

## PROGETTO URBANISTICO/ARCHITETTONICO

Studio **BENAIM**

**BODÀR**

**Bottega d'Architettura**

Arch. Andrè Benaim  
Arch. Stefano Combet  
Arch. Simone Pistillo  
Arch. Camilla Tinti

Arch. Francesco Messina  
Arch. Giuseppe Messina  
Arch. Marco Messina  
con  
Arch. Ilaria Brogi  
Arch. Edoardo Fanteria

Via della Fornace 11  
50125 Firenze  
architetti@studiobenaim.it

Via Dott. Prof. Luigi Zancla 43  
98051 Barcellona P.G.  
info@bodar.it

Via Venezia 4  
50121 Firenze  
info@bodar.it

**STUDIO**  
**BENAIM**  
architettura

bo \_\_\_\_\_ d'ar  
bottega d'architettura

## CONSULENZA PAESAGGISTICA

Arch. Michelangelo Pugliese

## CONSULENZA VALUTAZIONE AMBIENTALE

**Francesco Paolo Nicoletti**

Via M. Giuntini 23 - 56023 Polo Scientifico Navacchio-Cascina (PI)

**Studio Associato di Urbanistica e Architettura**

Arch. Giovanni Maffei Cardellini  
Arch. Alberto Montemagni

Via Fra' Giovanni Angelico 76 - Firenze

## RILIEVO GEOMETRICO-DIMENSIONALE :

**Geom. Rolando Giovannini**

PROGETTO:

## PIANO DI RECUPERO DELLE "FATTORIE MEDICEE" DI PRATO NEL PARCO DELLE CASCINE DI TAVOLA

Via della Fattoria, Prato 59100, Italia



CLIENTE:

## "CIOTTOLI IMMOBILIARE S.N.C. di Ciottoli Egisto e Figlio"

Via Rossini 16, Prato 59100, Italia

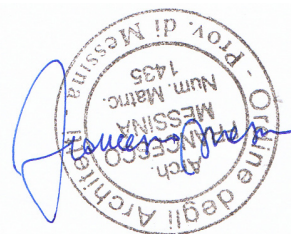


PROCEDIMENTO:

## PIANO DI RECUPERO in Variante al Piano Operativo

CODICE ELABORATO:

**RZ01**



REVISIONE	DATA	OGGETTO
R0	20/12/2022	PDR

SCALA



# INDICE

## 1.0 INQUADRAMENTO

- 1.1 RAPPORTO CON IL TERRITORIO DELLA PIANA
- 1.2 IL PARCO DELLE CASCINE NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
- 1.3 RAPPORTO CON LA CITTA' DI PRATO
- 1.4 IL PARCO DELLA CASCINE DI TAVOLA E LE FATTORIE MEDICEE/*STORIA*

## 2.0 PRESCRIZIONI DEL PIANO OPERATIVO

- 2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL PIANO OPERATIVO
- 2.2 DISCIPLINE DEI SUOLI PER L'AREA DI PROGETTO
- 2.3 SCHEDE REPORT DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO

## 3.0 FINALITÀ DEL PDR

## 4.0 STATO DI FATTO

## 5.0 LA PROPOSTA DEL PDR

- 5.1. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO
- 5.2. SCENARIO DI PROGETTO
- 5.3 PREVISIONI URBANISTICHE
- 5.4. ACCESSIBILITÀ DELL'AREA
- 5.5. VINCOLI
- 5.6. DATI DI PROGETTO
- 5.7 PROGRAMMA FUNZIONALE DEGLI EDIFICI

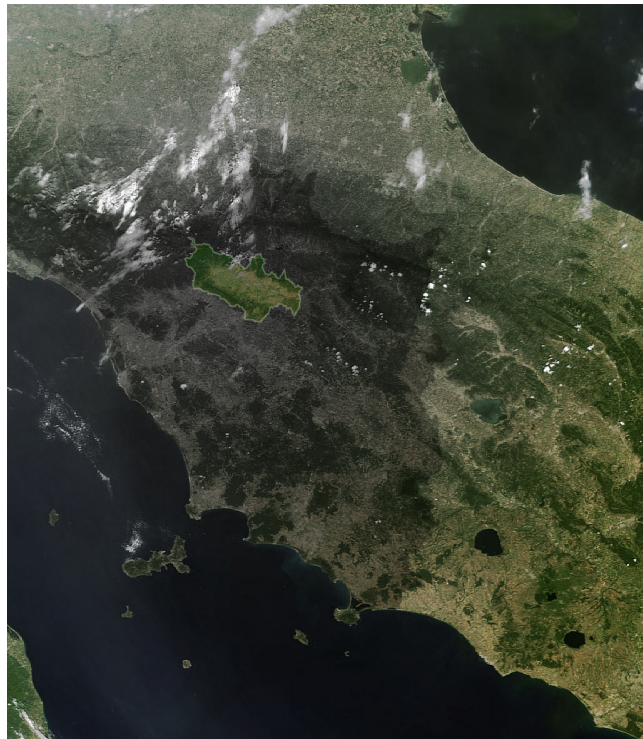


## 1 | INQUADRAMENTO

## 1.1 IL RAPPORTO CON IL TERRITORIO DELLA PIANA

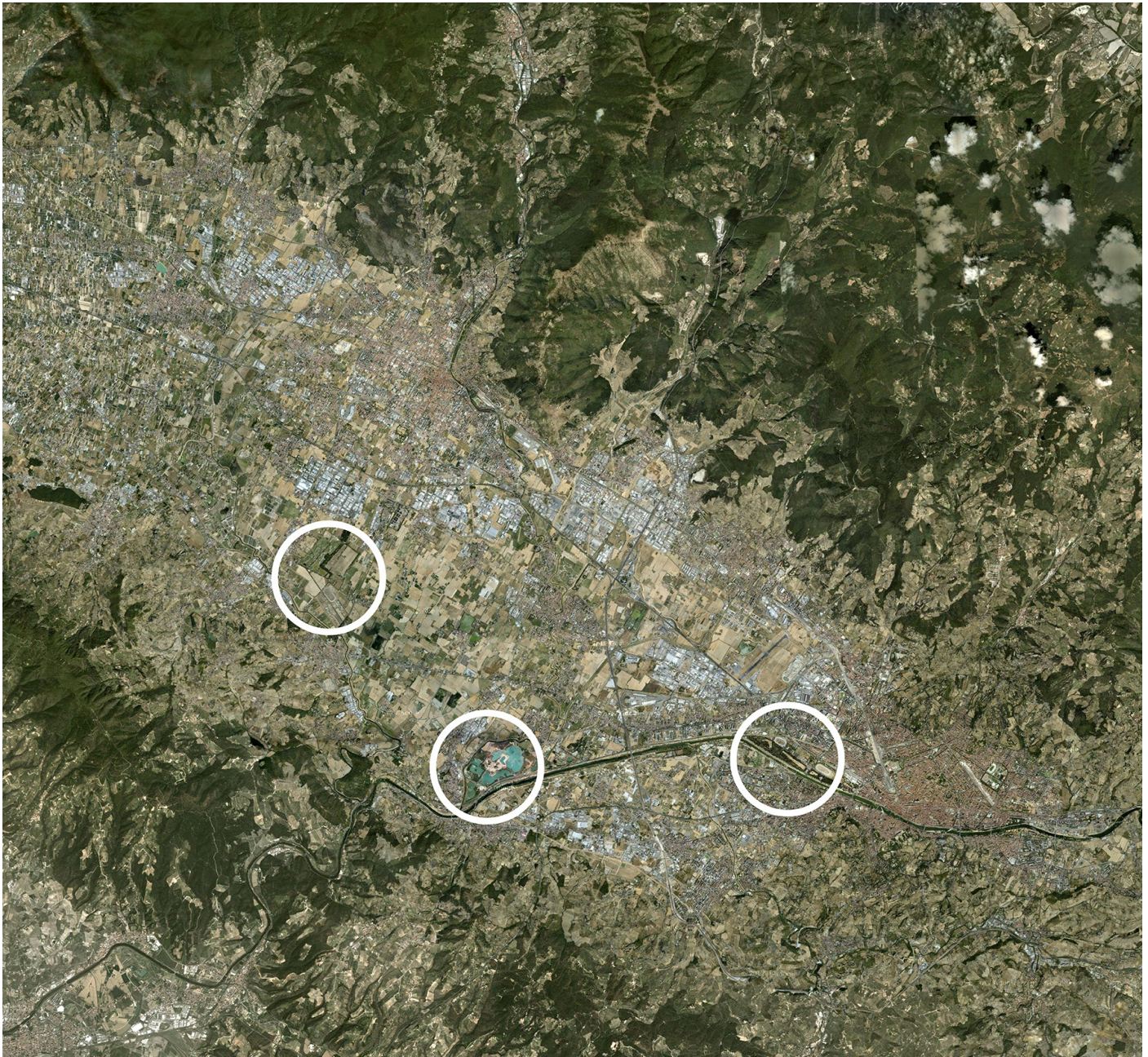
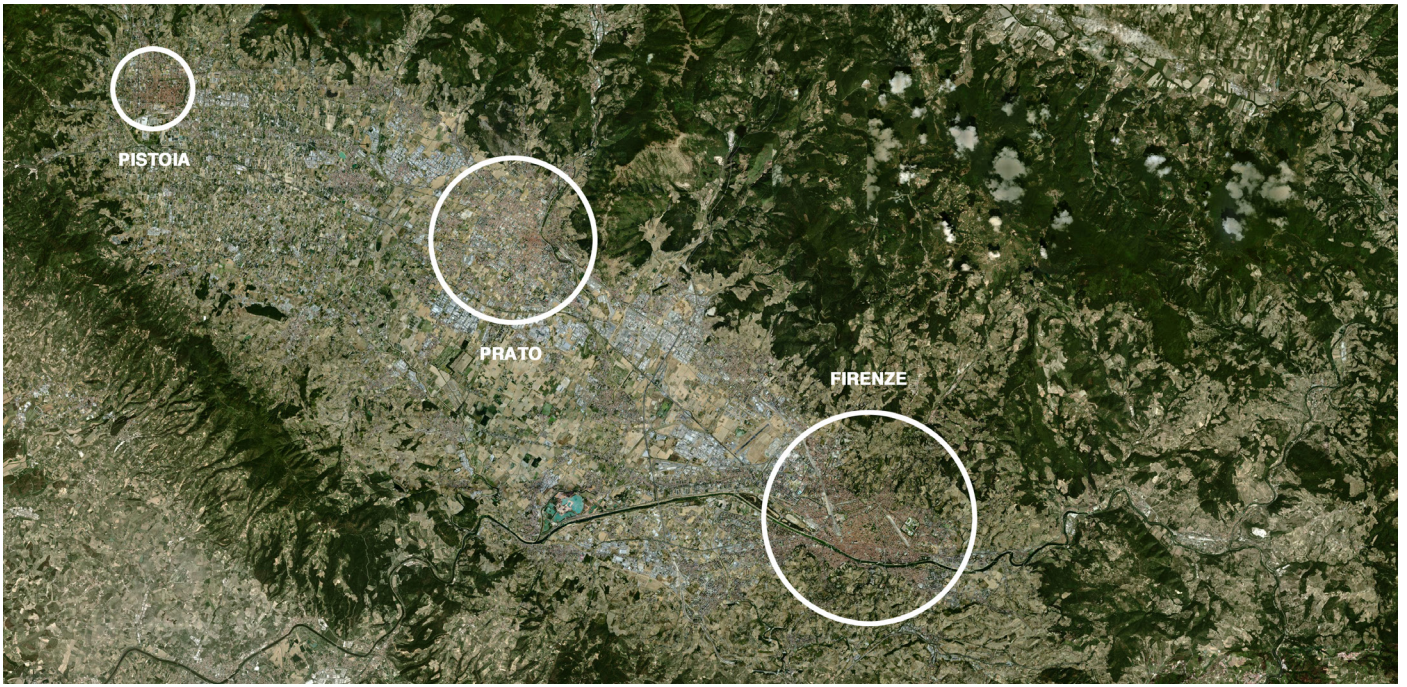
### LA CITTÀ DI PRATO

La città di Prato è collocata nel territorio della Piana metropolitana che vede coinvolte le città di Firenze, Prato e Pistoia, all'interno del sistema montuoso dell'appennino tosco-emiliano, il Monte Albano e i Monti del Chianti. Questo sistema definisce la stanza ambientale entro la quale i tre centri urbani si sono disposti, occupando con i loro agglomerati quasi il 50% dell'intero territorio pianeggiante. La disposizione degli agglomerati negli anni ha seguito un processo dispersivo e pulviscolare, producendo un sistema che, seppur amministrativamente identificato in tre differenti ambiti, appare come un unico insieme spalmato ai piedi dell'Appennino Tosco-Emiliano. La struttura di questa stanza ambientale è poi costituita da alcuni elementi geografici che, oltre al sistema montuoso, solcano il territorio come i nastri infrastrutturali e il reticolo fluviale, dominato dall'Arno, che è senza dubbio il corso più significativo, e dal suo affluente Bisenzio che è il secondo in termini di portata. Quest'ultimo lambisce il centro storico della città di Prato e ha condizionato lo sviluppo strutturale ed economico della città. I sistemi infrastrutturali che rappresentano i segni più incisivi sono senza dubbio le linee ferroviarie ed autostradali che misurano l'intera piana nell'asse sud est-nord ovest. Il sistema del verde, prevalentemente agricolo, si dispone ad occupare prevalentemente la parte tra gli agglomerati, il Monte Albano ed i Monti del Chianti. All'interno della piana il territorio pratese ha una posizione pressoché baricentrica tra Pistoia e Firenze, anche se presenta maggiore contiguità con il capoluogo toscano, quasi come fossero un'unica grande città diffusa. Il sistema urbano della città di Prato è strutturato attorno a pochi elementi riconoscibili, attorno ai quali si organizza tutto il resto. In primo luogo il nucleo storico cintato dalle mura che, come detto, è lambito dal Bisenzio e le cui direttrici si proiettano con assi stradali fino a quasi tutto l'ambito urbano. Il secondo elemento, questo non circoscritto ma, a differenza del primo, filamentoso è la Declassata, lungo il cui percorso hanno trovato sedime alcuni nodi importanti tra cui il Museo Pecci, l'Ex Banci, la Consiag, il centro commerciale Parco Prato e alcuni complessi scolastici. Questo sistema filamentoso, che si fa centro lineare, è irrobustito da un serie di percorsi trasversali in direzione nord-sud - come via Roma, via Valentini, Via Repubblica e Via Nenni - ed alcuni assi secondari paralleli - come via Galcianese e via Pistoiese - che partecipano della costruzione della rete territoriale. Nella struttura urbana si distinguono anche i tre macrolotti industriali, configurati come cittadelle nella città, mondi complessi fatti di aggregazioni



disomogenee e incontrollate. A costellare il centro urbano ci sono poi i piccoli borghi che costituiscono le basi per la definizione di una città policentrica. Questa descrizione mette in luce un'ambiguità di Prato che appare, in questo momento storico, come oscillare tra il voler essere una città infrastrutturale filamentosa come la declassata, disposta lungo i suoi sistemi lineari e una città fatta di macro e micro nodi connessi tra loro a formare una piccola costellazione.

La città di Prato sorge lungo la riva destra del fiume Bisenzio, ai piedi dei monti della Calvana. Diversi resti della città hanno dimostrato la presenza umana sin dal Paleolitico, sebbene non vi sia certezza della continuità tra l'età etrusco-romana e medievale. L'inizio dello sviluppo della città avviene nel VI-V secolo a. C., quando probabilmente il centro di scambio era la città etrusca di Gonfienti. Si trovava al centro dei due assi nord-sud e est-ovest, rappresentando il nucleo urbano di riferimento per l'ampia area della pianura. Dopo un primo e importante sviluppo del territorio vennero dunque costruite le mura romane che interessarono l'intero territorio pratese dal I secolo a.C. L'epoca medievale, d'altra parte, è il periodo in cui la maggior parte degli agglomerati urbani - ancora presenti - apparivano. Il muro medievale definiva i limiti della città fino al boom industriale e alla crescita demografica del primo Novecento. Prato ha cominciato a essere un nucleo urbano tra il X e l'XI secolo. La posizione



strategica e la presenza del fiume, che ha favorito lo sviluppo dell'attività manifatturiera, ne ha favorito la crescita.

I sistemi infrastrutturali che rappresentano i segni più incisivi sono senza dubbio le linee ferroviarie ed autostradali che misurano l'intera piana nell'asse sud est- nord ovest. Il sistema del verde, prevalentemente agricolo, di dispone ad occupare prevalentemente la parte tra gli agglomerati, il Monte Albano ed i Monti del Chianti.

Il **Piano Strutturale di Prato** divide Prato in otto sub-sistemi territoriali: *Il Monferrato, la Calvana, il centro storico, la città centrale, i Borghi, la città in aggiunta, i macrolotti, la Piana.*

Quest'ultimo sub-sistema (8), che comprende il **Parco delle Cascine di Tavola**, inquadra gran parte del territorio agricolo pratese, caratterizzato da un sistema insediativo di interesse storico, che si articola lungo i tracciati viari fondativi e la trama delle gore. La notevole trasformazione, dovuta alla variazione delle coperture del suolo e all'alterazione del mosaico agrario con allargamento delle tessere, ha comportato, nel corso del tempo, un depauperamento dell'articolazione e della complessità della matrice agraria.

Il P.S. propone l'istituzione di una A.N.P.I.L. (Area Naturale Protetta di Interesse Locale) "Cascine di Tavola".

La disciplina di Piano del P.S. indica per l'A.N.P.I.L. delle "Cascine di Tavola", secondo le disposizioni di cui al P.P.S.E.S. della Provincia di Prato che il Comune debba assicurare:

- il recupero e la rifunzionalizzazione dei manufatti edilizi e delle sistemazioni: il sistema dei canali, il Ponte del Manetti, la "rimessa delle barche";
- la creazione di un Centro Visite e Laboratorio didattico presso la Casa del Guardia;
- l'implementazione delle attività di educazione alimentare, sperimentazione agricola, anche a carattere sociale, presso la Casa del Cacciaio;
- la creazione di impianti sperimentali per la depurazione e lo sfruttamento delle energie alternative;
- la creazione di uno spazio espositivo presso la "rimessa delle barche";
- il completamento del percorso d'area di collegamento tra le Cascine, la Villa di Poggio a Caiano, il Bargo di Buonistallo (comune di Poggio a Caiano) da realizzarsi mediante il ripristino dell'originario passaggio sull'Ombrone Pistoiese (ponte del Manetti);
- la promozione dell'utilizzo sociale e didattico delle aree agricole residuali;
- la promozione della fruizione ricreativa tramite il collegamento con le aree urbane;
- l'integrazione con le altre Aree Protette di area

urbana, Monteferrato e Calvana;

- la valorizzazione integrata tra i valori storico culturale, agro-ambientale e fruitiva al fine di costituire in tale ambito una centralità di servizio per il parco agricolo della Piana di cui all'art. 84, in sinergia con il processo costitutivo del Parco della Piana promosso dalla Regione Toscana.

Il Parco delle Cascine di Tavola è un dei tre parchi storici territoriali del territorio pratese. Nel P.S. i parchi storici territoriali sono considerati porzioni di territorio di alto valore paesaggistico ed ambientale, con la previsione che siano aperti al pubblico e usufruibili per visite didattiche, per il tempo libero, per ospitare eventi. Il Parco delle Cascine di Tavola in particolare è caratterizzato da un alternarsi di aree aperte con prati e aree boscate che costituiscono un raro esempio di bosco tipico delle zone di pianura (alberi di quercia, farnia e leccio). La funzione del parco è prevalentemente ricreativa ed è attrezzata con percorsi vita, strutture sportive, panchine, vialetti, gazebo, giochi per bambini, piste ciclabili, punti ristoro.

Gli elementi di invarianza che il PS (av. Es.3B) considera per il Parco delle Cascine di Tavola sono i seguenti:

- le superfici arboree/arbustive e la loro composizione specifica;
- la rete idrica principale e minore e il loro impianto storico;
- gli edifici storici;
- la rete dei percorsi ciclopedonali e la sentieristica;
- i viali alberati, le siepi e le formazioni ripariali;
- la funzione sociale di luogo di aggregazione, svago e didattica.

Sempre all'interno del PS gli obiettivi principali per la tutela e la valorizzazione del Parco delle Cascine di Tavola sono, oltre agli obiettivi del PPSES:

- la tutela e il ripristino, ove necessario, dell'ambiente naturale;
- il recupero degli edifici abbandonati;
- la conservazione e il miglioramento delle attrezzature esistenti;
- il consolidamento e lo sviluppo delle funzioni presenti nell'area.

All'interno degli "Ambiti caratterizzati" il Parco delle Cascine viene inserito nella categoria dei "Complessi paesaggistici", parti del territorio aperto e delle aree periurbane la cui caratterizzazione discende dalla interazione virtuosa nel lungo periodo tra singoli elementi, quali le forme insediative (ville, complessi rurali, etc.), le sistemazioni agroambientali (reticolo idraulico artificiale e naturale, terrazzamenti, copertura vegetale, agromosaico), le sistemazioni decorative (parchi e giardini, formazioni arboree lineari, viali, etc.). Il P.S. assume tali ambiti come nuclei di addensamento e presidio delle qualità paesaggistiche più generali e come markers della percezione visiva del territorio.

