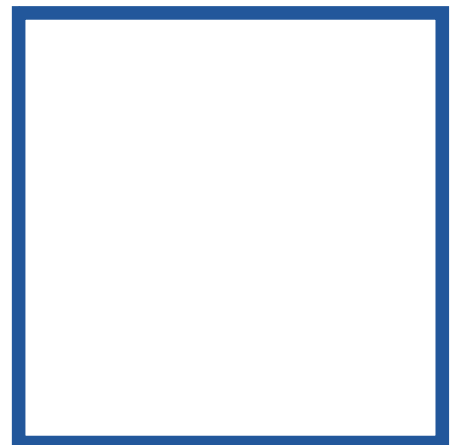




Piano Strutturale 2024

Previsioni soggette alla Conferenza
di Copianificazione di cui
all'art.25 L.R. 65/2014



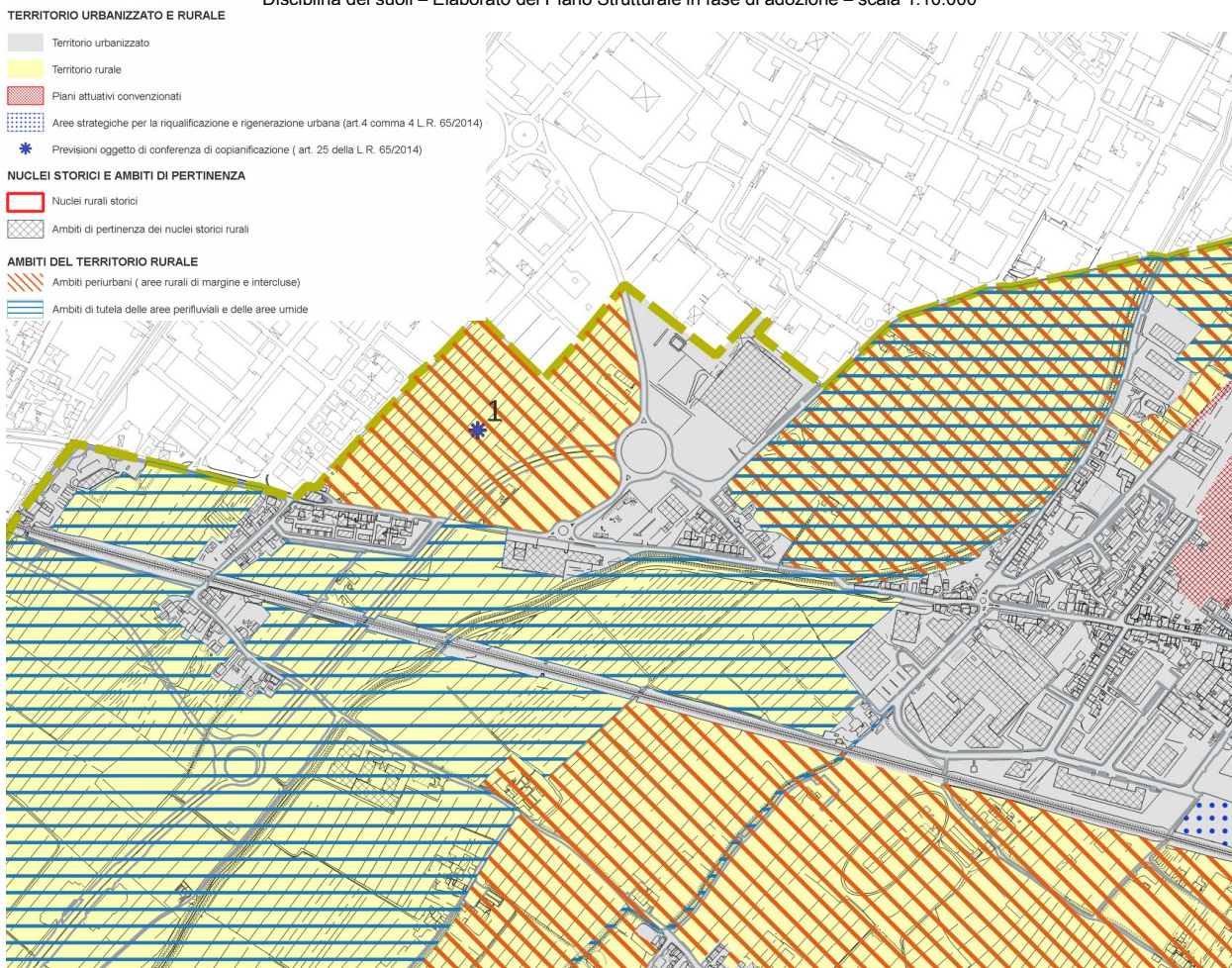
Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
01	Nuovo insediamento produttivo a Mazzone - via delle Lame	- Produttivo

Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000



Descrizione

La proposta riguarda due aree collocate ad ovest della piana agricola di Prato in prossimità del confine col comune di Montemurlo. Le due aree oggetto della proposta si configurano come aree agricole interclusa ricomprese tra tracciati viari esistenti e aree densamente urbanizzate, tra queste la zona industriale di Montemurlo.

Finalità

La previsione prevede una destinazione produttiva a completamento della zona già caratterizzata da questo tipo di funzione e dotata di adeguata urbanizzazione di servizio e nello stesso tempo di riconfigurare e riqualificare il margine tra distretto industriale e territorio rurale.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023

