un servizio dell'edilizia sociale pubblica, costituendo così un elenco di possibili interventi di recupero, ciascuno corredato dalla fattibilità tecnica ed economica.*

*Un miglioramento qualitativo serve anche nelle procedure di pianificazione e di approvazione degli interventi. L'edilizia sociale pubblica, al di là di qualche rarefatta affermazione di principio, è sostanzialmente priva di pianificazione. Nonostante i rilevanti numeri sociali in gioco ed i notevoli fattori economici, l'utilizzo dei finanziamenti è sempre legato a fattori poco meno che occasionali, che vedono l'ente territoriale inseguire faticosamente, suo malgrado, fumose "compatibilità urbanistiche", con atti i cui tempi e procedure mettono sempre più a rischio l'erogazione dei finanziamenti in un quadro nel quale i margini di manovra si fanno sempre più esigui. La vicenda del Protocollo d'Intesa 2011 è a nostro avviso emblematica. Nel nuovo Piano Operativo è indispensabile procedere a correggere questo quadro, sia pur assicurandosi una elasticità e rifuggendo da tentazioni eccessivamente dirigiste, ma permettendo a chi opera di disporre di un "archivio di progetti" da cui attingere prontamente ogni volta che, sotto qualsiasi forma, si rendano disponibili finanziamenti o si manifestino esigenze sul territorio. Ancora una volta occorre investire per studiare una configurazione urbanistica per il comparto E.R.S., in modo da ottimizzare le possibilità di sfruttare al meglio le risorse ed evitare il semplice riempimento del territorio con contenitori più o meno ben costruiti, per ospitare disagi, che diventano per la maggior parte dei casi di assistenza permanente.*

### **Gestionale**

*L'obiettivo è quello di ridurre l'onere economico ed organizzativo per la conduzione del patrimonio ERP, nonché di porre le condizioni per la riduzione della morosità e l'incremento del turnover per gli assegnatari.*

*Occorre quindi certamente condurre la campagna di retrofitting degli edifici, privilegiando gli interventi più urgenti e di maggior ritorno principalmente dal punto di vista dei risparmi di scala sulla manutenzione e sulle forniture dei servizi. L'investimento prima delineato deve essere valutato alla luce della futura riduzione degli oneri e della valorizzazione del patrimonio, oltretutto della maggior efficienza del sistema e del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.*

*La questione morosità è stata oggetto della nostra precedente analisi, ampiamente diffusa e a cui si rimanda. Il problema del turnover è legato, oltre che alla efficienza delle verifiche periodiche e dei provvedimenti ad esse conseguenti, anche ad un cambio di passo nella politica sociale che, come abbiamo in più sedi sostenuto, non può limitarsi a depositare persone in contenitori più o meno adeguati, senza porsi in alcun modo il problema di come fare a reintrodurre in tempi non ultragenerazionali questi cittadini, momentaneamente assistiti a spese della comunità, nella normale dinamica sociale. Ai fattori tecnici quindi si aggiunge un elemento di azione sociale, indispensabile per invertire la dinamica del "riempimento passivo" degli alloggi disponibili, che determina fatalmente la permanente insufficienza della risposta per lo stratificarsi della domanda su un substrato sostanzialmente inamovibile. Il turnover è affidato principalmente al fenomeno degli sfratti, a qualche decadenza sporadica ed in un modesto numero di casi, alla dinamica demografica che però spesso vede la sostanziale ereditarietà dell'utilizzo degli alloggi; ad oggi ciò porta ad una marginalità del fenomeno di sostituzione che impone di puntare principalmente sull'incremento della consistenza del patrimonio, la*

*cui meccanica amministrativa ed economica è , come si è visto poco efficiente e permette incrementi relativamente modesti a fronte di esigenze superiori di almeno un' ordine di cifra.*

*Riteniamo fondamentale in questo contesto il potenziamento degli uffici casa, dotandoli delle risorse economiche, organizzative e di personale , adeguate ad effettuare con rapidità tutte le attività a loro demandate. La prima fra tutte è quella di effettivo controllo sul territorio, che richiede la partecipazione delle forze dell'ordine per quanto di competenza, ma che non può che essere indirizzata e guidata da chi conosce approfonditamente la realtà su cui si agisce. Occorre anche , a nostro avviso quanto meno una applicazione secondo criteri aggiornati, se non una revisione, del Contratto di Servizio, che migliori diversi punti ormai obsoleti e preveda lo stanziamento da parte dei Comuni delle le risorse per le manutenzioni straordinarie, ormai non più prelevabili o cumulabili con la partita delle ordinarie, per la carenza di disponibilità finanziaria di tutte le amministrazioni territoriali, che si riflette direttamente e perniciosamente sulla elasticità finanziaria della Società.>>*

In particolare il Piano prevede per gli alloggi di **Edilizia Residenziale Pubblica** ampliamenti, fino ad un massimo del 40% dell'attuale superficie, atti a favorire l'efficientamento energetico, l'inserimento di servizi privati e collettivi ed il miglioramento delle condizioni abitative. Per gli alloggi di **Edilizia Residenziale Sociale** (con attenzione quindi alla "fascia grigia") di nuova edificazione, la scelta è quella di prevedere piccole realizzazioni: localizzate, dimensionate e disciplinate nelle schede relative alle Aree di Trasformazione, in particolare quelle della tipologia "A" con vendita a prezzo convenzionato; costituiscono invece premialità rispetto agli indici edificatori applicatigli alloggi di cui alla tipologia "B" da locare a canone calmierato. Il Piano offre la scelta di realizzare direttamente la percentuale di tale tipologia, in alternativa di cedere l'area all'Amministrazione per la realizzazione pubblica, come tra le fattispecie previste all'art. 63 della L.R. 65/2014.

Per le **aree di stoccaggio e trattamento dei rifiuti** - in particolare le isole ecologiche - l'obiettivo perseguito, oltre ad attrezzarle con di sistemi di sorveglianza e recinzione, di sistemi di raccolta di percolazioni o di acque meteoriche, di idonea illuminazione, di controllo delle modalità di recepimento e stoccaggio in sicurezza dei rifiuti, è quello di dotarle di manufatti da realizzarsi con materiali di riciclo e coperture che utilizzino tecnologie in cui la componente verde risulti preponderante. Inoltre, l'intento è di corredarle di aree in cui le alberature abbiano funzione di dissimulazione visiva, mitigazione termica, acustica ed atmosferica, nonché costituiscano una connessione ecologica con altri spazi pubblici o privati verdi posti nelle adiacenze. L'adeguamento delle quattro aree per la lavorazione e il riciclaggio dei rifiuti urbani e degli inerti, specificatamente individuate, sono oggetto di dettagliati progetti di opera pubblica.

Per le aree dedicate a **spazi e parcheggi (AP)** le novità più sostanziali riguardano la progettazione ex novo o la riqualificazione di piazze, aree pedonali e aree di sosta. Dalle esperienze maturate e dalla letteratura del settore<sup>18</sup>, sempre più attenta a questo tema ai contributi del Green Benefit oltre alle azioni della forestazione urbana, è stato possibile attingere specifiche indicazioni.

Tre le tipologie di **piazze** individuate:

La prima comprende le piazze, comprensive di viabilità pedonali o mista che le connettono, poste all'interno delle mura urbane. A queste è riconosciuto dal Piano Strutturale la valenza di invarianti strutturali, pertanto sottoposte a tutela nella loro consistenza materiale, simbolica, giuridica e sociale, fatti salvi ulteriori vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004.

La seconda comprende le aree pedonali e gli spazi aperti, anche pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato. Data l'importanza che rivestono nel tessuto sociale quali luoghi di aggregazione e di identificazione, il Piano Operativo prescrive che queste piazze non solo siano dotate di

<sup>18</sup> Tra i numerosi documenti nati da rassegne di settore ed esperienze di Amministrazioni locali e regionali è da menzionare REBUS<sup>18</sup>, acronimo di Renovation of public Buildings and Urban Spaces, un percorso formativo e un laboratorio progettuale sulla rigenerazione urbana per la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, ideato dalla Regione Emilia-Romagna nel 2015, a cui hanno fatto seguito numerose pubblicazioni e altri manuali editi dalla Regione Lombardia relativi alle gestione delle acque urbane che è possibile consultare attraverso appositi link nel sito del Comune di Prato.



sedute in numero adeguato, da porre in ombra e in pieno sole, ma anche di strutture fisse utili per lo svolgimento di attività, manifestazioni ed eventi, garantendo nelle diverse stagioni l'ombreggiamento o il riparo dalle intemperie. Nella progettazione/riqualificazione delle piazze dovrà essere garantita la presenza di alberature disposte in filari, a gruppi o elementi isolati e aree inerbite, per contribuire alla mitigazione climatica, per garantire la vivibilità, la permeabilità dei suoli e la continuità ecologica con i viali alberati che vi si immettono. Gli impianti e i relativi sottoservizi dovranno perseguire il contenimento energetico e l'accessibilità per la manutenzione, senza pregiudicare l'uso degli spazi o mettere a rischio le alberature presenti, dal cui impianto radicale dovranno stare ad una distanza minima di 2 metri. Per le piazze la cui pavimentazione superi i 500 mq è richiesta, inoltre, la presenza della componente acqua nelle forme ritenute più consone, quali fontane, muri o specchi d'acqua, dotati di eventuali sistemi di nebulizzazione previa verifica della qualità delle acque e delle possibilità di adduzione o captazione.

La terza tipologia, pur rispondendo alle caratteristiche di riconoscibilità della precedente fattispecie, comprende in realtà porzioni di viabilità antistanti edifici pubblici o di uso pubblico dove andrà garantita, oltre ad una valenza formale e di individuazione del servizio, anche il controllo della viabilità carrabile, una sorta di "tappeto", un'area a traffico calmierato che consenta l'accesso in sicurezza. Per le caratteristiche intrinseche tale tipologia non costituisce standard ai fini del DM 1444/1968.

Per i **parcheggi** sono messe in campo norme che, pur nel rispetto delle richieste di ulteriori previsioni da parte dei residenti di alcune zone densamente abitate, hanno come obiettivo quello di contribuire alla dotazione ambientale della città con la realizzazione di "parcheggi-verdi"; viene richiesto alla progettazione un notevole sforzo: da 25 mq di superficie minima di stallo e spazi di manovra per posto auto, infatti, si passa a 40 mq. Alla riduzione significativa del numero degli stalli per superficie complessiva disponibile fa da controcampo una dotazione di verde importante per la vivibilità e la salute. I parcheggi si trasformano in potenziali giardini dove, al raggiungimento della maturità della pianta (non prima di 15 anni dall'impianto) il 75% dell'area sarà interessata dall'ombreggiamento. Non solo aiuole che separano file contrapposte di auto, che dovranno avere una dimensione minima di 2 metri, ma interi stalli con alberature; se ne prevede uno ogni 5 o frazione che, accompagnati dall'uso di materiali con elevati valori di riflettanza ed emissività termica, sono garanzia non solo della permeabilità ma anche della riduzione delle isole di calore. Si auspica che i regolamenti del verde ed edilizio prescrivano l'uso dei materiali permeabili quali autobloccanti nelle corsie di manovra con adeguato sottofondo, anziché negli stalli, onde evitare percolamenti di oli nel suolo.

Nel territorio rurale i parcheggi dovranno essere realizzati in terra battuta o con soluzioni tecniche equivalenti, rispettando, senza modificarli, i tracciati storici o le disposizioni del mosaico agrario; l'ombreggiatura potrà essere realizzata anche con strutture di supporto per rampicanti.

In particolare, le alberature dovranno essere poste ad un sesto di impianto tale da garantire la continuità dell'ombreggiatura, adeguandosi di volta in volta alle caratteristiche della specie scelta; dovranno essere adatte all'ambiente urbano, prive di infruttescenze (pigne o frutti carnosì che cadono a maturità) che costituiscono pericolo per auto e passanti oltre ad essere fonte di attrazione per i volatili, e di essudati (resine o melasse) che danneggiano i mezzi in sosta e le pavimentazioni, dovranno essere infine a foglia caduca per favorire l'ombreggiatura nella stagione estiva e l'irraggiamento in quella invernale. Piante sempreverdi, con frutti ed essudati possono trovare collocazione all'interno delle aree verdi.

Tra le diverse tipologie di parcheggio normate figurano anche i "parcheggi multipiano" da realizzarsi ex novo o in edifici esistenti, quali ad esempio edifici industriali dismessi, mediante l'uso di grigliati, coperture e pareti verdi, anche su esoscheletro. Questi contribuiscono a liberare le sedi stradali e favoriscono la collocazione di piste per la mobilità lenta.

Particolare attenzione è dedicata alle aiuole lungo strada in cui vanno a collocarsi le alberature stradali: spesso le dimensioni ridotte, il parcheggio selvaggio, la presenza di segnaletica e impianti, armadi di servizio e limitatori di traffico, compattano il terreno intorno al colletto della pianta, la sottopongono a prolungati stress, riducendo così lo sviluppo e compromettendone la stabilità. Il Piano Operativo prevede, quindi, una larghezza delle aiuole superiore ai 2 metri, libera da segnaletica o impianti, la cui collocazione dovrà essere prevista in adeguata sede, con i cordoli, indipendentemente dal materiale

utilizzato, di un'altezza tale da costituire un dissuasore o comunque un limite non valicabile dalle auto, in particolare la tipologia di crossover e suv, per la salvaguardia delle piante e anche al fine del contenimento dei costi di ripristino e manutenzione dei cordoli e delle aiuole stesse<sup>19</sup>.

Novità tra le tipologie di parcheggio sono le “**velostazioni**,” - stazioni di riparazione, custodia e noleggio di biciclette - declinate dal PUMS e previste presso le stazioni ferroviarie (hub stazione Centrale e Borgonuovo), realizzabili anche presso poli attrattori della mobilità urbana quali servizi scolastici, socio sanitari, ricreativi o ludico sportivi, tese alla salvaguardia delle 2 ruote, a favorirne l'utilizzo, oltre a liberare gli elementi parapetonali o i supporti della segnaletica dal parcheggio selvaggio.

Infine le aree “**sosta per i camper**”, distinte in: aree di rimessaggio, ovvero solo parcheggio prolungato, punti di sosta, da prevedersi nei parcheggi a raso esistenti e di progetto con un minimo di 3 e un massimo di 10 stalli, senza servizi specifici; aree “camper service” dotate di impianti di adduzione e smaltimento anche automatizzato, da attuarsi con specifiche prescrizioni, aree convenzionabili con soggetti privati e realizzabili anche presso le aree ospedaliere per favorirne la fruizione ai degenti e ai loro familiari.

Le aree dedicate alla sosta, qualsiasi sia la tipologia, non potranno prevedere stalli inferiori ai 5,00 x 2,40 metri per parcheggi a lisca o pettine, e non inferiori a ai 5,40 x 2,30 metri per parcheggi in linea, a garanzia della fruizione e della salvaguardia dei mezzi che negli anni hanno visto notevolmente aumentare le proprie dimensioni. In linea con gli obiettivi internazionali, al fine di favorire l'uso di veicoli a basso impatto e la mobilità lenta, è prevista l'installazione di colonnine a consumo per la ricarica dei veicoli elettrici, la distinzione degli accessi veicolari da quelli pedonali e ciclabili e la previsione di un posto bici ogni 5 posti auto. Da non trascurare il sistema di raccolta delle acque piovane, obbligatoria nei casi di aree di sosta la cui superficie permeabile è superiore i 500 mq.

Il **verde (AV)** è protagonista della nuova visione della città, declinato in tutti gli interventi, a maggior ragione quando si parla di parchi, verde sportivo ed orti.

Attualmente la città ha una discreta dotazione di verde, consistente in parchi più o meno estesi, alcuni di origine storica, altri lungo fiume; il Piano Operativo aggiunge al patrimonio una dotazione cospicua di aree verdi, che insieme vanno a costellare il territorio e ad interessare zone altrimenti prive. Alcune aree, già preservate dal Piano Secchi e tutelate dalle strategie del Piano Strutturale, come anticipato in premessa, sono messe a sistema dal Piano Operativo attraverso due istituti: quello espropriativo e quello perequativo. I grandi parchi in particolare: San Paolo, i Ciliani, il Parco delle Fonti e Cafaggio (Cfr. precedente paragrafo 5.5.4).

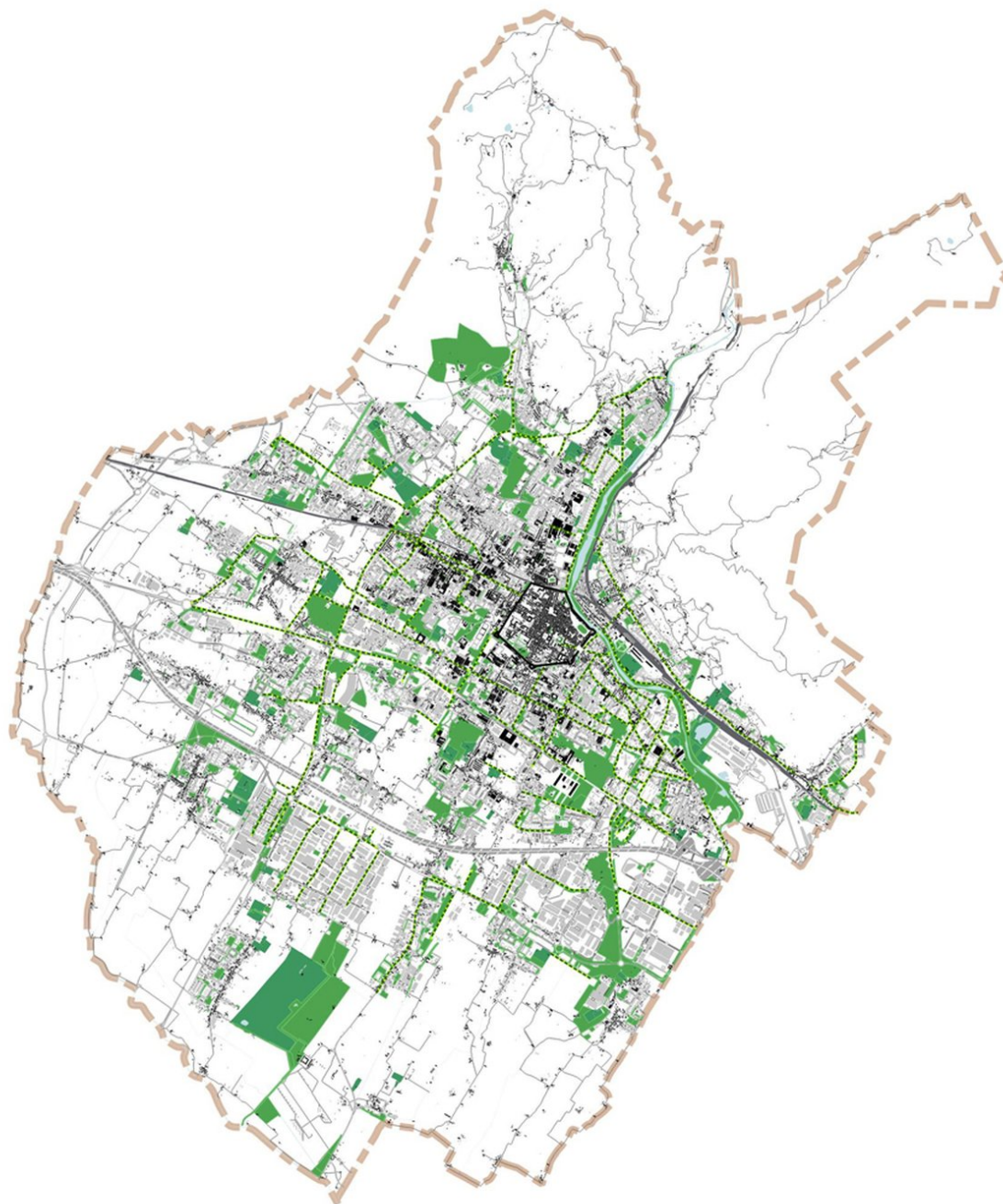
Ognuno di questi grandi parchi può rappresentare una riserva ambientale importante per la biodiversità e la salute umana. La definizione di parco in senso stretto può non essere calzante dal momento in cui ognuno di questi, potrà assumere il carattere più consono al luogo e quindi prefigurarsi come parco agri-urbano conservando oliveti e coltivazioni, divenire orto urbano a servizio degli abitanti, parco attrezzato con giochi o piccole attrezzature sportive.

I parchi attrezzati e gli spazi verdi, ognuno con la propria estensione, e sistemazione e con il proprio carattere, dovranno essere connotati dall'importante presenza della componente vegetale e dalla prevalenza dei suoli permeabili, non inferiori all'80% dell'intera superficie. Le norme messe in campo hanno come obiettivo di dotare i parchi e gli spazi verdi di attrezzature ludico/sportive, percorsi e aree di servizio con la presenza di chioschi o manufatti assimilabili per la fruizione gradevole degli spazi, di creare una rete ecologica territoriale per il miglioramento del comfort ambientale e della salute umana, di costituire un efficace connettivo tra aree esistenti e di progetto sia pubbliche che private.

Rientrano in questa visione criteri di progettazione che perseguano gli obiettivi di:

<sup>19</sup> Facendo riferimento ad alcune buone pratiche presenti sul suolo nazionale si veda, ad esempio, che in specifiche zone di Milano oggetto di riqualificazione le aiuole presentano un doppio cordolo sfalsato in granito che ne garantisce la salvaguardia e consente il contenimento di un maggior volume di terreno vegetale.

- proteggere dalle fonti di inquinamento ponendo attenzione alla scelta di specie vegetali adatte e compatibili con la fruizione e la manutenzione;
- articolare gli spazi in modo che possano offrire diverse opportunità di utilizzo;
- salvaguardare l'accessibilità e la vicinanza alle fermate del trasporto pubblico locale;
- prevedere aree di sosta adeguate;
- garantire l'uso di materiali idonei ad assicurare la permeabilità dei percorsi e la messa in sicurezza idraulica.



*Verde Prato: aree a verde pubblico esistente e in previsione, aree private di valore ambientale e fasce di forestazione*

Alla luce del contributo al microclima e alla lotta contro gli inquinanti del Pino domestico, come di altre piante che raggiungono notevoli altezze, dimensione della chioma estesa e maggiore superficie fogliare, e alla difficoltà di mantenere la sua presenza lungo la viabilità, è opportuno e auspicabile che i parchi ne prevedano in presenza cospicua in forma isolata o associata che ne consenta un armonico sviluppo.

Gli **impianti sportivi** comprendono plessi dedicati alle più diverse discipline – il calcio, il tennis, il rugby ed impianti che ospitano attività sportive più specialistiche quali il modellismo ed il tiro con l'arco – comprendendo impianti con caratteristiche agonistiche e di eccellenza, quali ad esempio la nuova pista di atletica dei Ciliani o lo stadio del rugby "Chersoni" di Iolo o – quest'ultimi di proprietà privata, il golf club delle Pavoniere ed il tennis club Etruria, a cui si aggiungono impianti con valenza più segnatamente sociale, quale i diversi bocciodromi. Tali attrezzature sono in buona parte conformi – tranne alcune limitate eccezioni – alle caratteristiche previste dalla normativa CONI e dalle specifiche normative delle singole federazioni.

Il patrimonio degli impianti di proprietà dell'Amministrazione Comunale comprende 48 plessi. Tali strutture sono tutte gestite da società sportive, con l'unica eccezione della pista di atletica. A questi si aggiungono le 32 palestre di proprietà dell'Amministrazione ma facenti parte degli edifici scolastici e pertanto gestite dalle direzioni scolastiche e quindi anch'esse utilizzate negli orari extrascolastici da società sportive. Agli impianti sportivi di proprietà comunale si aggiungono quelli di proprietà della Provincia ed i diversi impianti privati.

All'interno di una programmazione quanto più organica di questo specifico settore si è valutata l'effettiva necessità delle diverse discipline, partendo da un quadro conoscitivo del patrimonio più significativo, in termini numerici, di fruitori e delle richieste espresse nel corso di numerosi incontri con i gestori. Nel caso degli impianti con valore sovra-comunale, e comunque degli impianti di eccellenza, le valutazioni sono state condotte anche in relazione a percorsi di inclusione a scala provinciale e di scenari di progressivo ampliamento e sviluppo delle attività sportive.

La conoscenza delle caratteristiche del patrimonio esistente, delle dinamiche in corso e delle differenti e specifiche questioni legate al contesto dei singoli plessi sportivi ha consentito di procedere in molti casi ad una semplice revisione degli esistenti con modeste operazioni di adeguamento del disegno a terra per facilitare le necessità di ampliamento e/o riorganizzazione, per adeguamenti ai parametri, per valutazioni in termini di sicurezza, per diversificazioni degli accessi e/o delle aree di sosta. Per gli impianti strategici, invece, il Piano Operativo prevede i seguenti interventi specifici:

Area Scuola De Andrè: La scuola condivide l'area collocata presso la Castellina, fra via Capponi e la ferrovia, con un impianto per il calcio ed il rugby, con la conseguente criticità dell'insufficienza di spazio per le tre funzioni. La necessità dell'ampliamento del plesso scolastico porterà quindi ad una completa risistemazione del sito, in cui rimarranno solo la scuola e le attrezzature calcistiche con le relative aree di sosta e parcheggio: il campo da rugby sarà collocato nell'area sportiva del Convitto Cicognini, in località Galciana.