Dalla VAS del PS si legge:



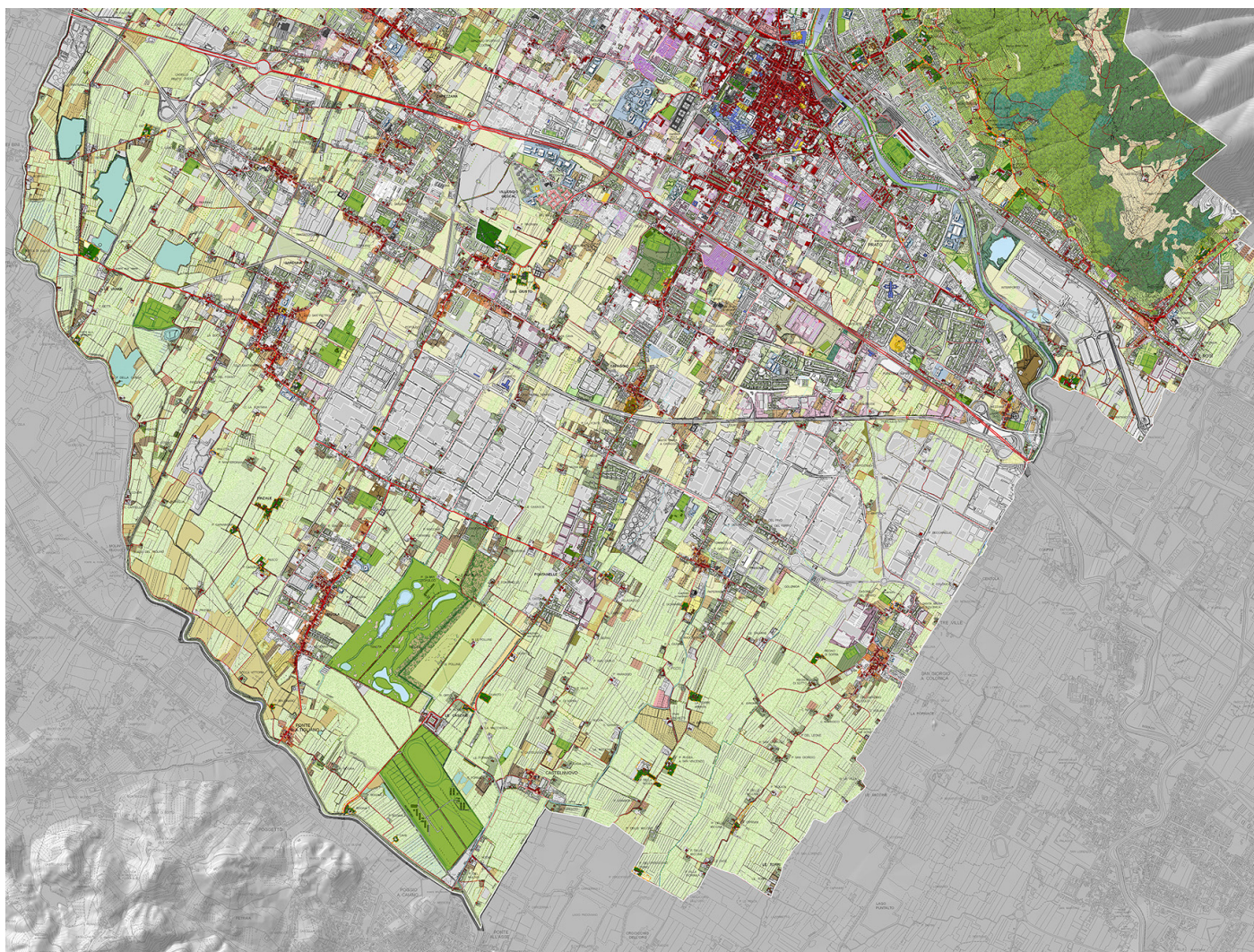
## 1.2 IL PARCO DELLE CASCINE NELLA PIANIFICAZIONE

“Il Sistema della Piana, costituito da una fascia pressoché continua di aree agricole intorno alla fascia più intensamente edificata, si configura come un'importante risorsa non solo ai fini ambientali e paesaggistici, ma anche ai fini di uno sviluppo di attività agro alimentari e per il tempo libero. Per valorizzare efficacemente tale contesto è necessario coordinare le azioni locali con il progetto a scala metropolitana denominato “Parco della Piana”, di cui la parte del territorio pratese costituisce uno dei poli di maggior interesse sia agrario sia culturale, in particolare tutelando e valorizzando il Parco delle Cascine di Tavola quale elemento di notevole valore storico ambientale e strategico, incentivando e promuovendo i collegamenti con il Parco Archeologico di Gonfienti e con le altre zone al di fuori del perimetro comunale. Mantenere e potenziare un'agricoltura periurbana è un obiettivo economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità,

nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto in sinergia e continuità con l'insediamento urbano rispettando l'obiettivo primario di contenere il consumo di suolo”.

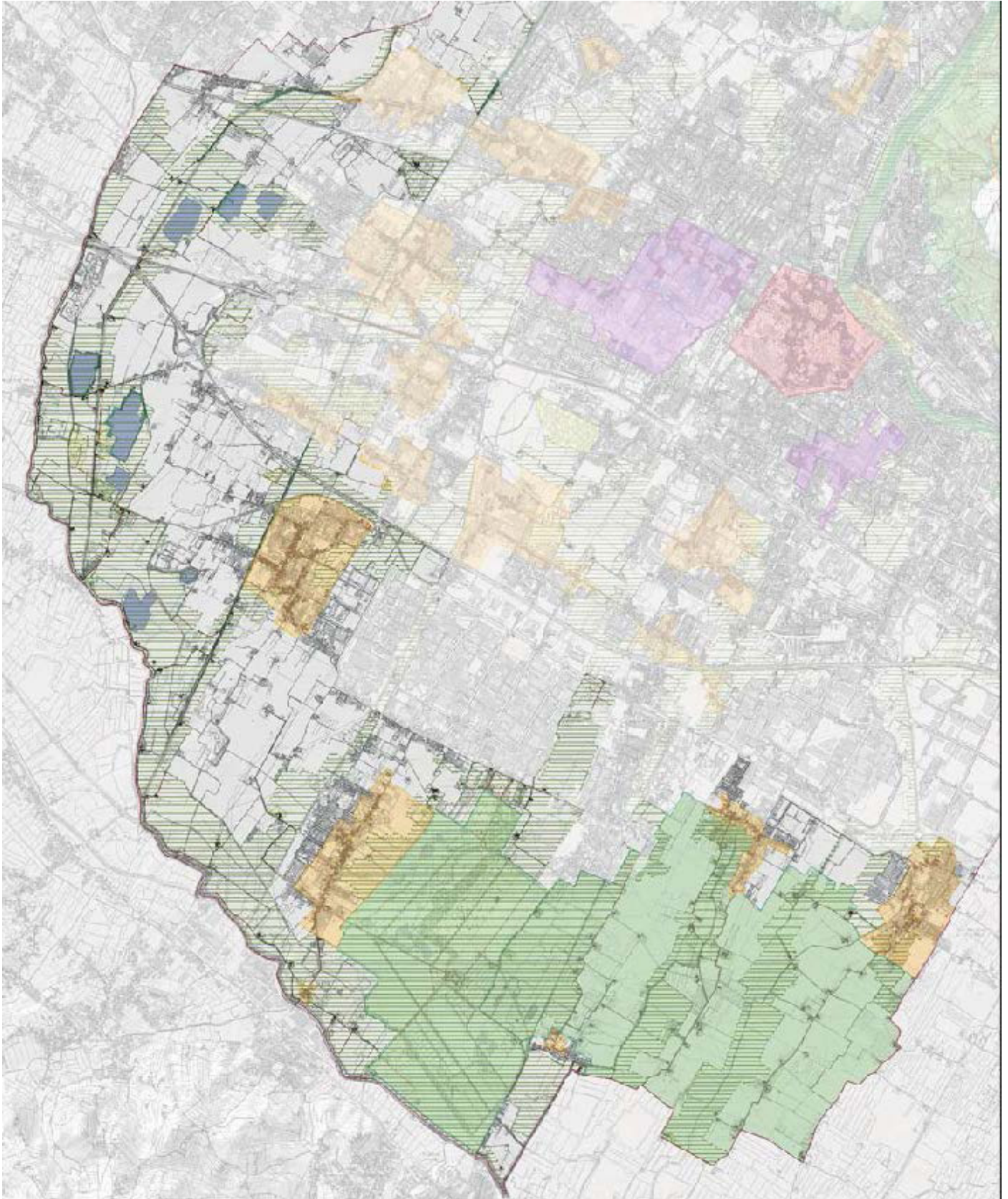
Le invarianti paesaggistico ambientali dell'area sono le seguenti :

- Area SIR / ANPLI -
- La pericolosità Geomorfologica dell'area del Parco delle Cascine è in parte G3 - Zona con elementi antropici a forte impatto (rilevati, dighe, riporti di terreno) (In corrispondenza dell'ingresso della gora al Mulino) ; in parte G2.
- La pericolosità Sismica dell'area è in parte S3 e in parte S2
- La pericolosità idraulica è in parte I4 e in parte I2
- Il Clima Acustico è parzialmente Classe II e parzialmente Classe III



*Ambiti caratterizzati*

-  Aree miste
-  Borghi storici
-  Nucleo antico
-  Complesso paesaggistico
-  Contesti urbani di pregio
-  Struttura agroambientale



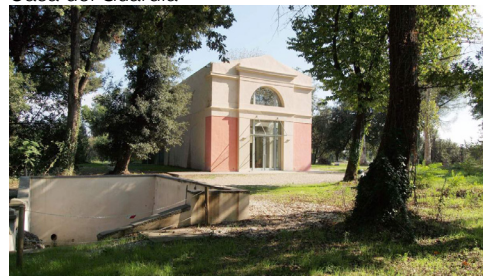
### 1.3 STORIA DEL PARCO E IL RAPPORTO CON LA CITTÀ



Il Parco delle Cascine di Tavola è costituito da un'ampia porzione di territorio rurale pratese con un'estensione pari a circa 46,60 ha. Al suo interno vi sono diversi terreni anche frammentati facenti parte dell'antico Sistema Mediceo delle Pavoniere. Quest'area originariamente era una tenuta annessa alla Villa Medicea di Poggio a Caiano. Il progetto fu avviato da Lorenzo De' Medici, detto *il magnifico*, nel 1470 e ultimato 1477. Con buona probabilità, seppur non sufficientemente documentato, il progetto architettonico potrebbe essere stato redatto da Giuliano da Maiano o da Giuliano da San Gallo che in quel periodo lavorava proprio per Lorenzo De' Medici e fu l'accreditato architetto proprio della Villa di Poggio a Caiano, realizzata successivamente alle Fattorie, iniziata tra il 1485 e il 1490, e della Chiesa di S. Maria delle Carceri, realizzata tra il 1486 e il 1495. Il Magnate intendeva realizzare un'azienda agricola modello di tipo rinascimentale, per produzioni pregiate (come miele e seta) e allevamenti di bestiame selezionato e di animali esotici da caccia. Per contrastare le frequenti inondazioni venne costruita una rete di canali per la regimentazione delle acque fra l'attuale frazione pratese di Tavola e quella poggese di Bonistallo. Insieme alle opere di bonifica venne costruita anche la Fattoria. Nella seconda metà del '500 la fattoria incrementò la propria produzione la sua funzione sperimentale. Successivamente perse la vocazione originaria voluta da Lorenzo e venne utilizzata soprattutto come luogo ricreativo e di caccia. L'organizzazione spaziale del complesso di oltre 22.000 mq. rispondeva alle regole che Leon Battista Alberti aveva già descritto ispirandosi al *De Architectura* di Vitruvio, per la realizzazione di un moderno complesso di villa rustica. Con i Lorena nel '700, tuttavia la fattoria riprese la propria attività nella produzione agricola, diventando una vera e propria azienda agricola signorile. Nello stesso periodo il sistema dei canali venne potenziato (consentendo un collegamento con piccole imbarcazioni tra il parco e la villa di Poggio a Caiano) e venne realizzato un ponte sospeso a canapi di filo di ferro, ad opera di Alessandro Manetti, sull'Ombrone. La fine del periodo lorenese e l'avvento dell'Unità d'Italia segnarono il declino delle Cascine e del sogno di Lorenzo. Subito dopo la prima guerra mondiale la villa venne donata dai Savoia allo Stato e la tenuta agricola all'Opera Nazionale Combattenti. Una parte dell'attuale Parco delle Cascine è oggi di proprietà pubblica ed una parte di diverse proprietà private. Alcune di esse hanno introdotto il Campo da Golf e l'Ippodromo. Il parco accoglie degli edifici storici, oltre alla Fattoria, alcuni de quali sono stati già oggetto di restauro, come la Casa del Caccia e la Rimessa delle barche.



Casa del Guardia



Rimessa delle Barche



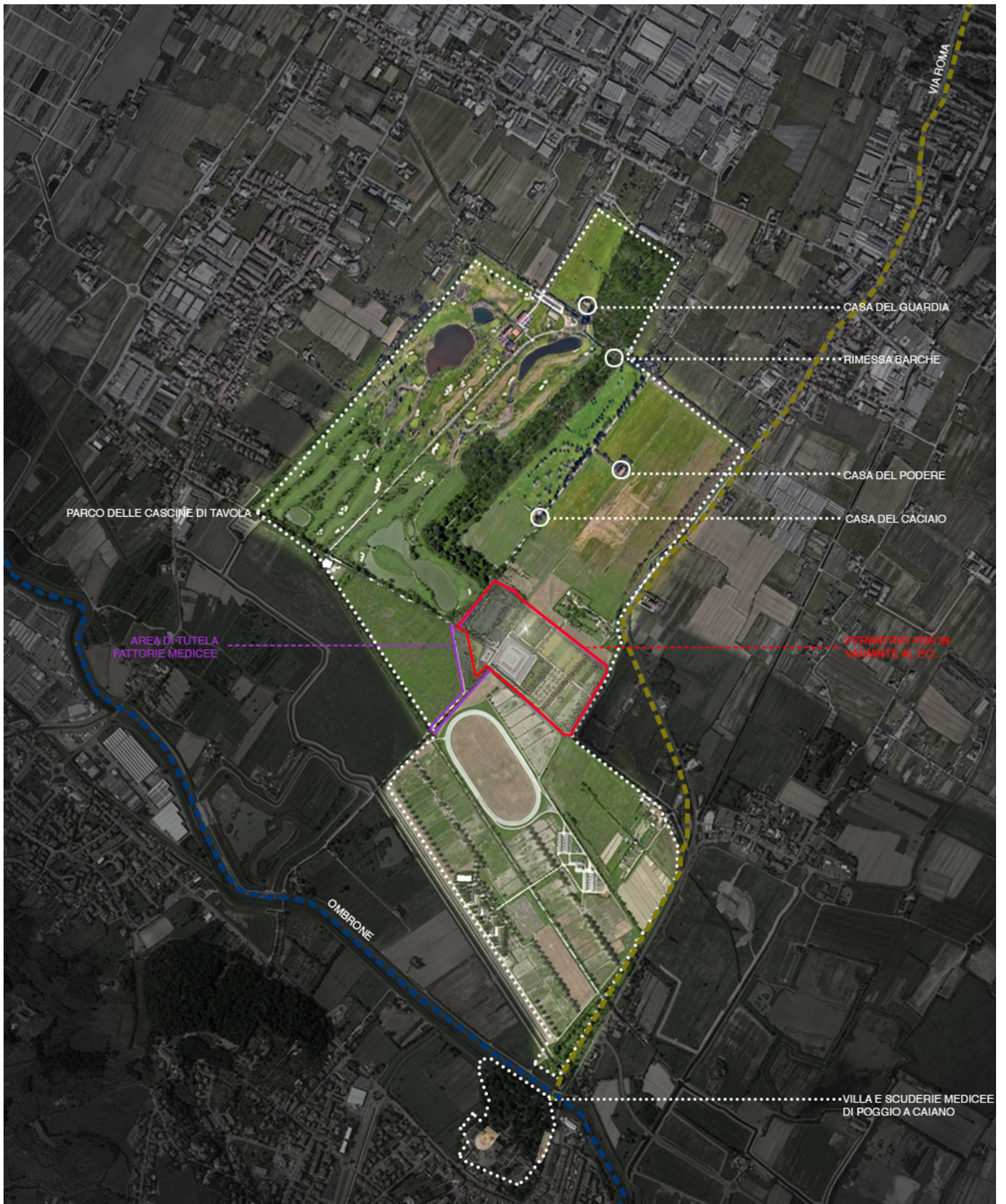
Casa del Caccia



Casa del Podere delle Polline



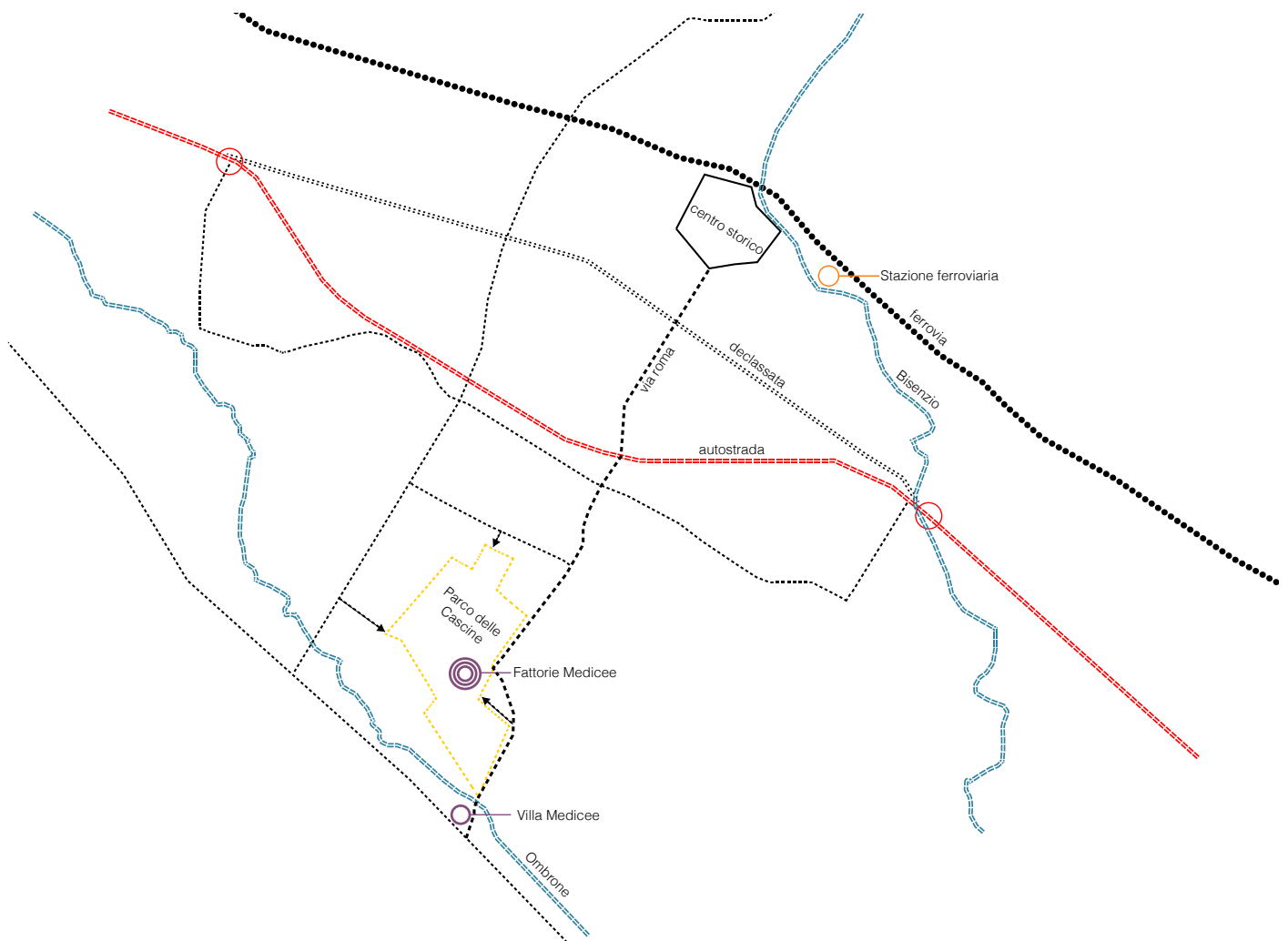
Fattorie Medicee



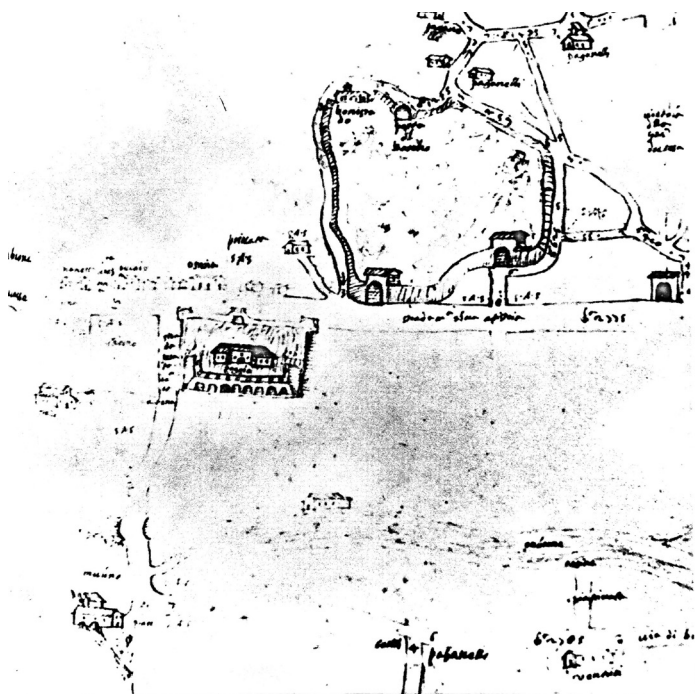
L'area verde di maggiore pregio per la città di Prato, per estensione e per valore storico è proprio il **Parco delle Cascine di Tavola**, che si trova nella parte Sud della città. L'asse di connessione più diretto era storicamente quello definito dall'attuale via Braga, nella frazione di Tavola, dalla quale si aveva accesso a via della Fattoria, che era l'asse di accesso alle Fattorie Medicee. Sicuramente anche la via Roma, che dal centro Storico della città si distendeva verso la campagna Pratese, nel tempo è diventato un asse di connessione privilegiato per raggiungere il Parco. La nascita delle nuove arterie infrastrutturali come l'autostrada e il viale Leonardo Da Vinci (detto anche Declassata) hanno prodotto una conseguente ramificazione di sistemi viari dai quali è oggi possibile accedere al Parco.