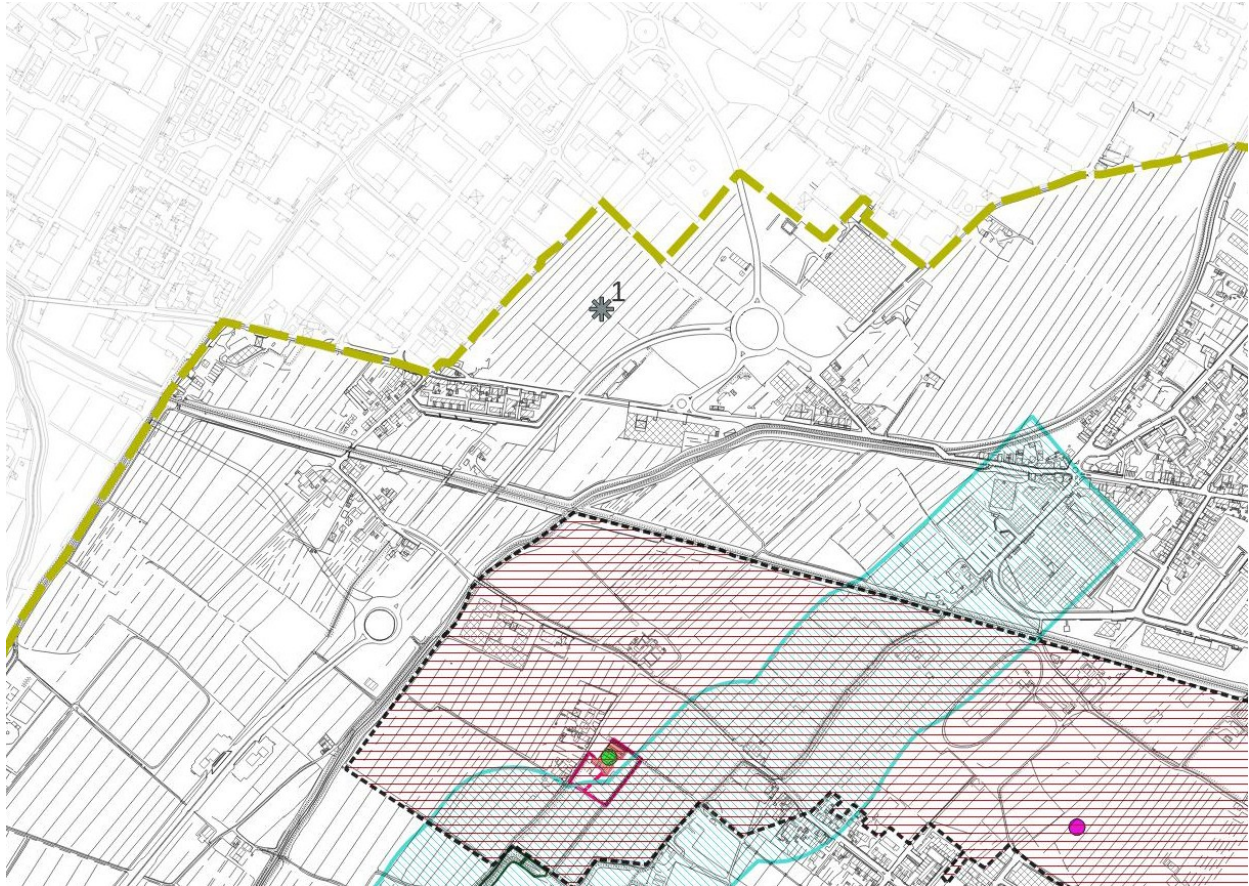


Dimensionamento SE

ST	40.000 mq
SE	10.000 mq

Destinazioni d'uso ammesse

- Industriale e artigianale



Nessuna interferenza con i vincoli paesaggistici.

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici

Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità per alluvioni frequenti, molto elevata (I.4), da alluvione elevata (P3)
Problematiche idrogeologiche	Medio- bassa vulnerabilità
Magnitudo idraulica	Moderata

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Nessun vincolo
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Nessun vincolo
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo per fini industriali e artigianali, attualmente ad uso agricolo.

Rilievi della Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 20/02/2023

Entrambe le aree sono riconosciute come "aree funzionali al Parco agricolo della Piana" e disciplinate all'art. 38 quater del PIT, inserito a seguito dell'approvazione dell' "Integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana". Tale articolo dispone che le "aree funzionali al Parco agricolo della Piana 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."

Inoltre, con specifico riferimento alla proposta localizzata in via delle Lame, l'ambito di previsione si trova lungo una "diretrice di connettività da ricostruire", elemento funzionale della Rete Ecologica regionale definito dal PIT/PPR, caratterizzato dalla frammentazione di agroecosistemi e da un urbanizzato che costituisce barriera ecologica: è necessario perciò prevedere azioni per miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate.

Si sottolinea infine come l'insediamento residenziale (Palarciano) e le strade (via Lame, via Palarciano e via Pistoiese), costituiscano un limite già bene definito dell'urbanizzato, con separazione della funzione residenziale da quella produttiva, e si evidenzia come ogni ulteriore edificazione prefiguri un'erosione di un'area rurale interclusa, con una connotazione agricola da salvaguardare, in coerenza con il progetto di Parco agricolo della Piana, con la Rete Ecologica Regionale e con la definizione della IV Invariante (morfotipo dei seminativi semplificati di pianura).

Conclusioni

La Conferenza ricorda che l'inserimento delle due previsioni in esame all'interno del PS è subordinato all'esito positivo della "verifica ai fini del progetto di Parco agricolo" che sarà svolta in sede di accordo di pianificazione, come previsto dall'art. 38 quater della Disciplina del PIT: per tali aspetti si rinvia al citato procedimento di accordo di pianificazione.

Per quanto riguarda la previsione in via delle Lame, la conferenza, facendo riferimento ai rilievi sopra illustrati relativi alla rete ecologica regionale, all'erosione dell'area rurale interclusa, e alla IV Invariante, richiama il rispetto delle sopraccitate disposizioni del PIT/PPR e chiede di integrare la scheda norma di conseguenza.

Prescrizioni ambientali aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

In seguito alla sigla dell'intesa preliminare ai fini dell'Accordo di pianificazione per il progetto di Parco Agricolo della Piana queste aree non risultano incluse nel perimetro del Parco.

La previsione della nuova area industriale, per preservare il varco della rete ecologica regionale, dovrà attestare il sedime edificato verso il perimetro occidentale dell'area e dovrà prevedere, per il trattamento delle aree pertinenziali a verde, il mantenimento della tessitura agraria presente nell'intorno.

La viabilità di distribuzione interna e le aree adibite a parcheggio pertinenziale dovranno essere caratterizzate dalla presenza di schermature verdi e alberature tali da configurare un miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi.

Eventuali elementi migliorativi ed adeguamenti volti a perseguire una maggiore coerenza con gli obiettivi declinati nei documenti del PIT saranno dettagliati in fase di definizione dell'Area di trasformazione del Piano Operativo, di convenzione urbanistica e progettazione esecutiva.

Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
--------	----------------	--------------------