Area Galciana: Il Piano ha recepito la necessità di ampliamento e riorganizzazione dell'impianto di calcio esistente ed il trasferimento in quest'area delle attrezzature di rugby della Castellina, prevedendo una diversificazione degli accessi per i due impianti con gestione separata e la realizzazione di ulteriori aree a parcheggio.

Area Cittadella Iolo: La compresenza, all'interno del medesimo complesso sportivo multidisciplinare, dello stadio da rugby omologato per la serie A con due campi di allenamento, dell'impianto per il calcio a cinque, della piscina e delle attrezzature per il modellismo comporta criticità di natura tecnica e di condivisione degli spazi, che verranno risolte con un intervento di riqualificazione complessiva ed il contestuale ampliamento di alcuni settori.

Area Fontanelle: Le attrezzature per il calcio di via Baciacavallo ricadono in un'area che presenta forti criticità legate alla necessità di ampliamento del confinante impianto di depurazione: è stata prevista quindi la delocalizzazione in località Paperino, nel comparto fra via Lille, via Como e via Rodari.

Area di Maliseti:

Il pattinodromo, caratterizzato da una vetusta struttura geodetica, presenta la criticità del sottodimensionamento degli spazi di servizio, quali gli spogliatoi e le aree di smistamento del pubblico, a cui si aggiunge la compresenza nella stessa area del complesso sportivo del calcio che negli anni si è ampliato occupando aree in direzione dello stesso pattinodromo. Il sottodimensionamento degli spazi di sosta e la necessità di preservare ed ampliare gli spazi a verde pubblico della frazione hanno consigliato la dismissione dell'attività sportiva, con la conseguente riprogettazione complessiva degli spazi che manterrà la pista di pattinaggio ad uso pubblico e scoperta, evitando i costi economici ed energetici dell'attuale struttura.

Il palazzetto dello sport (Estraforum) presenta varie problematiche che hanno sempre impedito alla struttura di accogliere manifestazioni sportive e culturali di livello: la limitata capienza, il sottodimensionamento degli spazi di servizio, l'altezza non sufficiente per l'omologazione per pallavolo e basket. Per questi motivi, il Piano prevede una vasta area che, dall'attuale sede del palazzetto su via dell'Artigianato, si estende in direzione nord con la previsione di un accesso e relativa area a parcheggio dal viale Melis ed in direzione sud ed est in direzione del viale Nam Dinh.

Area Sportiva di Chiesanuova: Il complesso della nuova pista di atletica, con la capienza omologata per incontri anche internazionali, ha richiesto l'aumento delle aree di sosta e la complessiva riorganizzazione con diversificazione degli accessi dal limitrofo complesso calcistico.

Ulteriore tipologia di verde è quella degli **Orti sociali e Urbani**, ossia aree destinate alla pratica dell'orticoltura e del giardinaggio, per autoconsumo o tempo libero. Le modalità di assegnazione, di gestione e gli obblighi degli assegnatari sono definiti da uno specifico regolamento. Le caratteristiche degli orti sono in parte declinate dall'iniziativa della Regione dei "Centomila orti in Toscana", alla quale il Comune di Prato ha aderito, e riguardano dimensioni, distanze, attrezzature di supporto, delimitazioni ed elementi di arredo o servizio, disposizione della vegetazione arborea, arbustiva o rampicante di corredo. La previsione di nuovi orti è sempre affiancata ad altre aree a verde senza soluzione di continuità.

### Reiterazione dei vincoli espropriativi

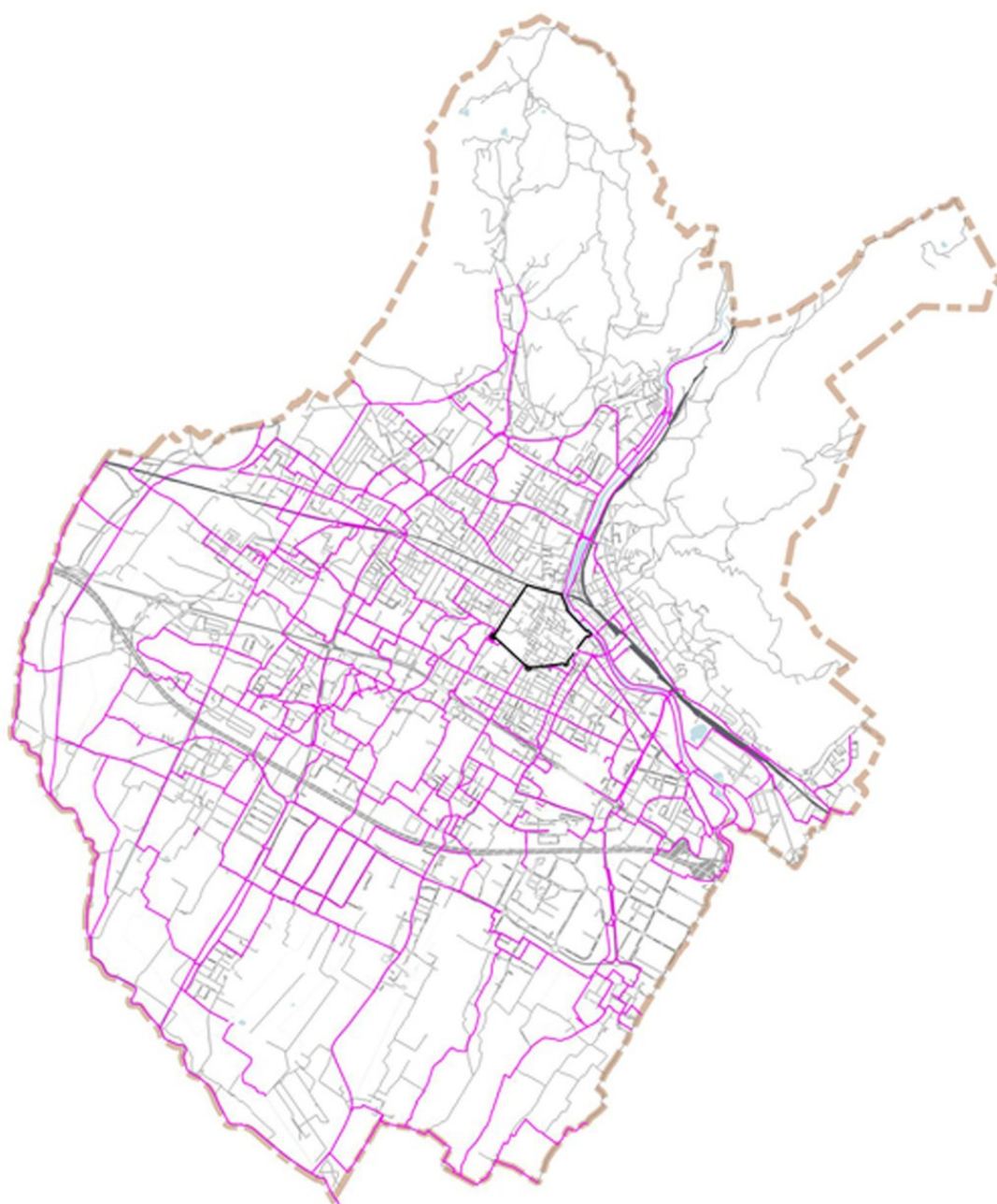
Alla realizzazione delle previsioni di spazio pubblico sopra descritte - da attuarsi mediante l'istituto della perequazione o dell'esproprio - si affiancano alcune conferme di previsione del Piano Secchi: opere pubbliche in linea con gli obiettivi espressi, e per le quali si procede, per quelle porzioni strettamente necessarie al completamento del disegno di spazio pubblico, alla reiterazione dei vincoli espropriativi (Cfr elaborato 08\_Beni sottoposti a vincolo espropriativo)

### 5.5.2 La mobilità

Il Piano Operativo fa tesoro del grande lavoro prodotto dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e lo traduce in attuazione di concerto con il Servizio Mobilità. La **viabilità** carrabile esistente, comprensiva di spazi accessori quali spartitraffico, rotatorie, fasce di pertinenza e scarpate, nelle tavole della Disciplina non presenta campiture, mentre gli ampliamenti, compresi quelli autostradali della terza corsia e nuove previsioni, hanno una campitura a fasce bianco/grigio alternate trasversalmente. Nella realizzazione e riqualificazione delle nuove infrastrutture, fatte salve le prescrizioni normative in materia di sicurezza stradale, in linea con gli obiettivi di forestazione e attenzione alla qualità dell'ambiente, occorre dotare le stesse di alberature e/o arbusteti ad alta densità, in parte perenni per garantire la continuità visiva in tutte le stagioni, quale contributo alla rete ecologica territoriale, al miglioramento del microclima urbano e al contrasto dell'inquinamento acustico. Similmente per le fasce di rispetto ferroviario possono essere elaborati progetti di riqualificazione che prevedano anche aree per la sosta ed eventuali attrezzature di interesse pubblico dove la componente verde risulti essenziale.

Rispetto a quanto previsto dall'attuale **Piano Carburanti**, il Piano Operativo, a salvaguardia del territorio, vieta l'installazione di nuovi impianti di distribuzione nelle aree a verde pubblico, sia esistenti che di progetto.

Per la **rete ciclabile**, diffusa e capillare che include oltre alla previsioni ed il PUMS, la verifica con le ciclabili del PS e verifica sul campo, il progetto "Ciclovia"; il Piano ha operato la scelta di indicare con il medesimo segno simbolico le piste esistenti e di progetto, poiché la scala di rappresentazione non consente di specificarne i dettagli. Il segno, meramente indicativo, consente di operare in libertà con il progetto dell'opera pubblica.

**Mobilità**

- Piste ciclabili
- ▨ Viabilità di progetto

*Mappa della mobilità urbana*

Nei tratti extraurbani e all'interno dei parchi pubblici, i segni possono tradursi in itinerari promiscui la cui larghezza complessiva dovrà essere superiore ai 2 metri. Nel territorio urbanizzato, al fine di garantire la sicurezza, occorre separare i flussi di traffico pedonale da quello carrabile e dotare le piste ciclabili di alberature al fine di migliorarne l'ombreggiamento per migliorarne la fruibilità e potenziare le connessioni ambientali. Analogamente a quanto indicato per le alberature stradali, queste dovranno essere a foglia caduca per consentire anche l'irraggiamento nella stagione invernale.

### 5.5.3 Reti e connettività

*“Immaginare la Prato del futuro significa prima di tutto progettare un nuovo sistema di relazioni. Il punto chiave, a nostro modo di vedere, risiede nell’immaginare strutture connettive in grado di unire e rivitalizzare. L’insieme di strade, percorsi, piazze e spazi pubblici, verde e sistemi ambientali, possono costituire la nuova ossatura pubblica della città e ridefinirne l’identità.”* Maria Claudia Clemente e Francesco Isidori (Labics) – Prato 2017, percorso partecipativo

Dalle infrastrutture di mobilità su ferro e gomma (ferrovia, autostrada, viabilità urbana ed extraurbana) alla mobilità lenta (piste e percorsi ciclopeditoni) il tema delle connessioni ha visto gradualmente estendere il proprio concetto. A partire dal mese evento della partecipazione dedicato alle connessioni (si veda la concept map del mese evento delle connessioni paragrafo 4.1), in cui sono state affrontate le reti immateriali, forti della scelta di sperimentare proprio a Prato il sistema 5G, è subentrata la necessità di porre in relazione luoghi ed aree o di valorizzare percorsi esistenti talvolta scarsamente riconoscibili e tracciati storici. Una necessità sentita non solo all'interno del territorio urbanizzato ma, come concettualizzato nella concept map del mese dedicato all'agricoltura (si veda paragrafo 4.1), esteso al territorio rurale, una rete di collegamento e di fruizione.

Nelle tavole della Disciplina è stata così identificata una rete di **connessioni**, di spazi pubblici o di uso pubblico, estesa a tutto il territorio, il cui tracciato, meramente indicativo, lascia la più idonea collocazione alla progettazione dell'opera pubblica o dell'intervento privato. Per le caratteristiche intrinseche, tale tipologia non costituisce standard ai fini del DM 1444/1968.

La rete attraversa spazi aperti o interni al tessuto edificato, in collegamenti sia fisici che visuali e può essere trasposta attraverso demolizioni anche parziali, attraversamenti ed installazioni effimere, mediante l'uso di materiali o tecniche innovative; può configurarsi come quinta, cono visuale, passaggio pedonale e ciclabile. Dovrà comunque avere caratteristiche dimensionali, materiche e di permeabilità consona ai luoghi, dotata - ove occorra - di idonea illuminazione, eventuale impiantistica e cartellonistica, sistemi di chiusura o sorveglianza. Linguaggio, disegno e materiali, definiti nei progetti, saranno attuati a seguito di apposite convenzioni che ne disciplinano l'uso.

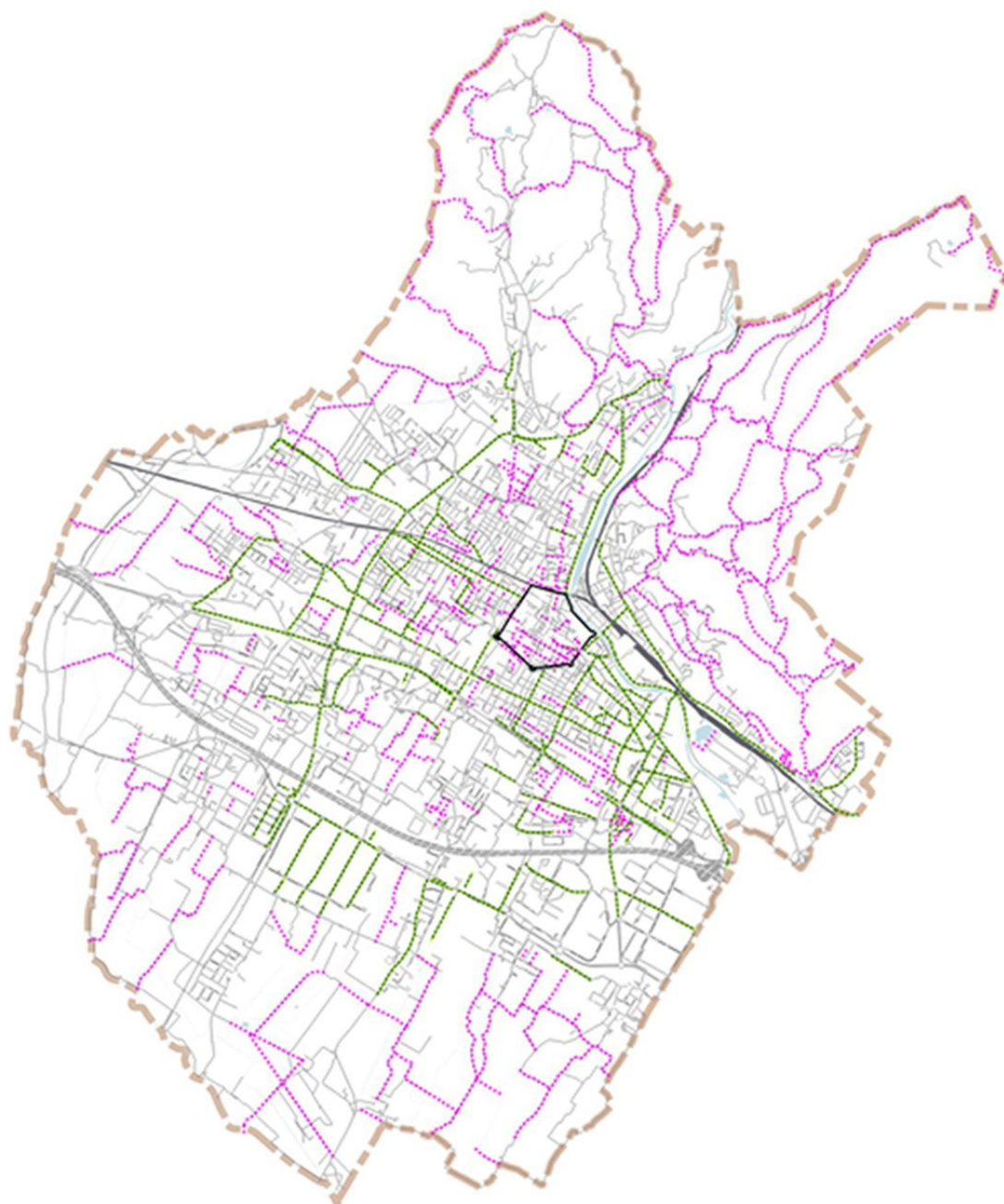
Parallelamente alla definizione della rete di connessioni è stata definita una rete di forestazione urbana, denominata **verde di connettività**. Questa è costituita da fasce di forestazione lineare previste in aree ad alto tasso di urbanizzazione, in aree industriali e nelle grandi arterie stradali. La rete di connettività, analogamente a quanto previsto per le connessioni nelle tavole della Disciplina, è indicata con un segno grafico meramente indicativo, lasciando alla progettazione dell'opera pubblica o dell'intervento privato la più idonea collocazione. Per le caratteristiche intrinseche, anche tale tipologia non costituisce standard ai fini del DM 1444/1968.

Il verde di connettività, grazie alla sua capillarità, apporta un significativo contributo al completamento della rete di qualità ecologica: riduce la superficie mineralizzata nelle sedi stradali di maggiore ampiezza; costituisce barriera vegetale continua o discontinua di mitigazione delle infrastrutture; aiuta a definire il margine urbano, contrasta l'inquinamento acustico e atmosferico, agisce come mitigatore climatico, migliora la percezione visiva del paesaggio urbano.

Ulteriori elementi che concorrono alla qualità ecologica territoriale sono gli **spazi aperti privati**, definiti, in base all'indice di naturalità, come aree strategiche o complementari. La classificazione deriva dal

valore naturalistico espresso dagli studi riguardanti la II invariante “caratteri ecosistemici del paesaggio”. Queste aree perseguono anche la funzione di contenimento dell'espansione dell'edificato e, secondo l'indice assegnato - alto, medio o basso - possono essere utilizzate per funzioni private sportive, agricole, sociali o complementari alla residenza (V1), per insediare attività di deposito a cielo aperto (V2), o esposizione e vendita di arredi, attrezzature, autoveicoli e assimilabili (V3). Le attività da insediare sono sottoposte a convenzioni che limitano dimensioni e manufatti realizzabili e, nell'ottica di perseguire la strategia di incremento della dotazione di verde, prevedono che vengano lasciate permeabili le aree destinate alle attività e la cessione al patrimonio pubblico di cospicue fasce di verde con funzione mitigatrice.





Connessioni

- Verde di connettività
- Connessioni urbane

*Connessioni urbane, rurali e fasce di forestazione (connettività)*

Norme specifiche riguardano la realizzazione di aree verdi, attrezzature sportive e parcheggi privati, in linea con quanto previsto per analoghe realizzazioni pubbliche. La qualità ambientale non distingue, infatti, la proprietà: come si evince dagli studi di *Green Benefits*, l'importanza della pianta sta nella sua esistenza, quale base non solo della catena alimentare ma anche elemento indispensabile alla respirazione ed unico mezzo per la riduzione degli inquinanti.

### 5.5.4 Qualità in ambito rurale

Le strategie del Piano Operativo per conservare e preservare il livello qualitativo ancora presente nel territorio rurale consistono nel rafforzamento e nella valorizzazione delle connessioni esistenti (quali per esempio i tracciati di viabilità storica) o in relazioni da perseguire tra luoghi o aree meritevoli, quali varchi fisici e/o visuali, percorsi e sentieri necessari per la fruibilità del territorio e per ricucire la marginalità di certe aree.

Gli interventi sulla viabilità storica non dovranno alterare o compromettere i tracciati nella loro configurazione, i loro andamenti altimetrici, le sezioni stradali e gli sviluppi longitudinali, conservando i muri al margine delle strade e tutte le sistemazioni di varia natura di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo.

Poiché al rafforzamento del livello di fruizione di un territorio concorrono anche i parcheggi e le viabilità di accesso, il Piano Operativo fornisce indicazioni sugli interventi, prescrivendo che la loro nuova realizzazione non modifichi i tracciati storici, né tanto meno i caratteri formali e compositivi, realizzandoli in materiali compatibili e rispettando altresì l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.

Particolare attenzione è posta anche per le aree private per la sosta dei veicoli che si prescrive siano realizzate con soluzioni tecniche compatibili con il contesto rurale e collocate senza compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti.

Una specifica ed ampia sezione normativa generale, valida per tutti gli ambiti rurali, si sofferma sulle disposizioni utili per conseguire la già citata qualità paesaggistica nel territorio aperto: si tratta di disposizioni tese a tutelare gli elementi naturali significativi, da intendersi anche quali formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, alberature segnaletiche, individui arborei e nuclei forestali planiziali, oltre che visuali panoramiche che non devono essere compromesse, integrandosi con la visuale dalle viabilità e dei percorsi pubblici.

Anche le recinzioni dei terreni devono fare in modo da non creare cesure, oltre che nelle visuali, anche nelle strade vicinali di uso pubblico, nelle strade comunali, nei percorsi storici ed in quelli facenti parte della Rete Escursionistica Toscana di cui alla L.R. n. 17/1998 e del Club Alpino Italiano (CAI).

Allo stesso modo anche gli impianti di nuova vegetazione dovranno armonizzarsi con il carattere rurale dei luoghi, evitando di riprodurre modelli dell'ambiente urbano e gli interventi di riforestazione dovranno allo stesso scopo essere corredati da uno studio paesaggistico e forestale per il corretto inserimento.

Sono da prevedersi, ai margini delle infrastrutture stradali, opere di mitigazione degli effetti di frammentazione ambientale, da realizzare con impianti arborei e arbustivi con specie vegetali autoctone.

Tra gli elementi cui si pone riguardo, degnandoli di specifiche prescrizioni, vi sono anche le sistemazioni dei versanti, al fine di conseguire una tutela attiva nelle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali, mediante il loro rifacimento o la nuova realizzazione con muratura a secco, ciglioni, sistemazioni ambientali con materiali lignei, nonché muri in gabbioni.

Le opere accessorie quali piscine ed impianti sportivi ad uso privato nel territorio rurale (piscine, campi da tennis, campi da calcetto e maneggi) sono ammesse a corredo degli edifici, solo con specifiche caratteristiche e condizioni tra le quali quelle di non comportare sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, senza volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno, garantendo un corretto inserimento paesaggistico e senza prevedere la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali.

Infine, così come d'obbligo dalla L.R. n. 65/2014, fatte salve le esigenze dell'impresa agricola connesse allo sfruttamento dei fondi, in tutto il territorio rurale non è consentita la realizzazione di depositi a cielo aperto, anche non comportanti la realizzazione di manufatti.

## 5.6 Disciplina delle funzioni

Gli usi insediati o insediabili sul territorio, ovvero le categorie funzionali e loro articolazioni, in coerenza con l'art. 98 della LR 65/2014 sono quelli riportati all'articolo 152 delle NTA che li identifica in attività. Si precisa inoltre che viene considerata **destinazione d'uso** di una **unità immobiliare** quella prevalente in termini di superficie utile complessiva dell'unità immobiliare. I restanti usi (non prevalenti) devono essere compatibili a quello prevalente.

Le otto Categorie Funzionali che il Piano Operativo individua sono:

1. Residenza
2. Industriale e artigianale
3. Commerciale all'ingrosso e depositi
4. Commerciale al dettaglio
5. Turistico – ricettivo
6. Direzionale e servizi privati
7. Servizi pubblici
8. Agricolo e funzioni connesse e complementari

Queste sono articolate in sotto-categorie ed il passaggio dall'una all'altra, all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

La disciplina delle funzioni ammette ampie possibilità di rigenerazione dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio nel territorio rurale attraverso l'insediamento di nuove funzioni, limitandosi a definire quelle escluse al fine di incentivarne l'insediamento soprattutto in comparti urbani dove le strategie del Piano tendono alla rigenerazione delle componenti economiche e sociali.

La disciplina delle funzioni opera quindi identificando le categorie escluse: in primo luogo sono elencate le categorie escluse per UTOE, e successivamente sono indicate le ulteriori categorie escluse per tessuto urbano o ambito rurale.