L'intera area del Parco lambisce il comune di Poggio a Caiano, dove si trovano la Villa Medicea e le Scuderie, di successiva realizzazione rispetto alla Fattoria, con la quale definiscono un sistema unitario.

14



## 1.4 II PARCO DELLE CASCINE DI TAVOLA E LE FATTORIE MEDICEE/CARTOGRAFIA STORICA

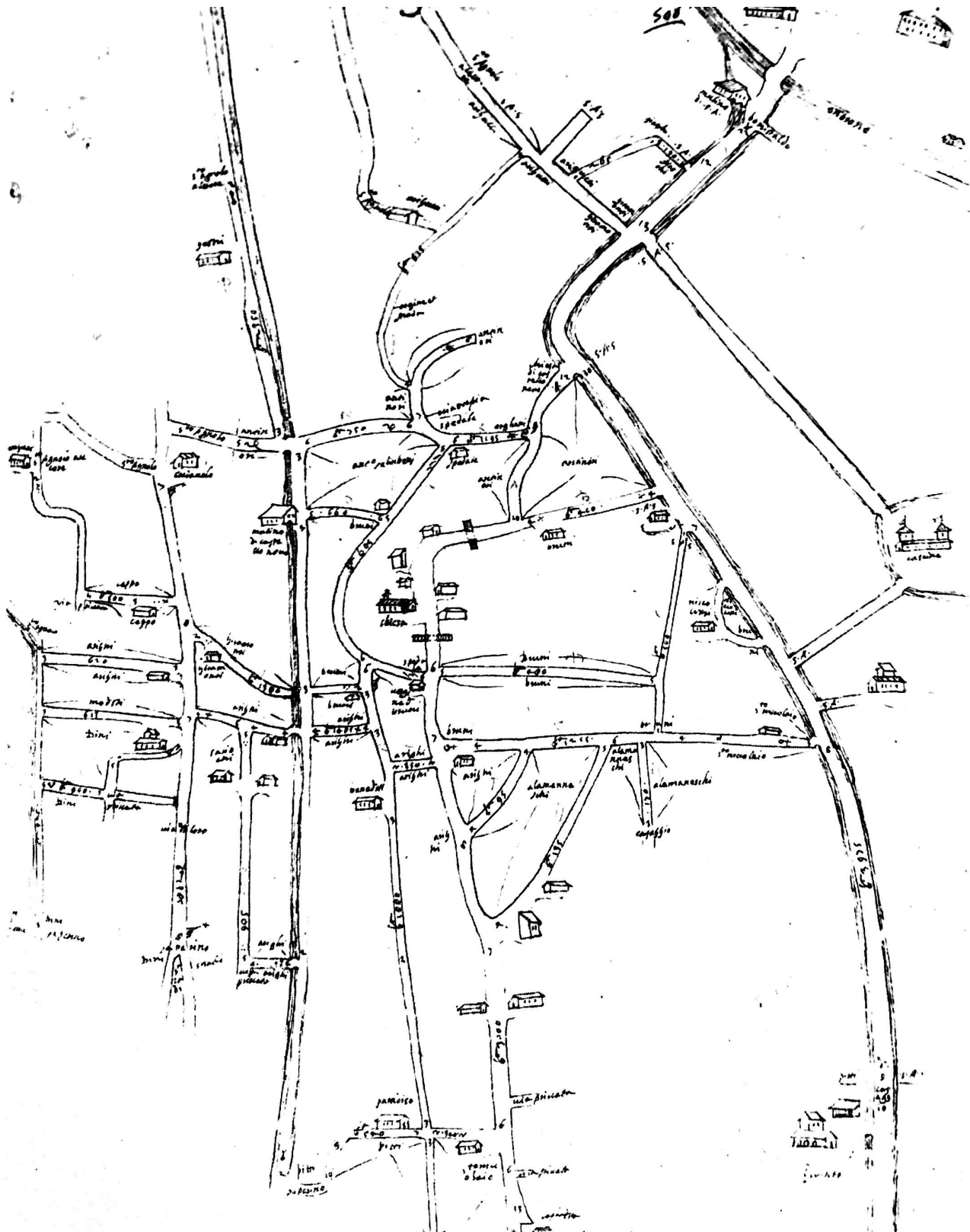


Pianta dei Capitani di Parte: Particolare della Pianta in Popolo di Bonistallo - sec. XVI - (Arch. di Stato di Firenze - Piante Cap. di Parte)

15

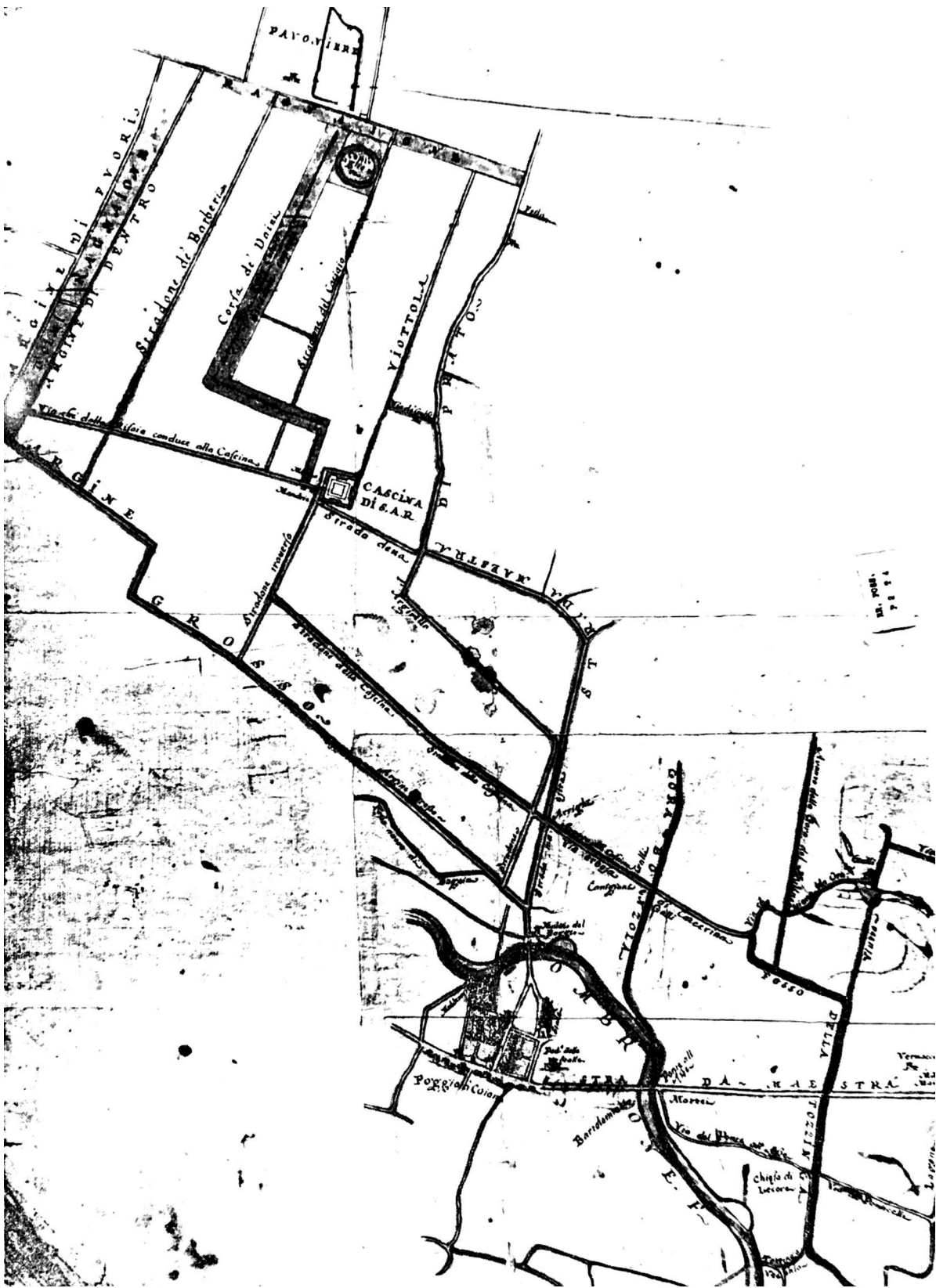


Il paesaggio geometrico delle Bonifiche ed irrigazioni in un disegno attribuito a Leonardo.



Pianta del Popolo di S. Giorgio a Castenuovo - sec. XVI - (Arch. di Stato di Firenze - Piante Cap. di Parte). Probabile rappresentazione più antica della Fattoria delle Cascine.





Le Cascine di Poggio a Caiano in una pianta del sec. XVII - Arch. di Stato di Firenze

- PRATO
- RISAIA
- BOSCO
- BOSCO CON BAINI DA RAZZA
- F. F. F. DA CORSA
- BOVINI (STALLE)
- BARRERE OVVERO SANALI DA CORSA (STALLE)
- CONFINI SELVATICI (CONFINI RAI)
- PESCOLTURA

A.S.F. - Fide Passazioni  
Punto # 3

PIANTA DELLA FATTORIA DELLE  
CASCINE DEL POGGIO DI S.A.S.  
FATTA QUEST'ANNO 1862 DA  
MICHELE GORI

1. Prato	2. Risaia	3. Bosco
4. Bosco con baini da razza	5. F. F. F. da corsa	6. Bovini (stalle)
7. Barrere ovvero sanali da corsa (stalle)	8. Confini selvatici (confini rai)	9. Pescoltura



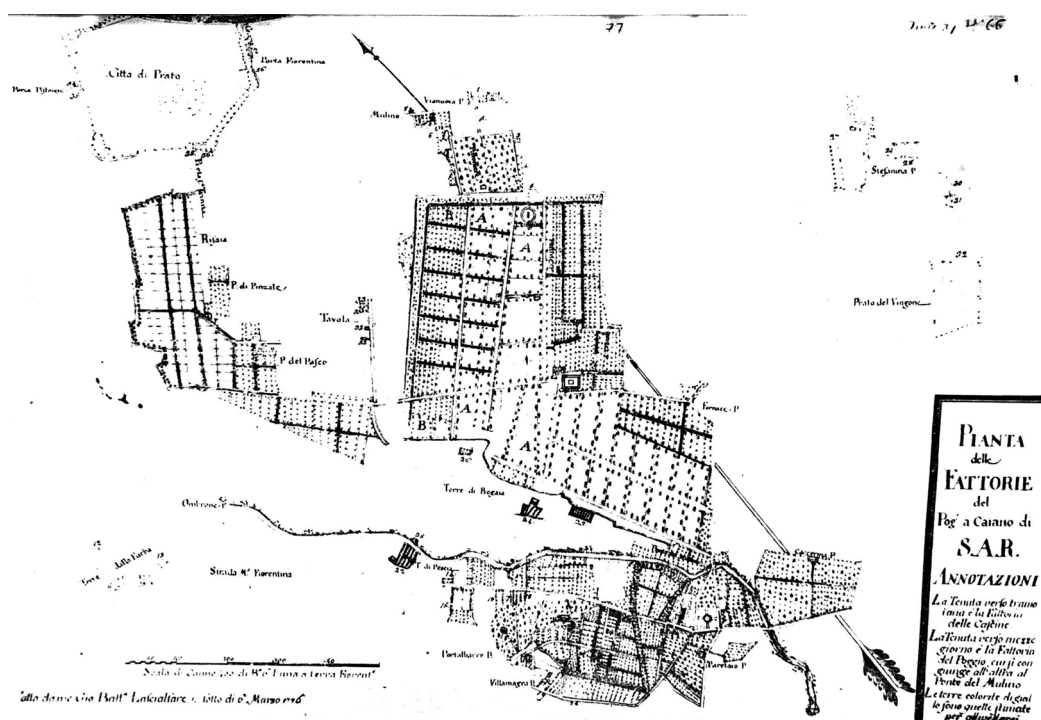
18



Cascine di Tavola - Pianta redatta da Michele Gori nel 1691



Cascine di Tavola nel periodo Lorensese - Pianta redatta da Bernardo Sgrilli nel 1747



Cascine di Tavola - Pianta redatta da G.B. Lasciari nel 1776.

# PIANTA DELLA NUOVA E VECCHIA BANDITA DELLE R.<sup>LI</sup> CASCHINE DEL POGGIO-A-CAJANO

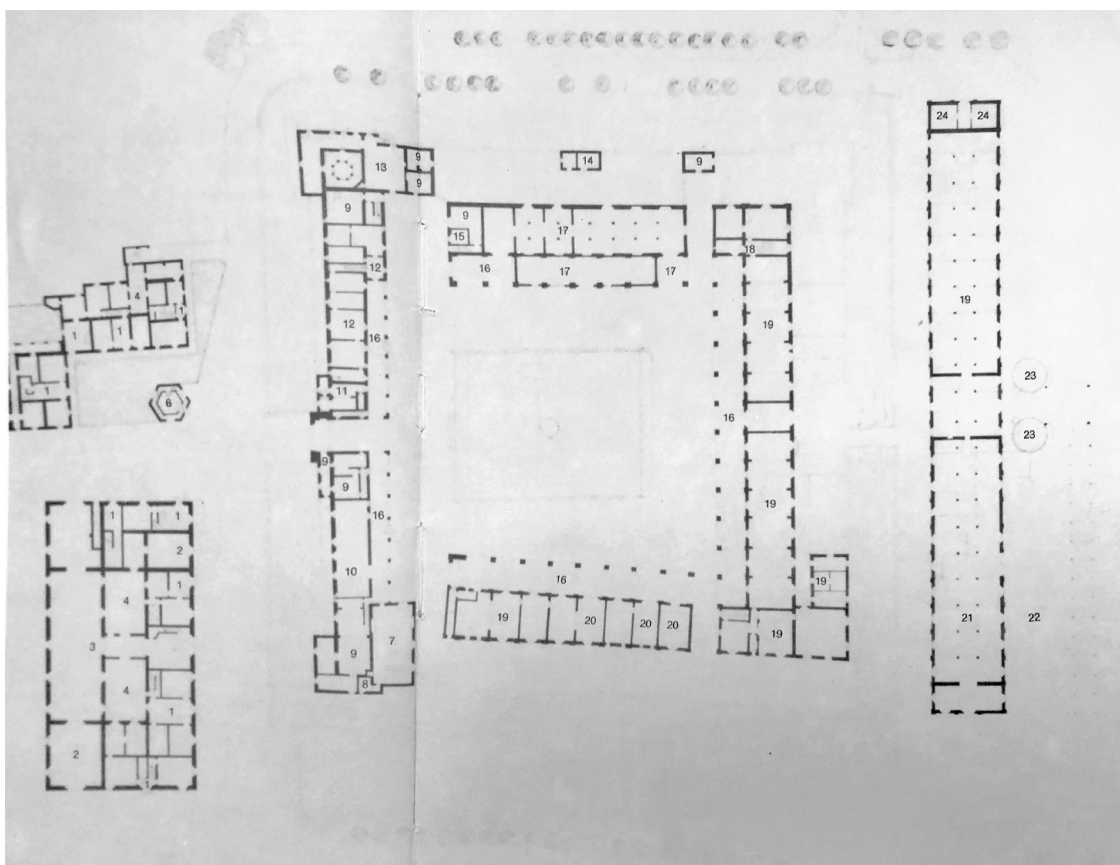


Cascine di Tavola - Pianta redatta da Rastrelli nel 1793.