02

Nuovo impianto sportivo a lolo

- Attrezzature e servizi

Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000

TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE

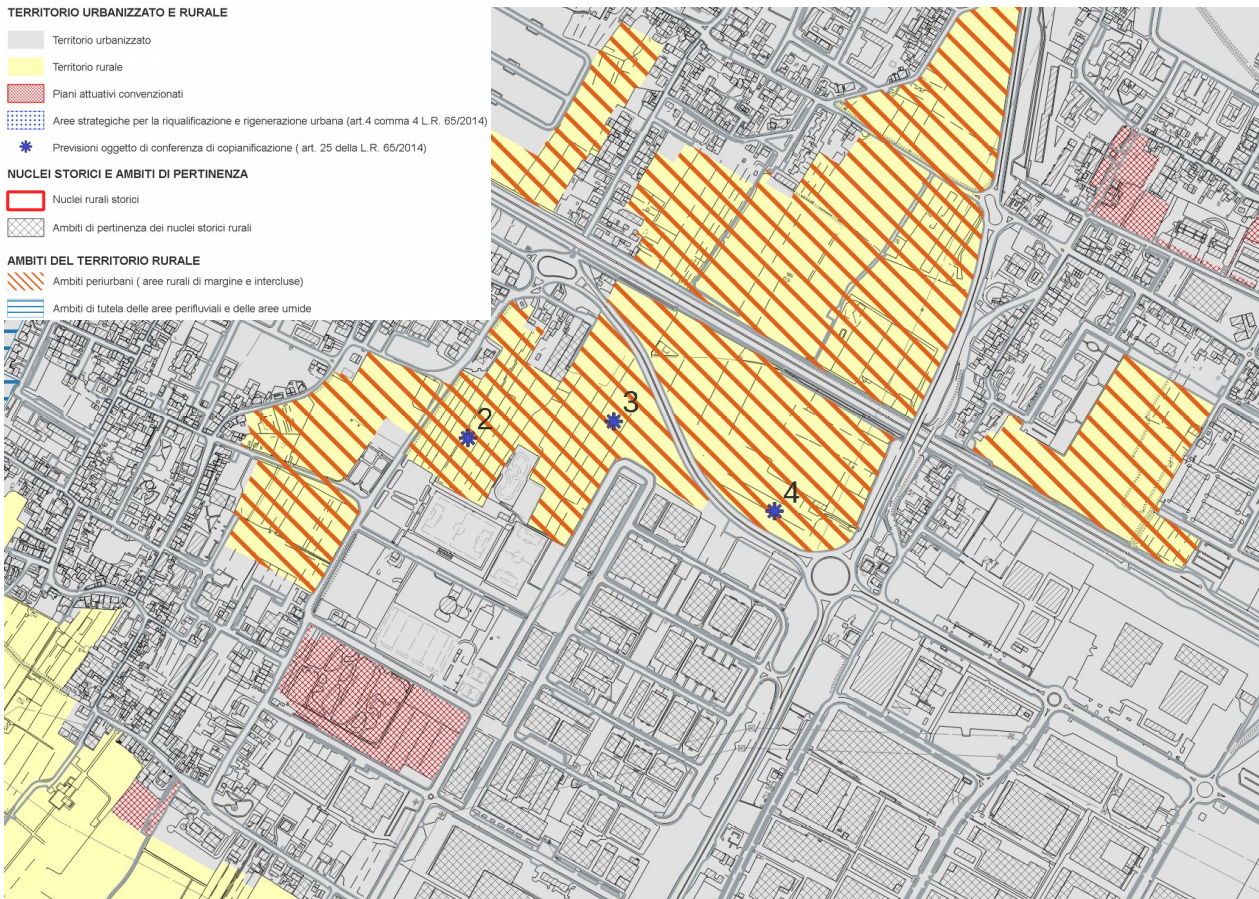
- Territorio urbanizzato
- Territorio rurale
- Piani attuativi convenzionati
- Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art.4 comma 4 L.R. 65/2014)
- Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014)

NUCLEI STORICI E AMBITI DI PERTINENZA

- Nuclei rurali storici
- Ambiti di pertinenza dei nuclei storici rurali

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

- Ambiti periurbani (aree rurali di margine e intercluse)
- Ambiti di tutela delle aree perfluviali e delle aree umide



Descrizione

L'area si colloca ai margini della località di lolo e si configura come un'area agricola interclusa ricompresa tra alcune aree residenziali della frazione, il Viale Manzoni e l'esistente impianto sportivo "Otello Fantaccini".

Finalità

L'area coinvolta nella proposta prevede che una parte di questa venga destinata alla realizzazione di nuovi spazi per la sosta e di spazi verdi attrezzati da disporsi lungo la via per lolo. Si prevede inoltre che la restante parte venga destinata all'ampliamento delle attrezzature sportive esistenti.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023



Dimensionamento SE	Destinazioni d'uso ammesse
--------------------	----------------------------

ST 26.100 mq

SE ND

- Attrezzature e servizi pubblici



Nessuna interferenza con i vincoli paesaggistici.

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici	
Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Area rispetto pozzi, Disp. Acque sotterranee D4, Bassa vulnerabilità
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Area di tutela dei pozzi
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Area di rispetto cimiteriale
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo per attrezzature di interesse collettivo, attualmente ad uso agricolo.

Rilievi della Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 20/02/2023

La proposta ricade all'interno delle "aree funzionali al Parco agricolo della Piana" disciplinate all'art. 38 quater del PIT, inserito a seguito dell'approvazione dell' "Integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana". Tale articolo dispone che le "aree funzionali al Parco agricolo della Piana, 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."

Inoltre, in relazione alla II Invariante del PIT/PPR, l'area è riconosciuta come "matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata", dove devono essere mantenuti adeguati livelli di permeabilità ecologica anche attraverso progetti di rete ecologica alla scala locale e attraverso il mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica.

Conclusioni

La Conferenza, valutata la previsione insieme alle proposte 04 e 05 (ORA RINOMINATE 03 E 04) come strategia unitaria del PS, ritiene che la proposta possa essere condivisibile, fatte salve le verifiche da effettuarsi in sede di accordo di pianificazione, come stabilito all'art.38 quater del PIT "Integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana" per le "aree funzionali al Parco agricolo della Piana".

Prescrizioni ambientali aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

In seguito alla sigla dell'intesa preliminare ai fini dell'Accordo di pianificazione per il progetto di Parco Agricolo della Piana le aree in oggetto non risultano incluse nel perimetro del Parco.

La previsione dovrà essere attuata mantenendo adeguati livelli di permeabilità ecologica anche preservando e tutelando il caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica.

Eventuali elementi migliorativi ed adeguamenti volti a perseguire una maggiore coerenza con gli obiettivi declinati nei documenti del PIT saranno dettagliati in fase di pianificazione attuativa.

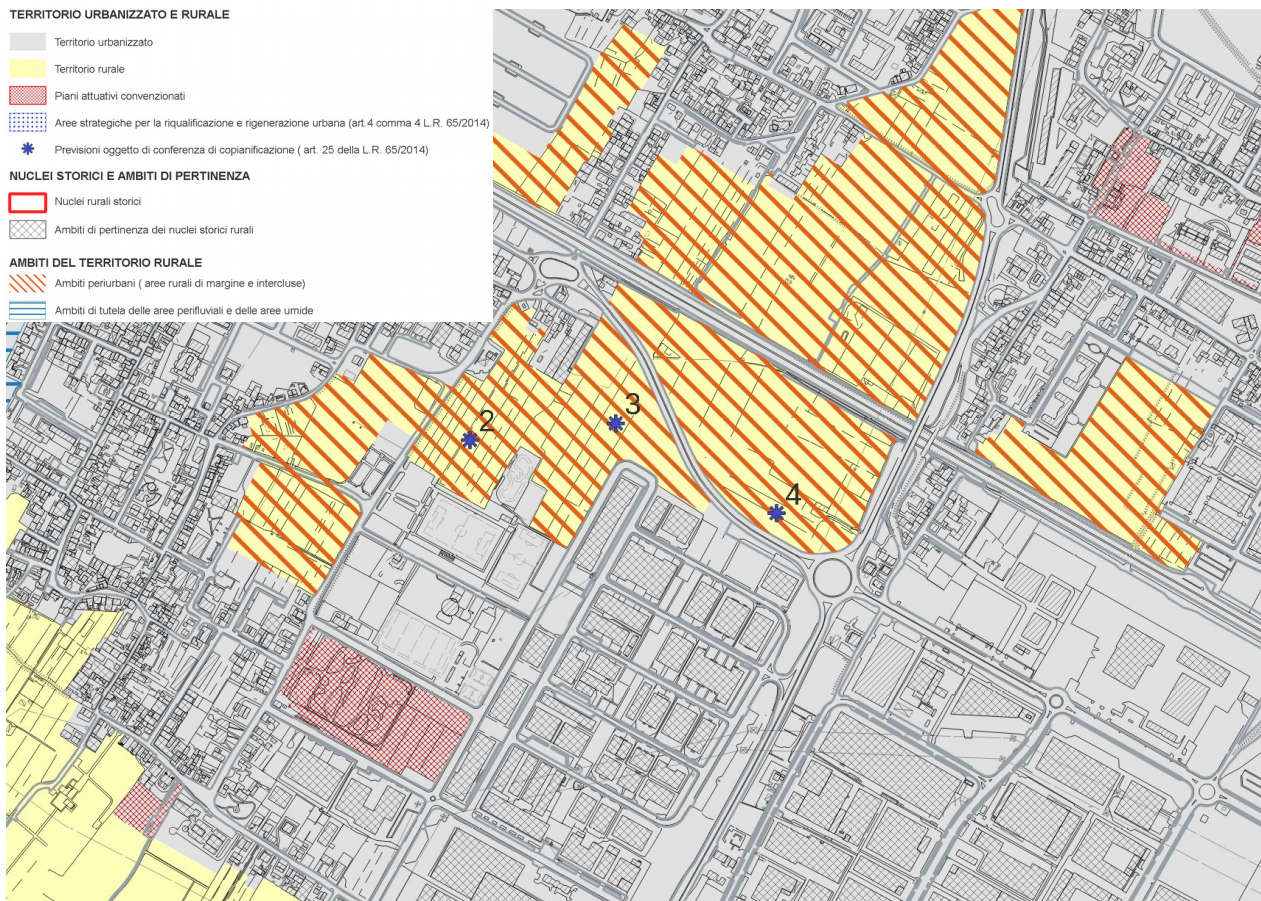
Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
03	Nuovo insediamento produttivo, servizi e attrezzature a lolo	- Infrastrutture per la mobilità - Industriale e artigianale - Attrezzature e servizi

Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000



Descrizione

Questa proposta, nei pressi del primo Macrolotto industriale ricomprende un'area posta ai margini di un insediamento artigianale e lungo Viale Manzoni, prolungamento dell'asse delle industrie. Su questa area il Piano Operativo vigente prevede un nuovo collegamento viario e ciclopedonale che collega la via Paronese con la via Arcangelo Ghisleri.

Finalità

La proposta ha come obiettivo la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo a completamento di quelli esistenti. L'area interessata, di vaste dimensioni, si propone di ospitare spazi per attrezzature, aree verdi da dedicare alla forestazione urbana, oltre alle infrastrutture per la mobilità come sopra descritto.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023



Dimensionamento SE		Destinazioni d'uso ammesse
ST	70.600 mq	- Industriale e artigianale
SE	10.000 mq	- Attrezzature, servizi e completamenti delle infrastrutture per la mobilità



L'area è sottoposta a

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.. 140/1967

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici

Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Area rispetto pozzi, Disp. Acque sotterranee D4, Bassa vulnerabilità
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Area di tutela dei pozzi
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Nessun vincolo
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo.

Rilievi della Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 20/02/2023

L'area ricade nell'ambito di salvaguardia A" individuato nell'elaborato cartografico S1 dell' "Integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana": l'art. 38 quater del PIT, che ne contiene la relativa disciplina, dispone che: "fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo previsto all'articolo 38 ter, comma 8, sono consentite 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". Stabilisce inoltre che: "Per quanto attiene l'attuazione delle previsioni non conformative della proprietà, la loro localizzazione e quantificazione sarà valutata rispetto al progetto di Parco agricolo in sede di accordo di pianificazione per il Parco agricolo della Piana."

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesaggistica, la sussistenza del vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.140/1967, comporta il rispetto delle prescrizioni della Scheda di vincolo, nella quale è richiesto che le trasformazioni siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, per non compromettere l'integrità della percezione visiva, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Conclusioni

La Conferenza, valutata la previsione insieme alle proposte 03 e 05 (ORA RINOMINATE 02 E 04) come strategia unitaria del PS, ritiene che la previsione sia accoglibile a condizione di verificarne l'esclusione dal perimetro del Parco della Piana in sede di accordo di pianificazione, così come stabilito dall'art. 38 quater.

Ricorda inoltre che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del DM 140/1967 sopra richiamate, che dovranno essere adeguatamente declinate.

Prescrizioni aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

In seguito alla sigla dell'intesa preliminare ai fini dell'Accordo di pianificazione per il progetto di Parco Agricolo della Piana queste aree non risultano incluse nel perimetro del Parco.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – del 140/1967 e nello specifico dovranno essere elaborati secondo progetti di integrazione paesaggistica, che garantiscano la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Le nuove progettualità dovranno essere armoniche per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e dovranno essere mitigati gli eventuali effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio.

Inoltre dovrà essere garantita l'integrità della percezione visiva, mantenendo i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) e i nuovi interventi non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, la disposizione degli edifici e degli spazi esterni ad uso privato, comprese le aree a parcheggio deve ricreare una nuova condizione di qualità percettiva per chi percorre l'autostrada. Allo stesso tempo, per un corretto inserimento dell'intervento rispetto alle aree agricole confinanti, gli spazi pertinenziali devono essere progettati attraverso l'uso massivo della vegetazione.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire alto livello di qualità costruttiva e architettonica. La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermati con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori. Le aree del lotto fondiario dedicate alla disposizione all'aperto di materiale di produzione non dovranno essere minimamente percepibili dal tracciato autostradale.

La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nel lotto fondiario non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

Tutte le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili e alberate ed eventuali elementi migliorativi volti a perseguire una maggiore coerenza con le prescrizioni della scheda di vincolo saranno dettagliati in fase di convenzione urbanistica e progettazione esecutiva.

Piano Strutturale Prato






PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
04	Nuovo insediamento produttivo su aree limitrofe Macrolotto 1	- Industriale e artigianale



Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000

TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE

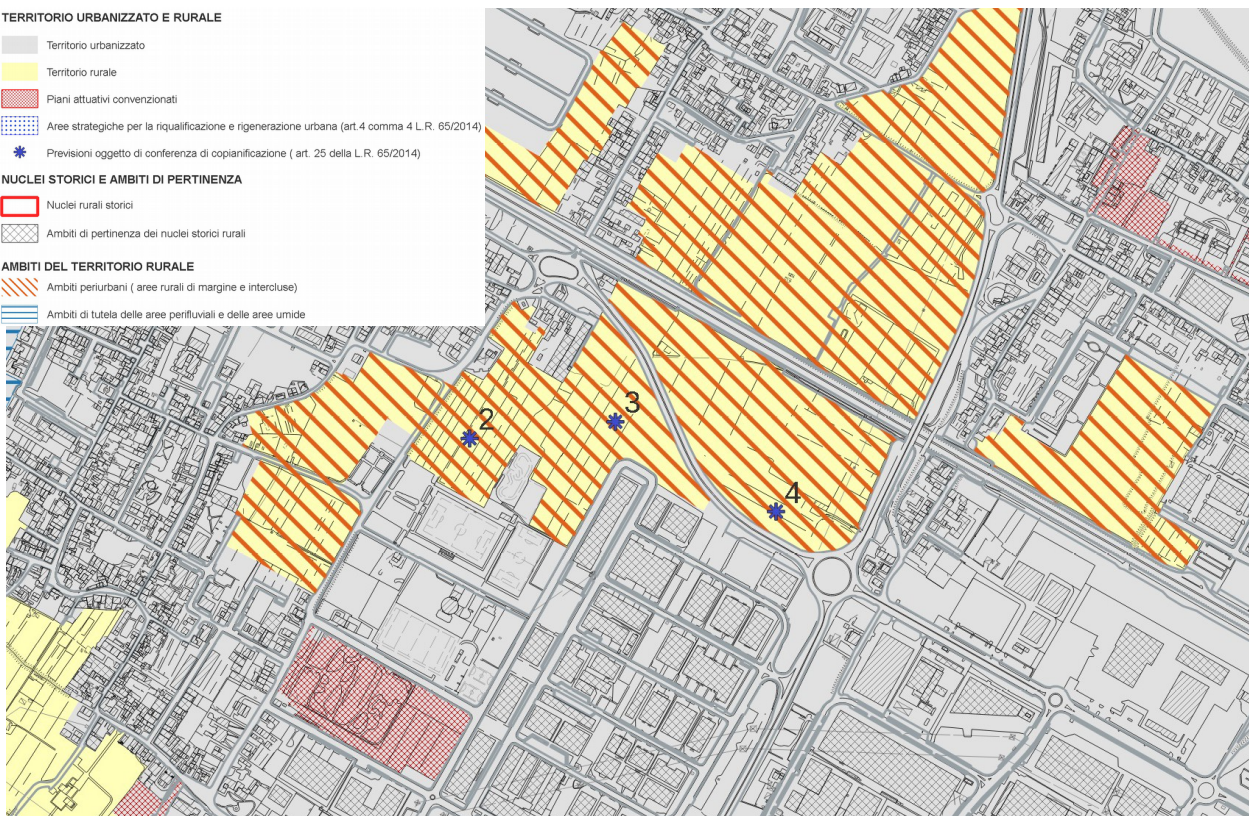
-  Territorio urbanizzato
-  Territorio rurale
-  Piani attuativi convenzionati
-  Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art.4 comma 4 L.R. 65/2014)
-  Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014)

NUCLEI STORICI E AMBITI DI PERTINENZA

-  Nuclei rurali storici
-  Ambiti di pertinenza dei nuclei storici rurali

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

-  Ambiti periurbani (aree rurali di margine e intercluse)
-  Ambiti di tutela delle aree periferiali e delle aree umide



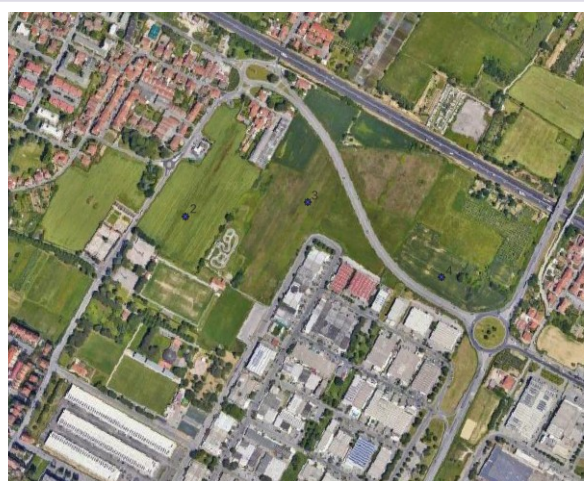
Descrizione

L'area indicata è interessata dal piano attuativo n° 390, prossimo all'adozione, che attua l'area di trasformazione AT 8_01 prevista dal Piano Operativo vigente. L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, ovvero la fascia di rispetto dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato. All'interno della scheda dell'AT 8_01 sono indicate delle prescrizioni per il corretto inserimento degli interventi proposti all'interno del vincolo.

Finalità

L'area di trasformazione situata nell'area in oggetto prevede la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione artigianale. Tali capacità edificatorie sono riconosciute dal vigente Piano Operativo a fronte della cessione di un fabbricato compreso nella AT4b_04, già parte della Fabbrica Forti riconosciuta come Archeologia industriale, da adibire ad attività culturali pubbliche, ed a fronte della cessione di una vasta porzione di terreno prospiciente via Adolfo Sironi nell'abitato di Iolo (AT8_02) da adibire a parco pubblico. La casa colonica, presente all'interno dell'area, dovrà essere recuperata per ospitare attività complementari alla destinazione produttiva (uffici, aree commerciali). Secondo quanto previsto dall'art. 148 delle NTA per il recupero dell'edificio colonico è possibile beneficiare di un bonus volumetrico. All'interno dell'area di trasformazione in oggetto si prevede la realizzazione di superfici a verde privato da

Ortofotocarta – Google Satellite 2023



	Dimensionamento SE	Destinazioni d'uso ammesse
ST	23.350 mq	- Industriale e artigianale
SE	7.450 mq	

attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro con l'abitato residenziale prospiciente via XVI Aprile.



L'area è sottoposta a

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.. 140/1967

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici

Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Area rispetto pozzi, Bassa vulnerabilità delle acque sotterranee
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Area di tutela dei pozzi
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Nessun vincolo
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo.

L'area ricade all'interno dell'area soggetta al vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M. 140/1967. Pertanto la previsione dovrà rispettare le prescrizioni della Scheda di vincolo, nella quale è richiesto che le trasformazioni siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, per non compromettere l'integrità della percezione visiva, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Conclusioni

La Conferenza, valutata la previsione insieme alle proposte 03 e 04 (ORA NOMINATE 02 E 03) come strategia unitaria del PS, ritiene che la previsione sia accoglibile, ricordando che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del DM 140/1967 sopra richiamate, che dovranno essere adeguatamente declinate.

Prescrizioni aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – del D.M.140/1967 e nello specifico dovranno essere elaborati secondo progetti di integrazione paesaggistica, che garantiscano la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Gli interventi di nuova edificazione devono garantire adeguata permeabilità visiva tra l'autostrada e l'insediamento di via Paronese attraverso il mantenimento di varchi visuali e attraverso l'articolazione dei volumi.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, la disposizione degli edifici e degli spazi esterni ad uso privato, comprese le aree a parcheggio deve ricreare una nuova condizione di qualità percettiva per chi percorre l'autostrada. Allo stesso tempo, per un corretto inserimento dell'intervento rispetto alle aree agricole confinanti, gli spazi pertinenziali devono essere progettati attraverso l'uso massivo della vegetazione.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire alto livello di qualità costruttiva e architettonica.

Per l'intervento di recupero dell'edificio colonico esistente e il relativo ampliamento volumetrico i fronti che si affacciano sull'autostrada dovranno essere trattati come fronti principali.

Si richiede la realizzazione di una barriera vegetale sul lato nord dell'area fondiaria come elemento di mitigazione percettiva rispetto agli edifici produttivi di nuova realizzazione.

La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermati con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori.