La disciplina delle funzioni esclude in tutte le UTOE il *Commercio in grandi strutture di vendita* e dichiara inammissibili l'insediamento di alcune categorie funzionali in determinate UTOE: nel dettaglio quella che ha più limitazioni è l'UTOE 3 del Centro Storico in cui sono escluse le funzioni residenziali ai piani terra con unico accesso dalla pubblica via; la produzione industriale di beni anche alimentari, agricoli e zootecnici; le attività di recupero, trattamento e smaltimento di materiali di rifiuto; il commerciale all'ingrosso e depositi; il commercio in medie strutture di vendita oltre i limiti del Regolamento Commercio del Comune di Prato, la distribuzione di carburante; la funzione agricola e quelle ad essa connesse e complementari, oltre al commercio in grandi strutture di vendita.

All'interno dei singoli **tessuti** che si trovano nel perimetro del territorio urbanizzato il Piano Operativo prescrive ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni a seguito di cambio di destinazione d'uso: si evidenzia che nei tessuti produttivi contemporanei sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quella residenziale nel solo tessuto TP.2, ovvero nel Produttivo, industriale artigianale realizzato con pianificazione attuativa unitaria.

Mentre nei tessuti misti, sia storici che contemporanei (TSM.1, TSM.2, TSM.3, TM.1, TM.2, TM.3), sono ammesse tutte le categorie funzionali eccetto l'attività di recupero, trattamento e smaltimento di materiali di rifiuto.

Inoltre il Piano definisce ulteriori limitazioni all'insediamento di particolari categorie funzionali in relazione ai diversi **ambiti rurali**: in tutti vengono escluse le categorie funzionali della produzione industriale di beni anche alimentari, agricoli e zootecnici; l'attività di recupero, trattamento e

smaltimento di materiali di rifiuto; il direzionale in strutture complesse; il commerciale all'ingrosso e deposito ed il commercio in medie strutture di vendita.

Mentre nei tre ambiti AR.9, AR.10 e AR.11 (ovvero le aree boscate di collina, le aree forestali continue e le aree di crinale) viene esclusa anche la funzione turistico-ricettiva.

## 5.7 Gli elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono il Piano Operativo si distinguono in documenti di quadro conoscitivo, illustrativi e prescrittivi e sono i seguenti:

<b>Piano Operativo</b>		
n° elaborato	denominazione	Scala
<b>Documenti</b>		
01	Relazione Generale	
01.1	Relazione Generale: strategie per la forestazione urbana	
02	Edifici di valore storico testimoniale: elenco	
da 02.01 a 02.32	Edifici di valore storico testimoniale: schede conoscitive	
03	Linee guida per la perequazione	
04	Norme Tecniche di Attuazione	
04.1	NTA_Aree di Trasformazione	
05	Conformità con PIT/PPR	
06	Piano Eliminazione Barriere Architettoniche	
da 06.1 a 06.5	Piano Eliminazione Barriere Architettoniche: schedature	
07	Elaborato Rischio Incidente Rilevante	
08	Beni sottoposti a vincolo espropriativo	
<b>Elaborati grafici</b>		
da 09.A a 09.F	Le Strategie del Piano - Sintesi	1:15.000
da 09.01 a 09.55	Disciplina dei suoli e degli insediamenti	1:2.000
10.1 e 10.2	Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone territoriali Omogenee	1:10.000
da 11.1 a 11.3	Beni Culturali e Paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica	1:10.000 – 1:2.500
11.4	Beni Culturali - Elenco	
11.5	Aggiornamento carta archeologica del Comune di Prato - Schede	
<b>Fattibilità Geologica Idraulica Sismica</b>		
12	Relazione di Fattibilità idraulica, geologica, e sismica	
12.1	Aree di Trasformazione – Fattibilità idraulica, geologica e sismica	

I documenti del Piano Operativo:

L'elaborato **01 – Relazione Generale** descrive e contiene l'intero progetto del Piano, dalla comprensione iniziale del quadro normativo di riferimento alla definizione della nuova visione della città, con le strategie da attuare per lo sviluppo e la conservazione del territorio urbano e rurale;

L'elaborato **01.1 – Relazione generale: strategie per la forestazione urbana** descrive e analizza le tipologie di vegetazione e le specie arboree presenti nel territorio comunale, proponendo strategie per la forestazione urbana;

L'elaborato **02 – Edifici di valore storico e testimoniale: elenco** presenta l'elenco degli edifici di pregio e con valenza testimoniale, redatto a partire da un'approfondita indagine storico-cartografica volta a individuare i caratteri insediativi storici e a valorizzare l'identità dei luoghi;

Gli elaborati **02.01-02.32 – Edifici di valore storico e testimoniale: schede conoscitive** raccolgono le schedature relative ai singoli edifici di valore sopra schedati, fornendo uno strumento conoscitivo mirato a tutelare le permanenze testimoniali e gli elementi identitari del territorio;

L'elaborato **03 – Linee guida per la perequazione** contiene le disposizioni generali per l'applicazione della perequazione all'interno delle aree di trasformazione individuate dal Piano, nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale;

L'elaborato **04 – Norme Tecniche di Attuazione** contiene le prescrizioni normative, i limiti, i parametri edilizi e urbanistici e le procedure, funzionali all'attuazione del nuovo strumento urbanistico;

L'elaborato **04.1 – NTA\_Aree di Trasformazione** individua le aree di trasformazione oggetto di pianificazione attuativa, con una puntuale indicazione delle prescrizioni normative relative alla singola area;

L'elaborato **05 – Conformità con PIT/PPR** contiene le scelte prescrittive del Piano Operativo e ne esemplifica la conformità alle prescrizioni e agli indirizzi della disciplina regionale del PIT/PPR, in particolare all'interno delle aree di trasformazione individuate dal Piano;

L'elaborato **06 – PEBA** contiene le disposizioni circa la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, partendo dal censimento e dalla successiva valutazione delle strutture ad uso pubblico, degli spazi pubblici e delle infrastrutture per la mobilità;

Gli elaborati **06.1-06.5 – PEBA: schedature** contengono le disposizioni puntuali riguardo gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche relative a edilizia scolastica, edifici pubblici, cimiteri, impianti sportivi e verde attrezzato;

L'elaborato **07 – ERIR** presenta lo studio e la valutazione della compatibilità ambientale e territoriale in relazione alla presenza sul territorio di stabilimenti industriali facenti uso di sostanze pericolose assoggettate a specifici parametri di sicurezza;

L'elaborato **08 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo** presenta l'elenco su base catastale, suddiviso per UTOE e per tipologia di intervento e di opera pubblica, dei beni soggetti ad esproprio in seguito alle disposizioni del Piano.

Gli elaborati grafici del Piano Operativo:

Le tavole **09.A-09.E – Le strategie del Piano - Sintesi**, in scala 1:15.000, sono elaborati descrittivi di sintesi, funzionali a conferire una visione di insieme dei temi considerati:

A - Sistema ambientale;

B - Sistema insediativo storico;

C - La città pubblica;

D - La demineralizzazione;

E - Gli ambiti strategici;

F - Sintesi.

Le tavole **09.01-09.55 – Disciplina dei suoli e degli insediamenti**, in scala 1:2.000, coprono l'intero territorio comunale e, insieme all'elaborato 04\_Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono la parte prescrittiva del Piano;

Le tavole **10.1-10.2 – Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee**, in scala 1:10.000, descrivono l'uso del suolo dell'intero territorio comunale, individuando le zone territoriali omogenee, divise per UTOE;

Le tavole **11.1-11.3 – Beni Culturali e Paesaggistici – Rischio archeologico – Viabilità storica**, in scala 1:10.000 e 1:2.500, descrivono e individuano i beni culturali, architettonici e archeologici, e i beni paesaggistici tutelati ai sensi del Dlg.42/2004 le aree di rischio archeologico e la viabilità storica;

L'elaborato **11.04 – Beni culturali: elenco**, raccoglie i beni culturali con provvedimento di tutela per decreto, gli immobili interessati da provvedimento di tutela indiretta, beni culturali di interesse archeologico, beni culturali, piazze e cimiteri, viabilità e spazi aperti, viabilità del centro storico e di Figline da sottoporre alla verifica di interesse culturale;

L'elaborato **11.05 – Aggiornamento carta archeologica del Comune di Prato – schede**, riporta l'aggiornamento a seguito della consultazione di testi e fonti archivistiche limitato al territorio comunale di Prato della *Carta Archeologica della Provincia di Prato*, del 2011: rinvenimenti di stratigrafie o strutture archeologiche cronologicamente compresi fra la Preistoria ed il Medioevo.

Gli elaborati riguardanti la Fattibilità Geologica Idraulica e Sismica:

L'elaborato **12 – Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica** presenta l'analisi e la descrizione del territorio comunale in relazione alla fattibilità e criticità geologica, idraulica e sismica del suolo, definendo le condizioni per la realizzazione dei nuovi interventi;

L'elaborato **12.1 – Aree di trasformazione: fattibilità geologica, idraulica e sismica** contiene le prescrizioni geologiche, idrauliche e sismiche puntuali riguardo la realizzazione dell'intervento proposto nelle singole aree di trasformazione.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) comprende elaborati di tipo conoscitivo, valutativo e prescrittivo relativi al Rapporto Ambientale; esso individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del Piano, e prevede la predisposizione di un programma di monitoraggio, un sistema di controllo degli impatti significativi derivante dall'attuazione dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati:

- elaborato **13.1 – Rapporto Ambientale - quadro conoscitivo**;
- elaborato **13.2 – Rapporto Ambientale - quadro valutativo**;
- elaborato **13.3 – Rapporto Ambientale - monitoraggio**;
- elaborato **13.4 – Rapporto Ambientale - quadro prescrittivo**.

Il Rapporto Ambientale è inoltre costituito da:

Le tavole **14.1-2 – Ambiente – Risorsa Acqua**, in scala 1:10.000, individuano il reticolo idrografico, con gli elementi di fragilità, le zone di salvaguardia, insieme ai fattori di interferenza e alle possibili fonti di inquinamento legate alla risorsa Acqua;

Le tavole **15.1-2 – Ambiente – Risorsa Aria**, in scala 1:10.000, individuano gli elementi di fragilità e i fattori di interferenza, quali inquinamento elettromagnetico e atmosferico legate alla risorsa Aria;

Le tavole **16.1-2 – Ambiente – Infrastruttura e reti tecnologiche idriche**, in scala 1:10.000, rappresenta e descrive la distribuzione della rete fognaria e degli impianti di depurazione e la rete acquedottistica del territorio comunale;

Le tavole **17.1-2 – Ambiente – Risorsa Suolo**, in scala 1:10.000, individuano gli elementi di fragilità e i fattori di interferenza, quali la presenza di siti contaminati (da censimento sisbon) e potenziali fonti di inquinamento legate alla risorsa Suolo;

L'elaborato **18 – Sintesi non tecnica**, illustra in linguaggio non tecnico il progetto da sottoporre alla procedura di valutazione e le informazioni maggiormente significative dello studio di impatto ambientale.

## 6. Il Parco della Piana

Con l'integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana e la qualificazione dell'Aeroporto di Firenze, approvato con DCR n. 61 del 16.07.2014, si individua una perimetrazione delle aree del Parco a destinazione agricola e di qualificazione ambientale di oltre 7.000 ettari. Il progetto di Parco interessa i Comuni di Calenzano, Campi Bisenzio, Carmignano, Firenze, Poggio a Caiano, Sesto Fiorentino, Signa e Prato che presenta l'estensione più ampia grazie alla corona agricola esterna che caratterizza il territorio a sud ed a ovest. Il progetto impone il recepimento di azioni volte a:

- *valorizzazione delle aree a destinazione agricola che prevede la multifunzionalità per la produzione alimentare di qualità, la creazione di reti corte di vendita e consumo per gli abitanti, il recupero delle trame agrarie storiche, la valorizzazione ambientale, paesaggistica e fruitiva del territorio;*

- *riqualificazione e reimpiego delle acque superficiali a usi agricoli; riqualificazione a parco fluviale delle aree di pertinenza dei principali corsi d'acqua; il ripristino dei corridoi ecologici della piana con interventi volti alla tutela e conservazione della biodiversità, alla riqualificazione della rete ecologica, in particolare con la riconnessione ambientale della collina con la piana e l'Arno, alla valorizzazione delle zone umide e le funzioni di corridoi ecologici dei corsi d'acqua; la riqualificazione delle aree di proprietà pubblica per progetti di sviluppo dell'agricoltura, politiche di ricomposizione fondiaria e dei servizi al parco; a destinazione del patrimonio edilizio (ville, cascine, case coloniche) per attività connesse all'agricoltura e ai servizi per il parco; alla promozione del popolamento rurale; alla riqualificazione dei margini urbani degli insediamenti che si affacciano sul parco e del loro relativo miglioramento in termini microclimatici, alla mitigazione delle opere infrastrutturali a forte impatto territoriali;*

- *il progetto della mobilità dolce che completa e mette a sistema, per la fruizione del parco, la rete dei sentieri, delle piste ciclabili, dei percorsi ippici e la connette, attraverso nodi di interscambio, con il sistema ferroviario metropolitano e le altre infrastrutture di accesso al parco e in particolare con il patrimonio storico culturale della Piana e le emergenze architettoniche e paesaggistiche di pregio presenti nell'area interessata<sup>20</sup>.*

### 6.1 Recepimento delle disposizioni del Progetto

#### 6.1.1 Invarianti Strutturali

In relazione all'art. 4 "Invarianti strutturali del territorio del Parco agricolo della Piana" della Disciplina allegata al Progetto del Parco agricolo della Piana l'adottato Piano Operativo recepisce le disposizioni previste per ciascuna Invariante Strutturale **a.** la struttura idrogeomorfologica e il sistema delle acque; **b.** la struttura eco sistemica/ambientale: la funzionalità ecologica; **c.** la struttura insediativa policentrica; **d.** i caratteri strutturali del territorio agricolo) nel seguente modo.

##### **a. La struttura idrogeomorfologica e il sistema delle acque**

Al fine di assicurare la tutela di tale invariante, il suo livello prestazionale, e di superare le criticità presenti nell'area, il Piano Operativo prevede quanto segue.

In conformità col PS vigente e alla struttura agroambientale in esso disciplinata (art. 33) e a quanto prescritto all'art. 16 della disciplina di piano del PIT/PPR, nel PO sono stati evidenziati i corsi d'acqua del sistema idrografico superficiale sia di origine torrentizia (fiume Bisenzio e torrenti) che artificiali (le gore), già invariati nel PS, all'art. 31 dello stesso.

Il PO individua aree lungo tali corsi d'acqua che stabiliscono continuità fisica, fruitiva, ecologico ambientale e percettiva.

<sup>20</sup> Sintesi dei contenuti della DGR relativa all'integrazione al PIT – Parco agricolo della Piana e qualificazione dell'Aeroporto di Peretola, n. 61 del 16.07.2014, pp. 4-6.



Dette aree, che trovano maggiore consistenza nel territorio rurale, in considerazione della disponibilità di spazi aperti, sono ivi individuate dal PO nell'Ambito Rurale "Aree agricole perifluviali" (AR.05), definito all'art. 10 delle NTA e disciplinato all'art. 108 delle stesse norme.

Nel territorio urbanizzato, data la forte urbanizzazione dei suoli, queste aree prevedono aree di standard a verde (AVp), nonché aree agricole private considerate importanti per il loro grado di naturalità (V1), il tutto al fine di consentire relazioni tra aree di pianura, collinari e di verde pubblico.

#### **b. La struttura eco sistemica/ambientale: la funzionalità ecologica**

Al fine di assicurare la tutela di tale invariante, il suo livello prestazionale e di superare le criticità presenti nell'area, il Piano Operativo prevede quanto segue.

Viene assicurato il mantenimento, il ripristino ed il potenziamento delle connessioni verticali tra la piana ed i sistemi collinari della Calvana e del Monteferrato.

La connessione della struttura ecosistemica e ambientale rispetto alla Calvana è assicurata coinvolgendo sia aree ricadenti nel territorio rurale sia aree ancora ad uso agricolo inserite nel territorio urbanizzato.

Infatti, una delle direttrici di connessione principali si snoda dalle aree agricole della Piana attorno a San Giorgio a Colonica, lungo viale Berlinguer. La stessa direttrice coinvolge inoltre le aree intercluse lungo l'autostrada in corrispondenza del casello di Prato Est e prosegue lungo gli spazi aperti limitrofi al fiume Bisenzio. Per queste aree inserite in ambito urbano, il Piano Operativo prevede la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" oppure come "Spazi aperti con alto indice di naturalità (V1)", disciplinati rispettivamente all'art. 38, 39 e 40 e all'art. 51 delle NTA.

Nelle aree ricadenti nell'ambito rurale la disciplina degli ambiti *AR.02- Aree Agricole Periurbane Intercluse*, *AR.03 - Aree Agricole Storico Testimoniali*, assicura il mantenimento e la valorizzazione della funzionalità ecologica attraverso le seguenti prescrizioni specifiche (art.106 co.3 e art.105 co.2):

"Per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l'utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad es. *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 mt. dall'argine."

Una ulteriore connessione verticale è formata dalle aree agricole ad ovest del territorio comunale, che data la loro conformazione compongono una vera e propria corona verde in grado di connettere da nord a sud la piana agricola con le aree Collinari del Monteferrato.

Gli spazi aperti di cui è costituita includono aree dalle diverse specificità. A sud la connessione è interessata dalla presenza di aree umide, e dal sistema dei corsi d'acqua a regime torrentizio (*AR. 05 - Aree Agricole Perifluviali*), e procedendo verso nord da aree agricole intercluse collocate a confine con l'area industriale di Montemurlo e l'abitato di Malisetti.

Si garantisce la tutela della funzionalità ecologica, fortemente presente in queste aree attraverso quanto previsto all'art.108 co.3: le seguenti "prescrizioni specifiche":

- a. Per il completamento, il potenziamento o la creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, sono comunque consentiti gli interventi di riforestazione periurbana mediante l'utilizzo di specie vegetali forestali ed arbustive autoctone, con prevalenza per quelle legate ai boschi planiziali (ad es. *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*). Sono altresì consentiti gli interventi di piantumazione di fasce di vegetazione arborea/arbustiva lungo il reticolo idrografico, con funzione di fascia tampone o il mantenimento di fasce inerbite non coltivate, ad una distanza minima di 5 mt. dall'argine.
- b. L'inserimento di bacini artificiali per la depurazione delle acque deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche e percettive del contesto paesaggistico e del rapporto con il corso d'acqua. Tali opere devono risultare compatibili con le eventuali aree umide e con gli ecosistemi

fluviali, laddove presenti, e devono configurarsi come occasioni di riqualificazione naturalistica e di costituzione di nuove aree umide multifunzionali.

- c. Non è consentito realizzare interventi in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 e in particolare con le Misure di Conservazione di cui alla Del. G.R. 15 dicembre 2015, n. 1223, o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti.
- d. Non è consentita la realizzazione di siti estrattivi o nuovi consumi di suolo nelle aree degli affioramenti ofiolitici del Monteferrato.”

In generale la tutela della funzionalità ecosistemica del territorio rurale è perseguita anche attraverso le disposizioni specifiche riguardanti le attività vivaistiche disciplinate all’art. 95 delle NTA, sia per quanto riguarda gli impianti in pieno campo che per quelli in vasetteria operando esclusioni specifiche e dettando prescrizioni ambientali.

Ulteriori prescrizioni a favore della funzionalità ecologica del territorio della piana sono disciplinate nell’art. 57 – disposizioni per la qualità degli interventi nel territorio rurale delle NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano l’impianto di nuova vegetazione soprattutto riferito agli intorni fluviali, alla lavorazione del suolo agricolo, alla depurazione delle acque ed alla mitigazione degli effetti di frammentazione ambientale.

#### **c. La struttura insediativa policentrica**

Il PO assicura il rafforzamento del carattere policentrico del sistema insediativo della piana evitando fenomeni di saldatura tra centri urbani e concentrando i nuovi interventi edilizi su aree già urbanizzate, in coerenza con i caratteri peculiari dei singoli centri, riqualificando i margini urbani e riconnettendoli con gli spazi agricoli periurbani, come previsto da quest’invariante.

Nello specifico nel territorio rurale, la disciplina delle “Aree agricole periurbane di margine” (AR.01), persegue la finalità di tutela e promozione dell’attività agricola per contrastare dall’avanzamento dei processi di urbanizzazione e di consumo di suolo, mentre alle “Aree agricole periurbane intercluse” (AR.02), data la loro posizione e la loro limitata dimensione se ne riconosce l’importanza strategica per il benessere dei contesti urbani in cui si collocano e per questo si prevede la possibilità di accogliere funzioni agricole che possano recare un diretto beneficio al contesto urbano limitrofo ad esempio incentivando l’apertura di fattorie didattiche agricoltura di prossimità, attività di maneggio con finalità ippoterapia.

Nel territorio urbanizzato le aree di connessione (V1) che compongono una corona verde interna all’urbanizzato (con funzione di connessione nord sud) e aree a standard e verde privato dell’area San Giorgio, lungo il viale Berlinguer, all’interno del Macrolotto 2 (nelle aree ad est) sono individuate con la specifica finalità di impedire la saldatura tra aree urbane.

Il sistema delle aree aperte viene inoltre rafforzato attraverso l’introduzione delle “connessioni” e del “verde di connettività” che rappresentano, come previsto all’art. 46 delle NTA del PO, fasce di forestazione lineare nelle aree ad alto tasso d’urbanizzazione, nelle aree industriali e ai margini del territorio urbanizzato, con funzione di completamento della rete ecologica, attraverso la riduzione delle superfici mineralizzate, la mitigazione delle infrastrutture con barriere vegetali, il miglioramento del microclima urbano e della percezione visiva e paesaggistica.

A consolidare il sistema insediativo storico sono state introdotte le connessioni urbane e rurali che rappresentano tracciati della viabilità storica che connettono luoghi ed aree della matrice originaria insediativa del territorio (art. 54 delle NTA “connessioni rurali” e art. 45 delle NTA “connessioni urbane”).

Le citate connessioni, in entrambi i casi, favoriscono la valorizzazione dei varchi fisici e visuali di percorsi o sentieri (esistenti o da riqualificare), utili alla fruibilità del territorio rurale e all’incremento delle relazioni tra questo e le aree urbane di margine.

In dette aree urbane non sono ammesse nuove edificazioni che comportino la trasformazione del suolo, all’interno del territorio rurale, se non per fini agricoli.

Relativamente all'urbanizzato, sulla base d'una lettura del territorio per tessuti, sono stati disciplinati gli interventi al fine di gestire il patrimonio edilizio esistente ed indirizzarlo verso attività di recupero, di riconversione e rigenerazione urbana.

Gli unici interventi di nuova edificazione in ambito urbano potranno essere previsti esclusivamente seguendo i dettami di specifiche schede di trasformazione, sottoposte a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), attenendosi alle specifiche prescrizioni paesaggistiche e di qualità insediativa e abitativa, cedendo aree o immobili con finalità di tipo pubblico.

#### **d. I caratteri strutturali del territorio agricolo**

Al fine di assicurare la tutela di tale invariante ed il suo livello prestazionale, con particolare riferimento al potenziamento delle attività agricole ed il superamento delle criticità presenti nell'area, il Piano Operativo prevede quanto segue.

La salvaguardia delle aree a destinazione agricola è salvaguardata dalle pressioni insediative attraverso l'inibizione di qualsivoglia costruzione che non sia preordinata all'attività agricola, così come disposto dalla LR 65/2014.

All'interno del "territorio rurale" determinato ai sensi dell'art. 224 della citata legge regionale, e così come definito nell'Avvio del Procedimento per la predisposizione del Nuovo Piano Operativo (DCC 86 del 01.12.2016), non essendo in corso alcun percorso di Conferenza di Coopianificazione per insediare attività diverse rispetto a quelle strettamente agricole, le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Operativo non contemplano previsioni diverse da quelle agricole e di gestione del patrimonio edilizio esistente. Sono state previste unicamente opere pubbliche consistenti in destinazioni ambientale quali casse d'espansione e/o di laminazione, standard pubblici a verde.

Il mantenimento della viabilità storica, delle trame agrarie storiche e dell'accessibilità del territorio è assicurato attraverso un composto d'articoli riferiti alla Qualità del territorio rurale (Titolo IV, Capo IV delle NTA del Piano), articoli 54 e successivi.

### **6.1.2 Prescrizioni**

In relazione all'art. 5 "**Prescrizioni**" della Disciplina allegata al Progetto del Parco agricolo della Piana l'adottato Piano Operativo recepisce le disposizioni nel seguente modo.

Da una lettura del territorio secondo quanto previsto dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT/PPR) ed in coerenza con il Piano Strutturale vigente, il territorio rurale è stato articolato secondo Paesaggi Rurali sottoarticolati in Ambiti Rurali come di seguito elencato.

Detta articolazione è mutuata dal Titolo II "Articolazione e classificazione del territorio", Capo II "articolazione e classificazione del territorio rurale", art. 9 "Il paesaggio rurale: classificazione" delle NTA del PO.

Per i Paesaggi Rurali sono stati definiti specifici Obiettivi di qualità paesaggistica meglio specificati nel documento di conformazione allegato al Piano Operativo, rappresentato al precedente paragrafo 5.2.