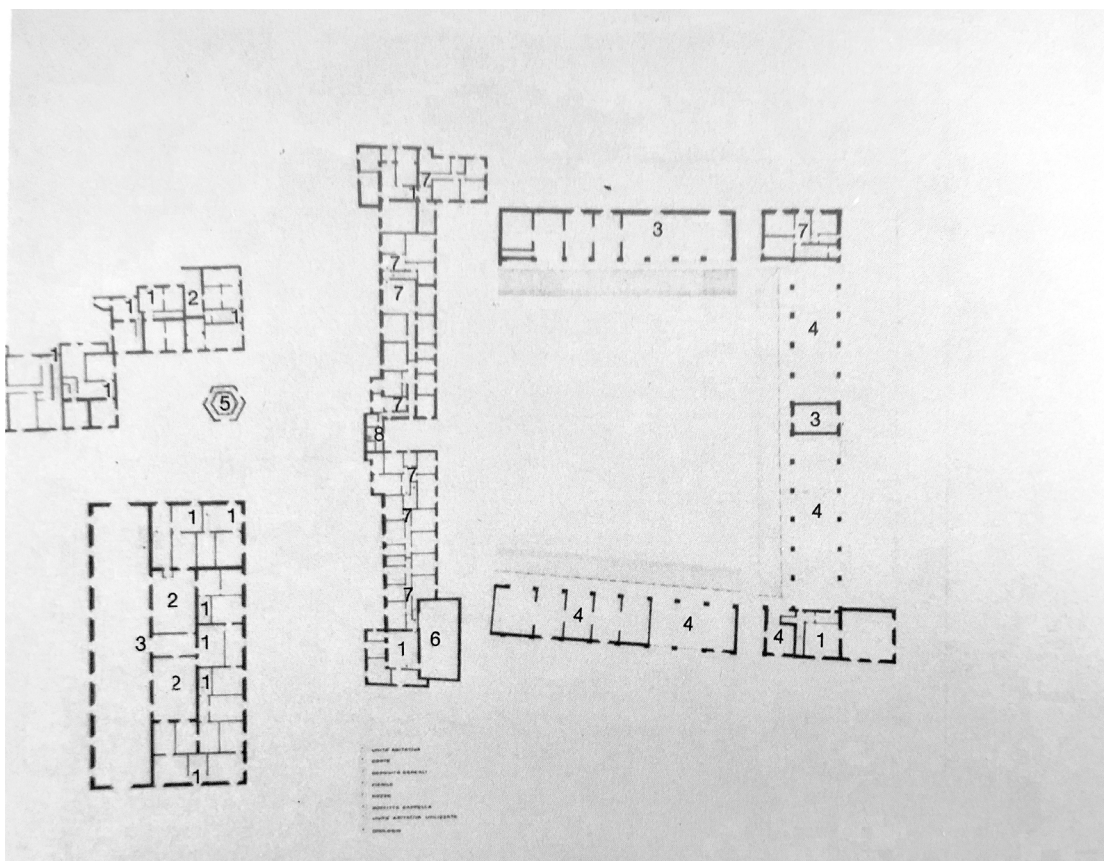


Planimetria di Ferdinando Boscherini del 1823

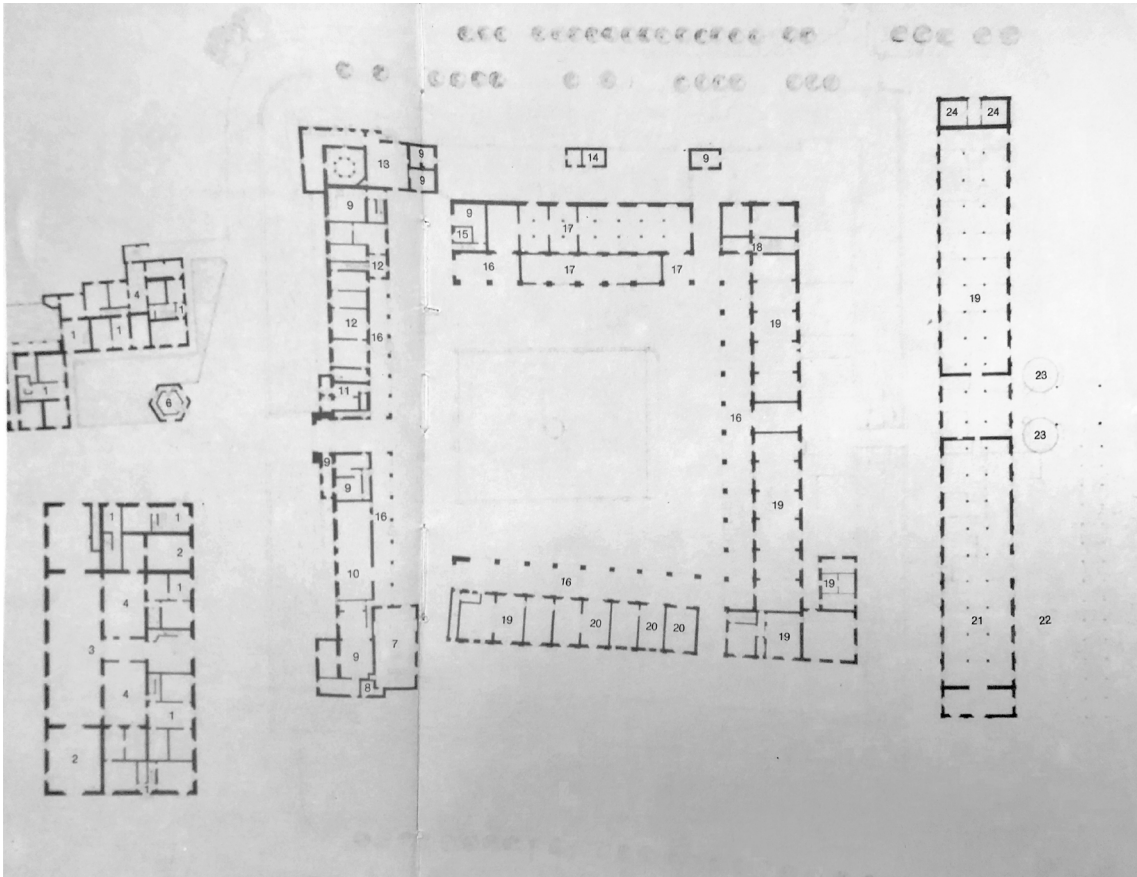




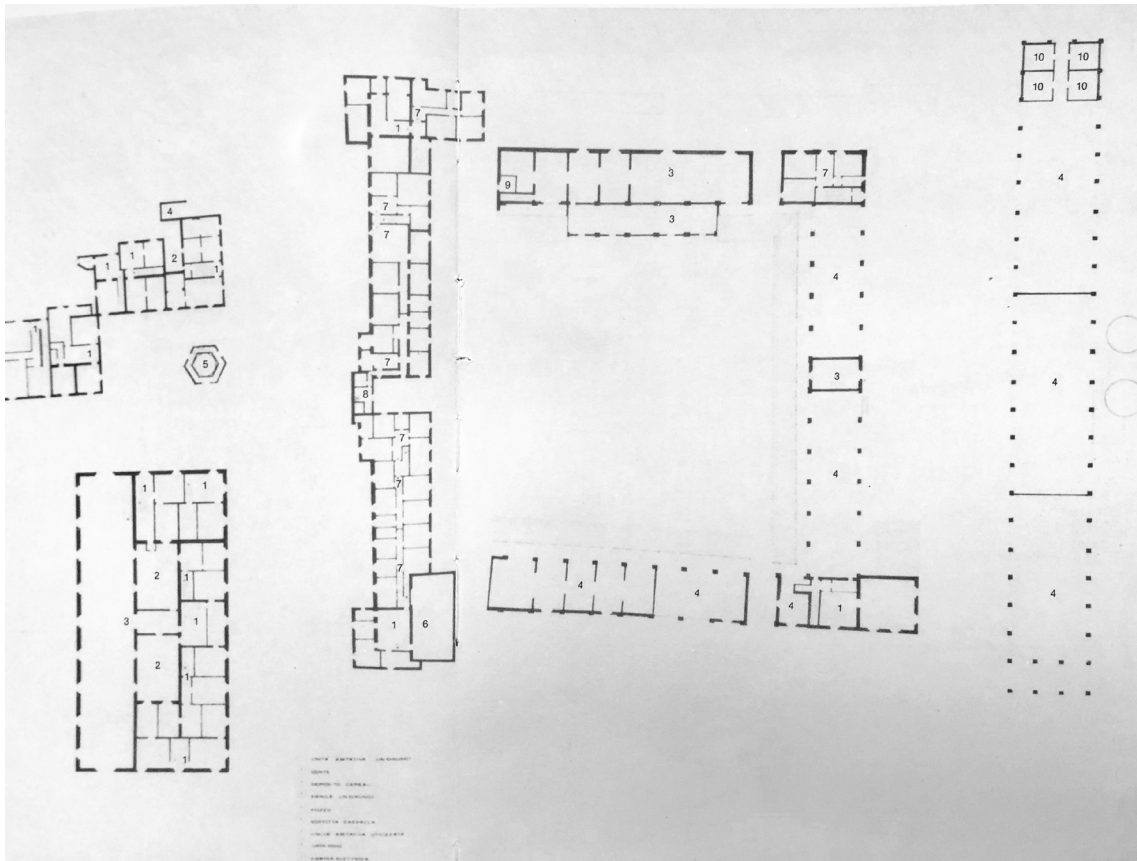
Pianta del Pano terra delle Cascine del 1800



Pianta del Pano primo delle Cascine del 1800



24  
Pianta del Pano terra delle Cascine del 1981



Pianta del Pano primo delle Cascine del 1981



## **2.0 PRESCRIZIONI DEL PIANO OPERATIVO**

25

## 2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL PIANO OPERATIVO

All'interno del nuovo **Piano Operativo** di Prato, che suddivide l'interno territorio pratese nei due macro ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il Parco delle Cascine di Tavola è inquadrato all'interno dell'UTOE 8 e definito all'interno del sistema dei **Paesaggi Rurali**, e con esattezza nel **"PR.6 Il nucleo mediceo della Piana"**: aree della tenuta delle Cascine Medicee e quelle ad essa contermini dove il paesaggio agrario ha subito talvolta trasformazioni e alterazioni, nonostante il permanere di un importante bosco planiziale." dentro cui l'area oggetto di questo Piano di Recupero viene classificata come **AR.7 Cascine Medicee**.

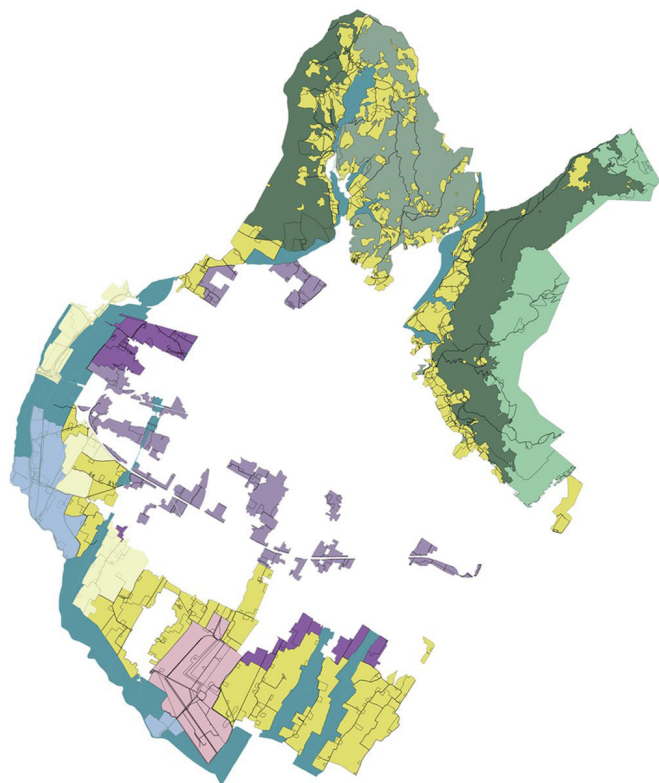
La Fattoria Medicea assume un ruolo strutturale per il progetto dell'intero parco agricolo della Piana, avviato dalla regione Toscana nel 2006. Questo ruolo è stato in primo luogo sancito dal PIT, che riconosce La fattoria delle Cascine, nella sua complessità paesaggistica, come fattore costitutivo della più ampia invariante delle aree agricole della piana. La valenza territoriale è ulteriormente avvalorata dallo storico rapporto tra il Parco e la Villa di Poggio a Caiano, con la quale originariamente costituivano un unico insieme nell'idea

del compendio Mediceo di Lorenzo il Magnifico, nel tempo indebolita dalla separazione amministrativa tra Prato e Poggio.

L'area di Intervento è individuata all'interno del perimetro del Parco delle Cascine che nell'elaborato **11.2** del P.O. viene inquadrata all'interno dei **"Beni culturali tutelati ai sensi della Parte Seconda Titolo I del dlgs 42/2004"** come **"Immobili interessati da provvedimenti di tutela indiretta ai sensi dell'Art. 45"**. All'interno dell'area ricade una fascia di vincolo dei **"Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg. 42/2004"** in riferimento all'"art.142, c.1 lett. c - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" per via della presenza di una diramazione della Gora di Grignano che passa a sud-est del complesso architettonico delle Fattorie Medicee.

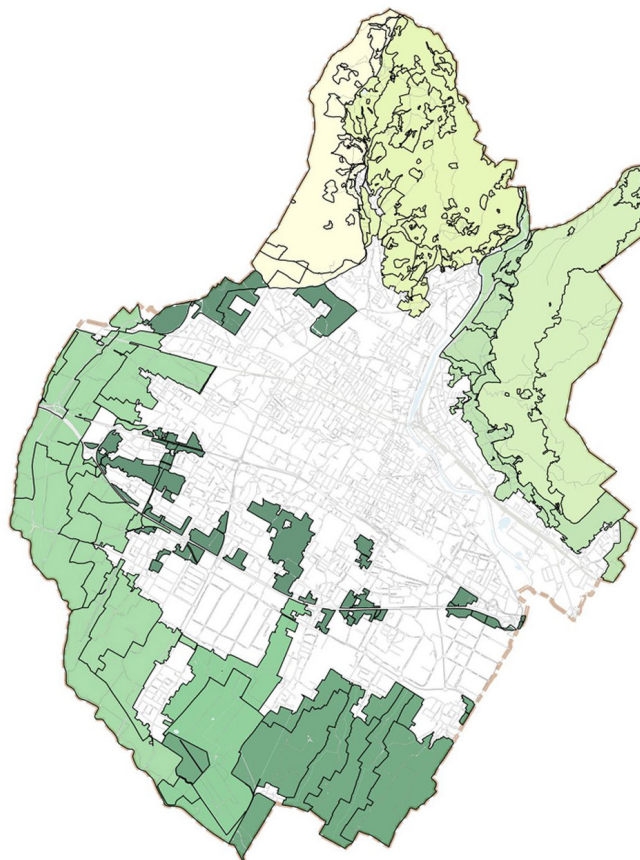
Nell'elaborato **10.2** del P.O. l'area viene identificata come zona omogenea "E", ossia **"Parti del territorio destinate ad uso agricolo"** (circa 10 ha) ed una piccola porzione di zona "F", ossia **"Parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale"** (3,7 ha).

26



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 perfluviali           | AR.10 - Aree forestali continue     |
|   | AR.11 - Aree di crinale             |



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 mediceo 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 |

Come anticipato, l'elaborato **9.48** sulla disciplina dei suoli, definisce una porzione consistente dell'area come **AR.7 - Cascine Medicee**, disciplinate dall'Art. 110 della NTA, **PR.6 - Paesaggi rurali - Nucleo Mediceo della Piana**, all'interno del quale classifica gli edifici tutelati della Fattoria come **"Edifici di Valore Storico Monumentale - E1"**. Le parti destinate a "Spazio pubblico attrezzato a parco" occupano una parte a confine con l'attuale parco pubblico ad Ovest. All'interno dell'area di intervento sono presenti dei tracciati che il Piano Operativo definisce "connessioni", individuando alcune assialità percettive o alcune percorrenze privilegiate. Le connessioni in quest'area individuano un tracciato costituito dall'incrocio tra Via della Fattoria, originario viale di accesso alle Cascine, e via del Ponte di ferro, che connette la Cascine al Torrente Ombrone e Poggio a Caiano.

## ESTRATTO DALLE NTA DEL PIANO OPERATIVO

### Art. 110 AR.7 - Cascine Medicee

1. Le Cascine Medicee (AR.7), definite al precedente art. 10, sono individuate con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".
2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

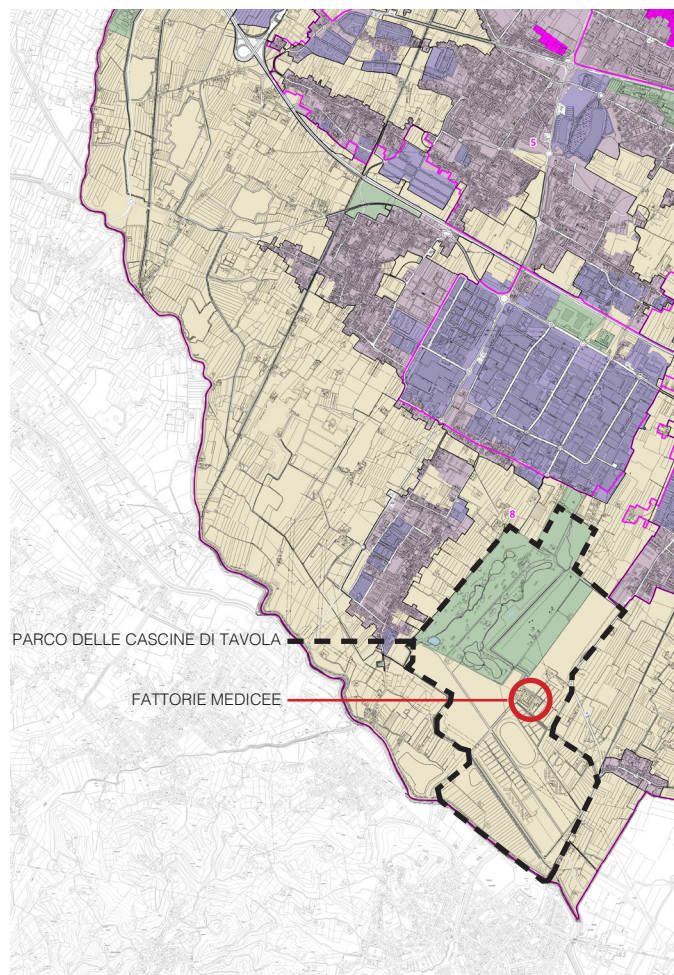
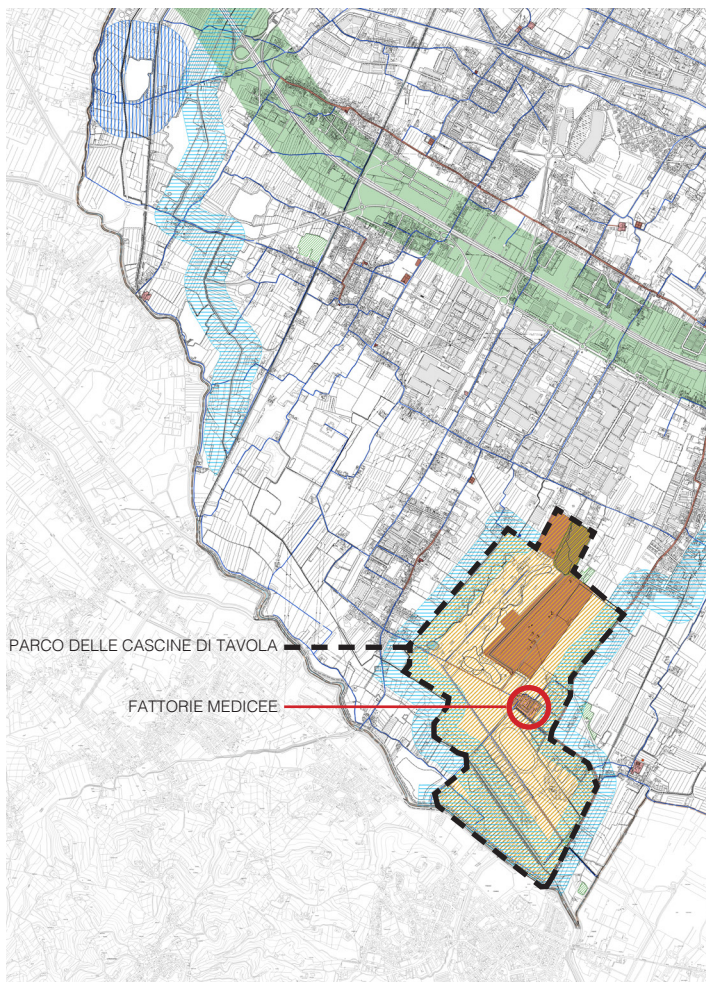
a) art. 86 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo, realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale", comma 1;

b) art. 88 "Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale", comma 2;

c) art. 89 "Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale", esclusivamente per allevamento di equini;

d) art. 91 "Costruzione di annessi agricoli non collegabili

27



## 2.2 DISCIPLINA DEI SUOLI PER L'AREA DI PROGETTO

28



Tavola 9.48 del Piano Operativo di Prato, con l'indicazione del perimetro del comparto del Piano di Recupero

alle superfici fondiarie minime”, comma 1 let. b), d), f) e g);

e) art. 98, comma 3 “ Interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dall’art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all’art. 34bis, comma 1 let. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994”;

f) art. 99 “ Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”.

3. Al fine della tutela attiva della struttura paesaggistica e della funzionalità ecologica del Parco storico delle Cascine Medicee, nonché di valorizzare l’ambito quale caposaldo del parco agricolo della Piana, gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto ai precedenti Titolo III e Titolo IV Capo IV, nonché delle seguenti prescrizioni specifiche:

a) non è consentita la rimozione o l’alterazione degli elementi storico testimoniali quali cippi, paracarri, pilastri e/o colonne d’accesso, pozzi, lavatoi, muri di confine;

b) non è consentita la modifica del tracciato dei viali alberati esistenti (viale della Fattoria, viale della Regina, viale dei Berberi, viale del Cacciaio) e, in caso di sostituzione anche parziale degli elementi arborei che li definiscono, dovranno essere reimpiantate specie arboree sulla base di un progetto di insieme che tuteli l’impianto originario;

c) i percorsi esistenti e quelli di nuova realizzazione devono essere realizzati e mantenuti in terra battuta, stabilizzato di cava o soluzione tecnica equivalente che ne garantiscano un’elevata permeabilità e compatibilità con il contesto rurale; ove siano individuati come connessioni con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”, ne è prevista la fruizione e l’uso pubblico;

d) le nuove aree a parcheggio, sia pubbliche che di uso privato, devono essere preferibilmente collocate ai margini dell’ambito integrandosi con il disegno della maglia agraria, senza compromettere i valori visuali del paesaggio anche ricorrendo all’uso di vegetazione per la creazione di barriere visive, ed essere realizzate con le modalità di cui al precedente art. 55;

e) sulle gore e sui canali artificiali anche di scolo del sistema idraulico sono ammessi, previa approvazione di progetto e studio specialistico, interventi per il ripristino della loro funzionalità idraulica, il recupero dei loro manufatti, senza alterarne i caratteri originari e la vegetazione riparia, igrofila e acquatica;

f) sui boschi delle Pavoniere, del Canale della Corsa e della Rimembranza, sono consentiti interventi di

manutenzione e nuovo impianto di vegetazione arborea e arbustiva mediante utilizzo di specie autoctone, con particolare riferimento alle formazioni dei boschi planiziali, ad esempio *Quercus robur*, *Ulmus campestris*, *Fraxinus oxycarpa*, da realizzarsi previa approvazione di specifico progetto;

g) previa approvazione del competente ufficio comunale, è consentito l’impianto di vegetazione arborea ed arbustiva a corredo delle aree coltivate, seguendo un disegno di paesaggio che si raccordi con l’uso della vegetazione tipica delle pratiche agricole tradizionali toscane, senza stravolgere i caratteri storici della tenuta Medicea ed in modo da non alterare l’impianto paesaggistico;

h) 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. n. 1223 del 15 dicembre 2015 o con gli eventuali Piani di gestione dei Siti;

i) nel rispetto dei caratteri rurali e dell’impianto originale unitario della tenuta agricola delle Cascine, nelle aree esterne dei fabbricati dell’ambito rurale non potranno essere introdotti elementi impropri e materiali incoerenti rispetto al linguaggio architettonico e paesaggistico originale; non è inoltre ammesso l’uso di recinzioni che delimitano le aree pertinenziali.