Recinzioni, muri di contenimento o tettoie funzionali all'attività produttiva non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere le visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

Le aree del lotto fondiario dedicate alla disposizione all'aperto di materiale di produzione non dovranno essere minimamente percepibili dal tracciato autostradale.

La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nel lotto fondiario non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

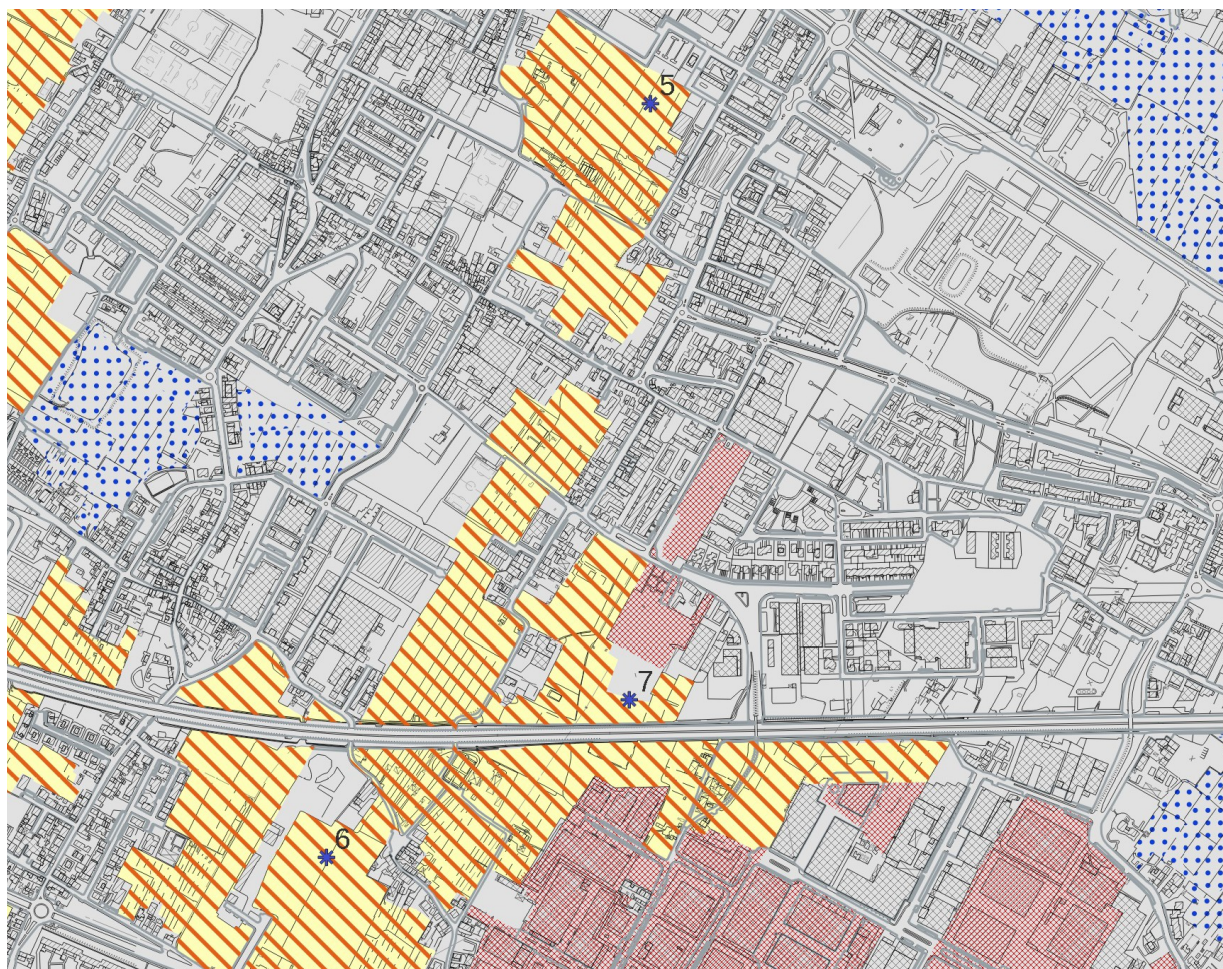
Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
5	Nuovo complesso scolastico in via Barsanti - via I Maggio	- Attrezzature scolastiche e servizi

Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000



Descrizione

L'area si colloca in un'area interclusa tra via Eugenio Barsanti, via Il Giugno e via I Maggio, immediatamente a ridosso del parcheggio di via Barsanti e della palestra comunale di Via I Maggio.