PR.01 – "**I poggi del Monteferrato**", a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.10 Aree forestali continue;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.5 Aree agricole perifluviali.

PR.02 – "**Il Paesaggio rurale del Monte Le Coste**", a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:

- AR.9 Aree boscate di collina;
- AR.5 Aree agricole perifluviali;
- AR.8 Aree agricole di versante;
- AR.10 Aree forestali continue.

- PR.03 – **“Il paesaggio sommitale della Calvana”**, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:
- AR.8 Aree agricole di versante;
  - AR.10 Aree forestali continue;
  - AR.11 Aree di crinale.
- PR.04 – **“Il Paesaggio pedecollinare della Calvana”**, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:
- AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
  - AR.5 Aree agricole perifluviali;
  - AR.8 Aree agricole di versante;
  - AR.9 Aree boscate di collina;
  - AR.10 Aree forestali continue;
  - AR.11 Aree di crinale.
- PR.05 – **“Il paesaggio delle acque”**, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:
- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
  - AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
  - AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
  - AR.4 Aree agricole diffuse;
  - AR.5 Aree agricole perifluviali;
  - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi.
- PR.06 – **“Il nucleo mediceo della Piana”**, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse;
  - AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
  - AR.5 Aree agricole perifluviali;
  - AR.6 Aree degli ecosistemi umidi;
  - AR.7 Cascine Medicee.
- PR.07 – **“Il paesaggio delle Gore”**, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:
- AR.1 Aree agricole periurbane di margine;
  - AR.3 Aree agricole storico testimoniali;
  - AR.5 Aree agricole perifluviali.
- PR.08 – **“Il paesaggio intercluso di Pianura”**, a sua volta costituito dai seguenti Ambiti Rurali:
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse.

### **P1 “Il sistema agro ambientale”**

Le disposizioni prescrittive (art.5) della Disciplina del Parco della Piana, con particolare riferimento ai contenuti della tavola P1 “Il Sistema Agroambientale”, coinvolgono quanto disposto dal Piano Operativo in merito al territorio rurale.

Quest’ultimo, come già detto, è stato tradotto secondo una lettura patrimoniale dei suoi elementi caratterizzanti in unità di paesaggio definite Paesaggi Rurali ed indicati nelle tavole di Piano con la sigla PR..

I Paesaggi Rurali esprimono le caratteristiche peculiari derivate da una valutazione di sintesi della sua “struttura componente” per quella parte di territorio, e per i quali sono stati definiti degli obiettivi di qualità paesaggistica in conformità col PIT/PPR – (Conformità con PIT/PPR - elaborato 05 del Piano Operativo).

Tali Paesaggi sono stati sotto articolati in Ambiti Rurali – indicati nelle tavole di Piano con la sigla AR., indicando in questo modo porzioni di paesaggio più particolareggiate e specifiche alle quali è stato fatto corrispondere una disciplina d’uso riportata nelle NTA del Piano.

Questa suddivisione risponde, seppure articolata sui caratteri specifici del territorio pratese, alle disposizioni dell'art. 64 della L.R. 65/2014.

E' attraverso questo metodo di interpretazione e lettura del paesaggio delle aree rurali di pianura che il Piano Operativo, pur apportando contributi specifici derivanti dal lavoro di approfondimento dei temi riguardanti questa parte di territorio, ha posto dei punti di coerenza con i temi e le previsioni del PIT/Parco della Piana e che di seguito vengono illustrati.

Le aree di pianura a sud dell'abitato di S. Giorgio, Paperino e Fontanelle, individuate nella Tav. P1 come uno dei "Capisaldi del Sistema Agricolo" vengono classificate del Piano Operativo come unità di paesaggio PR.07 "Paesaggio delle Gore", dove si riconoscono i segni del paesaggio rurale ed edilizio legato al sistema delle gore e dove, seppure sottoposti a fenomeni di semplificazione del mosaico agrario, restano leggibili i caratteri del sistema podereale storico. Questo Paesaggio è sottoarticolato secondo gli Ambiti Rurali AR.03 "Aree Storico Testimoniali" e AR.5 "Aree Agricole Perifluviali".

Lo stesso possiamo dire per quanto riguarda l'area centrale a sud del Macrolotto1, rappresentata dal Parco delle Cascine di Tavola individuate dal Piano Operativo come PR.06 "Il Nucleo Mediceo della Piana" corrispondente, nella Tav. P1, alla voce di legenda "Parchi di Interesse Territoriale".

In questa unità di paesaggio sono incluse anche le aree agricole adiacenti al parco, per il Parco della Piana definite "Aree di Frangia Urbana da Riqualificare". Nel Piano Operativo sono state considerate parte integrante del sistema agricolo della Cascina, riconoscendo loro un ruolo di arginatura e contenimento da fenomeni di trasformazione del territorio ed allo stesso tempo di connessione ambientale con altre aree rurali.

Questa unità di paesaggio viene sotto articolata nei seguenti Ambiti Rurali: AR.03 "Aree Storico Testimoniali", AR.05 "Aree Agricole Perifluviali", AR.06 "Aree degli Ecosistemi Umidi" e AR.07 "Cascine Medicee".

Le aree agricole ad ovest e sud-ovest della piana, sono ricomprese nel Piano Operativo nel Paesaggio Rurale PR.05 "Il Paesaggio delle Acque", nel cui perimetro sono individuate tutte le aree che costituiscono la corona agricola che cinge il margine urbano dove si affacciano molti dei borghi rurali ormai inglobati dal sistema di crescita della città.

Questo paesaggio ricomprende al suo interno molti elementi di contraddizione. Da un lato v'è la presenza di elementi di forte valore naturalistico (sistema degli stagni, delle aree umide e dei corsi d'acqua, ben leggibili del paesaggio agrario storico) e dall'altra quella di elementi dequalificanti (grandi segni delle nuove infrastrutture viarie contemporanee, impianti tecnologici e fenomeno crescente dell'attività vivaistica). Quest'ultima attività ha trasformato fortemente il paesaggio, diminuendone i valori percettivi, storico testimoniali e la qualità ambientale ed ecologica.

L'unità di paesaggio viene sotto articolata negli Ambiti Rurali AR.03 "Aree Storico Testimoniali", AR.06 "Aree Agricole Diffuse", AR.05 "Aree Agricole Perifluviali", AR.06 "Aree degli Ecosistemi Umidi"; classificazione che si allinea con quanto previsto per la parte di territorio indicata nella Tav. P1 come "Aree a Carattere Agricolo Prevalente da Riqualificare".

Per le aree a sud dell'abitato di Iolo e di Casale, classificate come "Capisaldi del Sistema Agricolo di Pianura" dal Parco della Piana, si richiede un breve inciso.

A causa della pratica di un'agricoltura intensiva prima e del proliferare dell'attività vivaistica poi, considerata coltura agricola, si è assistito ad una progressiva perdita degli elementi significativi che avrebbero potuto classificare queste aree come "testimoniali" d'un paesaggio agricolo di valore.

Alla luce di questi processi in atto, il PO include solo parte di queste aree nell'Ambito Rurale AR.03 "Aree Agricole Storico Testimoniali", assegnando le residue all'Ambito AR.04 "Aree Agricole Diffuse".

Alle aree indicate come "Aree con Criticità Elevata", nella Tavola P1, nonché a quelle indicate come "Aree di Frangia Urbana da Riqualificare", corrispondono, in territorio rurale, l'unità di paesaggio PR.08 "Paesaggio Intercluso di Pianura" (AR.01 "Aree Agricole Periurbane di Margine" e AR.02 "Aree Agricole

Periurbane Intercluse”) e nell’urbanizzato talvolta coincidono con aree a standard, in particolare AVp ed AVs, oppure ad aree agricole private (V1) disciplinati rispettivamente all’art. 38, 39 e 40 e all’art. 51 delle NTA.

Coerentemente al comma 2 dell’articolo 5 delle prescrizioni della Disciplina del Parco della Piana, che ritiene il territorio saturo sotto il punto di vista dell’insediamento di nuove grandi strutture di vendita, il PO, così come previsto dal Titolo VIII “Piano delle Funzioni” delle NTA, agli articoli 154 “Limitazione all’insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE”, art. 155 “Ulteriori limitazioni all’insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato” ed art. 156 “Ulteriori limitazioni all’insediamento di alcune funzioni per singoli ambiti rurali nel territorio rurale” esclude la possibilità di insediare in tutto il territorio comunale il “Commercio in grandi strutture di vendita”, prevedendo unicamente la gestione di quelle già insediate.

Coerentemente al comma 3 dell’articolo 5 delle prescrizioni della Disciplina del Parco della Piana, al fine di non aggravare la situazione di elevato carico ambientale relativamente alla qualità dell’aria, prescrive che le aree con destinazione produttiva siano riservate all’insediamento di attività che non presentano caratteristiche di attrattore e quindi, di attività manifatturiere da realizzarsi prioritariamente nelle aree industriali dismesse.

Il PO, attraverso l’individuazione dei tessuti produttivi e misti, recepisce e disciplina le attività esistenti e la loro collocazione e favorisce la riconversione delle aree in dismissione verso nuovi usi.

Per il miglioramento della residenza urbana gli interventi nelle aree produttive esistenti sono soggetti a specifiche prescrizioni ambientali che ne favoriscano l’innalzamento della qualità (p.e. liberazione di superficie edificata, nuovi rapporti di copertura in caso di sostituzione edilizia, introduzione di tetti verdi ed altre indicazioni di cui al Titolo IV “Promozione della qualità territoriale” delle NTA del Piano Operativo).

### **Direttive**

In relazione all’art. 6 “**Direttive**” della Disciplina allegata al Progetto del Parco agricolo della Piana l’adottato Piano Operativo recepisce le disposizioni previste nel seguente modo.

Parte delle Direttive sono state recepite nelle prescrizioni del PO in base allo studio “Strategie per la Forestazione Urbana”, costituente allegato alla Relazione generale, (allegato 01.1), come suddiviso in due parti, PARTE 1 “Green Benefits”, a cura di Stefano Mancuso - PNAT e PARTE 2 “Forestazione Urbana”, a cura di Stefano Boeri.

### **P2 “La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico culturale”**

In relazione alle individuazioni di cui alla tavola P2 “La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico culturale”, quale Integrazione al PIT in merito alla definizione degli obiettivi del parco della piana fiorentina, si fa presente quanto a seguire.

Le “Piste ciclabili” sono state recepite e rappresentate nelle tavole della “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e disciplinate altresì al CAPO II “Infrastrutture viarie e trasporto”, all’art. 42 “piste ciclabili e ciclovie” delle NTA del Piano Operativo, con lo scopo di costruire nel loro insieme, in connessione con la viabilità pubblica e di uso pubblico, una rete diffusa dedicata alla mobilità alternativa, capace di potenziare le connessioni ambientali.

Relativamente al Patrimonio Storico Culturale della Piana, il Piano è stato corredato da un importante lavoro di ricognizione conoscitiva, sfociato in numerosi elaborati che raccolgono le schedature relative ai singoli edifici di valore situati nelle differenti UTOE, fornendo uno strumento conoscitivo mirato a tutelare le permanenze testimoniali e gli elementi identitari del territorio.

Ogni scheda ricomprende l’iconografia storica dell’immobile (dal sec. XVI al XX), note informative desunte da fonti bibliografiche, foto e descrizione.

Si tratta dei “beni culturali soggetti a tutela”, dei “mulini”, degli “edifici rurali di valore rilevante”, nonché gli altri “beni culturali non soggetti a tutela”.

Conseguentemente a detta analisi, sono state attribuite specifiche discipline tese a conservare tali beni d'interesse, ovvero quelle di cui al Capo II "Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale", agli artt. n. 142 "Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E1" - 1° grado di tutela"; n. 143 "Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E2" - 2° grado di tutela"; n. 144 "Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3" - 3° grado di tutela" delle NTA del Piano.

Oltretutto, per proteggere gl'intorni di tali edifici sono state previste, all'art. 145 "Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale", distinguendo tra quelle di "alto valore C1" (quelle aree che costituiscono diretta pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale E1 ed E2, che hanno conservato inalterato il rapporto formale tra fabbricato e spazi aperti di pertinenza, tra cui giardini storici riconosciuti come beni culturali ai sensi della L.42/2004) e quelle di "medio valore C2" (aree che costituiscono diretta pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale E2 ed E3, che seppure oggetto nel tempo di modifiche e alterazioni, presentano ancora i caratteri storici e tipologici originari).

Relativamente alle "viabilità storiche" il PO, mutuandolo dalle indicazioni del Piano Strutturale, ha riconosciuto e dato visibilità a detti tracciati attraverso apposito segno grafico in cartografia nelle tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", con la dicitura "Connessioni", disciplinata agli artt. 45 "Connessioni Urbane" e 54 "Connessioni rurali", rispettivamente inserite nelle disposizioni per la qualità urbana e per la qualità paesaggistica (Capi III e IV).

Le connessioni urbane rappresentano la strategia del Piano Operativo di indicare luoghi o aree da mettere in relazione, percorsi o tracciati storici da valorizzare.

Nel territorio rurale le connessioni rappresentano varchi fisici e/o visuali, percorsi e sentieri esistenti o da riqualificare, utili alla fruibilità del territorio rurale e all'incremento delle relazioni tra questo e le aree urbane di margine.

Relativamente al "Sistema delle acque", tra cui s'individuano le "zone umide di pregio ambientale", si fa presente che queste sono state considerate e recepite nei vari Ambiti Rurali di riferimento.

## 6.2 Il recepimento delle disposizioni del "Parco della Piana"

In relazione all'art. 38 quater, "Misure di salvaguardia concernenti specificamente il Parco agricolo della Piana e la conseguente qualificazione dell'aeroporto di Firenze-Peretola" come novellato dall'art. 5 dell'Allegato 2 che integra la Disciplina Generale del PIT in relazione al Parco della Piana, l'adottato Piano Operativo prevede una disciplina coerente con i cosiddetti "Ambiti di Salvaguardia A" e con le "Aree funzionali al Parco Agricolo della Piana".

Le "Aree complementari al Parco Agricolo della Piana" non sono presenti sul territorio pratese.

### 6.2.1 Ambiti di Salvaguardia "A"

Dette aree ricadono in quota parte maggiore nel "territorio rurale" e in minore in quello urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, così come definito nell'Avvio del Procedimento per la predisposizione del Nuovo Piano Operativo e per l'adeguamento del Piano Strutturale a specifiche norme di settore (DCC 86 del 01/12/2016).

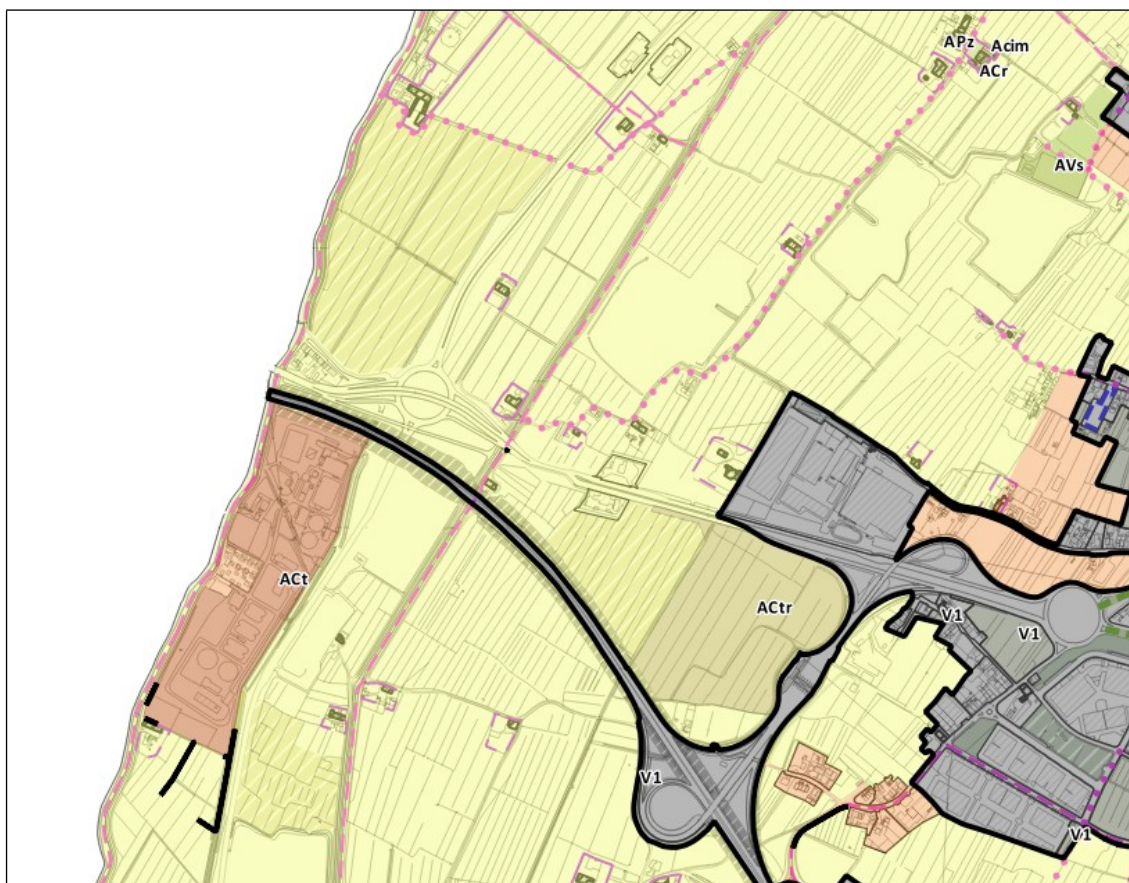
Su dette aree, in regime di salvaguardia, sono consentiti solo "nuove previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, a **destinazione agricola o ambientale** ovvero relative ad attività ad esse strettamente correlate. Sono comunque fatti salvi gli interventi relativi a **infrastrutture per la mobilità, stradale e tramviaria**, purché inseriti con adeguate misure progettuali che ne garantiscano la coerenza con il Parco Agricolo della Piana. Negli ambiti di salvaguardia A sono altresì consentiti tutti gli **interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali per il patrimonio edilizio esistente**".

### Territorio Rurale

A fronte della salvaguardia di cui addietro si precisa che laddove dette salvaguardie ricadano nell'ambito agricolo, di cui alla citata delibera comunale, non essendo in corso alcun percorso di Conferenza di Copianificazione per insediare attività diverse rispetto a quelle strettamente agricole, nella necessità di rispettare la Legge Regionale 65/2014, le Norme Tecniche d'Attuazione del Nuovo Piano Operativo non contemplano previsioni diverse da quelle agricole e di gestione del patrimonio edilizio esistente.

Sono state previste unicamente opere pubbliche come evidenziate negli estratti seguenti, consistenti in destinazioni ambientale quali casse d'espansione e/o di laminazione, standard pubblici a verde, sia di progetto che esistente, che non contrastano con la disciplina delle Salvaguardie A.

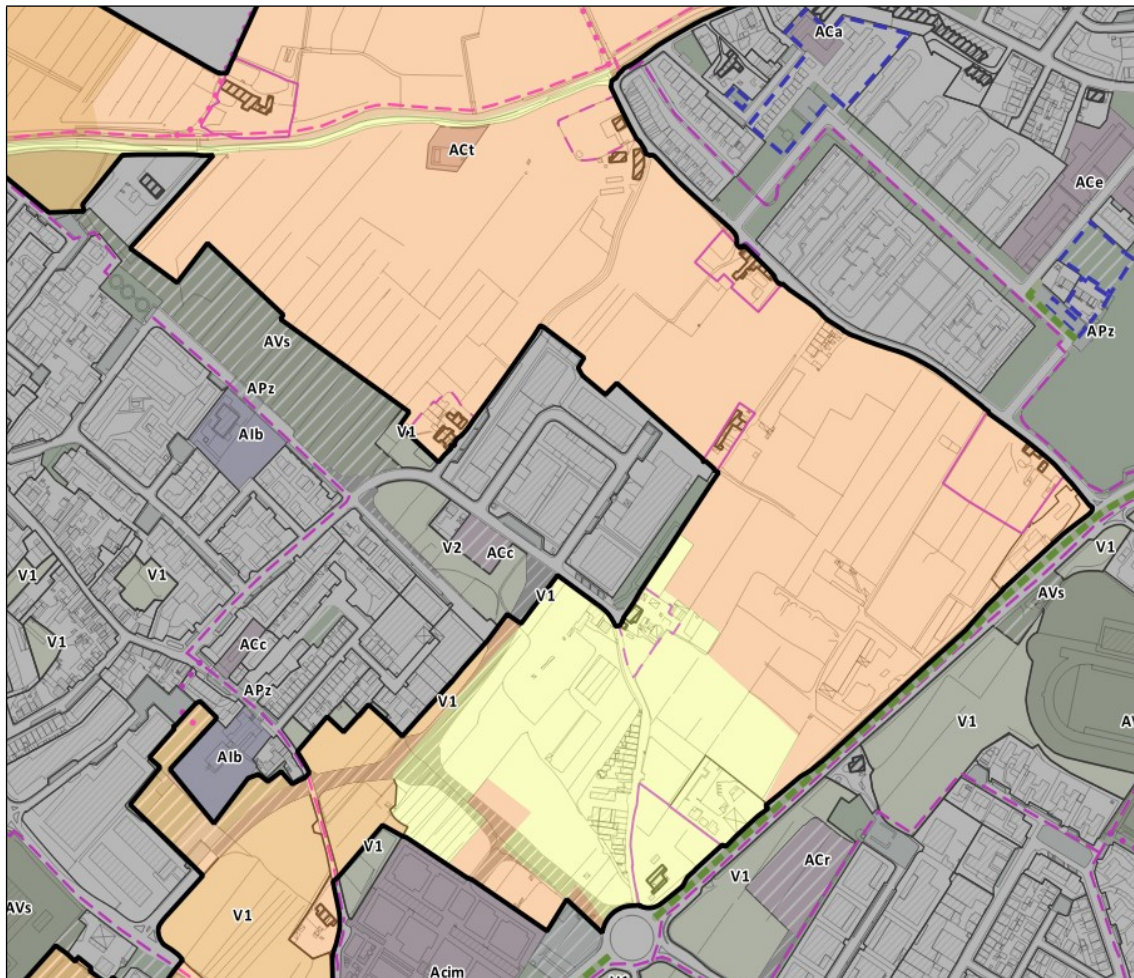
Di seguito, gli schemi con indicate in rosa le aree funzionali al Parco e in giallo le aree di salvaguardia A.



Nella porzione sopra si trovano:

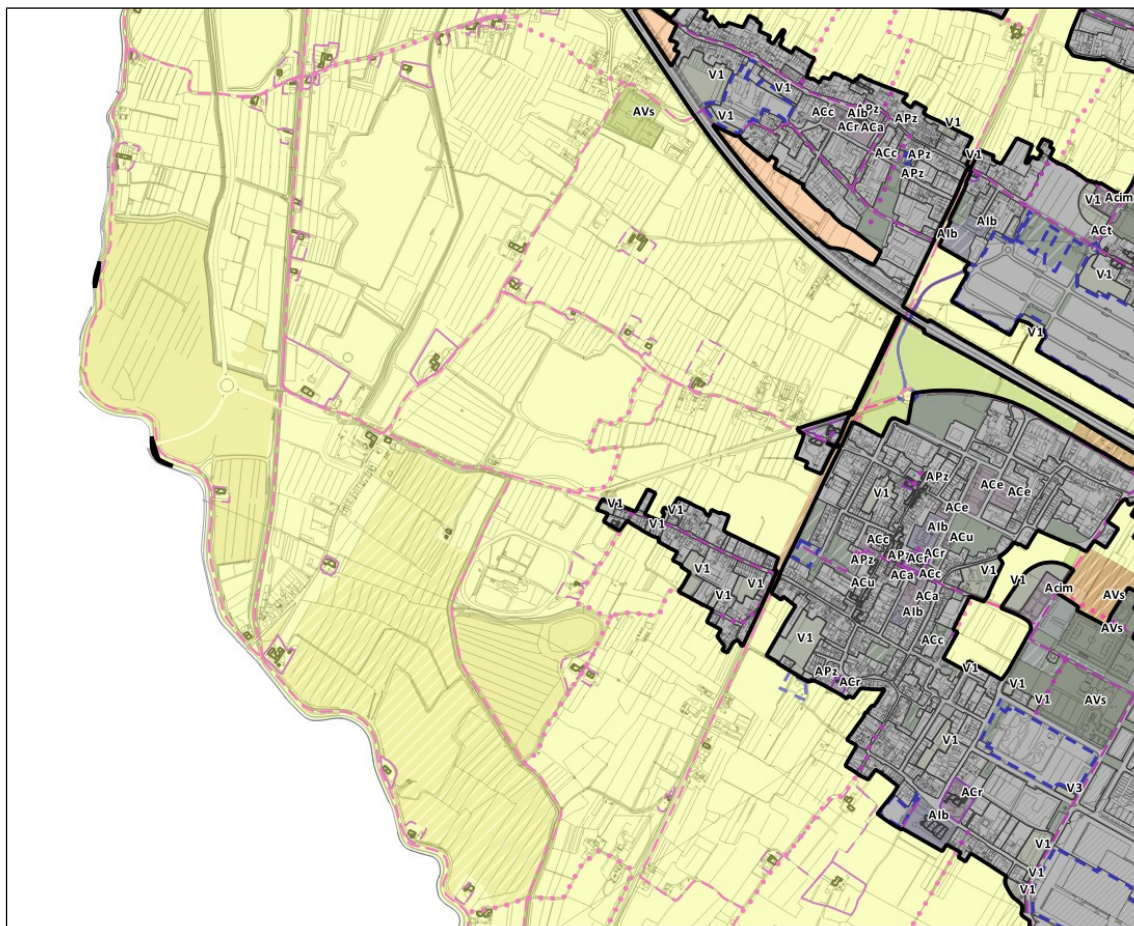
- **opere di regimazione idraulica** in tratteggio (di progetto);
- **Act esistenti** (aree per attrezzature di interesse comune – Act strutture tecnologiche);
- **ACtr esistente** (aree per attrezzature di interesse comune – ACtr stoccaggio e trattamento rifiuti);
- **AVs esistenti** (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport).