4. Le funzioni insediabili, oltre a quelle esistenti, e quelle escluse sono individuate al successivo Titolo VIII “Disciplina delle Funzioni” delle presenti NTA, salvo quanto indicato al successivo punto 5.

5. L’intervento per il recupero del complesso monumentale della Cascina Medicea è soggetto ad approvazione di piano attuativo che dovrà interessare almeno l’area individuata come area di tutela di alto valore con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

L’intervento, che dovrà essere comunque realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi art. 142 e 145 e del precedente comma 3, è condizionato alla cessione all’Amministrazione Comunale delle aree destinate a standard interne al perimetro dell’area di tutela di alto valore, nonché all’impegno a garantire l’uso pubblico della corte interna della Cascina Medicea. Al fine di promuovere l’integrazione del complesso monumentale con il parco delle Cascine, nonché valorizzarlo quale caposaldo del Parco Agricolo della Piana, gli usi consentiti per il recupero degli immobili sono servizi di uso pubblico, didattici ed espositivi, ricettività. La destinazione d’uso residenziale è ammessa fino al limite delle superfici legittime alla data di adozione del presente Piano.

6. Gli immobili di proprietà del Comune di Prato compresi nell’Ambito possono essere destinati alle attività di servizio al parco pubblico o alle attività agricole del comprensorio.

## 2.3 SCHEDE REPORT DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO

All'interno dell'area di intervento, il piano operativo individua 11 edifici tutelati, inseriti nel dal Piano operativo tra gli degli edifici di valore storico testimoniale, disciplinati dall'**Art. 140 della NTA**, con la classificazione **E1 - 1° grado di tutela**: edifici o complessi di rilevante valore dichiarato anche solo in parte, di interesse culturale o comunque oggetto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004. e la classificazione dell'edificio 8\_65 all'interno del Report.

Le NTA del Piano individuano all'Art. 142 gli interventi ammissibili in **MO (manutenzione ordinaria)**, **MS (manutenzione straordinaria)**, **RRC (resaturo e risanamento conservativo)**, in attuazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 2 della L. R. 65/2014.

Lo stesso Art. 142 delle NTA recita le seguenti prescrizioni comuni agli interventi:

30 *“Ogni intervento deve essere finalizzato al mantenimento, recupero e consolidamento dell'organismo edilizio, con l'utilizzo di tecnologie e materiali che non comprometano i caratteri architettonici degli elementi costitutivi, l'impianto distributivo e organizzativo originario dell'edificio e degli spazi esterni, senza modifiche di volume, sagoma, composizione architettonica dei prospetti e configurazione generale degli ambienti interni, delle scale principali e degli androni. Gli interventi consentiti sugli edifici di cui al presente articolo non possono comportare alterazioni incompatibili con la configurazione generale degli ambienti interni e degli spazi liberi pertinenziali quali parchi, giardini, corti, orti, favorendosi la sostituzione di materiali non tradizionali, scadenti o estranei alla tipologia formativo-tipologica originaria, con materiali e tecnologie adeguati; sono inoltre ammessi interventi di rimozione di superfetazioni, parti o elementi incongrui che alterano l'organismo edilizio nella sua integrità statica o architettonica. Previo parere ASL e in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138, comma 3, della L.R. n. 65/2014 è ammessa deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ove il rispetto puntuale di tali disposizioni contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela dell'edificato di valore storico-testimoniale.*

*Interventi ammessi:*

*a) frazionamenti, accorpamenti e cambio di destinazione d'uso solo se compatibili con i valori storico architettonici dell'edificio e delle unità immobiliari: a titolo esemplificativo, non è consentita la partizione di ambienti che presentano apparati pittorici o elementi architettonici, tipologici o decorativi di pregio;*

*b) modifiche conseguenti ad adeguamenti alla normativa antincendio e ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche;*

*c) interventi di adeguamento alla normativa antisismica secondo le linee di indirizzo e le norme tecniche stabilite dalle leggi e direttive vigenti (UNI) in materia di conservazione dei beni culturali;*

*d) interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche, che dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili, in modo tale da non pregiudicare gli elementi costitutivi interni ed esterni degli edifici;*

*e) installazione di volumi tecnici solo su prospetti secondari;*

*f) ripristino di elementi costitutivi dell'impianto formativo-tipologico originario;*

*g) installazione di finestre a tetto con le limitazioni contenute nel Regolamento Edilizio e a condizione che i locali sottotetto siano abitabili, legittimamente abitati.*

*Interventi non ammessi:*

*a) demolizione anche parziale dell'edificio esistente, introduzione di nuovi orizzontamenti, modifiche di posizione, quota o materiale degli elementi costitutivi strutturali e degli elementi complementari interni, esterni e di finitura;*

*b) realizzazione di nuove aperture, modifica di forma o dimensione di quelle esistenti;*

*c) realizzazione di logge e porticati o tamponamenti di logge e porticati esistenti;*

*d) realizzazione di abbaini, balconi, terrazzi, terrazze a tasca, pensiline, tettoie, lastrici solari, intercapedini orizzontali, palchi morti, spazi sottotetto privi di scale fosse di collegamento con il piano sottostante;*

*e) realizzazione di scale esterne salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza;*

*f) autorimesse interrato e cantine interrato;*

*g) recupero sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010;*

*h) ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti;*

*i) sostituzione di elementi originari con altri elementi che presentano tecnologie incompatibili con le leggi e le direttive vigenti (UNI) in materia di conservazione dei beni culturali;*

*j) installazione di elementi di oscuramento per gli infissi di tipo tradizionale, laddove non siano congrui con le originarie caratteristiche tipologiche dell'edificio (esempio matrice formativotipologica rurale) o non siano parte di una consolidata configurazione architettonica;*

*k) rimozione di mandolati o grigliati di areazione in laterizio, fatto salvo il tamponamento dall'interno e la conservazione dell'assetto originario dei prospetti.*

6. Le funzioni insediabili e quelle escluse sono quelle consentite dal tessuto urbano o ambito rurale in cui l'edificio insiste, ed individuate al Titolo VIII "Disciplina delle Funzioni" delle present NTA.



PIANO  
OPERATIVO

## REPORT EDIFICIO 8\_65

Edificio : 4807

Indirizzo : Via della Fattoria

Coordinate Catastali : foglio 103 particella 25

DLgs 42/2004

DECRETO - beni monumentali

DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali

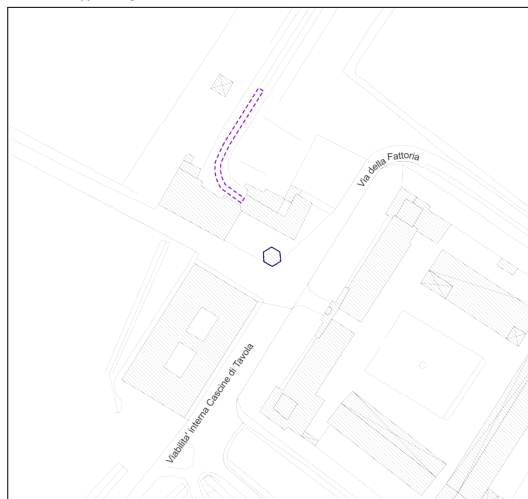
Piano operativo

E1 - 8\_65

Tutela comunale pertinenze di pregio C1

Estratto di mappa cartografica

Scala 1:500



EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE



PIANO  
OPERATIVO

PIANO  
OPERATIVO

### REPORT EDIFICIO 8\_65

**Edificio :** 1637

**Indirizzo :** Via della Fattoria, 6/2

**Coordinate Catastali :** foglio 103 particella 28

**DLgs 42/2004**

DECRETO - beni monumentali  
DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali

**Piano operativo**

E1 - 8\_65

Tutela comunale pertinenze di pregio C1

### REPORT EDIFICIO 8\_65

**Edificio :** 3766

**Indirizzo :** Via della Fattoria, 6/2

**Coordinate Catastali :** foglio 103 particella 16

**DLgs 42/2004**

DECRETO - beni monumentali  
DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali

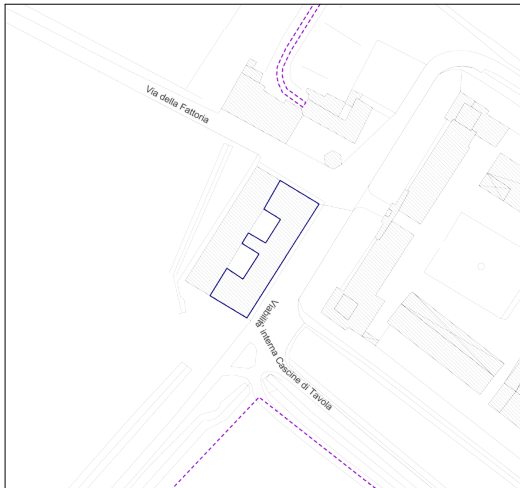
**Piano operativo**

E1 - 8\_65

Tutela comunale pertinenze di pregio C1

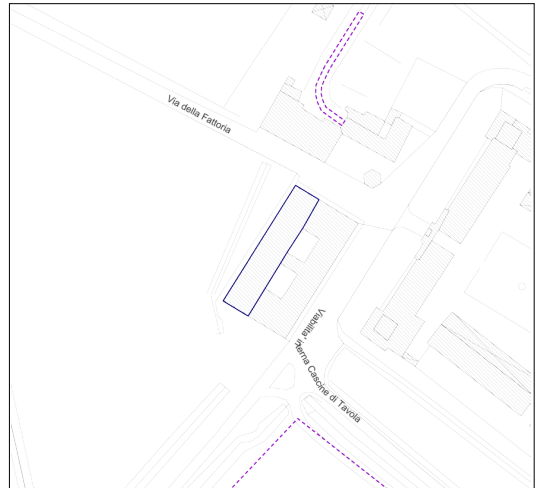
Estratto di mappa cartografica

Scala 1:500



Estratto di mappa cartografica

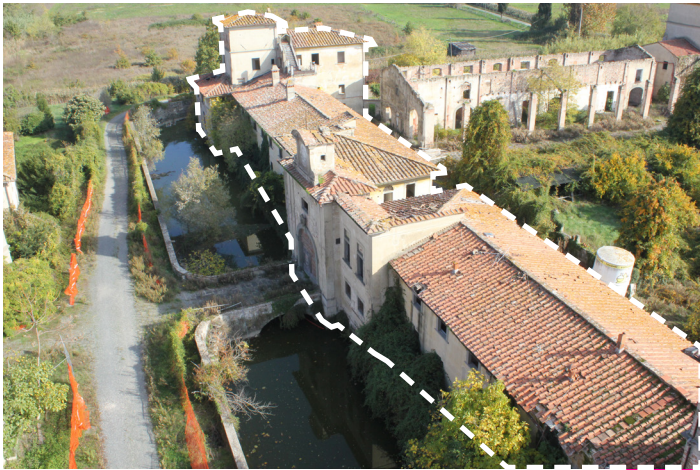
Scala 1:500



EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE



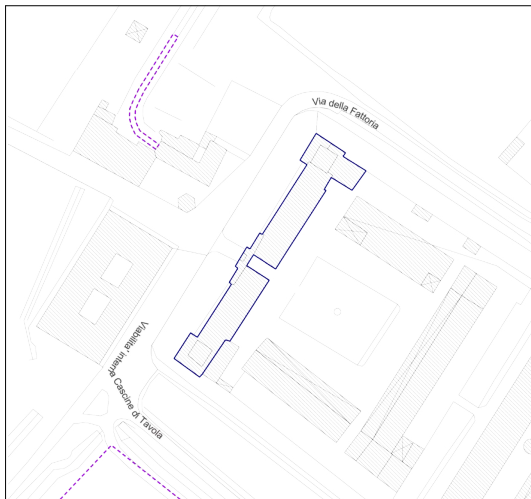


PIANO OPERATIVO

### REPORT EDIFICIO 8\_65

Edificio : 11318  
 Indirizzo : Via della Fattoria, 6/10  
 Coordinate Catastali : foglio 103 particella 21  
 DLgs 42/2004  
 DECRETO - beni monumentali  
 DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
 Piano operativo  
 E1 - 8\_65  
 Tutela comunale pertinenze di pregio C1

Estratto di mappa cartografica Scala 1:500



EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

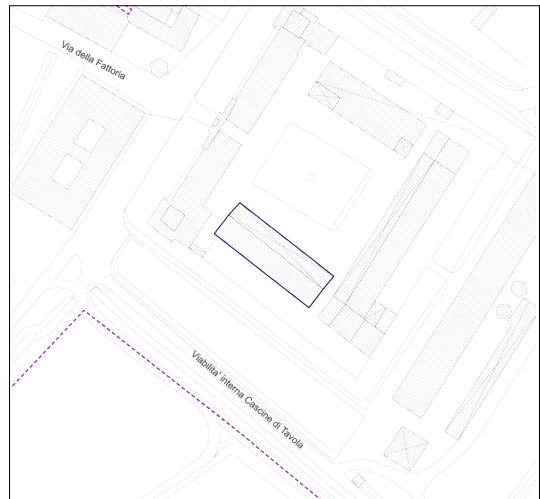


PIANO OPERATIVO

### REPORT EDIFICIO 8\_65

Edificio : 22590  
 Indirizzo : Via della Fattoria  
 Coordinate Catastali : foglio 103 particella 94  
 DLgs 42/2004  
 DECRETO - beni monumentali  
 DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
 Piano operativo  
 E1 - 8\_65  
 Tutela comunale pertinenze di pregio C1

Estratto di mappa cartografica Scala 1:500



EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE



PIANO OPERATIVO

PIANO OPERATIVO

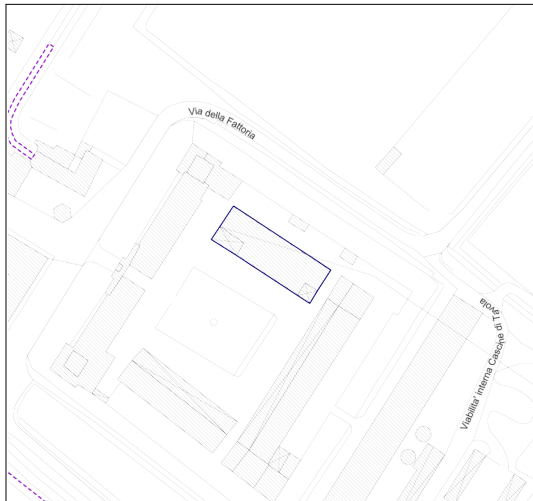
**REPORT EDIFICIO 8\_65**

Edificio : 8579  
 Indirizzo : Via della Fattoria, 6/14  
 Coordinate Catastali : foglio 103 *particella* 20  
 DLgs 42/2004  
 DECRETO - beni monumentali  
 DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
 Piano operativo  
 E1 - 8\_65  
 Tutela comunale pertinenze di pregio C1

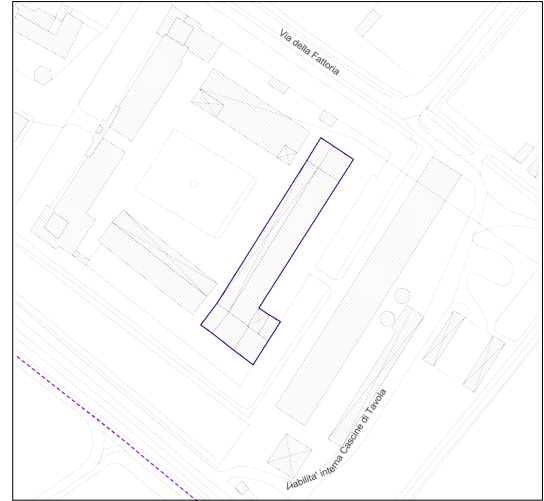
**REPORT EDIFICIO 8\_65**

Edificio : 27871  
 Indirizzo : Via della Fattoria  
 Coordinate Catastali : foglio 103 *particella* 85  
 DLgs 42/2004  
 DECRETO - beni monumentali  
 DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
 Piano operativo  
 E1 - 8\_65  
 Tutela comunale pertinenze di pregio C1

Estratto di mappa cartografica Scala 1:500



Estratto di mappa cartografica Scala 1:500



EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE



PIANO OPERATIVO

PIANO OPERATIVO

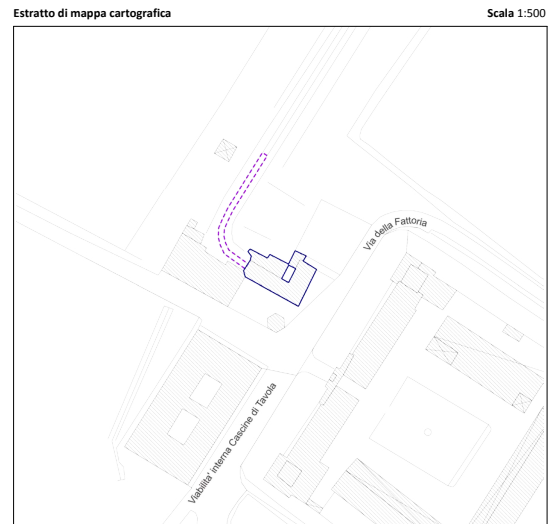
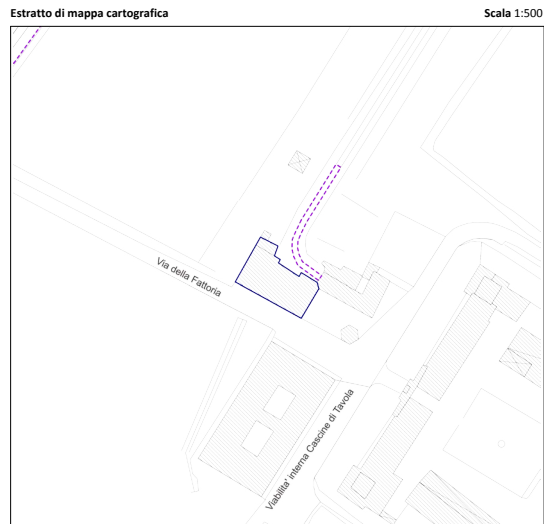
### REPORT EDIFICIO 8\_65

**Edificio :** 34335  
**Indirizzo :** Via della Fattoria, 6/36  
**Coordinate Catastali :** foglio 103 *particella* 27  
**Dlgs 42/2004**  
 DECRETO - beni monumentali  
 DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
**Piano operativo**  
 E1 - 8\_65  
 Tutela comunale pertinenze di pregio C1

### REPORT EDIFICIO 8\_65

**Edificio :** 37919  
**Indirizzo :** Via della Fattoria, 6/33  
**Coordinate Catastali :** foglio 103 *particella* 26  
**Dlgs 42/2004**  
 DECRETO - beni monumentali  
 DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
**Piano operativo**  
 E1 - 8\_65  
 Tutela comunale pertinenze di pregio C1

35



EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE



PIANO OPERATIVO

### REPORT EDIFICIO 8\_65

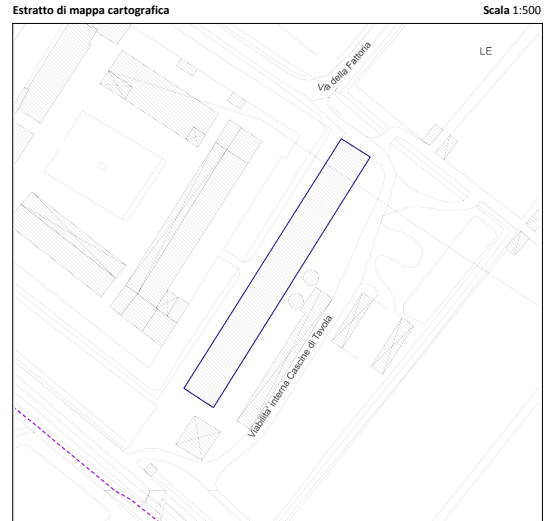
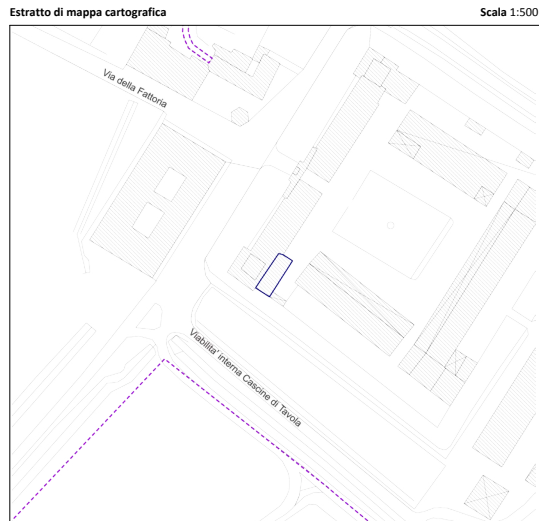
**Edificio :** 9155  
**Indirizzo :** Via della Fattoria  
**Coordinate Catastali :** foglio 103 *particella* 22  
**DLgs 42/2004**  
DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
DECRETO - beni monumentali  
**Piano operativo**  
E1 - 8\_65  
Tutela comunale pertinenze di pregio C1



PIANO OPERATIVO

### REPORT EDIFICIO 8\_65

**Edificio :** 28047  
**Indirizzo :** Via della Fattoria  
**Coordinate Catastali :** foglio 103 *particella* 15  
**DLgs 42/2004**  
DECRETO - beni monumentali  
DECRETO\_VINC\_IND - beni monumentali  
**Piano operativo**  
E1 - 8\_65  
Tutela comunale pertinenze di pregio C1



EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

### **3 I FINALITÀ DEL PDR**

Oggetto del Piano attuativo, che si classifica come Piano di Recupero, e della contestuale Variante al Piano Operativo vigente è il complesso monumentale delle Cascine di Tavola con l'area circostante, individuata nel Piano Operativo di Prato, approvato con Delibera Consiglio Comunale 14/03/2019 n.17 del, e definita area di tutela di alto valore con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Gli obiettivi del progetto sono suggeriti dalla particolare storia e natura dei luoghi, per lunghi decenni caratterizzati dallo stretto rapporto fra la villa di Poggio a Caiano e la Fattoria medicea.

Un luogo caratterizzato da alcuni elementi primari: l'architettura delle Cascine e della stessa Fattoria; le lunghe strisce boscate, chiamate Ragnaie; le porzioni umide con le risaie; i lunghi viali alberati per le visite granducali e dei loro ospiti, che strutturavano il territorio e formavano un paesaggio anche secondo una logica di rappresentanza; i canali per il funzionamento dei mulini; il fossato delle Cascine. La storia recente, già per le divisioni amministrative, con le quali si è persa la visione unitaria e sistematica del contesto agrario, del rapporto fra collina e pianura, fra i percorsi e le logiche consolidate dei luoghi, ha portato elementi di degrado e trasformazioni non sempre coerenti con le caratteristiche del contesto storico-paesaggistico e ambientale.

Pur trattando una piccola porzione di questo ambito territoriale ma di grande importanza, in quanto ne rappresenta il cuore monumentale, un tempo produttivo e simbolico, per il Piano di Recupero che obbliga ad uno sguardo più ampio, sono stati individuati i seguenti obiettivi:

1| il restauro del complesso monumentale, in gravi condizioni di degrado, ormai giunto ad un punto tale in cui vi è il rischio di perdita di porzioni significative. A partire dai disegni storici e dalle analisi tipologiche, strutturali è stato elaborato il progetto condotto con spirito filologico.

2| la ricerca di una destinazione coerente che tenga insieme caratteri architettonici e tipologici e funzioni, che in parte differiscono da quelle originarie, non essendoci più quelle condizioni economiche e sociali, in un quadro di sostenibilità economica. Per quest'ultimo motivo si rende necessaria la Variante al P.O., esclusivamente normativa, per inserire la destinazione commerciale, in origine non prevista,

riferita alla somministrazione di alimenti e bevande e ad attività di vicinato, per la vendita di prodotti del territorio.

3| la creazione all'interno del complesso monumentale, una struttura di riferimento per l'intero parco delle Cascine di Tavola, in modo da restituire alla comunità una porzione importante della propria identità, oltre che un servizio di interesse pubblico.

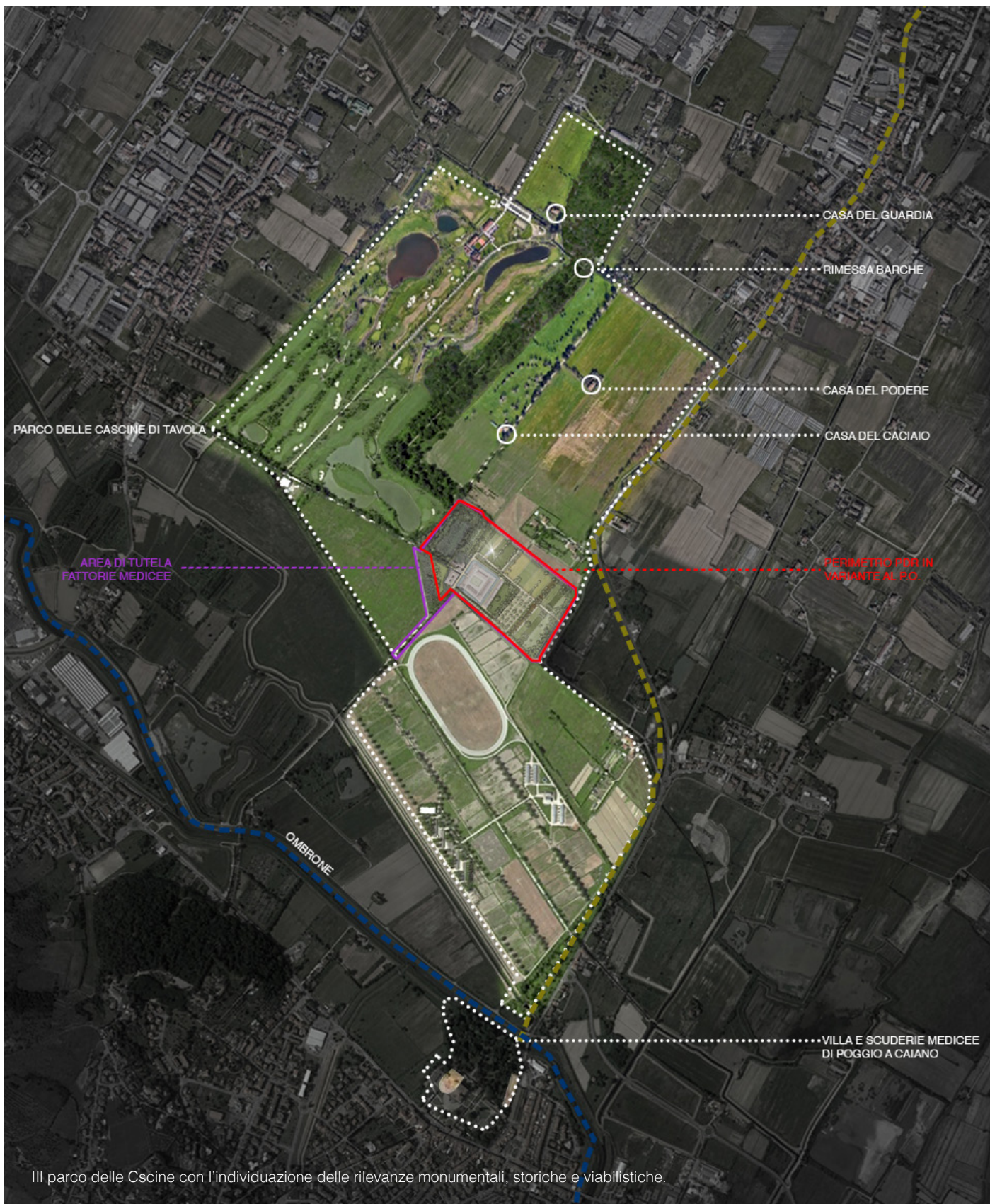
La proposta si struttura su diverse linee di azione :

a - una linea legata alla scala territoriale nella quale si tenta di interpretare le connessioni tra l'area della Fattoria Medicea e le altre realtà appartenenti allo stesso sistema mediceo come il Parco Delle Cascine di Tavola e La Villa di Poggio a Caiano;

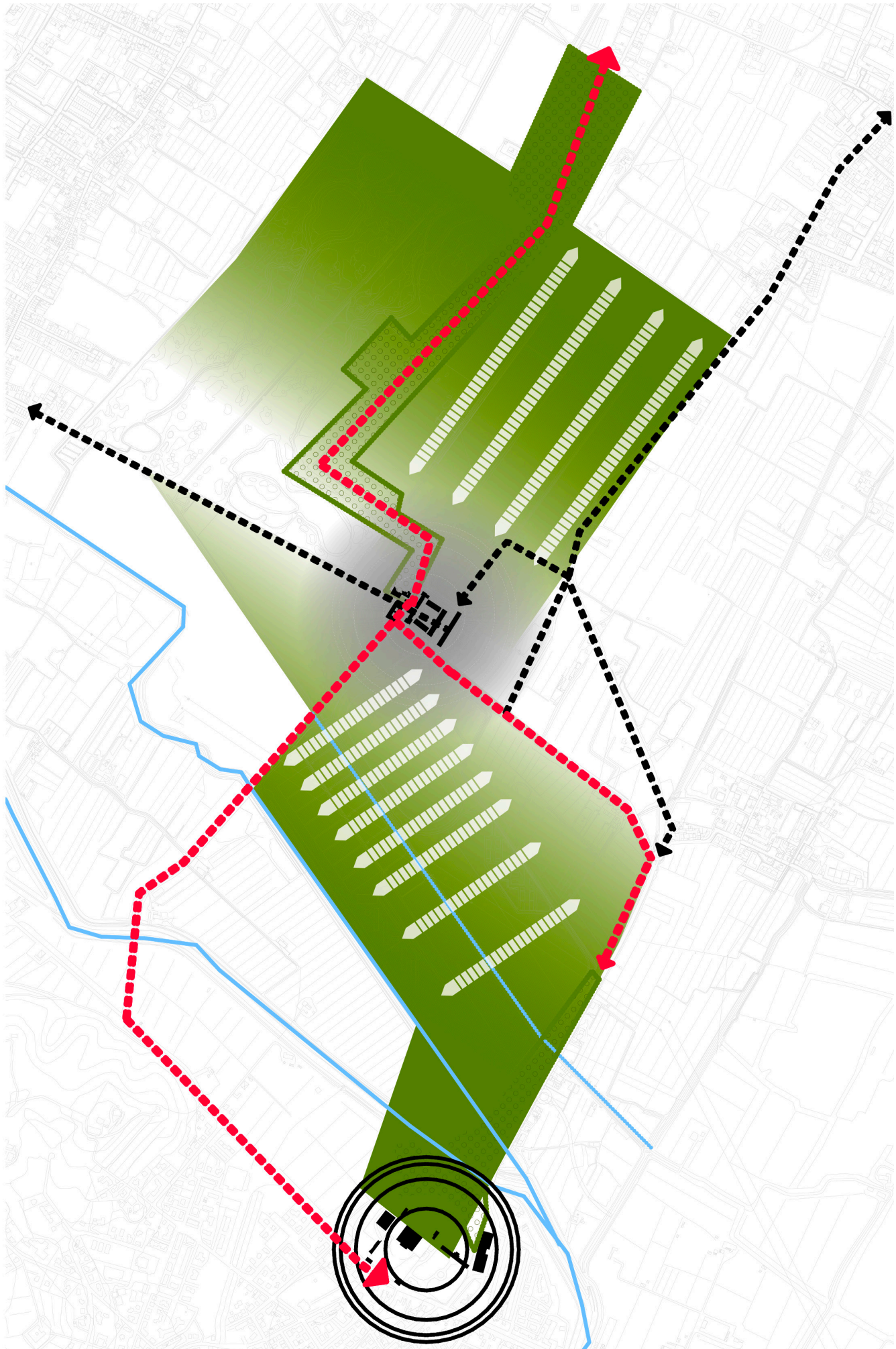
b - una linea di azione paesaggistica che riguarda il disegno del sistema del verde attorno alla Fattoria ed interna al perimetro del comparto individuato dal Piano Operativo, attraverso un riarrangiamento delle trame esistenti e di quelle che dovranno organizzare l'area;

c - l'intervento alla scala architettonica nella quale le azioni progettuali si concentrano sulla conservazione ed il restauro delle architetture della Fattoria;

d - la definizione di un nuovo programma che preveda il riuso degli edifici del complesso per collocarli all'interno delle dinamiche territoriali contingenti e del panorama economico-sociale contemporaneo.



Il parco delle Cascine con l'individuazione delle rilevanze monumentali, storiche e viabilistiche.



40

Sistemi di relazione per la connessione tra le polarità dello storico sistema Mediceo tra Prato e Poggio a Caiano



### 3.1 I OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

Il Piano di Recupero oggetto di questa istanza, come anticipato, viene proposto in variante al Piano Operativo vigente.

Il temi della Variante proposta si concentrano sui tre punti specifici:

1. Riduzione delle aree da cedere a standard:

La richiesta di riduzione delle aree da cedere a standard riguarda alcune aree limitrofe all'edificio del Mulino e all'edificio del Magazzino Risi e Brillatoio, ma contigue al Parco delle Cascine di Tavola. La proposta di variante su questo specifico tema è finalizzata a due obiettivi specifici. Da un lato consentire alle attività previste all'interno degli edifici attualmente compresi nell'area a Standard di poter estendere all'esterno le proprie attività pertinenti su aree adiacenti, che consentano una maggiore interazione tra funzioni private e parco. Dall'altro lato questa esigenza si tramuta in una volontà di utilizzare aree che siano costantemente sottoposte a manutenzione, evitando che il decoro e la manutenzione delle stesse gravi sulla spesa pubblica, restando a carico della proprietà che manterrebbe il possesso, pur garantendone l'accessibilità al pubblico. Il Piano Operativo vigente prevede la cessione di aree Standard per una superficie pari a circa 41.000 mq, mentre la richiesta di variante propone di cedere 27.365 mq.

2. Introduzione di funzioni commerciali non previste dall' Art. 110 AR.7 - Cascine Medicee delle NTA del Piano Operativo, che al comma 5 recita: "Il fine di promuovere l'integrazione del complesso monumentale con il parco delle Cascine, nonché valorizzarlo quale caposaldo del Parco Agricolo della Piana, gli usi consentiti per il recupero degli immobili sono servizi di uso pubblico, didattici ed espositivi, ricettività. La destinazione d'uso residenziale è ammessa fino al limite delle superfici legittime alla data di adozione del presente Piano."

La richiesta di introduzione di funzioni commerciali tra le destinazioni d'uso insediabili all'interno degli edifici del complesso della Fattoria si reputa necessaria per diversi fattori:

- a. da un lato è finalizzata alla maggiore integrazione tra le attività previste e la rete socioeconomica e culturale della Piana e dell'intera regione Toscana. Le attività commerciali che si prevede di insediare sarebbero infatti prevalentemente legate alla promozione della filiera corta e quindi della cultura rurale, agronomica, enologica, gastronomica e tessile locali;
- b. dall'altro lato è fondamentale per la

sostenibilità stessa dell'intero programma funzionale della Fattoria che, per introdursi come una realtà attrattiva sul piano turistico-ricettivo in una condizione territoriale rurale e territorialmente marginale rispetto al circuito fiorentino, deve offrire un ventaglio di funzioni complementari ed esaustive per l'utenza turistica potenziale di questo complesso. Le attività commerciali, come descritte al punto a, consentirebbero di completare in modo esauriente l'offerta ed integrarla nella più ampia rete regionale e nazionale.

3. Attuazione del Piano di Recupero limitatamente all'area di proprietà della richiedente società Ciottoli Egisto & Figli, ricoprente il 90% dell'intero comparto previsto per il PDR delle AR.7 Cascine Medicee nell'elaborato 9-48 del Piano Operativo, relativo alla disciplina dei suoli: La richiesta di limitare l'attuazione del PDR alla sola proprietà richiedente è finalizzata all'accelerazione del processo di redazione e approvazione del Piano, che il coinvolgimento delle proprietà limitrofe e interne al comparto previsto dal P.O. renderebbe più oneroso, prolisso e macchinoso. Il diniego ricevuto da una delle due proprietà confinanti (Liyren S.R.L) e l'assenza di risposta dell'altra ( Agricola Finanziaria- Agrifina-S.A.S. Di Riccardo Manetti & C. ) a seguito dell'invito a partecipare inviato dalla proprietà Ciottoli Egisto & Figli, comporterebbe l'avvio di una procedura d'esproprio con conseguenti oneri da parte della pubblica amministrazione, il rallentamento dell'attuazione del Piano e la conseguente decelerazione dello sviluppo dell'area che, al contrario, un rapido recupero del complesso delle Fattorie certamente incentiverebbe.

4. Realizzazione di una piscina, che verrà realizzata con materiali e cromie integrate con il paesaggio rurale, in un'area a nord-est del comparto libera da costruzioni, pensata a servizio dell'attività ricettiva. Questa proposta si reputa necessaria a completare l'offerta turistico-ricettiva dell'intero complesso, per l'utenza che vorrà fruire dei servizi previsti negli edifici della Fattoria, ed allo stesso aumentare l'attrattività dell'intera area del Parco delle Cascine.



## 4 | STATO DI FATTO

43

L'area di intervento possiede una superficie di circa 15 Ha e si trova all'interno dell'area di Prato denominata Parco delle Cascine di Tavola. Il perimetro definito dal Piano Operativo, dentro il quale è sviluppato il Piano Attuativo, si trova a conclusione della massa arborea che accompagna una diramazione delle Gora di Grignano che attraversa tutto il Parco. Si suppone che la gora fosse un tempo navigabile e che portasse acqua al Mulino delle fattorie. In questo punto del Parco è possibile rileggere tre diversi sistemi: il sistema dell'attuale Parco Pubblico delle Cascine di Tavola; il sistema edificato che comprende il recinto delle fattorie, circondate da un fossato, e i suoi annessi, Mulino e Magazzino; il sistema rurale che si sviluppa verso Poggio a Caiano. L'apparente frammentazione di questi sistemi è in realtà appartenente ad un unico paesaggio, all'interno del quale la rete idrica delle gore e dei canali costituisce il valore identitario e unificante. La gora, che arriva all'interno dell'area e si arresta in corrispondenza del vecchio mulino, alimentava anche il sistema di canali secondari che di articolano in varie direzioni su tutta l'area. Adiacenti all'area di intervento si collocano due aree attualmente destinate ad attività ludico-ricreative come il campo da Golf, confinante a Nord-Ovest, e il maneggio, confinante a Sud, che interrompono il carattere paesaggistico dell'intero parco. Le aree rurali interne al perimetro sono attualmente incolte seppur con destinazione di seminativo. All'interno del comparto il complesso architettonico è formato da quattro organismi:

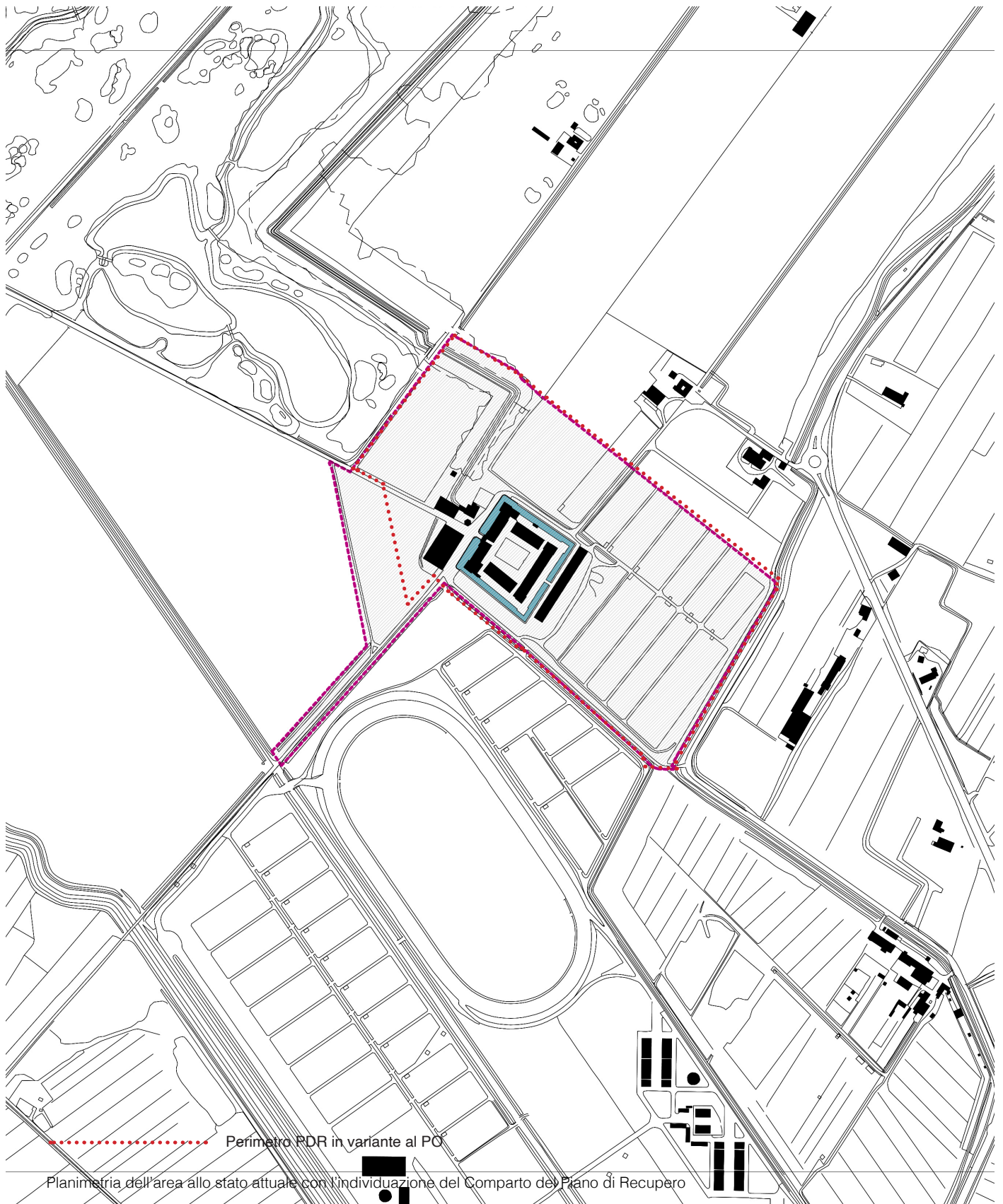
- l'edificio della **Fattoria** vera e propria impostato su un impianto quadrangolare, simile ad un sistema fortificato circondato da un fossato e segnato da quattro torri agli angoli. Attualmente si trova in uno stato di abbandono e presenta corpi più integri e copri particolarmente compromessi;
- l'edificio del **Magazzino risi e Brillatoio** collocato di fianco all'asse di via della Fattoria che conduce all'ingresso principale della . Si trova in uno stato di abbandono e in uno stato di degrado ma quasi integro, a parte una porzione della copertura che ha subito un crollo, compromettendo una porzione delle murature interne in corrispondenza;
- l'edificio del **Mulino** collocato anch'esso di fianco alla via della Fattoria, composto da un corpo, che in passato funzionava da mulino alimentato da una gora, e un annesso destinato a residenze. Anche questo edificio presenta delle porzioni crollate e significativamente compromesse;



Area di intervento



Le Fattorie Medicee



Perimetro PDR in variante al PO  
Planimetria dell'area allo stato attuale con l'individuazione del Comparto del Piano di Recupero

- l'edificio del **Pozzo**, collocato quasi in asse con la via della Fattoria e l'ingresso principale della fattoria stessa, che ha un ruolo di cerniera nello spazio di relazione tra i diversi edifici;  
- l'edificio dello **Stallone**, realizzato agli inizi del '900 collocato sullo spazio tergo della fattoria oltre il fossato. L'edificio risulta molto degradato e privo del manto di copertura.