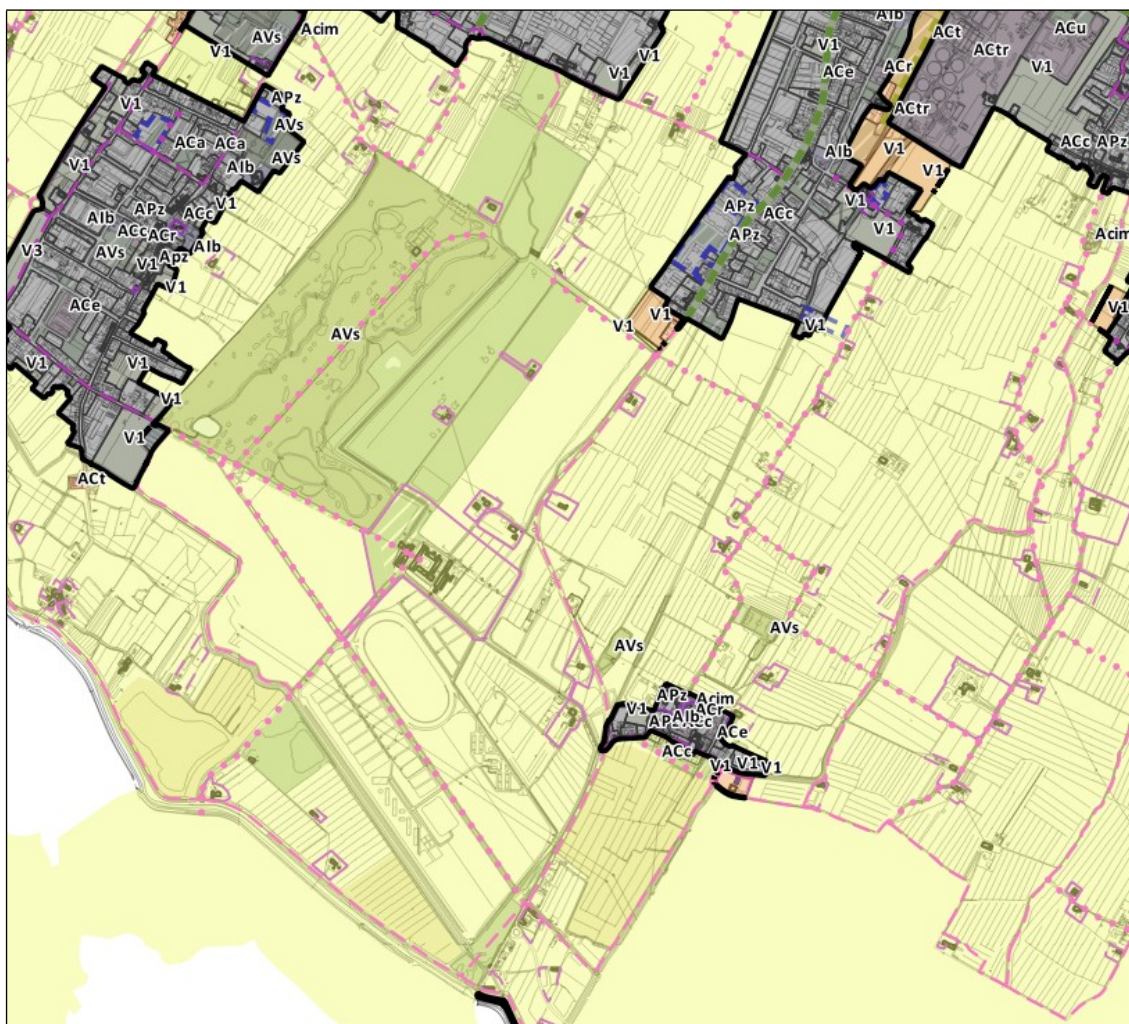
Nella porzione sopra si trovano:

- **ACt** (aree per attrezzature di interesse comune – Act – strutture tecnologiche) esistente;
- Recepimento del **PdR n. 301** (già vigente sull'area);
- **Viabilità pubblica** di progetto.



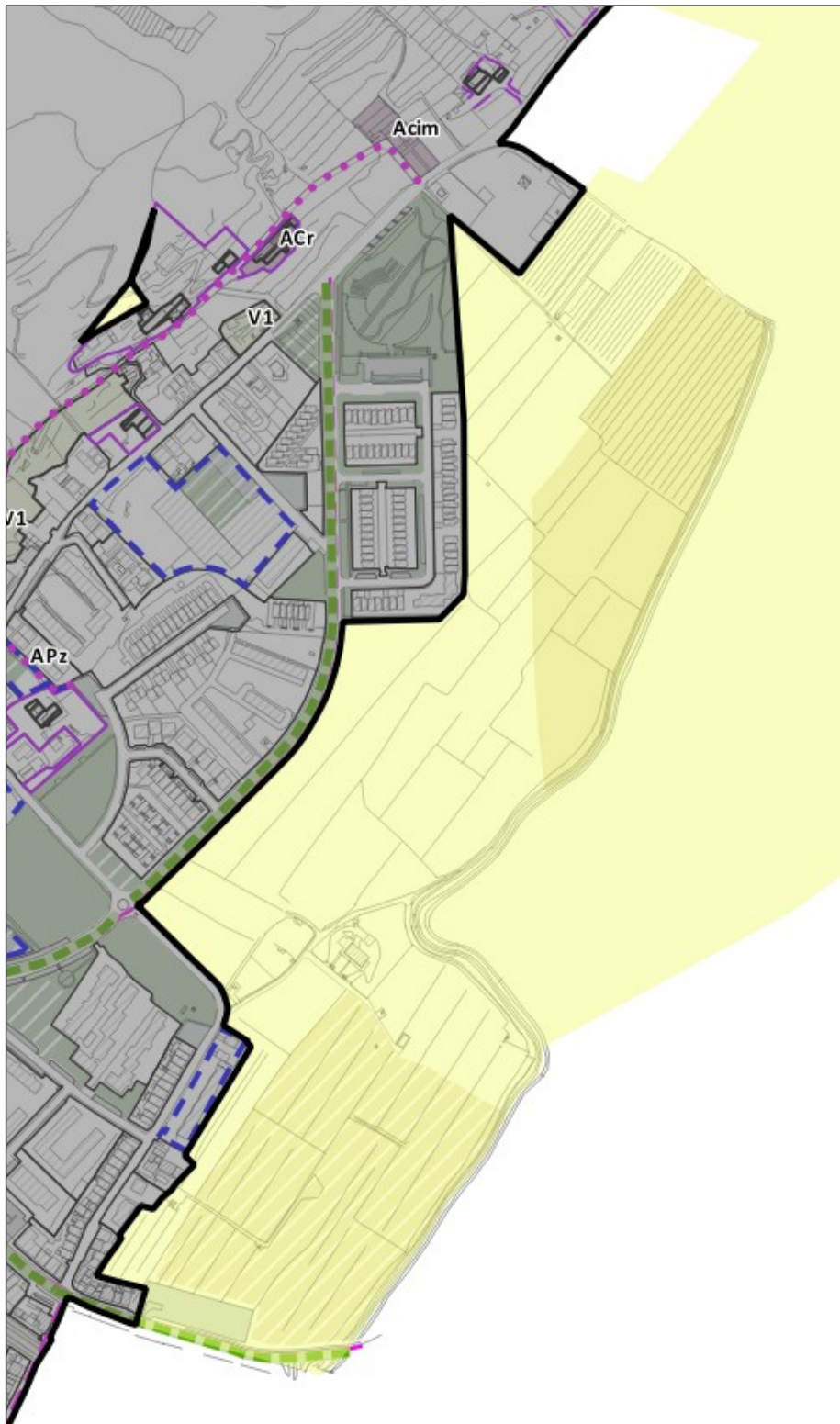
Nella porzione sopra si trovano:

- **opere di regimazione idraulica esistenti** (a campitura piena) e in tratteggio (di progetto);
- **AVs** esistenti (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport);
- **AP esistente** (area per spazi e parcheggi pubblici).



Nella porzione sopra si trovano:

- **opere di regimazione idraulica esistenti** (a campitura piena);
- **AVs esistenti** (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport).

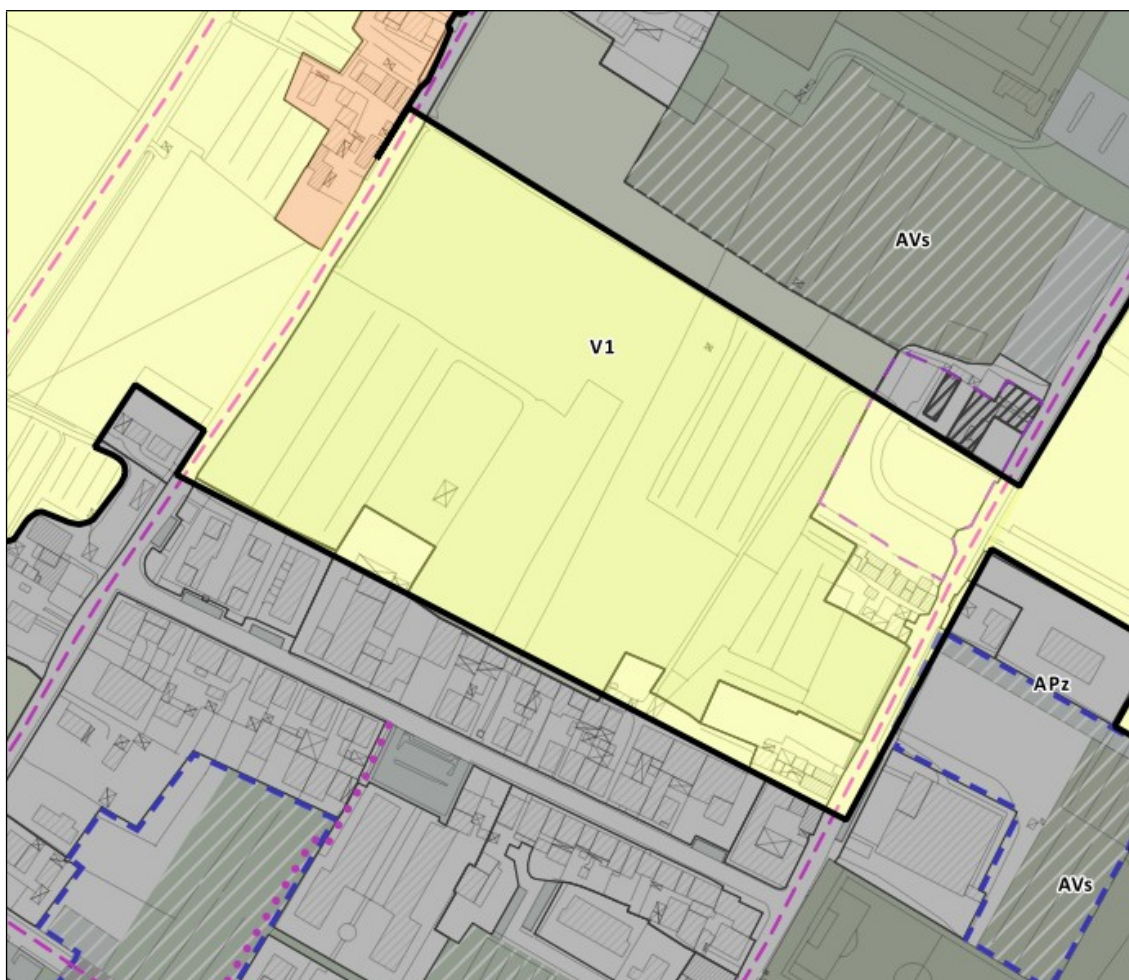


Nella porzione sopra si trovano:

- **opere di regimazione idraulica** esistenti (a captitura piena) e in tratteggio (di progetto).

### Territorio Urbanizzato

Salvaguardie A che ricadano nell'ambito del territorio cosiddetto urbanizzato.



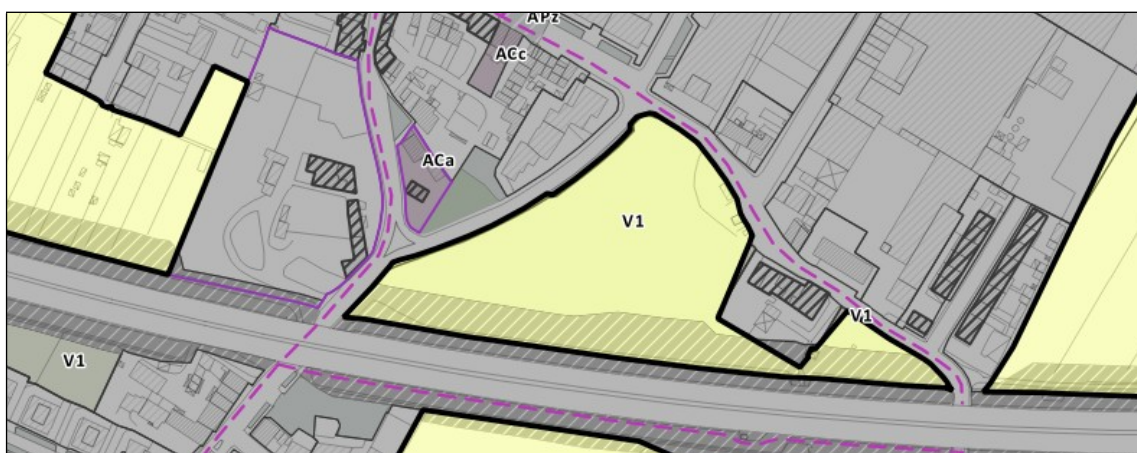
Nella porzione sopra si trovano:

- **V1 (esistenti)** – Verde con alto indice di naturalità (facente parte delle reti e degli spazi aperti);
- quota parte dei seguenti **tessuti urbani** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) – TSR.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); TSM.1 (tessuti urbani a funzione mista); TM.1 (tessuti urbani a funzione mista); TR.3 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale).



Nella porzione sopra si trovano:

- **AVp** (esistente e di progetto) – verde pubblico attrezzato e parchi;
- quota parte dei seguenti **tessuti urbani** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) – TR.3 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale);
- **ACc esistenti** (aree per attrezzature di interesse comune – servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, assimilati).



Nella porzione sopra si trovano:

- **V1** (esistenti) – Verde con alto indice di naturalità (facente parte delle reti e degli spazi aperti);
- **viabilità pubblica** di progetto.

### 6.2.2 Aree funzionali al Parco Agricolo della Piana

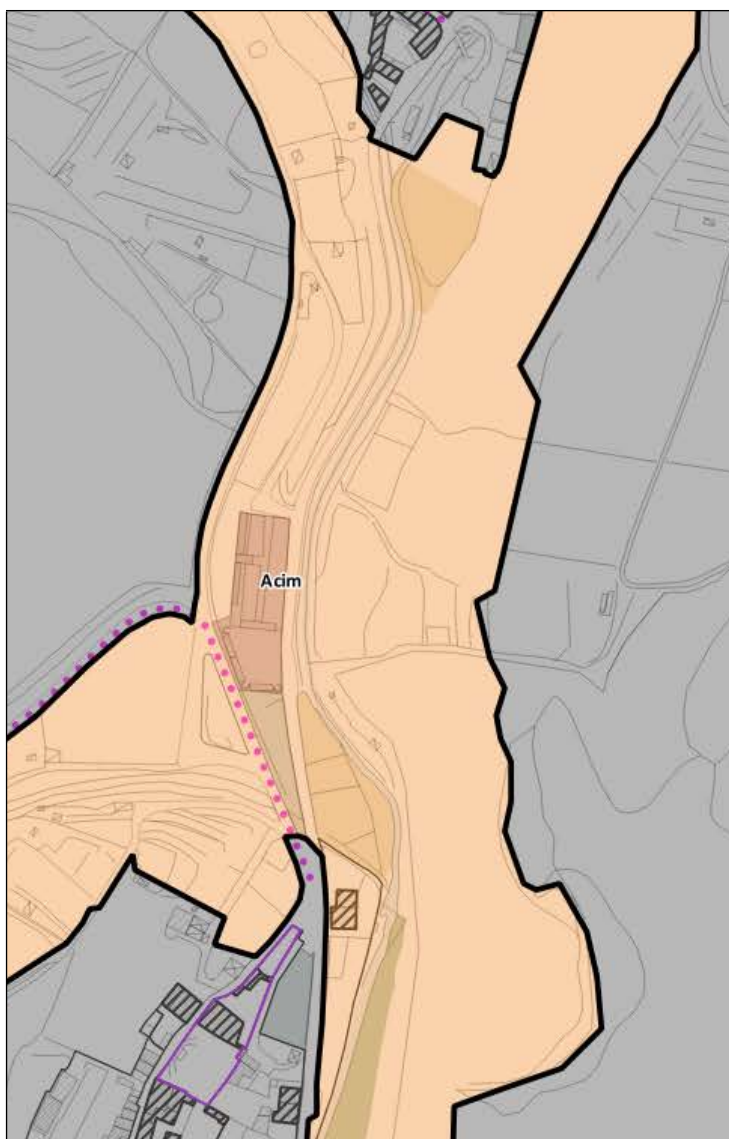
Dette aree sono “destinate a prevalente funzione agricola o definite come struttura agroambientale dalle norme degli strumenti comunali e/o del PTCP, sono soggette a verifica ai fini del progetto di Parco agricolo in sede di accordo di pianificazione.”

In relazione a queste si specifica quanto di seguito illustrato.

### Territorio Rurale

A fronte della salvaguardia di cui sopra, così come indicato per le aree in Salvaguardia A, laddove si ricada nell'ambito agricolo si precisa e ribadisce che non essendo in corso alcuna Conferenza di Copianificazione per insediare attività diverse rispetto a quelle strettamente agricole, nella necessità d'attenersi ai disposti della Legge Regionale 65/2014, le Norme Tecniche d'Attuazione del Nuovo Piano Operativo non contemplano previsioni diverse da quelle agricole e di gestione del patrimonio edilizio esistente, salvo standard d'interesse pubblico strettamente connessi ad interventi ambientali.

Di seguito, gli schemi con indicate in rosa le aree funzionali al Parco e in giallo le aree di salvaguardia A.



Nella porzione sopra si trovano:

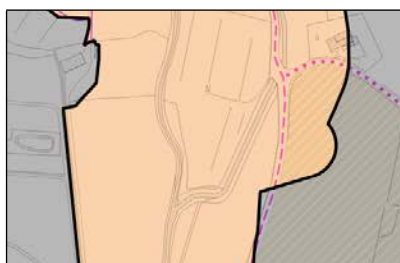
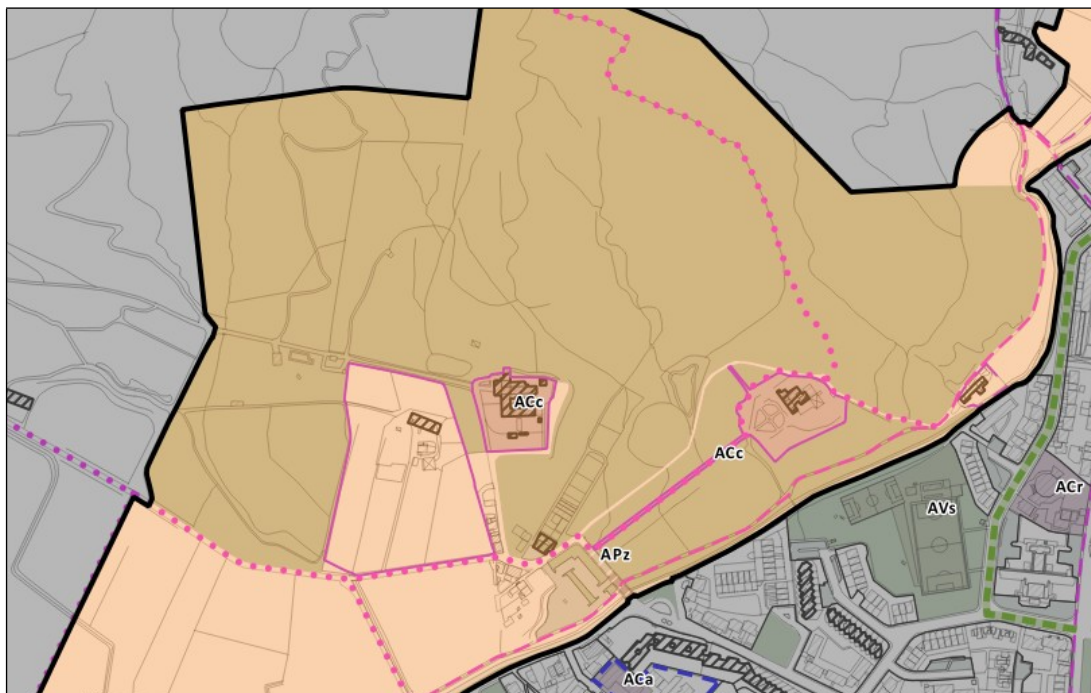
- **opere di regimazione idraulica esistenti** (a campitura piena);
- **APP esistente** (aree per spazi e parcheggi pubblici);
- **AC – Acim - esistenti** (servizi cimiteriali).



Nella porzione sopra si trovano:

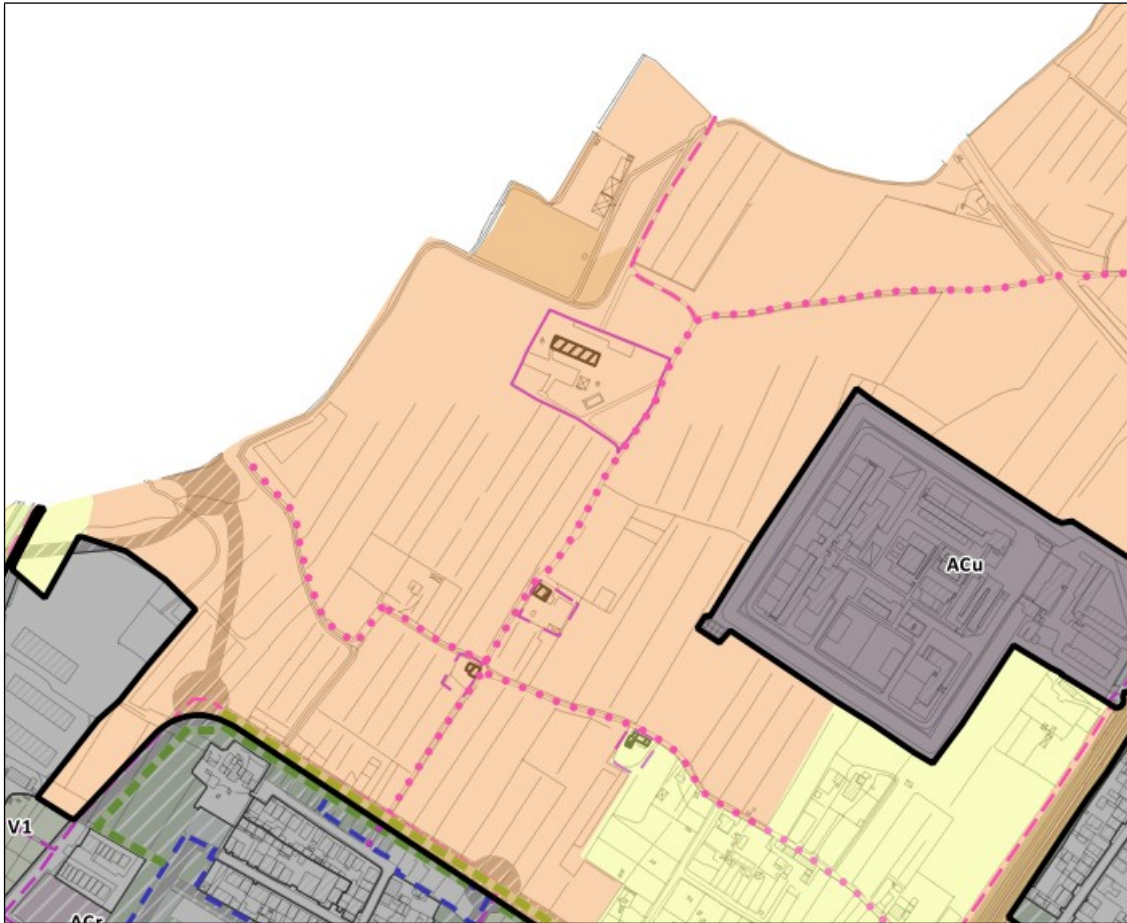
- **AVp esistente** – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **APp esistente** – parcheggi pubblici.





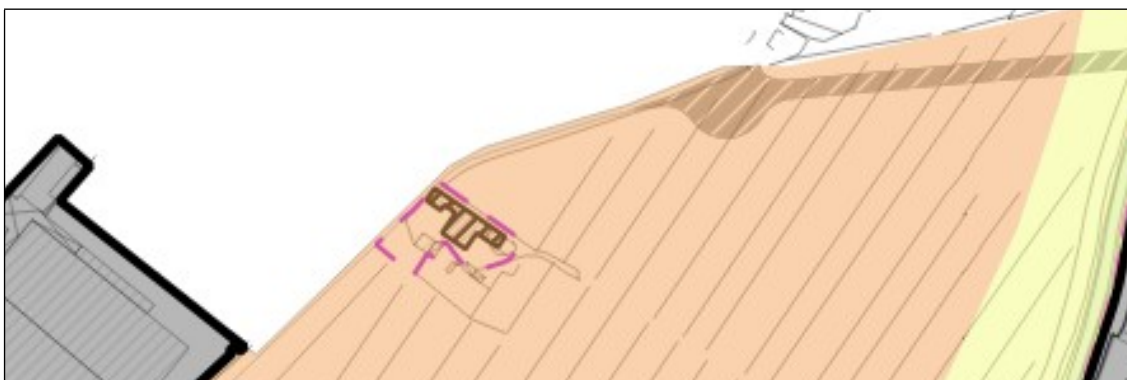
Nella porzione sopra si trovano:

- **opere di regimazione idraulica di progetto** (a campitura tratteggiata) ed **esistente** (a campitura piena);
- **AVp esistente** – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **ACc esistente** (aree per attrezzature di interesse comune – servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, assimilati);
- **APp esistente** – parcheggi pubblici;
- **APz di progetto** – piazze ed aree pedonali.



Nella porzione sopra si trovano:

- **opere di regimazione idraulica esistenti** (a captura piena);
- **viabilità pubbliche di progetto.**



Nella porzione sopra si trovano **viabilità pubbliche di progetto.**



Nella porzione sopra si trovano:

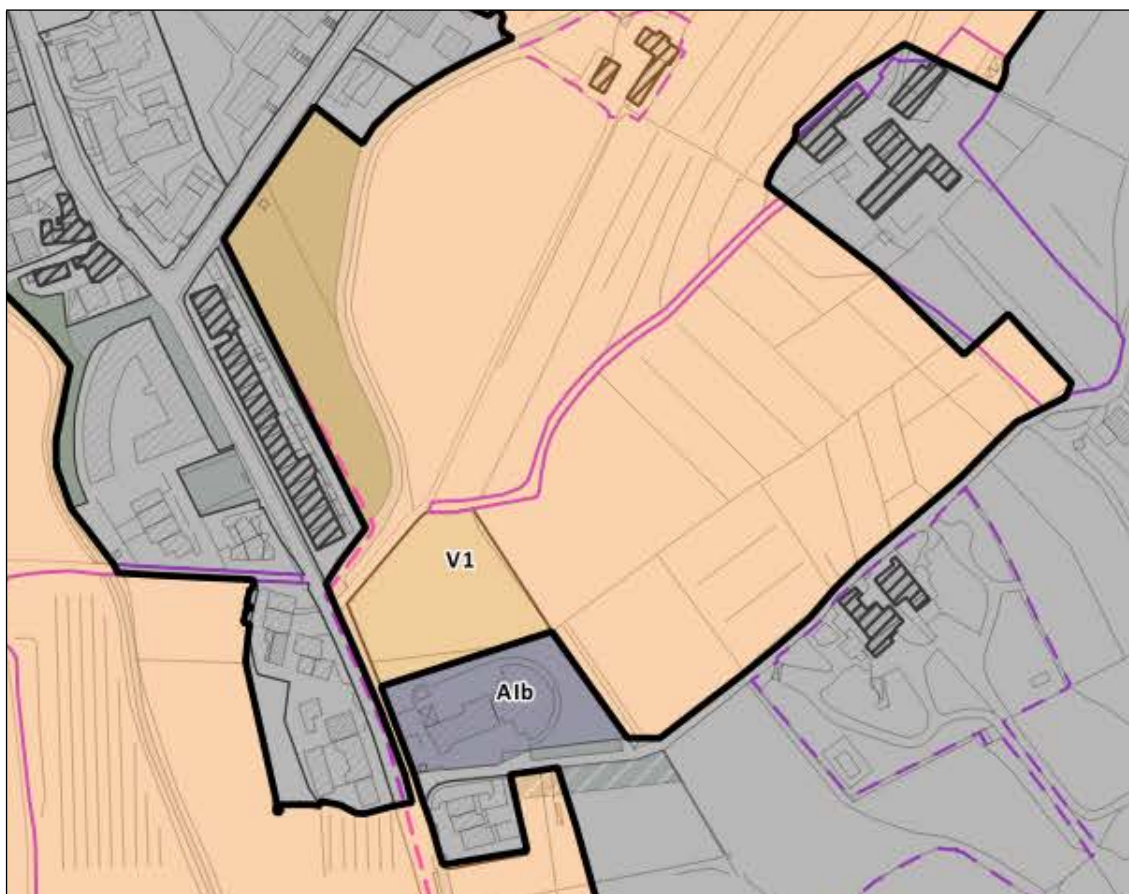
- **Strade pubbliche esistenti;**
- **V1 esistente** (Verde con alto indice di naturalità facente parte delle reti e degli spazi aperti).

Territorio Urbanizzato



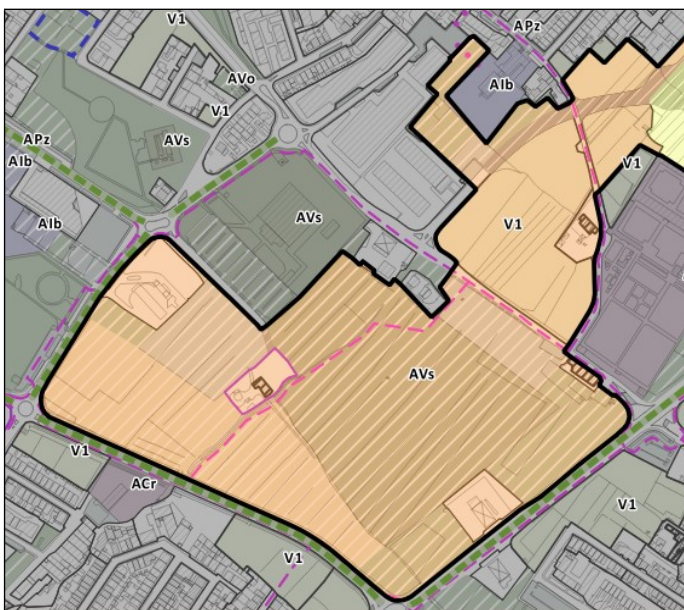
Nella porzione sopra si trovano:

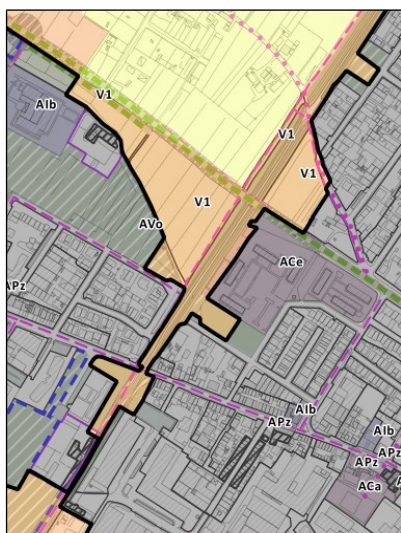
- Avp esistente – verde pubblico attrezzato e parchi.



Nella porzione sopra si trovano:

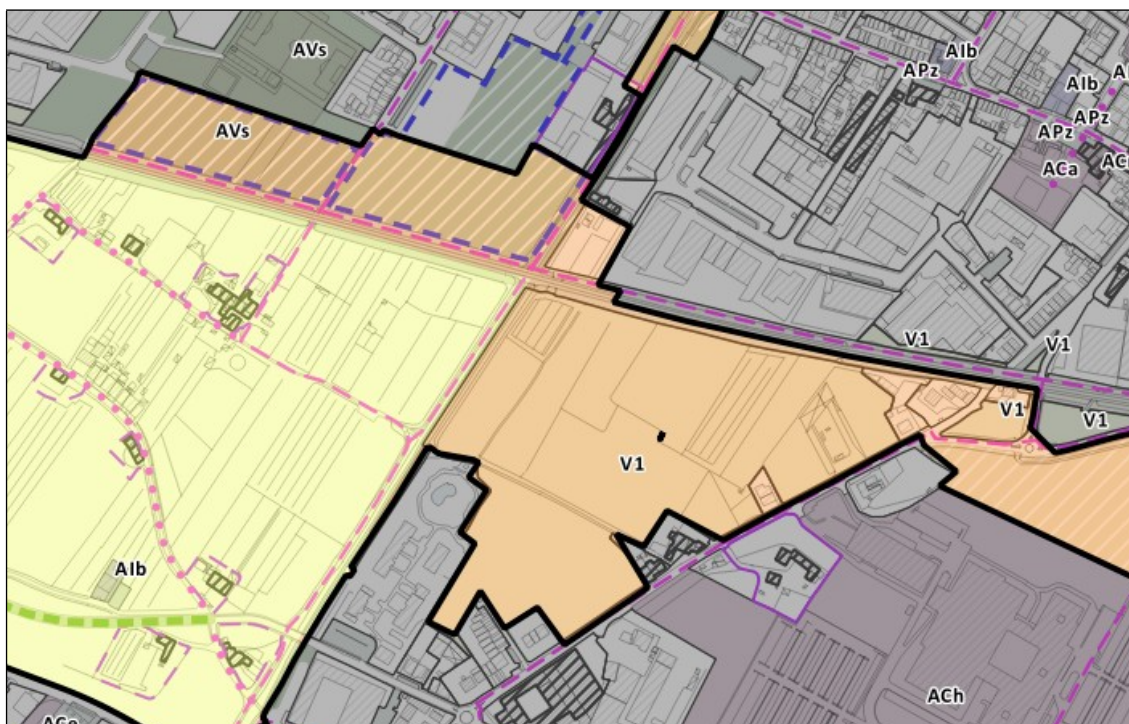
- **AVp esistente** – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **V1 esistente** (Verde con alto indice di naturalità facente parte delle reti e degli spazi aperti).





Nella porzione sopra si trovano:

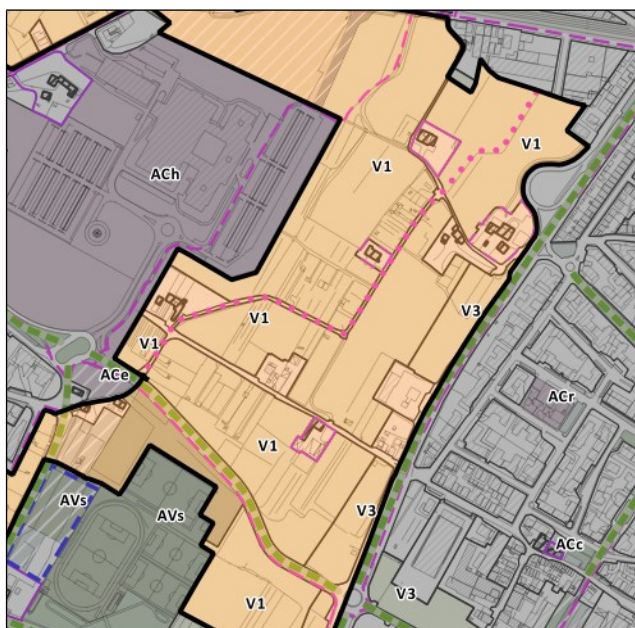
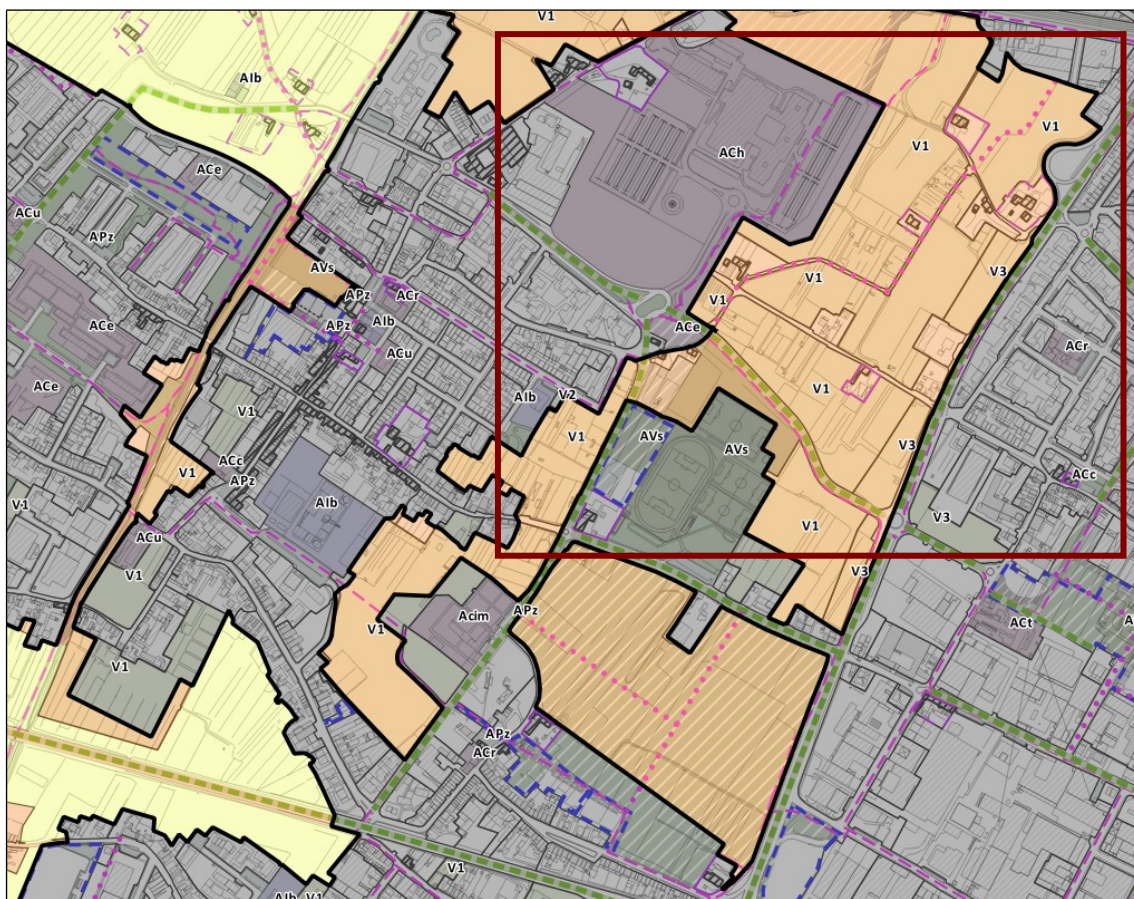
- **V1 esistenti** (Verde con alto indice di naturalità facente parte delle reti e degli spazi aperti);
- **AVs** (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport) di progetto in potenziamento all'area sportiva esistente (Palazzetto Estraforum);
- **IC esistente** (Impianti di distribuzione carburanti);
- **Tessuti urbani** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quali: tessuto TSL.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); tessuto TSR.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale);
- **APp di progetto** – parcheggi pubblici;
- **Viabilità pubbliche di progetto**.
- **AVp esistenti** – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **AVp di progetto** – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **opere di regimazione idraulica di progetto**;



Nella porzione sopra si trovano:

- **AVs** di progetto (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport) collegate all'**Area di trasformazione AT5\_10**;
- **Tessuti urbani** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quali: tessuto TLS.1.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale);
- **V1 esistente** (Verde con alto indice di naturalità facente parte delle reti e degli spazi aperti);
- **Tessuti urbani** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quali: tessuto TR.2 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); tessuto TL.3 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); tessuto TSR.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); tessuto TSR.3 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale);
- **opere di regimazione idraulica** di progetto.

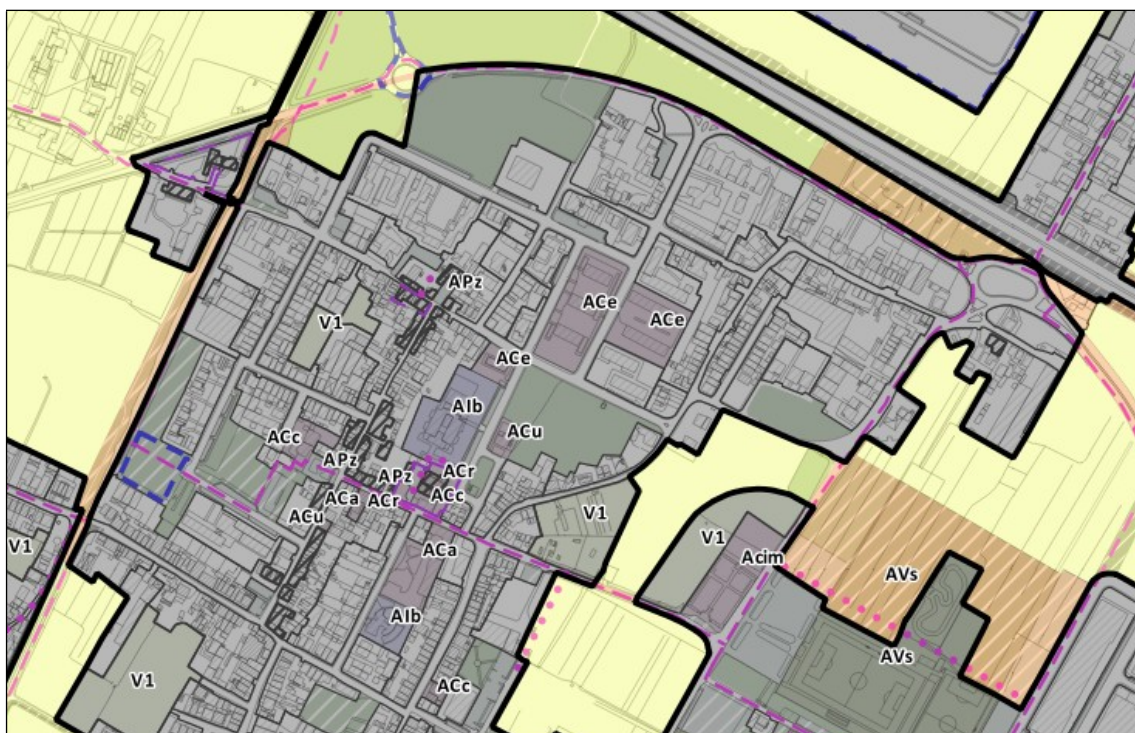




Nella porzione sopra si trovano:

- **Viabilità pubblica di progetto;**
- **V1 esistente** (Verde con alto indice di naturalità facente parte delle reti e degli spazi aperti);

- **Tessuto urbano** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quale tessuto TSR.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale);
- **IC** (Impianti di distribuzione carburanti) esistente;
- **AVs** (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport) esistente;
- **AVp** di progetto – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **AVp** esistente – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **APP** di progetto – parcheggi pubblici;
- **V3** esistente (Verde con basso indice di naturalità facente parte delle “Reti e degli spazi aperti”).



Nella porzione sopra si trovano:

- **AVp** di progetto – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **AVs** (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport) di progetto in ampliamento ad area sportiva esistente;
- **APP** di progetto – parcheggi pubblici;
- **AVp** esistente – verde pubblico attrezzato e parchi.



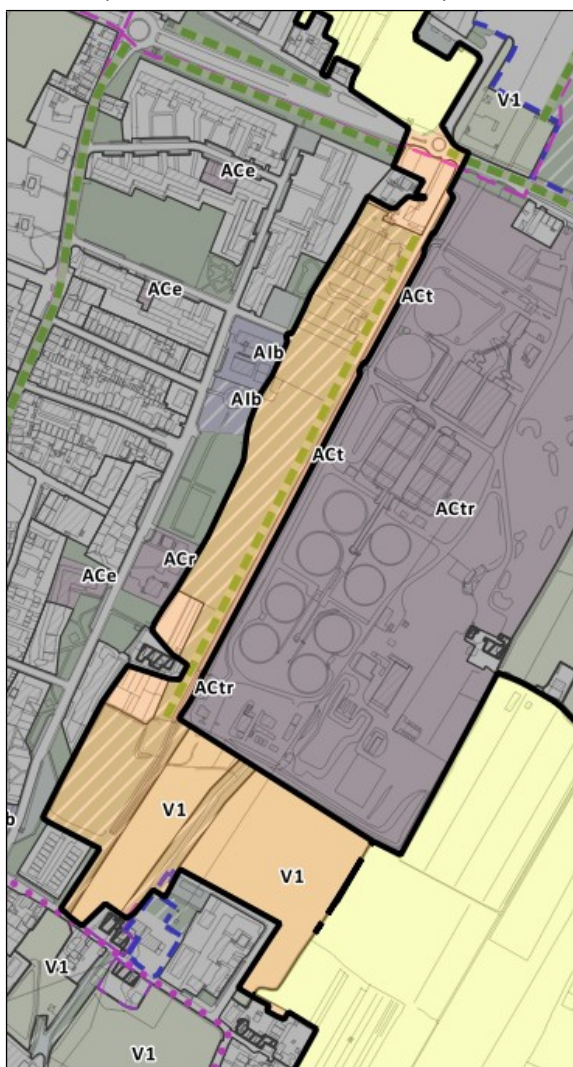
Nella porzione sopra si trovano:

- **IC esistente** (Impianti di distribuzione carburanti);
- **Tessuti urbani** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quali: tessuto TSR.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); tessuto TM.1 (tessuti urbani a funzione mista);
- **V3 esistente** (Verde con basso indice di naturalità facente parte delle “Reti e degli spazi aperti”);
- **AVp di progetto** – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **ACa esistente** – Attrezzature d’interesse collettivo - servizi sociali e assistenziali.



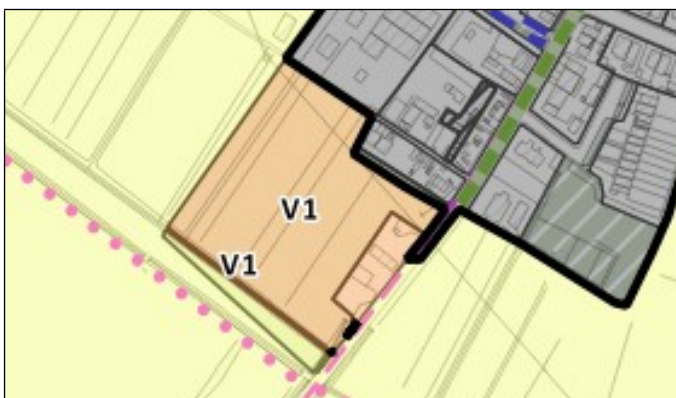
Nella porzione sopra si trova:

- **Tessuto urbano** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quale tessuto TSM.1 (tessuti urbani a funzione mista);



Nella porzione sopra si trovano:

- **Tessuti urbani** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quali: tessuto TL.2 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); tessuto TSR.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale); tessuto TR.4 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale);
- **AVp** – verde pubblico attrezzato e parchi di progetto con funzione di cuscinetto verde tra l'abitato delle Fontanelle ed il Depuratore di Baciacavallo;
- **V1 esistente** (Verde con alto indice di naturalità facente parte delle reti e degli spazi aperti).