I riferimenti catastali dell'area da tutelare sono i seguenti:

**Proprietà Ciottoli Egisto & Figli:**

Catasto Terreni:  
Foglio 103  
Particelle: 3, 15, 16, 19,23, 24, 25, 66, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 112, 115, 150, 153, 249, 250, 251, 252, 253, 254,255, 27 (Sub. 1, 2)  
Catasto Fabbricati  
Foglio 103

Particelle: 20, 21 (sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8, 9), 22, 26 (sub 1, 2, 3), 27 (sub 3), 28 (sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), 85 (sub 2, 3)

**Comune di Prato:**

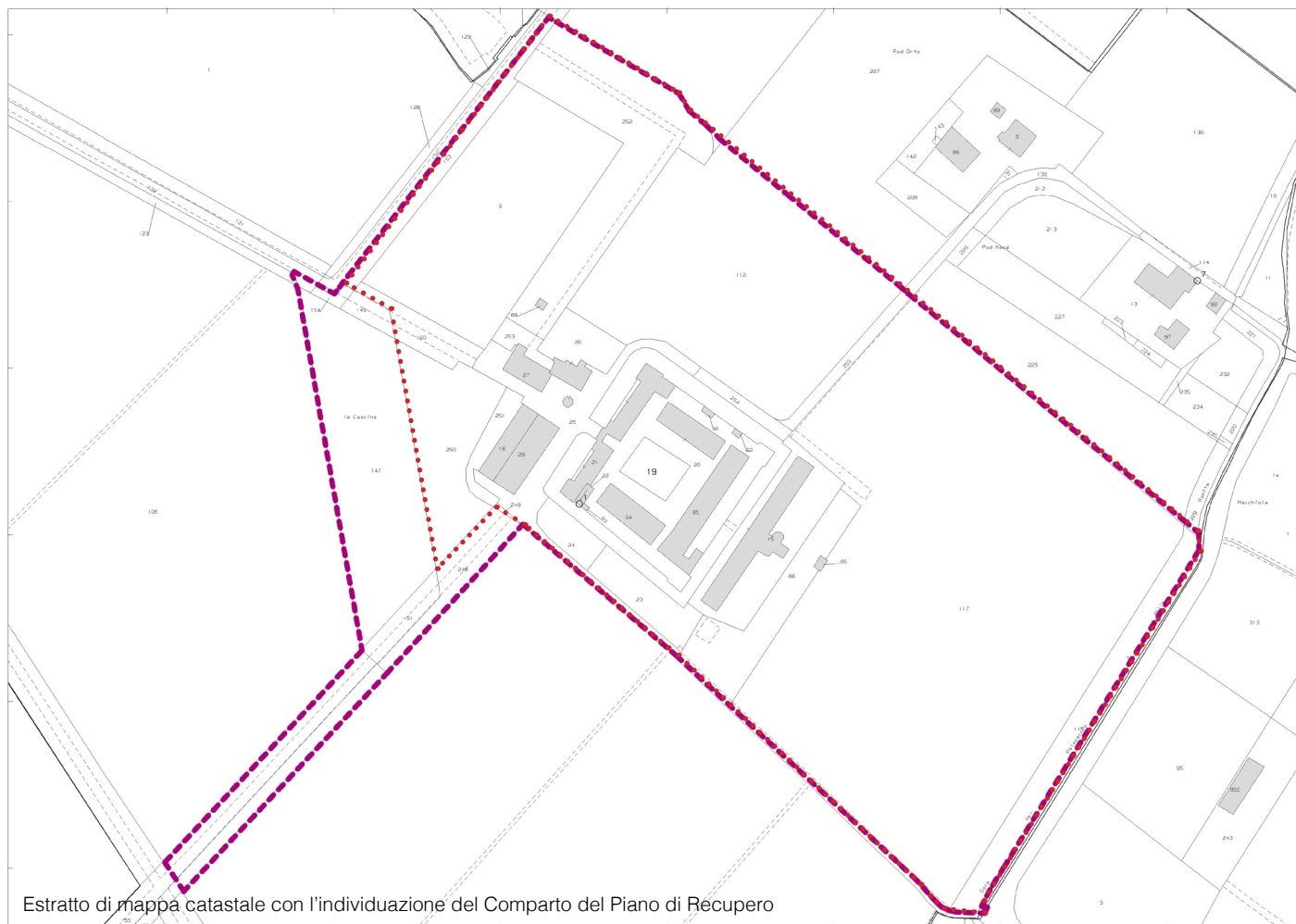
Catasto Terreni:  
Foglio 103  
Particelle: 151, 147, 149, 155 (porz.), 156 (porz.)

**Liyrens.R.L (attualmente non partecipanti alla richiesta di Variante e al PDR):**

Catasto Terreni:  
Foglio 103  
Particelle: 248, 156 (porz.)

**Soc. Agr. Agrifina SAS (attualmente non partecipanti alla richiesta di Variante e al PDR):**

Catasto Terreni:  
Foglio 103  
Particelle: 154,155 (porz.),



Estratto di mappa catastale con l'individuazione del Comparto del Piano di Recupero

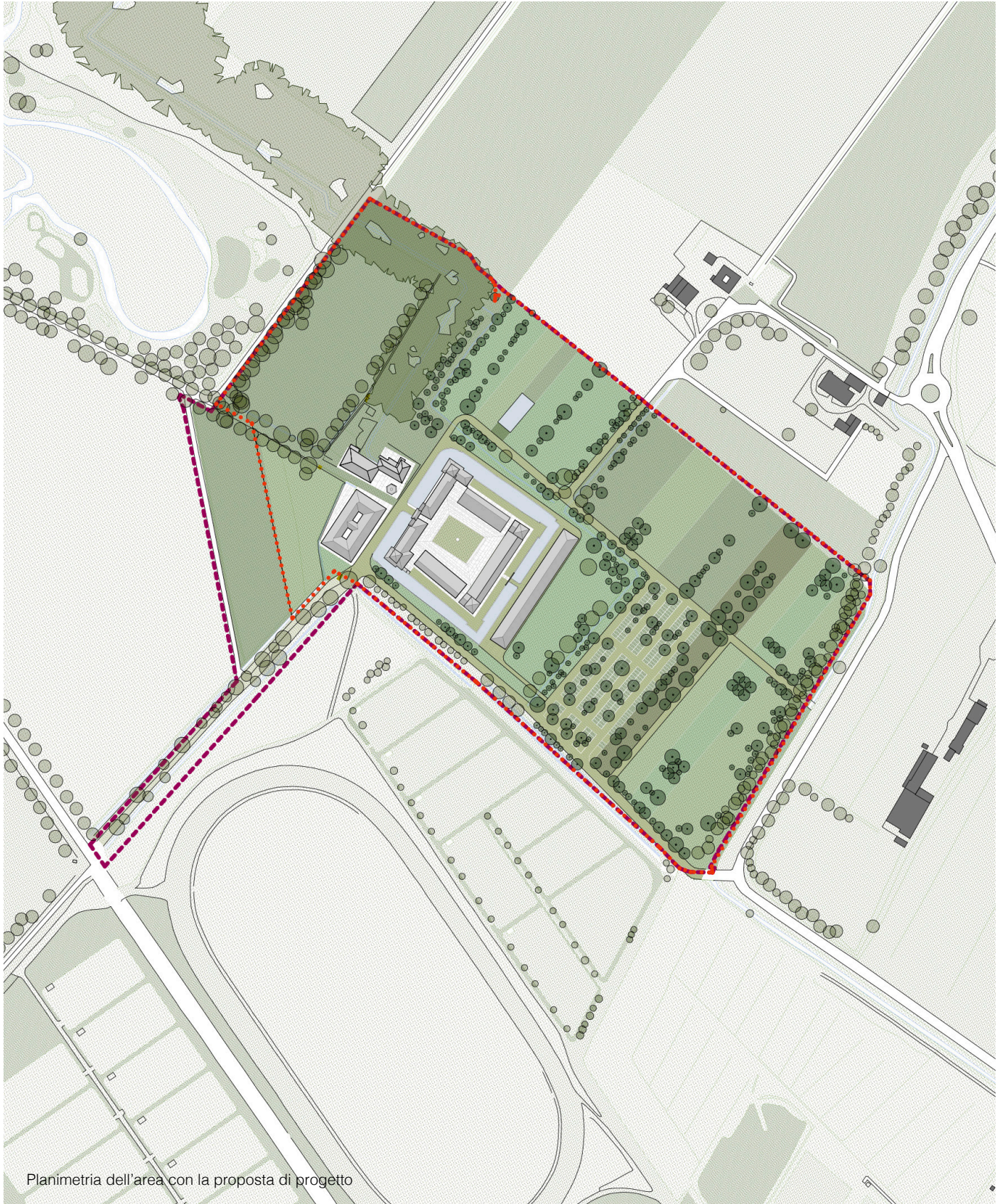
..... Perimetro PDR in variante al PO

## 5.0 | PROPOSTA DEL PDR

47

## 5.1 TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

48



Planimetria dell'area con la proposta di progetto

..... Perimetro PDR in variante al PO



La proposta del Piano di Recupero riguarda il comparto individuato nell'elaborato del P.O. 9.48 (AR.7 e PR.6) che comprende l'intero complesso monumentale della Fattoria Medicea per la quale è previsto il conseguente restauro. Il progetto, perseguendo gli obiettivi sopra elencati e in continuità con le azioni progettuali individuate, si fonda su tre principi:

- Il primo è quello dell'integrazione paesistica dell'area con la stanza ambientale a cui già appartiene;
- il secondo è l'adozione della misura e della proporzione che hanno dato origine all'impianto architettonico, come matrici fondative per l'intero ambito d'intervento;
- il terzo principio è quello dell'utilizzo della fattoria come un dispositivo di osservazione e appropriazione culturale del paesaggio rurale pratese.

Il primo principio viene adottato attraverso il ridisegno della trama rurale che è presente in filigrana e dei canali che si trovano nell'area. Nella parte sud-est un sistema di fasce parallele alle attuali organizza una serie di giardini e campi, secondo un principio di variazione che consente il dimensionamento di campi di diverse estensioni. La matrice che misura questo ambito agricolo è rafforzata dalla presenza di filari di alberi che si estendo verso nord-ovest ad aggrapparsi allo spazio verde del Parco, riportando unitarietà all'intero impianto. Una trama che si insinua nella matrice rurale, con lievi slittamenti rispetto alla griglia ortodossa, definisce un sistema di percorsi che contribuisce a strutturare e misurare l'intero impianto, connettendo il parco con l'ambito prettamente agricolo. Tra le geometrie dei campi si ritaglia una superficie destinata a parcheggio, immaginato anch'esso come uno spazio totalmente vegetale, integrato al disegno generale e scandito dalla presenza puntuale di alberi.

Il secondo principio è determinato dalla conferma e dalla riproposizione della scansione metrica dell'impianto per la definizione degli spazi architettonici. Per quanto possibile e compatibilmente con le funzioni adottate, il passo delle campate spaziali presenti negli edifici viene riproposto come misura per il controllo formale degli interventi di articolazione tipologica delle nuove funzioni. Talvolta mettendo in evidenza il sistema strutturale presente, o riproponendone il restauro filologico, all'interno di vuoti unitari; a volte scandendo gli ambienti secondo la misura delle campate stesse, in una successione

di spazi che rispettano le proporzioni della matrice originaria.

Il terzo principio, già insito nel progetto originario, viene preservato attivando una serie di percorrenze e punti di osservazione, all'interno degli edifici, che inquadrino porzioni di paesaggio, sempre diversi e da punti di vista privilegiati, altrimenti non apprezzabili da altre parti del parco o dall'interno delle stesse architetture.

Il Piano di Recupero proposto si inquadra all'interno delle prescrizioni dettate dal Piano Operativo, prevedendo il rispetto delle indicazioni, sopra riportate, dell'Art. 110 AR.7 - Cascine Medicee delle NTA. La proposta prevede il recupero dell'intero comparto con l'obiettivo di mantenere una vocazione di servizio al parco, all'interno di una dimensione rurale in cui possano coesistere le attività turistico-ricettive, commerciali di dettaglio e di servizi privati di interesse pubblico, aperte ad un utenza più dinamica nel tempo, con quelle residenziali destinate ad un'utenza più stanziale.

Il comparto del PDR riguarda una superficie Territoriale complessiva pari a 15 ha

Il recupero delle aree esterne prevede una destinazione rurale, già prevista dal P.O. (P.R. 6 "Il Nucleo Mediceo della Piana" e AR.7 "Cascine Medicee") che possa accogliere al proprio interno spazi per attività ludico-ricreative e di servizio alle attività previste per il complesso degli edifici della Fattoria, nel rispetto della vocazione paesaggistica dell'intero sistema rurale della Piana.

Per gli edifici della Fattoria è previsto il riuso secondo delle attività che possono essere suddivise in quattro principali settori:

1. *Turistico-ricettiva (TR)*

Superficie Edificata complessiva destinata a questa attività sarà pari a 4956,91mq

2. *Servizi Privati di Interesse Pubblico (D)*

Superficie Edificata complessiva destinata a questa attività sarà pari a 2945,9 mq

3. *Residenziale (R)*

Superficie Utile complessiva destinata a questa attività sarà pari a 1898,96 mq

4. *Commerciale (CD)*

Superficie Utile complessiva destinata a questa attività sarà pari a 2465,74 mq

## 5.2 SCENARIO DI PROGETTO

### 5. Aree per attrezzature di Interesse Comune (AC)

Superficie Utile complessiva destinata a questa attività sarà pari a 792,04 mq

La cessione degli Standard è già indicata nel P.O. (elaborato 9.48 del P.O.) per una destinazione AV "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco". Il Piano Operativo vigente prevede la cessione di aree Standard per una superficie pari a circa 41.000 mq. Dal calcolo degli standard da cedere (considerando 0,8 mq/ mq di superficie edificata per le attività non residenziali e 24mq ad abitante per le funzioni residenziali) risulterebbe una superficie da cedere pari a circa 8181 mq. Con il presente Piano di Recupero si propone quindi cedere 23.022 mq, piuttosto che i 41.000 mq previsti dal Piano Operativo (vedi tavola IG.03)

La proposta di variante prevede il mantenimento di una porzione di superficie privata attorno agli edifici del Magazzino risi e del Mulino, al fine di consentire alle attività previste al loro interno di godere di spazi di pertinenza privati come estensione degli specifici programmi funzionali. Questa proposta garantirebbe, come previsto dal Piano Operativo, la fruibilità dei percorsi indicati come "connessioni" che attraversano la proprietà, sia lungo i viali alberati che si innestano nel comparto, sia all'interno della corte della Fattoria.

La perimetrazione dell'area che si prevede di mantenere come "privata" attorno al Magazzino ed al Mulino è già parzialmente segnata da elementi naturali esistenti. Di fianco al Mulino, verso Nord-Ovest, parallelo alla gora, corre infatti un piccolo canale che si arresta contro il viale dei pini che funge da limite naturale. Alle spalle dell'edificio del magazzino esiste un canale che delimita un cambio di quota tra il sedime dell'edificio e il campo incolto. Si propone la delimitazione di questa porzione attraverso sistemi che non alterino la percezione unitaria dell'intero complesso medico.

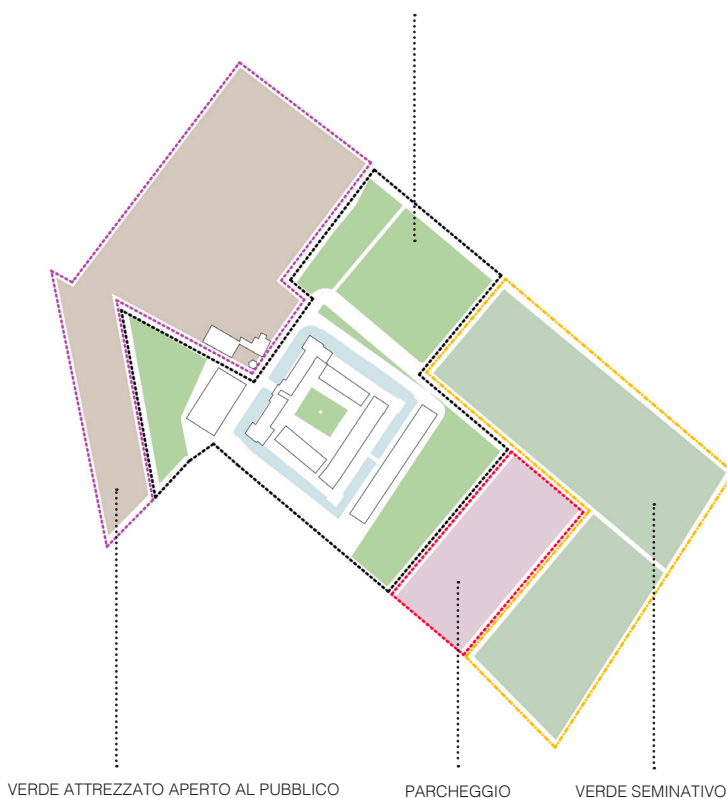
La sistemazione delle aree esterne è demandata prevalentemente all'utilizzo di suoli vegetali e in terra stabilizzata. ad eccezione delle superfici pavimentate in lastre lapidee all'interno della corte delle fattorie e contenute fasce di pavimentazione a contorno degli edifici.

Il parcheggio ricavato nell'area a sud-est ha una superficie complessiva circa 8211,00 mq, derivante dal calcolo di parcheggi per sosta stanziale, sosta di relazione (secondo parametri analoghi alle attività commerciali) e pertinenziali (secondo legge Tognoli).