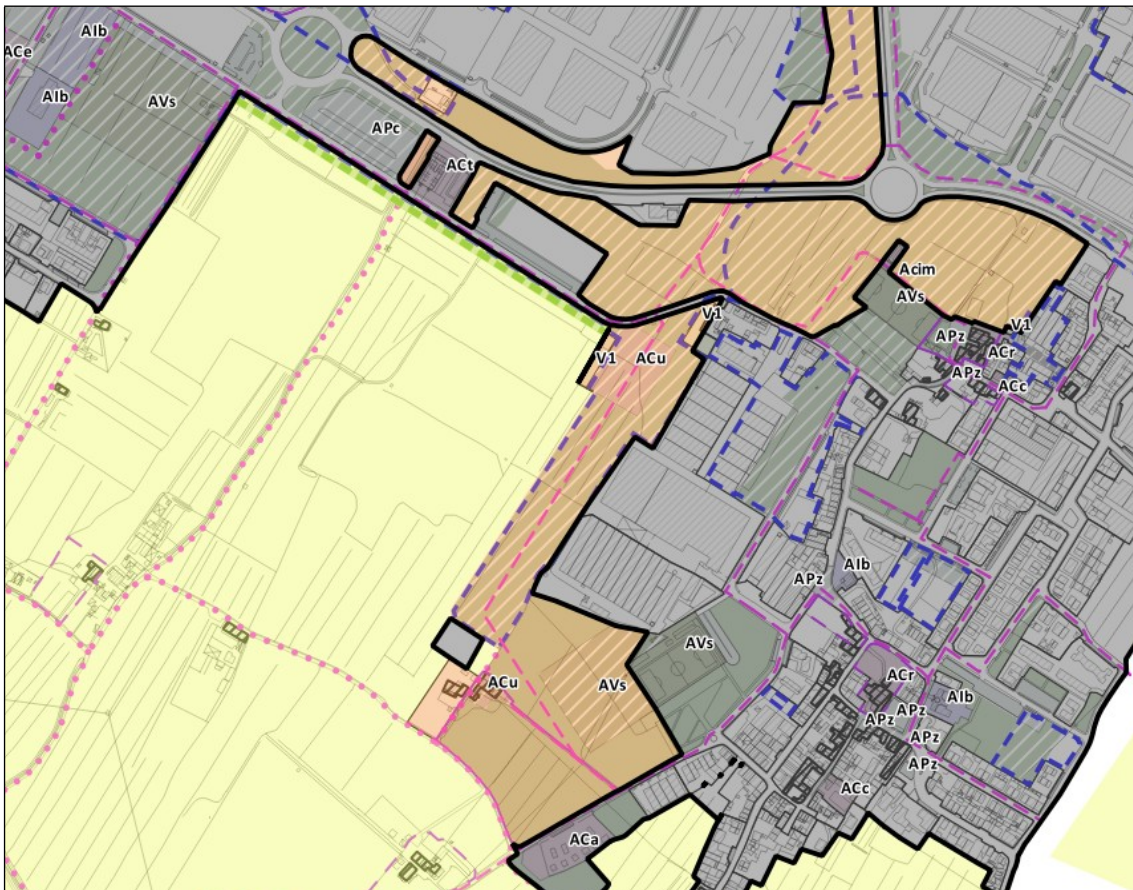
Nella porzione sopra si trovano:

- **V1 esistente** (Verde con alto indice di naturalità facente parte delle reti e degli spazi aperti);
- **IC esistente** (Impianti di distribuzione carburanti).



Nella porzione sopra si trovano:

- Recepimento della disciplina del vigente e convenzionato **Pdr n. 100**;
- **Tessuto urbano** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quale tessuto TSR.1 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale).



Nella porzioni sopra estratte si trovano:

- Recepimento della disciplina del vigente **Pdr n. 288**;
- **AVp** – verde pubblico attrezzato e parchi di progetto all'interno del Piano di Lottizzazione Industriale "Macrolotto 2", già convenzionato;
- **Viabilità pubblica** di progetto;
- **AVp esistente** – verde pubblico attrezzato e parchi;
- **Tessuto urbano** (di disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti) quale tessuto TSL.2 (tessuti urbani a prevalente funzione residenziale);
- **AVs** (aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport) di progetto;
- **ACu** di progetto (Attrezzatura d'interesse collettivo – uffici tecnici e amministrativi).

## 7. I numeri del Piano

### 7.1 Il Dimensionamento delle trasformazioni - lotti interstiziali

In coerenza con il Piano Strutturale, il Piano Operativo definisce il dimensionamento delle trasformazioni relative al quadro strategico quinquennale, come previsto dall'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014.

In particolare le previsioni trasformatrici del Piano Operativo sono collocate esclusivamente nel territorio urbanizzato, definito secondo l'art. 224 della stessa legge regionale. Il Comune di Prato infatti non ha attivato nessuna conferenza di copianificazione di cui all'art. 25, per introdurre previsioni edificatorie in territorio rurale.

Il dimensionamento del Piano Operativo illustrato nel documento *4.01.NTA Aree di trasformazione* viene qui riproposto in riferimento alle tabelle allegate al DPGR 32/R/2017, riportando le previsioni in territorio urbanizzato e omettendo la parte delle previsioni in territorio rurale.

Le tabelle sono articolate per funzioni e per macro categorie, *Riuso* da attuarsi con piano attuativo e *Nuova edificazione*, comprendente sia l'attuazione tramite piano urbanistico che con intervento diretto. In questo secondo gruppo sono state inserite le previsioni delle aree di trasformazione da attuarsi con permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disciplinato dall'art. 4 delle NTA del Piano Operativo.

In fase di gestione del Piano Operativo è previsto il monitoraggio degli interventi di trasformazione dando atto della coerenza con le previsioni, del rapporto con il dimensionamento complessivo delle singole UTOE e dell'intero territorio comunale.

Come si rileva dalla sintesi delle previsioni disciplinate nelle aree di trasformazione e dei piani attuativi attualmente vigenti sul territorio e riconfermati per i prossimi 5 anni, buona parte del dimensionamento del Piano Operativo avviene attraverso nuove edificazioni.

Infatti risultano 352.567 mq di "Se" di nuova edificazione e 222.124 mq di "Se" per il riuso, per un totale di 574.691 mq complessivi di sul in attuazione per i prossimi 5 anni.

In realtà questo dato riflette solo parzialmente quello che il Piano Operativo mette in atto sul territorio, del momento che ben 27 delle 83 aree di trasformazione contenute nel Piano Operativo disciplinano operazioni di riuso e di rigenerazione urbana. E' pur vero che molte di queste si attuano tramite permesso di costruire per cui non vengono rilevate dalla tabella. Sono comunque riportate nelle tabelle del dimensionamento proposto nell'elaborato *04.1 Nta- Aree di trasformazione*.

Si evidenzia inoltre che le destinazioni ammissibili nelle aree di riuso sono espresse in percentuale e che per favorire la flessibilità degli interventi sono state spesso consentite percentuali massime ammissibili complessivamente superiori alla "Se" recuperabile con l'intervento.

Sarà il monitoraggio che renderà conto della effettiva realizzazione per categoria funzionale.

Analizzando quanto è previsto per le singole funzioni si osserva che per la destinazione *residenziale* il complessivo delle trasformazioni interessa circa 271.100 metri quadrati di "Se".

Considerando che nel Piano Strutturale si considerano 34 mq di "Se" per ogni abitante insediabile, il Piano Operativo prevede l'insediamento di 8.323 nuovi abitanti. Dal momento che sul territorio sono presenti alcuni piani attuativi già convenzionati ma in realtà non ancora edificati, in similitudine al Piano Strutturale si considera l'insediabilità che deriva anche da questi.

Il totale degli abitanti insediabili per i prossimi cinque anni è 9.335 abitanti.

Da recenti approfondimenti prodotti dall'ufficio statistica del Comune di Prato si rileva come negli ultimi anni la crescita della città proceda ad un ritmo più contenuto rispetto al passato. La crescita infatti si attesta sui 1200-1500 abitanti in più all'anno.



Valutando il totale degli abitanti insediabili distribuiti in 5 anni, emerge che il Piano insedia poco più di 1800 abitanti l'anno. La previsione quindi risulta coerente con il trend statistico rilevato.

Per la destinazione *artigianale* non sono previsti nuovi grandi insediamenti produttivi, ma il Piano consente interventi puntuali di completamento, principalmente nella zona di via dei Palli (Utoe 4b) e nelle vicinanze del Macrolotto 1, in via Paronese (Utoe 8) e in via di Baciacavallo Utoe 6.

In totale si prevede la nuova edificazione di 77.360 mq di "Se" artigianale e 27.208 di "Se" di recupero per un dimensionamento complessivo di 104.568 mq di "Se".

Il *commercio all'ingrosso* in previsione si riferisce interamente all'UTOE 8 nella quale è stato recentemente approvato il PdR 375, per l'edificazione di un complesso immobiliare appositamente destinato. Non ci sono aree di trasformazione che insediano nuovo commercio all'ingrosso.

Anche per la destinazione *turistico-ricettiva* si rileva che la maggior parte della "Se" prevista in attuazione per i prossimi 5 anni afferisce ad un Piano attuativo pregresso al Piano Operativo, il PdR 300 ancora in corso di realizzazione situato lungo la Declassata nella UTOE 6. Solo una piccola parte delle previsioni afferisce alle aree di trasformazione, in particolare alla AT5\_15-Nuova edificazione via di Reggiana – via Traversa Pistoiese, per circa 900 mq di "Se" turistico ricettiva.

Le nuove previsioni per la destinazione *commerciale* afferiscono quasi in pari numero ad interventi in recupero e ad interventi di nuova edificazione. Infatti gli interventi di nuovi grandi insediamenti commerciali sono previsti solo in poche aree, nella AT6\_03, in via del Porcile lungo la declassata, nella AT7\_01, e nella AT5\_19. Nelle ultime due aree di trasformazione citate si realizzano dei nuovi fabbricati commerciali a fronte della cessione all'amministrazione comunale di immobili di interesse strategico nel Macrolotto zero e in centro storico. Non ci sono previsioni di grande struttura di vendita.

Per la destinazione *direzionale e servizi* si rileva che le previsioni del riuso superano quelle della nuova edificazione. Questo è motivato dalla volontà del piano di andare a riqualificare la città densa (come nell'UTOE 4b, Macrolotto zero) principalmente attraverso l'introduzione di funzioni terziarie e di servizio alla città, secondo la accezione più ampia del termine servizio, come si può desumere dalla disciplina delle funzioni.

### 7.1.1 Tabelle di dettaglio e di sintesi delle previsioni quinquennali del territorio comunale

#### Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione							R - Riuso		
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico <i>(viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport; comportamenti nuovo impegno di suolo non edificato)</i>	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE		130.217		43.517					97.373	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		<b>43.228</b>		28.000					27.208	
c) COMMERCIO al dettaglio	1.444.879	14.099	80.734	4.117	3.394.032			588.514	32.929	
d) TURISTICO - RICETTIVA		11.662								
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO		32.557		1.070					64.614	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi		37.968								
<b>totali</b>	<b>1.444.879</b>	<b>269.731</b>	<b>80.734</b>	<b>76.704</b>	<b>3.394.032</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>588.514</b>	<b>222.124</b>	

#### Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4)  mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	173.734	97.373	<b>271.107</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	71.228	27.208	<b>98.436</b>
c) COMMERCIO al dettaglio	18.216	32.929	<b>51.145</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	11.662	0	<b>11.662</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	33.627	64.614	<b>98.241</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	37.968	0	<b>37.968</b>
<b>totali</b>	<b>346.435</b>	<b>222.124</b>	<b>568.559</b>

### 7.1.2 Tabelle di dettaglio e di sintesi delle varie UTOE

#### UTOE 1

Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 l.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione								R - Riuso	
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico (viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
mq St	mq di SUL	mq St	mq di SUL	mq St		mq di SUL	mq St	mq di SUL		
a) RESIDENZIALE										
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE										
c) COMMERCIO al dettaglio					75.379					
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO										
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

#### UTOE 2a

Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 l.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO DEL PO									
	NE - Nuova Edificazione								R - Riuso	
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico (viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
mq St	mq di SUL	mq St	mq di SUL	mq St		mq di SUL	mq St	mq di SUL		
a) RESIDENZIALE										
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE										
c) COMMERCIO al dettaglio					1.166					
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO										
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**UTOE 2b**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione							R - Riuso		
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico <i>(viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)</i>	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE		6.086		11.240					10.780	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		4.443							896	
c) COMMERCIO al dettaglio	116.560		22.198	1.070	210.092			27.076	3.038	
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO		4.750		1.070					745	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	<b>116.560</b>	<b>15.279</b>	<b>22.198</b>	<b>13.380</b>	<b>210.092</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.076</b>	<b>15.459</b>	

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4) mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	17.326	10.780	<b>28.106</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	4.443	896	<b>5.339</b>
c) COMMERCIO al dettaglio	1.070	3.038	<b>4.108</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	<b>0</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	5.820	745	<b>6.565</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	<b>0</b>
<b>totali</b>	<b>28.659</b>	<b>15.459</b>	<b>44.118</b>

**UTOE 3**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione							R - Riuso		
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico (viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)		Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE				200					280	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE										
c) COMMERCIO al dettaglio			3.631		7.406			3.048	539	
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO									2.070	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.631</b>	<b>200</b>	<b>7.406</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.048</b>	<b>2.889</b>	

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4)		
	mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	200	280	<b>480</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	0	0	<b>0</b>
c) COMMERCIO al dettaglio	0	539	<b>539</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	<b>0</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	2.070	<b>2.070</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	<b>0</b>
<b>totali</b>	<b>200</b>	<b>2.889</b>	<b>3.089</b>

**UTOE 4a**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione							R - Riuso		
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico <i>(viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)</i>	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE				2.000					12.809	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE										
c) COMMERCIO al dettaglio			9.848		22.912			19.541	3.733	
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO									1.674	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.848</b>	<b>2.000</b>	<b>22.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.541</b>	<b>18.216</b>	

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4)		
	mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	2.000	12.809	<b>14.809</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	0	0	<b>0</b>
c) COMMERCIO al dettaglio	0	3.733	<b>3.733</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	<b>0</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	1.674	<b>1.674</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	<b>0</b>
<b>totali</b>	<b>2.000</b>	<b>18.216</b>	<b>20.216</b>

**UTOE 4b**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico (viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE		19.389		2.741					11.678	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		3.000							9.927	
c) COMMERCIO al dettaglio	150.522	752	3.813		120.309			82.941	12.112	
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO		207							22.942	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	<b>150.522</b>	<b>23.348</b>	<b>3.813</b>	<b>2.741</b>	<b>120.309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82.941</b>	<b>56.659</b>	

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4)		
	mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	22.130	11.678	33.808
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	3.000	9.927	12.927
c) COMMERCIO al dettaglio	752	12.112	12.864
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	207	22.942	23.149
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>totali</b>	<b>26.089</b>	<b>56.659</b>	<b>82.748</b>

**UTOE 4c**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione							R - Riuso		
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico (viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE		4.103		3.307					6.807	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE										
c) COMMERCIO al dettaglio	42.542		6.555		24.321			31.761	293	
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO		8.600							2.528	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	<b>42.542</b>	<b>12.703</b>	<b>6.555</b>	<b>3.307</b>	<b>24.321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.761</b>	<b>9.628</b>	

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4)		
	mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	7.410	6807	14.217
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	0	0	0
c) COMMERCIO al dettaglio	0	293	293
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	8600	2528	11.128
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0
<b>totali</b>	<b>16.010</b>	<b>9.628</b>	<b>25.638</b>



**UTOE 5**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione							R - Riuso		
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico <i>(viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)</i>		Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE		50.830		10.347					16.092	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		6.670		11.000					860	
c) COMMERCIO al dettaglio	407.954	8.155	29.498	3.047	886.230			100.747	6.176	
d) TURISTICO - RICETTIVA		900								
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO									7.052	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi										
<b>totali</b>	407.954	66.555	29.498	24.394	886.230	0	0	100.747	30.180	

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4)  mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	61.177	16.092	<b>77.269</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	17.670	860	<b>18.530</b>
c) COMMERCIO al dettaglio	11.202	6.176	<b>17.378</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	900	0	<b>900</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	7.052	<b>7.052</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	<b>0</b>
<b>totali</b>	<b>90.949</b>	<b>30.180</b>	<b>121.129</b>

UTOE 6

Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
di									
Categorie funzionali cui all'art. 99 I.R. 65/2014									
NE - Nuova Edificazione									
R - Riuso									
Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico <i>(viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)</i>		Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	
mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE	27.714		6.682						35.317
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	10.290		8.000						14.923
c) COMMERCIO al dettaglio	620								7.038
d) TURISTICO - RICETTIVA	8.692	5.191		473.556				297.269	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	19.000								27.603
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	6.600								0
<b>totali</b>	<b>436.728</b>	<b>72.916</b>	<b>5.191</b>	<b>14.682</b>	<b>473.556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>297.269</b>	<b>84.881</b>

Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4) mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	34396	35317	<b>69.713</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	18290	14923	33.213
c) COMMERCIO al dettaglio	620	7038	<b>7.658</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	8692	0	<b>8.692</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	19000	27603	<b>46.603</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	6600	0	<b>6.600</b>
<b>totali</b>	<b>87.598</b>	<b>84.881</b>	<b>172.479</b>

**UTOE 7**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014		PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)							
		NE - Nuova Edificazione						R - Riuso	
		Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico (viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)
mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE		11.800		2.000					
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		8.266		1.000					
c) COMMERCIO al dettaglio	155.586	3.450			423.154			19.621	
d) TURISTICO - RICETTIVA		2.070							
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO									
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi									
<b>totali</b>	<b>155.586</b>	<b>25.586</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>423.154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.621</b>	<b>0</b>

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4) mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	13.800	0	<b>13.800</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	9.266	0	<b>9.266</b>
c) COMMERCIO al dettaglio	3.450	0	<b>3.450</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	2.070	0	<b>2.070</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	<b>0</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	<b>0</b>
<b>totali</b>	<b>28.586</b>	<b>0</b>	<b>28.586</b>

**UTOE 8**

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Dettaglio

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c.8; Reg. tit. V art. 5, c.4)									
	NE - Nuova Edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c.3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico <i>(viabilità; attrezzature per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato)</i>	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)		
	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	mq	mq St	mq di Se	mq St	mq di Se	
a) RESIDENZIALE		10.295		5.000						3.610
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		10.559		8.000						602
c) COMMERCIO al dettaglio	111.542	622			1.149.507			6.510		
d) TURISTICO - RICETTIVA										
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO										
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi		31.368								
<b>totali</b>	<b>111.542</b>	<b>52.844</b>	<b>0</b>	<b>13.000</b>	<b>1.149.507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.510</b>	<b>4.212</b>	

## Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

Categorie funzionali di cui all'art. 99 I.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (Art. 92 c.4) mq di Se		
	NE - Nuova Edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	15.295	3.610	<b>18.905</b>
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	18.559	602	<b>19.161</b>
c) COMMERCIO al dettaglio	622	0	<b>622</b>
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	<b>0</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	<b>0</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	31.368	0	<b>31.368</b>
<b>totali</b>	<b>65.844</b>	<b>4.212</b>	<b>70.056</b>

## 7.2 Gli standard pubblici del Piano Operativo

Le strategie messe in atto nel Piano Operativo hanno come principale obiettivo il miglioramento della qualità della vita dei cittadini e della vivibilità della città, la possibilità di farla diventare un polo attrattivo per nuovi investimenti e aumentarne la sostenibilità ambientale.

L'incremento della città pubblica attraverso la rigenerazione degli edifici, il potenziamento delle superfici verdi e permeabili attraverso le nuove regole imposte dal Piano, sono il principale mezzo con cui si intende raggiungere tale obiettivo.

Per le stesse finalità già nel Piano Strutturale è stata aumentata la quantità di standard ad abitante richiesto contestualmente alle trasformazioni, dai *18 mq/ab.* del DM 1444/68, a *24 mq/ab* e anche il Piano Operativo assume questo valore di riferimento.

### Standard Urbanistici

	Esistente	Progetto	Totale	standard/ab.
attrezzature collettive	1.306.090	119.346	1.425.436	<b>7,0</b>
istruzione di base	448.640	62.460	511.100	<b>2,5</b>
parcheggi e piazze	1.041.700	454.086	1.495.786	<b>7,3</b>
verde e sport	3.080.716	2.850.027	5.930.925	<b>29,3</b>
<b>TOTALE STANDARD</b>	<b>5.877.146</b>	<b>3.486.099</b>	<b>9.363.245</b>	
abitanti residenti AL 31/12/2017			193.325	
abitanti insediabili da Piano Operativo			9.335	
<b>TOTALE ABITANTI COMUNE</b>			<b>202.660</b>	
<b>STANDARD PER ABITANTE</b>			<b>mq/ab</b>	<b>46</b>

### Standard Territoriali

	Esistente	Progetto	Totale	
attrezzature collettive	854.783	10.179	864.962	
istruzione di base	201.490	0	201.490	
parcheggi e piazze	43.787	12.947	56.734	
verde e sport	1.669.847	49.551	1.789.398	
<b>TOTALE</b>				
<b>STANDARD TERRITORIALI</b>	<b>2.769.907</b>	<b>72.677</b>	<b>2.842.584</b>	
<b>STANDARD TERRITORIALI PER ABITANTE</b>			<b>mq/ab</b>	<b>14</b>

Dall'analisi della situazione rappresentata nel Piano Operativo si osserva che il territorio pratese offre nel complesso una quantità di standard esistente già elevata se rapportata agli abitanti esistenti. Il rapporto che si rileva è di circa 31 mq ad abitante.

Considerando gli standard urbani previsti e gli abitanti complessivamente insediabili dal Piano Operativo, il rapporto sale a 47 mq/abitante.

Tale rapporto è stato verificato anche per ogni UTOE come riportato nell'elaborato *04.1 NTA- Aree di trasformazione*.

In quasi tutte le UTOE risulta verificato il rapporto di 24 mq/ab previsto dal Piano Operativo, tranne che in due delle UTOE della città densa, nelle quali è impossibile incrementare superfici a standard a meno di pesanti trasformazioni urbanistiche. Sono le aree sature nelle quali l'espansione urbanistica della città mista residenziale e produttiva ha raggiunto rapporti di copertura pressochè completa.

Si tratta della UTOE 4a "La città centrale: via Bologna/via Strozzi" e della UTOE 4c "La città centrale: Via Roma/Soccorso", nelle quali il rapporto scende a 16 mq ad abitante.

Si evidenzia tuttavia che nelle immediate vicinanze, anche se collocate rispettivamente nell'UTOE 5 e nell'UTOE 6, si trovano aree a standard che di fatto sono funzionali anche a queste zone dense.

Altro rilievo significativo riguarda l'altra Utoe della città densa, la UTOE 4b "La città centrale: Borgonuovo-San Paolo" la quale invece presenta un buon rapporto standard/abitante in seguito alle previsioni introdotte del Piano come il Parco di S. Paolo e altre aree a parcheggio alberato rilevabili nella Disciplina dei suoli.

### 7.3 Dimensionamento del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale

Nelle tabelle che seguono si analizza il rapporto tra il dimensionamento contenuto nel Piano Strutturale e quanto viene “prelevato” dal Piano Operativo. Si puntualizza che le previsioni contenute nel dimensionamento del Piano Operativo, espresse in “Se”, sono di seguito confrontate con quelle del Piano Strutturale, espresse in SUL.

Dalla tabella si riportano anche le attuazioni del Piano Strutturale avvenute in anticipazione del Piano Operativo. Per chiarezza si specifica che sono inserite in questa sezione esclusivamente le trasformazioni completamente concluse tra il 2013, anno della approvazione definitiva del PS e il 2018.

I piani attuativi approvati o convenzionati ma non ancora attuati sono invece contenuti nelle “nuove previsioni del Piano Operativo” e concorrono al dimensionamento del nuovo strumento a tutti gli effetti.

Come si evince dalla tabella seguente, riferita a tutto il territorio comunale, il prelievo totale dalla capacità edificatoria prevista dal PS comprensivo anche delle anticipazioni, mette in campo quantità molto contenute rispetto a quanto ritenuto insediabile dal Piano Strutturale.

Nel complesso del territorio non ci sono funzioni per cui si esaurisca l’insediabilità e la funzione che “consuma” più capacità edificatoria del PS è la funzione commerciale media struttura, con una percentuale del 33% della quantità insediabile.

Per la funzione residenziale si prevede di utilizzare soltanto il 22% del complessivo previsto dal PS, per il produttivo il 22%, il direzionale il 26% e per il turistico ricettivo soltanto il 18%.

Il prelievo dal Piano Strutturale e il residuo suddivisi per UTOE sono riportati nelle tabelle che seguono.

**Residuo del Piano Strutturale nel territorio comunale**

	TOTALE SUL ESISTENTE	mq	11.246.800	3.747.815	209.820	131.950	66.270	780.310	29.100
		p.l. (6)					2.209		
<b>SUL RESIDUA da RU</b>	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	513.500	161.200	58.400	16.400	29.400	351.600	0
		p.l. (6)					980		
<b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>	da RECUPERO	mq	845.900	226.000	142.900	50.000	87.600	125.700	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	274.600	319.600	6.900	10.000	23.200	34.400	2.000
	TOTALE	mq	1.120.500	545.600	149.800	60.000	110.800	160.100	2.000
		p.l. (6)					3.693		
<b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS)</b>	TOTALE	mq	1.634.000	706.800	208.200	76.400	140.200	511.700	2.000
		p.l. (6)					4.673		
		n° alloggi (7)	18.262						
<b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>		mq	12.880.800	4.454.615	418.020	208.350	206.470	1.292.010	31.100
		p.l. (6)					6.882		
	(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)								

<b>ANTICIPAZIONI TRA PS E PO</b>	interventi diretti	mq	53.003	2.896	3.469	0	0	31.209	555
	Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati	mq	41.417	8.705	14.865	13.813	14.220	3.592	0
		mq	94.420	11.601	18.334	13.813	14.220	34.801	555
<b>NUOVE PREVISIONI DEL PO</b>	da RECUPERO	mq	97.373	27.208	32.929	0	0	64.614	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	173.734	106.196	18.216	0	11.662	33.627	0
	TOTALE	mq	271.107	133.404	51.145	0	11.662	98.241	0
		p.l. (6)					389		
<b>TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE</b>		mq	365.527	145.005	69.479	13.813	25.882	133.042	555
<b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>		mq	1.268.473	561.795	138.721	62.587	114.318	378.658	1.445
<b>PERCENTUALE DI SUL AGGIUNTIVA ALL'ESISTENTE UTILIZZATA DAL PIANO OPERATIVO</b>			22%	21%	33%	18%	18%	26%	28%

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



**Residuo del Piano Strutturale nelle varie UTOE**
**UTOE 1**

SISTEMA 1 Il Monteferrato			RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.)(3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA
SUL ESISTENTE	SUL esistente da uso del suolo	mq	170.500	5.500	1.500	0	1.710	0	7.800
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	0	0	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-900	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	-1.000	0	0	0	0	0	-3.100
	TOTALE SUL ESISTENTE		169.500	4.600	1.500	0	1.710	0	4.700
		p.l. (6)					57		
SUL RESIDUA da RU	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	1.000	0	0	0	0	600	0
		p.l. (6)					0		
SUL AGGIUNTIVA da PS	da RECUPERO	mq	1.100	0	0	0	3.000	0	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	10.700	0	0	0	0	0	0
		mq	11.800	0	0	0	3.000	0	0
	TOTALE						100		
		p.l. (6)							
SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS)		mq	12.800	0	0	0	3.000	600	0
		p.l. (6)					100		
		n° alloggi (7)	143						
MASSIMO SOSTENIBILE		mq	182.300	4.600	1.500	0	4.710	600	4.700
		p.l. (6)					157		
(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)									

ANTICIPAZIONI TRA PS E PO	interventi diretti	mq	452	0	0	0	0	350	0
	Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati	mq	0	0	0	0	0	0	0
		mq	452	0	0	0	0	350	0
NUOVE PREVISIONI DEL PO	da RECUPERO	mq	0	0	0	0	0	0	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	0	0	0	0	0	0	0
		p.l. (6)					0		
TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE		mq	452	0	0	0	0	350	0
NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA		mq	12.348,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	250,00	0,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTOE 2a

SISTEMA 2 SUBSISTEMA 2a La Calvana - La Dorsale			RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.) (3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA
SUL ESISTENTE	SUL esistente da uso del suolo	mq	45.200	12.300	0	0	240	0	2.700
		posti letto (6)					8		
	Piani attuativi realizzati	mq sottrarre	-5.100	-700	0	0	0	0	0
		aggiungere	9.400	0	0	0	0	0	0
	SUL esistente da uso del suolo	mq	49.500	7.600	0	0	240	0	2.700
	Piani attuativi convenzionati	mq sottrarre							
		aggiungere							
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	0	0	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-1.600	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	-2.000	0	0	0	0	0	-2.000
TOTALE SUL ESISTENTE			47.500	6.000	0	0	240	0	700
	p.l. (6)						8		
SUL RESIDUA da RU	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	0	800	0	0	200	0	0
		p.l. (6)					7		
SUL AGGIUNTIVA da PS	da RECUPERO	mq	1.000	0	0	0	3.000	0	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	1.000	0	0	0	3.000	0	0
		p.l. (6)					100		
SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)		mq	1.000	800	0	0	3.200	0	0
		p.l. (6)					107		
		n° alloggi (7)	11						
MASSIMO SOSTENIBILE		mq	48.500	6.800	0	0	3.440	0	700
		p.l. (6)					115		
(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)									
ANTICIPAZIONI TRA PS E PO	interventi diretti - RI/DR	mq	0	0	0	0	0	0	0
	Piani attuativi convenzionati	mq	0	800	0	0	0	0	0
		mq	0	800	0	0	0	0	0
NUOVE PREVISIONI DEL PO	da RECUPERO	mq	0	0	0	0	0	0	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	0	0	0	0	0	0	0
		p.l. (6)					0		
TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE	mq	0	800	0	0	0	0	0	
NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA	mq	1.000	0	0	0	3.200	0	0	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**UTOE 2b**

SISTEMA 2 SISTEMA 2b La Calvana - Il Versante		RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.) (3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA	
<b>SUL ESISTENTE</b>	SUL esistente da uso del suolo	mq	1.405.100	186.500	9.000	6.700	14.640	63.100	2.800
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	0	0	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-37.300	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	0	-40.000	0	0	0	0	-1.200
	TOTALE SUL ESISTENTE		1.405.100	109.200	9.000	6.700	14.640	63.100	1.600
	p.l. (6)					488			
<b>SUL RESIDUA da RU</b>	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	30.000	9.300	10.500	0	4.300	27.700	0
		p.l. (6)					143		
<b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>	da RECUPERO	mq	7.000	0	13.000	0	12.200	11.500	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	35.500	10.000	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	42.500	10.000	13.000	0	12.200	11.500	0
		p.l. (6)					407		
<b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS)</b>		mq	72.500	19.300	23.500	0	16.500	39.200	0
		p.l. (6)					550		
		n° alloggi (7)	810						
<b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>		mq	1.477.600	128.500	32.500	6.700	31.140	102.300	1.600
		p.l. (6)					1.038		
<small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>									

<b>ANTICIPAZIONI TRA PS E PO</b>	interventi diretti	mq	1.195	0	0	0	0	0	0
	Piani attuativi convenzionati	mq	6.000	0	0	0	4.300	397	0
		<b>mq</b>	<b>7.195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.300</b>	<b>397</b>	<b>0</b>
<b>NUOVE PREVISIONI DEL PO</b>	da RECUPERO	mq	10.780	896	3.038	0	0	745	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	17.326	4.443	1.070	0	0	5.820	0
	TOTALE	mq	<b>28.106</b>	<b>5.339</b>	<b>4.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.565</b>	<b>0</b>
		p.l. (6)					0		
<b>TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE</b>		mq	<b>35.301</b>	<b>5.339</b>	<b>4.108</b>	<b>0</b>	<b>4.300</b>	<b>6.962</b>	<b>0</b>
<b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>		mq	<b>37.199</b>	<b>13.961</b>	<b>19.392</b>	<b>0</b>	<b>12.200</b>	<b>32.238</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**UTOE 3**

SISTEMA 3 Il centro storico		RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.) (3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA	
<b>SUL ESISTENTE</b>	SUL esistente da uso del suolo	mq	684.900	32.900	12.000	0	11.160	40.500	0
	Piani attuativi convenzionati	mq sottrarre			-400				0
		mq aggiungere	2.100					1.600	0
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	2.100	0	-400	0	0	1.600	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-2.200	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	0	-24.000	0	0	0	-10.000	0
	TOTALE SUL ESISTENTE		687.000	6.700	11.600	0	11.160	32.100	0
	p.l. (6)					372			
<b>SUL RESIDUA da RU</b>	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	10.400	0	0	0	1.400	2.500	0
		p.l. (6)					47		
<b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>	da RECUPERO	mq	26.000	0	10.000	0	9.000	3.000	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	26.000	0	10.000	0	9.000	3.000	0
		p.l. (6)					300		
<b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</b>		mq	36.400	0	10.000	0	10.400	5.500	0
		p.l. (6)					347		
	n° alloggi (7)		407						
<b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>		mq	723.400	6.700	21.600	0	21.560	37.600	0
		p.l. (6)					719		
(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)									

<b>ANTICIPAZIONI TRA PS E PO</b>	interventi diretti	mq	1.044	0	0	0	0	261	0
	Piani attuativi convenzionati	mq	1.242	0	0	0	0	835	0
		<b>mq</b>	<b>2.286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.096</b>	<b>0</b>
<b>NUOVE PREVISIONI DEL PO</b>	da RECUPERO	mq	280	0	539	0	0	2.070	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	200	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	480	0	539	0	0	2.070	0
		p.l. (6)						0	
<b>TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE</b>		mq	<b>2.766</b>	<b>0</b>	<b>539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.166</b>	<b>0</b>
<b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>		mq	<b>33.634</b>	<b>0</b>	<b>9.461</b>	<b>0</b>	<b>10.400</b>	<b>2.334</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**UTOE 4a**

SISTEMA 4 La città centrale SUBSISTEMA 4a Via Bologna -Via Strozzi			RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.)(3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA
<b>SUL ESISTENTE</b>	SUL esistente da uso del suolo	mq	461.300	157.100	22.900	0	1.770	18.800	0
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	0	0	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-6.800	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	0	-121.400	-12.000	0	0	0	0
	TOTALE SUL ESISTENTE		461.300	28.900	10.900	0	1.770	18.800	0
	p.l. (6)					59			
<b>SUL RESIDUA da RU</b>	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	11.600	0	2.000	0	0	8.400	0
	p.l. (6)					0			
<b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>	da RECUPERO	mq	60.000	31.000	27.800	12.000	9.000	16.200	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	60.000	31.000	27.800	12.000	9.000	16.200	0
	p.l. (6)					300			
<b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS)</b>	TOTALE	mq	71.600	31.000	29.800	12.000	9.000	24.600	0
	p.l. (6)					300			
	n° alloggi (7)		800						
<b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>		mq	532.900	59.900	40.700	12.000	10.770	43.400	0
	p.l. (6)					359			
<small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>									
<b>ANTICIPAZIONI TRA PS E PO</b>	interventi diretti	mq	4.046	0	0	0	0	3.720	0
	Piani attuativi convenzionati	mq	0	0	0	0	0	0	0
		<b>mq</b>	<b>4.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.720</b>	<b>0</b>
<b>NUOVE PREVISIONI DEL PO</b>	da RECUPERO	mq	12.809	0	3.733	0	0	1.674	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	2.000	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	14.809	0	3.733	0	0	1.674	0
		p.l. (6)					0		
<b>TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE</b>		<b>mq</b>	<b>18.855</b>	<b>0</b>	<b>3.733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.394</b>	<b>0</b>
<b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>		<b>mq</b>	<b>56.791</b>	<b>31.000</b>	<b>26.067</b>	<b>12.000</b>	<b>9.000</b>	<b>22.926</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTOE 4b

SISTEMA 4 La città centrale SUBSISTEMA 4b Borgonuovo-San Paolo		RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.) (3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA	
SUL ESISTENTE	SUL esistente da uso del suolo	mq	937.500	671.800	64.100	3.100	360	91.300	1.600
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	2.100	-7.200	-100	0	0	2.900	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-10.200	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	0	-354.400	-10.000	0	0	0	0
	TOTALE SUL ESISTENTE		939.600	300.000	54.000	3.100	360	94.200	1.600
	p.l. (6)					12			
SUL RESIDUA da RU	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	22.200	8.400	3.300	0	0	15.100	0
		p.l. (6)					0		
SUL AGGIUNTIVA da PS	da RECUPERO	mq	365.800	55.000	19.500	10.000	14.000	26.500	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	15.000	0	0	0	3.000	4.000	0
	TOTALE	mq	380.800	55.000	19.500	10.000	17.000	30.500	0
		p.l. (6)					567		
SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)		mq	403.000	63.400	22.800	10.000	17.000	45.600	0
		p.l. (6)					567		
		n° alloggi (7)	4.504						
MASSIMO SOSTENIBILE		mq	1.342.600	363.400	76.800	13.100	17.360	139.800	1.600
		p.l. (6)					579		
<small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>									
ANTICIPAZIONI TRA PS E PO	interventi diretti	mq	2.290	0	1.232	0	0	3.438	0
	Piani attuativi convenzionati	mq	0	0	565	10.000	0	0	0
		mq	2.290	0	1.797	10.000	0	3.438	0
NUOVE PREVISIONI DEL PO	da RECUPERO	mq	11.678	9.927	12.112	0	0	22.942	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	22.130	3.000	752	0	0	207	0
	TOTALE	mq	33.808	12.927	12.864	0	0	23.149	0
		p.l. (6)					0		
TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE	mq	36.098	12.927	14.661	10.000	0	26.587	0	
NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA	mq	366.902	50.473	8.139	0	17.000	19.013	0	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTOE 4c

SISTEMA 4 La città centrale SUBSISTEMA 4c Via Roma - Soccorso			RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.) (3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA
SUL ESISTENTE	SUL esistente da uso del suolo	mq	670.900	166.900	15.200	0	5.640	67.200	0
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	9.100	0	0	0	0	2.000	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-13.500	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	0	-73.600	0	0	0	0	0
	TOTALE SUL ESISTENTE	mq	680.000	79.800	15.200	0	5.640	69.200	0
	p.l. (6)					188			
SUL RESIDUA da RU	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	43.500	2.100	1.000	0	0	9.500	0
		p.l. (6)					0		
SUL AGGIUNTIVA da PS	da RECUPERO	mq	65.000	20.000	7.700	0	4.400	9.900	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq	65.000	20.000	7.700	0	4.400	9.900	0
		p.l. (6)					147		
SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS)	TOTALE	mq	108.500	22.100	8.700	0	4.400	19.400	0
		p.l. (6)					147		
	n° alloggi (7)		1.213						
MASSIMO SOSTENIBILE	TOTALE	mq	788.500	101.900	23.900	0	10.040	88.600	0
		p.l. (6)					335		
<small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>									
ANTICIPAZIONI TRA PS E PO	interventi diretti	mq	2.455	0	0	0	0	461	0
	Piani attuativi convenzionati	mq	9.507	0	0	0	0	930	0
		mq	11.962	0	0	0	0	1.391	0
NUOVE PREVISIONI DEL PO	da RECUPERO	mq	6.807	0	293	0	0	2.528	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	7.410	0	0	0	0	8.600	0
	TOTALE	mq	14.217	0	293	0	0	11.128	0
		p.l. (6)					0		
TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE	mq	26.179	0	293	0	0	12.519	0	
NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA	mq	82.321	22.100	8.407	0	4.400	6.881	0	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**UTOE 5**

SISTEMA 5 I borghi			RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.) (3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA
<b>SUL ESISTENTE</b>	SUL esistente da uso del suolo	mq	3.746.600	1.058.000	45.800	38.000	2.040	40.700	4.900
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	20.600	28.400	3.500	0	0	2.100	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-154.200	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	0	-241.600	-5.000	0	0	0	-2.000
	TOTALE SUL ESISTENTE	mq	3.767.200	690.600	44.300	38.000	2.040	42.800	2.900
	p.l. (6)					68			
<b>SUL RESIDUA da RU</b>	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	202.500	58.800	13.500	0	8.500	55.100	0
	p.l. (6)					283			
<b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>	da RECUPERO	mq	196.000	50.000	16.200	6.000	9.000	14.800	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	60.900	44.600	4.600	4.000	6.000	4.500	0
	TOTALE	mq	256.900	94.600	20.800	10.000	15.000	19.300	0
	p.l. (6)					500			
<b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE</b> <small>(RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)</small>	TOTALE	mq	459.400	153.400	34.300	10.000	23.500	74.400	0
	p.l. (6)					783			
	n° alloggi (7)		5.134						
<b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>		mq	4.226.600	844.000	78.600	48.000	25.540	117.200	2.900
<small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>	p.l. (6)					851			
<b>ANTICIPAZIONI TRA PS E PO</b>	interventi diretti	mq	18.397	538	0	0	0	11.322	0
	Piani attuativi convenzionati	mq	24.668	3.990	0	3.813	0	530	0
		mq	43.065	4.528	0	3.813	0	11.852	0
<b>NUOVE PREVISIONI DEL PO</b>	da RECUPERO	mq	16.092	860	6.176	0	0	7.052	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	61.177	17.670	11.702	0	900	0	0
	TOTALE	mq	77.269	18.530	17.878	0	900	7.052	0
	p.l. (6)					30			
<b>TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE</b>		mq	120.334	23.058	17.878	3.813	900	18.904	0
<b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>		mq	339.066	130.342	16.422	6.187	22.600	55.496	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**UTOE 6**

	RECUPERO - DECLASSATA	mq	20.700	0	7.300	0	8.000	13.300	
	NUOVA EDIFICAZIONE - DECLASSATA	mq	32.900	0	0	0	0	20.400	
	TOTALE	mq	108.100	29.200	14.300	0	10.000	62.400	0
		posti letto (6)					333		
<b>Piani attuativi IN ITINERE</b>	RI	mq							
	NE-DR	mq							
	TOTALE	mq	0	0	0	0	0	0	0
		posti letto (6)					0		
<b>SUL RESIDUA da RU</b>	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	108.100	29.200	14.300	0	10.000	62.400	0
		p.l. (6)					333		
<b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>	da RECUPERO	mq	121.000	70.000	48.700	12.000	20.000	41.800	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	92.400	0	2.300	6.000	10.200	24.500	0
	TOTALE	mq	213.400	70.000	51.000	18.000	30.200	66.300	0
		p.l. (6)					1.007		
<b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS)</b>	TOTALE	mq	321.500	99.200	65.300	18.000	40.200	128.700	0
		p.l. (6)					1.340		
		n° alloggi (7)	3.593						
<b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>		mq	2.450.400	382.400	92.800	50.700	61.650	413.900	1.700
		p.l. (6)					2.055		
<small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>									

<b>ANTICIPAZIONI TRA PS E PO</b>	interventi diretti	mq	13.585	860				573	
	Piani attuativi convenzionati	mq	0	0	14.300	0	9.000	0	0
		<b>mq</b>	<b>13.585</b>	<b>860</b>	<b>14.300</b>	<b>0</b>	<b>9.000</b>	<b>573</b>	<b>0</b>
<b>NUOVE PREVISIONI DEL PO</b>	da RECUPERO	mq	35.317	14.923	7.038	0		27.603	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	34.396	<b>24.890</b>	620	0	8.692	19.000	0
	TOTALE	mq	<b>69.713</b>	<b>39.813</b>	<b>7.658</b>	<b>0</b>	<b>8.692</b>	<b>46.603</b>	<b>0</b>
		p.l. (6)					290		
<b>TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE</b>		mq	<b>83.298</b>	<b>40.673</b>	<b>21.958</b>	<b>0</b>	<b>17.692</b>	<b>47.176</b>	<b>0</b>
<b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>		mq	<b>238.202</b>	<b>58.527</b>	<b>43.342</b>	<b>18.000</b>	<b>22.508</b>	<b>81.524</b>	<b>0</b>

di cui 6600 mq di commercio all'ingrosso

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

UTOE 7

SISTEMA 7 I macrolotti			RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.)(3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA
SUL ESISTENTE	SUL esistente da uso del suolo	mq posti letto (6)	115.400	1.834.000	14.300	0	2.760	94.000	1.000
	Piani attuativi realizzati	mq sottrarre mq aggiungere	-800	3.600			92	200	
	SUL esistente da uso del suolo	mq	114.600	1.837.600	14.300	0	2.760	94.200	1.000
	Piani attuativi convenzionati	mq sottrarre mq aggiungere		196.700	14.600	41.600		73.600	
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq		202.415	15.320	51.450		70.610	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq		-44.000					0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq		-10.000					-1.000
	TOTALE SUL ESISTENTE	mq p.l. (6)	114.600	1.986.015	29.620	51.450	2.760	164.810	0
SUL RESIDUA da RU	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuato (5)	mq p.l. (6)	16.900	4.800	7.600	0	3.000	146.900	0
SUL AGGIUNTIVA da PS	da RECUPERO	mq	1.000	0	0	10.000	0	0	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	2.500	10.000	0	0	0	0	0
	TOTALE	mq p.l. (6)	3.500	10.000	0	10.000	0	0	0
SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU + AGGIUNTIVA da PS)	TOTALE	mq p.l. (6) n° alloggi (7)	20.400	14.800	7.600	10.000	3.000	146.900	0
MASSIMO SOSTENIBILE		mq p.l. (6)	135.000	2.000.815	37.220	61.450	5.760	311.710	0
(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)							192		

ANTICIPAZIONI TRA PS E PO	interventi diretti - RI da art 23	mq	2.675	1.498	0	0	0	0	0
	Piani attuativi adottati e approvati e convenzionati	mq	0	3.915	0	0	920	900	0
		mq	2.675	5.413	0	0	920	900	0
NUOVE PREVISIONI DEL PO	da RECUPERO	mq	0	0	0	0	0	0	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	13.800	9.266	3.450	0	2.070	0	0
	TOTALE	mq p.l. (6)	13.800	9.266	3.450	0	2.070	0	0
TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE		mq	16.475	14.679	3.450	0	2.990	900	0
NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA		mq	3.925	121	4.150	10.000	10	146.000	0

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

UTOE 8

SISTEMA 8 La piana		RESIDENZIALE (1)	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE (2)	COMMERCIALE (m.d.) (9)	COMMERCIALE (g.d.) (3)(9)	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE (4)	AGRICOLA	
<b>SUL ESISTENTE</b>	SUL Esistente da uso del suolo	mq	843.300	369.400	6.200	0	4.500	10.100	19.900
	SUL da Piani Attuativi convenzionati	mq	2.800	0	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da residuo RU	mq	0	-116.600	0	0	0	0	0
	SUL in trasformazione da nuovo PS	mq	0	0	0	0	0	0	-4.000
	TOTALE SUL ESISTENTE	mq	846.100	252.800	6.200	0	4.500	10.100	15.900
	p.l. (6)					150			
<b>SUL RESIDUA del RU vigente</b>	interventi diretti - RI da art 23	mq	37.500	20.500	6.200	16.400	2.000	17.500	
	interventi diretti - RI/DR	mq	14.100				0	4.600	
	interventi diretti - NE	mq	4.700					1.000	
	interventi diretti - DR	mq	1.300					300	
	progetti norma - NE	mq							
	Piani attuativi adottati e approvati	mq	5.700	8.700					
	RECUPERO - DECLASSATA	mq							
	NUOVA EDIFICAZIONE - DECLASSATA	mq							
	TOTALE	mq	63.300	29.200	6.200	16.400	2.000	23.400	0
		posti letto (6)					67		
<b>Piani attuativi IN ITINERE</b>	RI	mq							
	NE-DR	mq	4.000	18.600					
	TOTALE	mq	4.000	18.600	0	0	0	0	
	posti letto (6)					0			
<b>SUL RESIDUA da RU</b>	SUL da previsioni del Reg.Urb. vigente non attuate (5)	mq	67.300	47.800	6.200	16.400	2.000	23.400	0
	p.l. (6)					67			
<b>SUL AGGIUNTIVA da PS</b>	da RECUPERO	mq	2.000	0	0	0	4.000	2.000	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	57.600	255.000	0	0	4.000	1.400	2.000
	TOTALE	mq	59.600	255.000	0	0	8.000	3.400	2.000
	p.l. (6)					267			
<b>SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE (RESIDUA da RU +AGGIUNTIVA da PS)</b>	TOTALE	mq	126.900	302.800	6.200	16.400	10.000	26.800	2.000
		p.l. (6)					333		
	n° alloggi (7)		1.418						
<b>MASSIMO SOSTENIBILE</b>	TOTALE	mq	973.000	555.600	12.400	16.400	14.500	36.900	17.900
		p.l. (6)					483		
<small>(SUL ESISTENTE + SUL AGGIUNTA ALL'ESISTENTE)</small>									
<b>ANTICIPAZIONI TRA PS E PO</b>	solo interventi diretti	mq	6.864	0	2.237	0	0	11.084	555
	Piani attuativi convenzionati	mq	0	0	0	0	0	0	0
		mq	6.864	0	2.237	0	0	11.084	555
<b>NUOVE PREVISIONI DEL PO</b>	da RECUPERO	mq	3.610	602	0	0	0	0	0
	da NUOVA EDIFICAZIONE	mq	15.295	49.927	622	0	0	0	0
	TOTALE	mq	18.905	50.529	622	0	0	0	0
		p.l. (6)					0		
<b>TOTALE PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE</b>		mq	25.769	50.529	2.859	0	0	11.084	555
<b>NUOVO SALDO SUL AGGIUNTIVA</b>		mq	101.131	252.271	3.341	16.400	10.000	15.716	1.445

di cui 31368 mq di commercio all'ingrosso

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

Firmato da:

**Francesco Caporaso**

codice fiscale CPRFNC65L22G999N

num.serie: 12635410

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 24/04/2019 al 24/04/2022