Sistema delle trame di ricucitura con le trame agricole esistenti

AREA DI SERVIZIO ALLE STRUTTURE RICETTIVE, RESIDENZIALI E COMMERCIALI

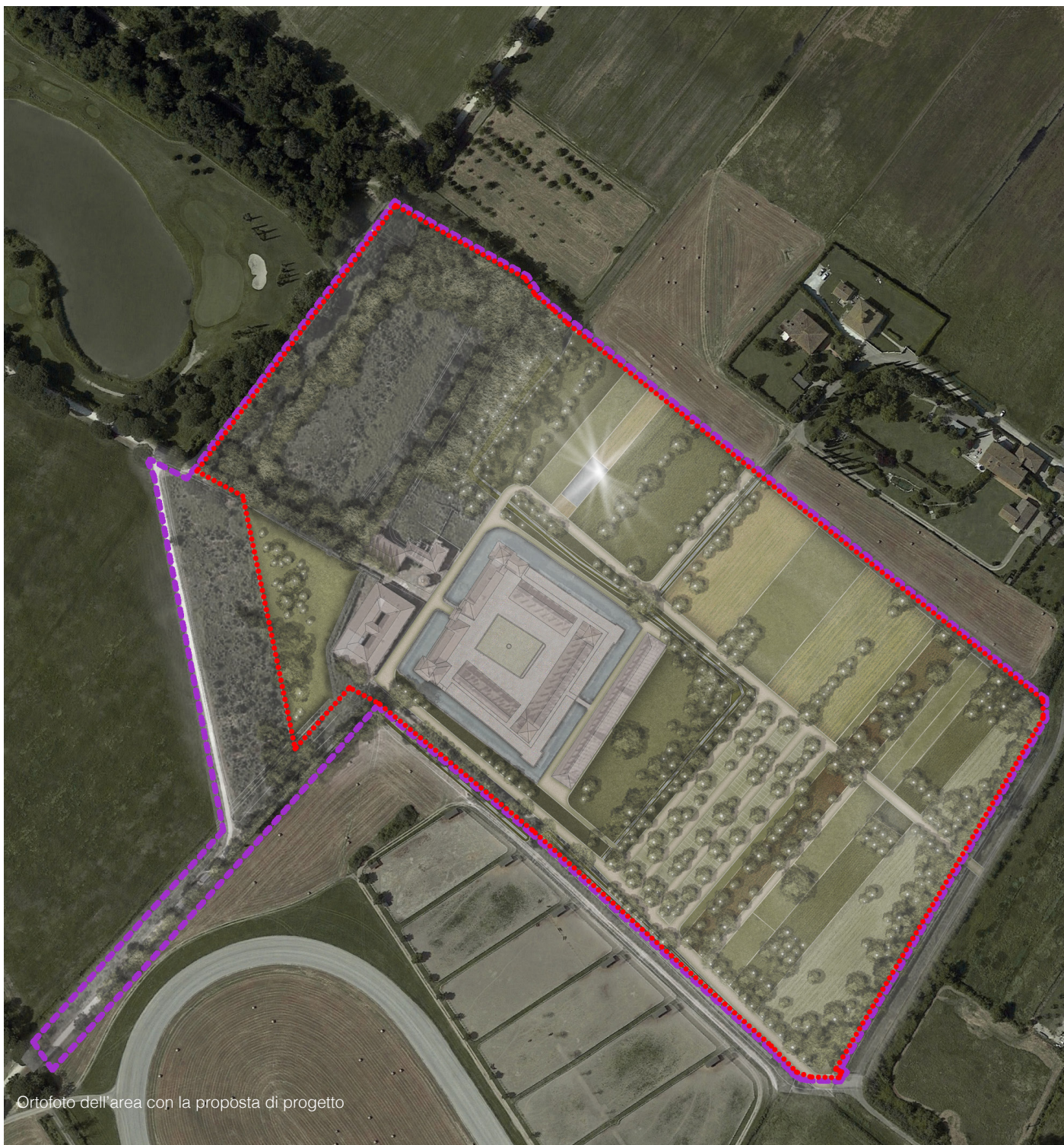


VERDE ATTREZZATO APERTO AL PUBBLICO

PARCHEGGIO

VERDE SEMINATIVO

Definizione funzionale delle aree del comparto del Piano di Recupero



Ortofoto dell'area con la proposta di progetto

..... Perimetro PDR in variante al PO

## 5.4 ACCESSIBILITÀ DELL'AREA E VIABILITÀ

L'area di intervento è collegata ai sistemi di viabilità principali attraverso due strade a carattere rurale: via della Macchiaiola, che nella parte Sud-Est si collega alla via Roma; via della Fattoria che, costeggiando il Campo da Golf e Tavola, si collega a Nord Ovest con il Viale XVI Aprile.

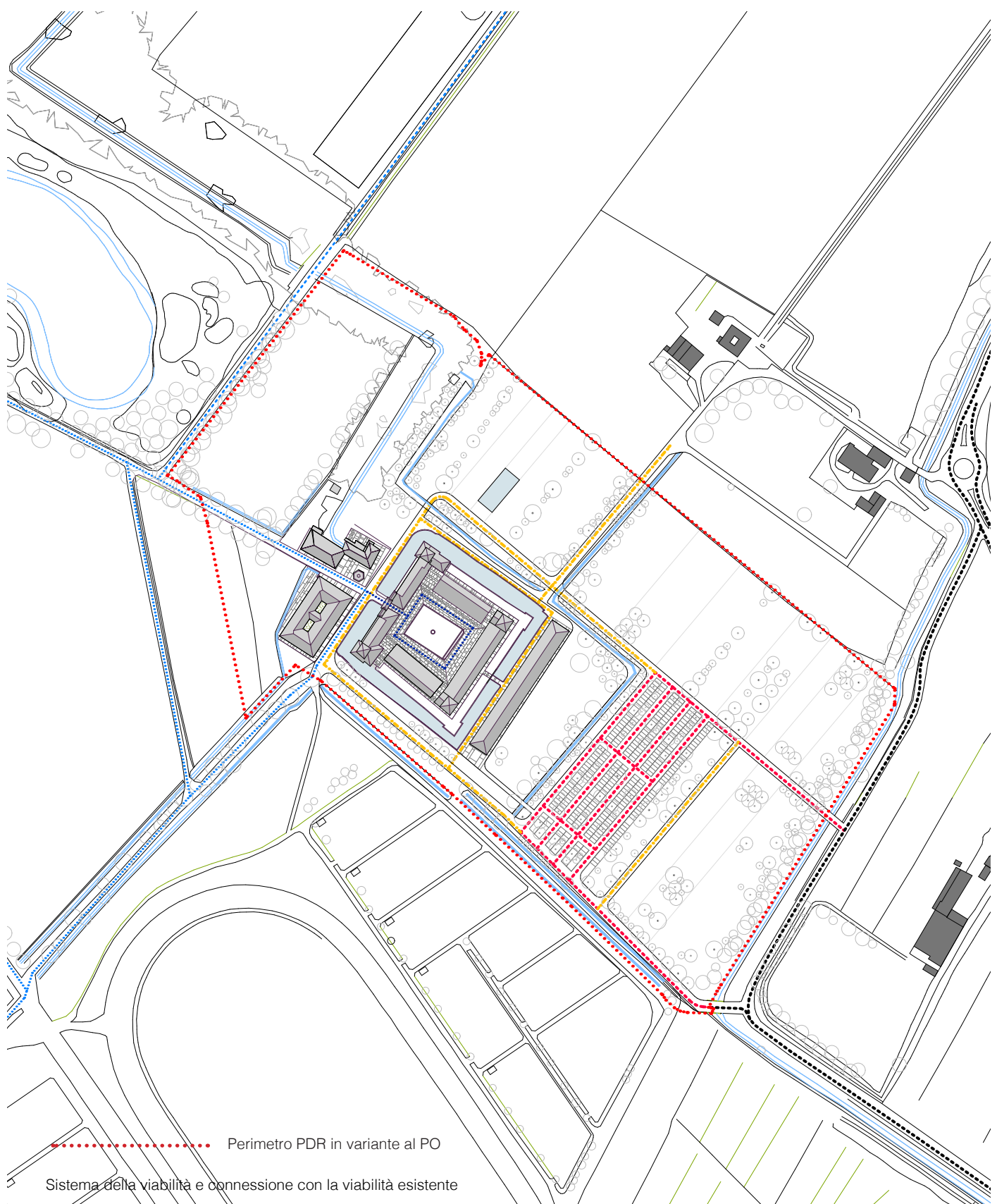
Via della Fattoria è carrabile fino al raggiungimento del parcheggio Cascine di Tavola, dopo il quale la percorrenza è limitata a pedoni, mezzi di servizio e soccorso. Questo asse può quindi essere considerato esclusivamente come asse di accesso pedonale per l'utenza esterna. Sul fronte opposto invece, Via della Macchiaiola risulta attualmente carrabile e verrà utilizzata come accesso principale all'area di intervento, attraverso l'utilizzo dell'attuale punto di accesso collocato nell'angolo a sud-ovest dell'area, in corrispondenza di un ponte che attraversa la Gora, e l'introduzione di un nuovo punto di uscita, lungo la stessa via, che consenta un miglior deflusso carrabile in relazione al funzionamento di mobilità interno al comparto.

52

Il punto di accesso e di uscita dal comparto sono connessi alla contentuta mobilità carrabile interna, utile e necessaria esclusivamente al raggiungimento dell'area parcheggio prevista, collocata in una situazione intermedia tra il limite della proprietà e l'edificio dello Stallone. Per il resto il sistema di mobilità è prevalentemente ciclo-pedonale ed integrato con le percorrenze già presenti nella più vasta area del sistema Mediceo della Piana. Si prevede tuttavia la possibilità di raggiungere gli edifici con mezzi di servizio e di emergenza, attraverso i percorsi principali che costeggiano gli edifici. La viabilità interna verrà realizzata assecondando il mosaico agrario del contesto e verrà realizzata in terra stabilizzata, atta a garantire la permeabilità del suolo.

L'area destinata a parcheggio verrà realizzata senza modificare i tracciati e la viabilità storica, e integrandosi con l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario. Il parcheggio verrà realizzato in terra stabilizzata, per garantire la permeabilità del suolo. L'area verrà ombreggiata attraverso l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura.

- — — — — Viabilità privata di servizio ed emergenz
- - - - - Viabilità privata aperta al pubblico
- · · · · percorsi ciclopedonali pubblici
- · - · - percorsi aperti al pubblico con accesso
- - - - - Viabilità pubblica



· · · · · Perimetro PDR in variante al PO

Sistema della viabilità e connessione con la viabilità esistente

## 5.5 VINCOLI

Sull'area ricadono i seguenti vincoli:

Sul manufatto delle Fatterie Medicee vi è un Vincolo Monumentale diretto con decreto del 22/12/1994 ai sensi della L. 1089/1939, in quanto bene monumentale ai sensi della Parte Seconda, Titolo I del Dlgs.42/2000, mentre sul resto dell'area vige un vincolo monumentale indiretto.

L'area circostante il complesso monumentale per 12,5 ettari, compresa in questo Piano di recupero ma non inclusa nel precedente vincolo architettonico, e quella della Fattoria medicea (esterna al Piano di Recupero) sono sottoposte a Vincolo indiretto, denominato Area di rispetto alle Cascine di Tavola, comprendente il Parco delle Pavoniere, determinato con Decreto del 23/03/1998 ai sensi della L. 1089/1939, definito nella Parte seconda, Titolo I del Dlgs. 42/2004, articolo 29.

Nell'area della Cascine di Tavola ricade anche un vincolo relativo alla Parte Terza, Titolo I del Dlgs.42/2004, art. 142, per la presenza di una fascia di rispetto fascia di 150 m attorno ai corsi d'acqua tutelati per legge.

L'area del Piano di recupero è inserita nel perimetro dell'Area Naturale Protetta delle Cascine di Tavola (già ANPIL) e nella SIC/ZSC-Rete Natura 2000 (già SIR n°45) Stagni della Piana Fiorentina e Pratese (codice IT514001).

All'interno dell'area ricade anche una piccola porzione di Bosco Planiziale che risulta anch'essa vincolata come area boscata sottoposta a vincolo idrogeologico.

## 5.6 DATI DI PROGETTO

**Superficie territoriale PDR:** 133.000 mq

**Volume Totale:** 48.717 mq

**Volume Edificato:** 46.454 mq

**Superficie Totale:** 12.506,39 mq

**Superficie edificata:** 11.950,46 mq

**Superficie Utile:** 8.988,24 mq

**Superficie coperta:** 7226,17 mq

**Rapporto di copertura** 4,81%

**Superficie ceduta a standard:** 23.022 mq

**Superficie privata con funzione pubblica:** 4513 mq

**Superficie privata con accessibilità al pubblico controllata:** 2640 mq

**Superficie privata priva di recinzioni o elementi che ostruiscano le visuali :** 4587 mq

**Superficie parcheggi :** 8211 mq

**Superficie pavimentata :** 4582,35 mq

**Superficie a verde e percorsi:** 130.138 mq

## 5.7 PROGRAMMA FUNZIONALE DEGLI EDIFICI

56

**SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO "D"**  
"D.4" / LUDOTECA  
piano terra SU 246,57 m<sup>2</sup>

**TURISTICO/RICETTIVO "TR"**  
PALESTRA  
piano terra SU 442,90 m<sup>2</sup>

**TURISTICO/RICETTIVO "TR"**  
HOTEL / STANZE  
piano primo SU 808,18 m<sup>2</sup>  
soppalco SU 406,98 m<sup>2</sup>

**RESIDENZIALE "R"**  
RESIDENZE  
piano terra SU 41,18 m<sup>2</sup>  
piano primo SU 95,20 m<sup>2</sup>  
piano secondo SU 44,93 m<sup>2</sup>  
piano terzo SU 44,63 m<sup>2</sup>

**COMMERCIALE "CD"**  
"CD.3" / ESERCIZI DI VICINATO  
piano terra SU 492,79 m<sup>2</sup>

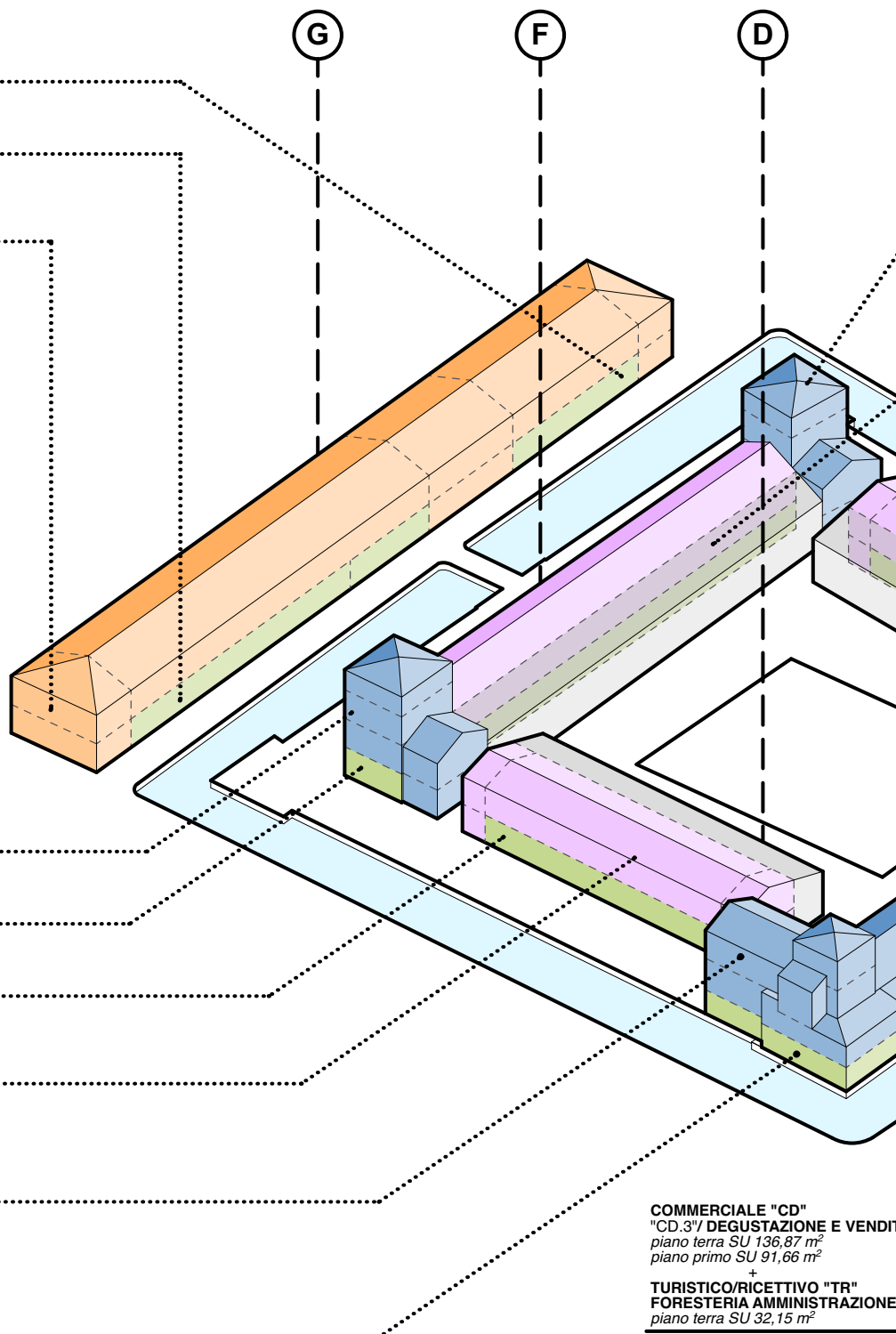
**COMMERCIALE "CD"**  
"CD.4" / RISTORAZIONE  
piano terra SU 203,53 m<sup>2</sup>

**SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO "D"**  
"D.2" / BENESSERE - PARAMEDICO  
piano terra SU 59,92 m<sup>2</sup>  
piano primo SU 244,43 m<sup>2</sup>

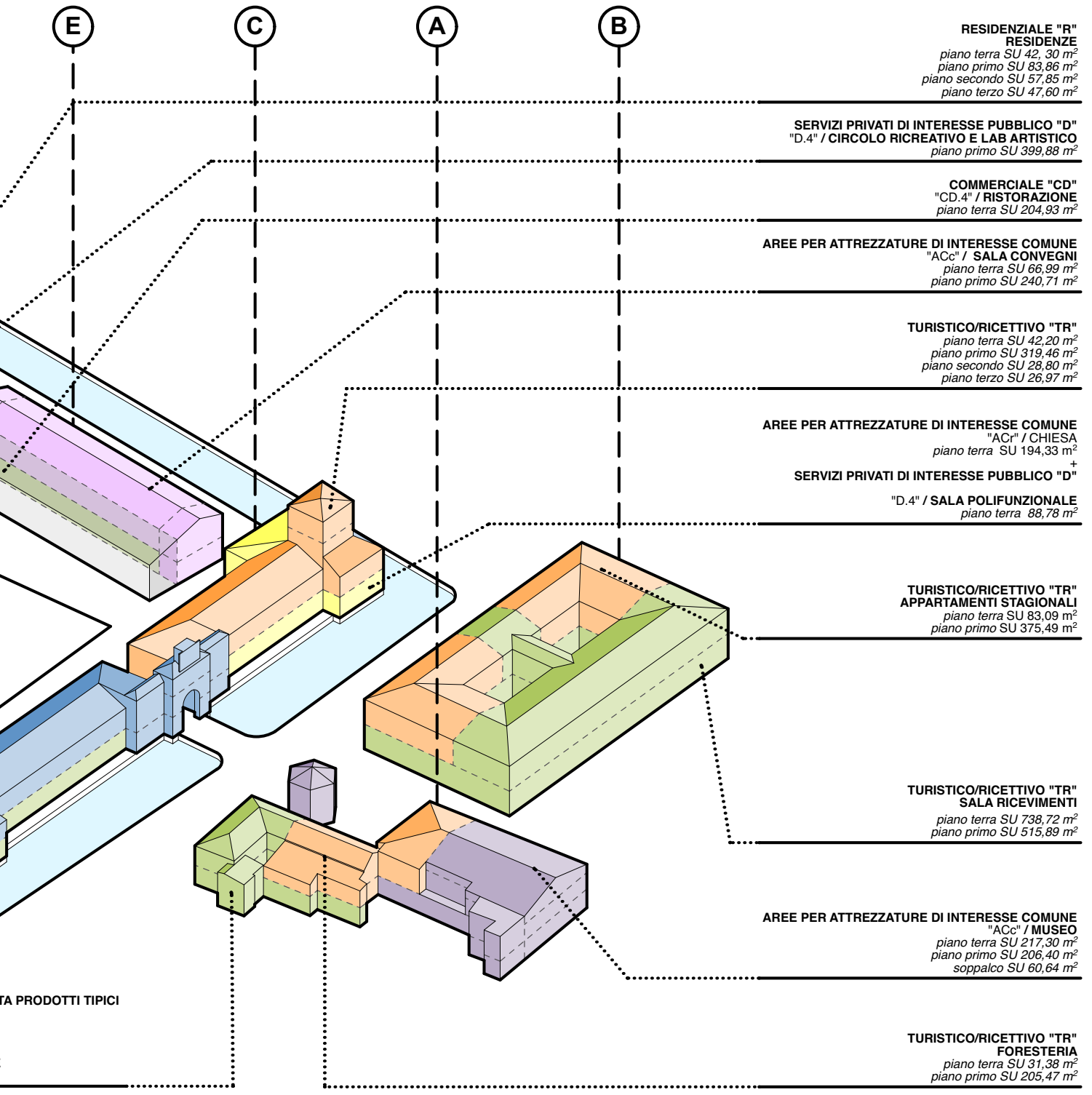
**RESIDENZIALE "R"**  
RESIDENZE PRIVATE  
piano terra SU 38,12 m<sup>2</sup>  
piano primo SU 467,88 m<sup>2</sup>  
piano secondo SU 131,08 m<sup>2</sup>  
piano terzo SU 32,24 m<sup>2</sup>

**COMMERCIALE "CD.3"**  
SOMMINISTRAZIONE  
piano terra SU 384,42 m<sup>2</sup>

**COMMERCIALE "CD"**  
"CD.3" / DEGUSTAZIONE E VENDITA  
piano terra SU 136,87 m<sup>2</sup>  
piano primo SU 91,66 m<sup>2</sup>  
+  
**TURISTICO/RICETTIVO "TR"**  
FORESTERIA AMMINISTRAZIONE  
piano terra SU 32,15 m<sup>2</sup>







Firmato da:

**MESSINA FRANCESCO**

codice fiscale MSSFNC77D24I199Z

num.serie: 1058991

emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

valido dal 10/01/2022 al 10/01/2025