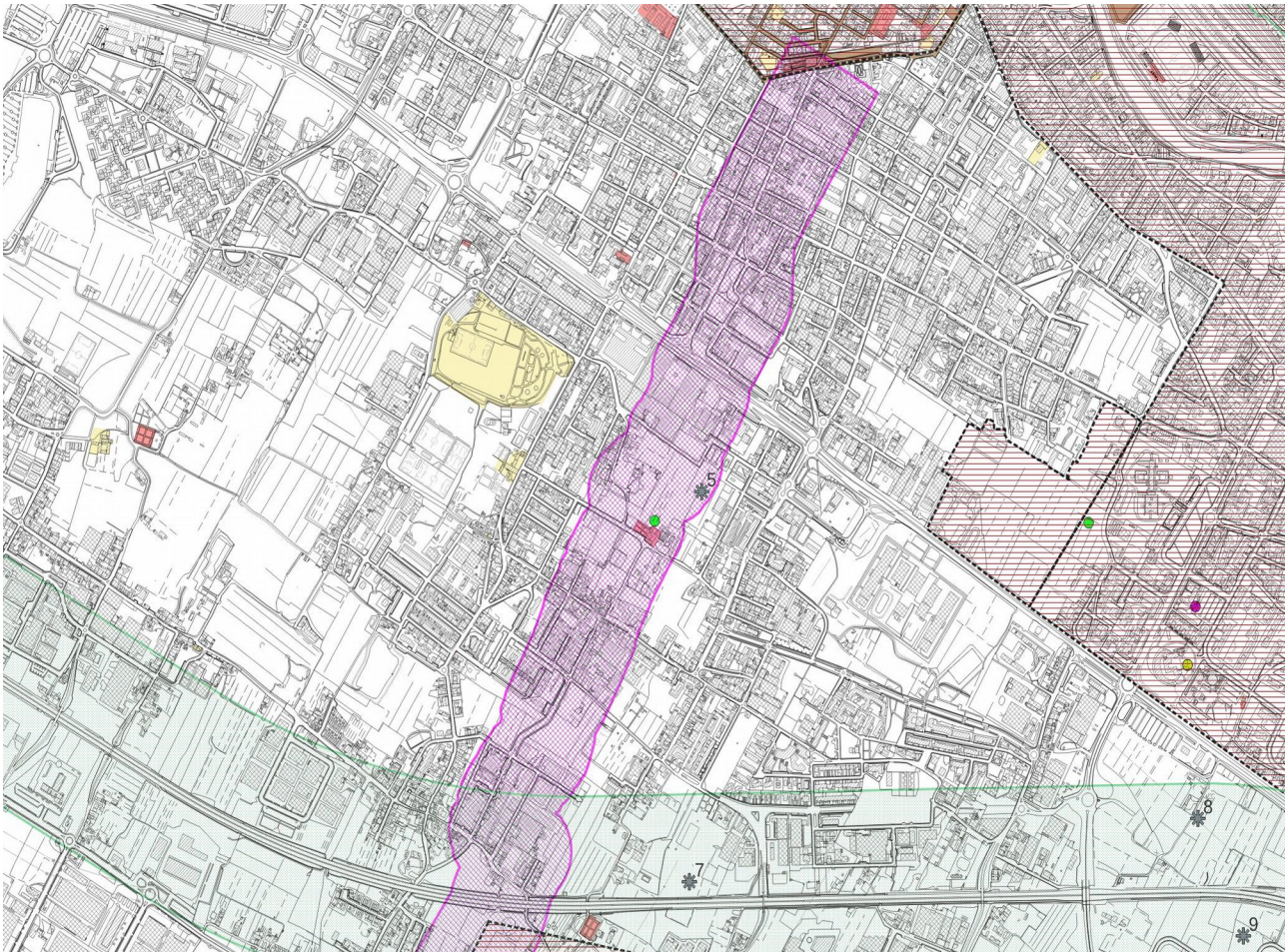
Finalità

La previsione propone la realizzazione di un nuovo edificio scolastico.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023



Dimensionamento SE	Destinazioni d'uso ammesse
ST 5.000 mq	- Attrezzature e servizi scolastici
SE 3.000 mq	



L'area è sottoposta a

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs.42/2004 "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" di cui si propone l'esclusione perché non sussiste più il corso d'acqua

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici	
Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Area rispetto pozzi, Disp. Acque sotterranee D4, Bassa vulnerabilità
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Nessun vincolo
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Strade tipo E
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo.

Rilievi della Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 20/02/2023

Poichè l'area da destinare alla previsione è interessata dal vincolo paesaggistico di cui alla lett. c) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04, in questa porzione di territorio è necessario applicare la Disciplina contenuta all'art. 8 dell'Allegato 8b del PIT/PPR "Disciplina dei Beni paesaggistici". L'art. 8.3 lett. g, prescrive che "Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali".

Si segnala comunque che, ai sensi dell'art. 5, co. 4 dell'Allegato 8B del PIT/PPR, l'Amministrazione comunale può proporre, nell'ambito della procedura di conformazione, "individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina [dei Beni paesaggistici ed in particolare delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142, co 1, del Codice] e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio, che una volta validate dal Ministero e dalla Regione Toscana" sono recepite negli elaborati del PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 della L.R.65/2014".

Conclusioni

La Conferenza, considerata la presenza del vincolo di cui di cui alla lett. c) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e delle citate prescrizioni di cui all'Elaborato 8B-art. 8.3 "Disciplina dei Beni paesaggistici" del PIT/PPR, rinvia all'A.C. le valutazioni in merito all'opportunità di confermare la previsione nell'abito del P.S..

Prescrizioni ambientali aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

E' intenzione dell'A.C. confermare la previsione del nuovo edificio scolastico perché si procederà, nell'ambito della procedura di conformazione, alla richiesta di esclusione del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs.42/2004 "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" in quel tratto di territorio dove non sussiste più il corso d'acqua.

Qualora la previsione continuasse il suo iter progettuale si prescrive che le aree pertinenziali e tutti i servizi a corredo dell'attrezzatura scolastica - quali aree di sosta e parcheggi -, debbano garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili ed essere caratterizzate dalla presenza di schermature verdi e alberature tali da configurare un miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica.

Eventuali elementi migliorativi ed adeguamenti saranno dettagliati in fase di progettazione esecutiva.

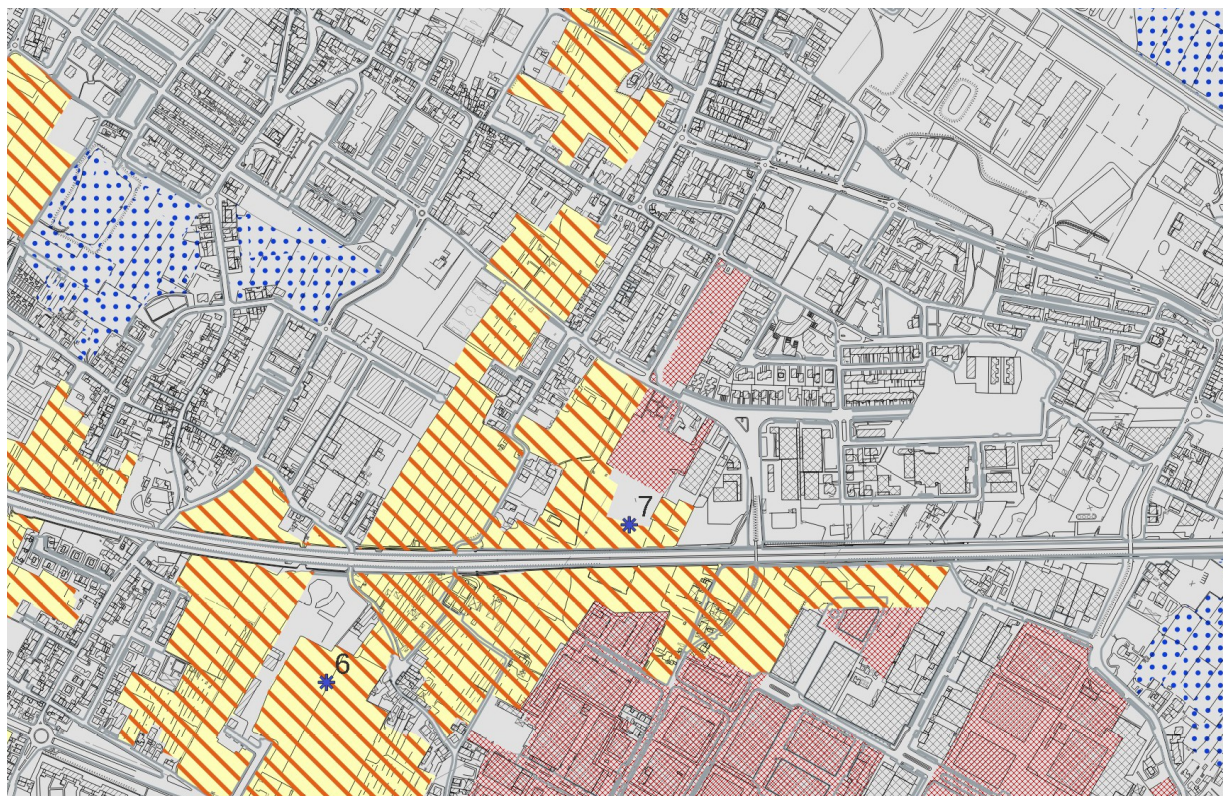
Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
6	Nuovo insediamento produttivo via di Baciacavallo - via del Ferro	- Attrezzature e servizi - Industriale e artigianale

Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000



Descrizione

L'area indicata si trova in località Cafaggio fra via di Baciacavallo e via del Ferro, con accesso da via Guido Nincheri a sud e da via del Ferro a nord. Questa è interessata dal piano attuativo n°383 adottato con DCC n. 6 del 09,02,2023, in variante alle previsioni dell'area di trasformazione AT 8_01 prevista dal Piano Operativo vigente. L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al "D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di rispetto dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato". In data 14.06.2023 si è svolta la conferenza paesaggistica ai sensi degli artt. 21 e 23 del PIT-PPR, rispettivamente per la conformazione della variante urbanistica e del Piano attuativo al PIT-PPR. La conformazione della variante si è conclusa positivamente, in sede di conferenza di cui all'art. 23 sono stati prescritti alcuni approfondimenti di natura progettuale, la conferenza è quindi stata sospesa in attesa di un aggiornamento del progetto.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023

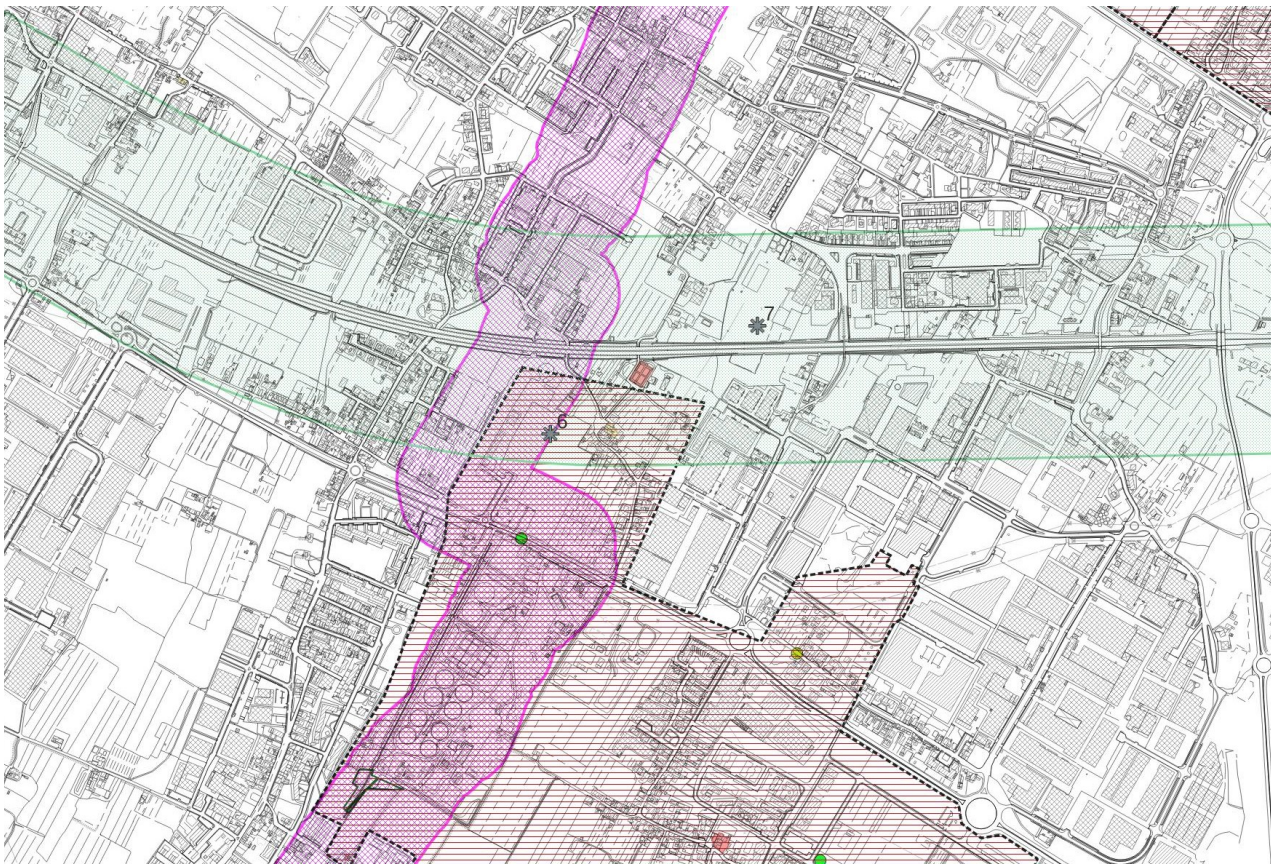


Finalità

L'intervento prevede la realizzazione di un impianto produttivo a fronte di della realizzazione di un parco urbano, di una struttura sportiva polivalente e una pista ciclabile da nord a sud tale da creare un collegamento fra l'abitato delle Fontanelle e via del Ferro.

Il parco urbano contiguo alle aree rurali dovrà conservare il carattere agricolo attualmente presente mantenendo tracce del sistema rurale in coerenza con il contesto limitrofo.

Dimensionamento SE		Destinazioni d'uso ammesse
ST	55.600 mq	- Attrezzature e servizi
SE	8.340 mq	- Industriale e artigianale



L'area è sottoposta a

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs.42/2004 "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" di cui si propone l'esclusione perché non sussiste più il corso d'acqua
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.. 140/1967

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici

Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Area rispetto pozzi, Disp. Acque sotterranee D4, Bassa vulnerabilità
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Area di tutela dei pozzi
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Strade tipo A – Area di rispetto cimiteriale
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo.

Rilievi della Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 20/02/2023

Poiché l'area da destinare alla previsione è interessata dal vincolo paesaggistico di cui alla lett. c) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04, in questa porzione di territorio è necessario applicare la Disciplina contenuta all'art. 8 dell'Allegato 8b del PIT/PPR "Disciplina dei Beni paesaggistici". L'art. 8. 3 lett. g, prescrive che "Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali".

Si segnala comunque che, ai sensi dell'art. 5, co. 4 dell'Allegato 8B del PIT/PPR, l'Amministrazione comunale può proporre, nell'ambito della procedura di conformazione, "individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina [dei Beni paesaggistici ed in particolare delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142, co.1, del Codice] e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio, che una volta validate dal Ministero e dalla Regione Toscana" sono recepite negli elaborati del PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 della L.R.65/2014".

Inoltre l'area in esame è interamente ricompresa nel vincolo ex art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. 20/05/1967 - G.U.140-1967 che tutela la fascia di 300 mt lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuali per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche in particolare verso le permanenze agrarie della Piana.

Conclusioni

La Conferenza, considerata la presenza del vincolo di cui di cui alla lett. c) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e delle citate prescrizioni di cui all'Elaborato 8B-art. 8.3 "Disciplina dei Beni paesaggistici" del PIT/PPR, rinvia all'A.C. le valutazioni in merito all'opportunità di confermare la previsione nell'abito del P.S.

Inoltre, preso atto del procedimento in corso sopra citato, si rinviava le conclusioni agli esiti della conferenza paesaggistica ex art. 23 del PIT/PPR.

Prescrizioni aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

Quali prescrizioni aggiuntive in relazione alle previsioni in oggetto, si rimanda integralmente alle prescrizioni contenute nel verbale della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, svoltasi nella seduta del 14/06/2023.

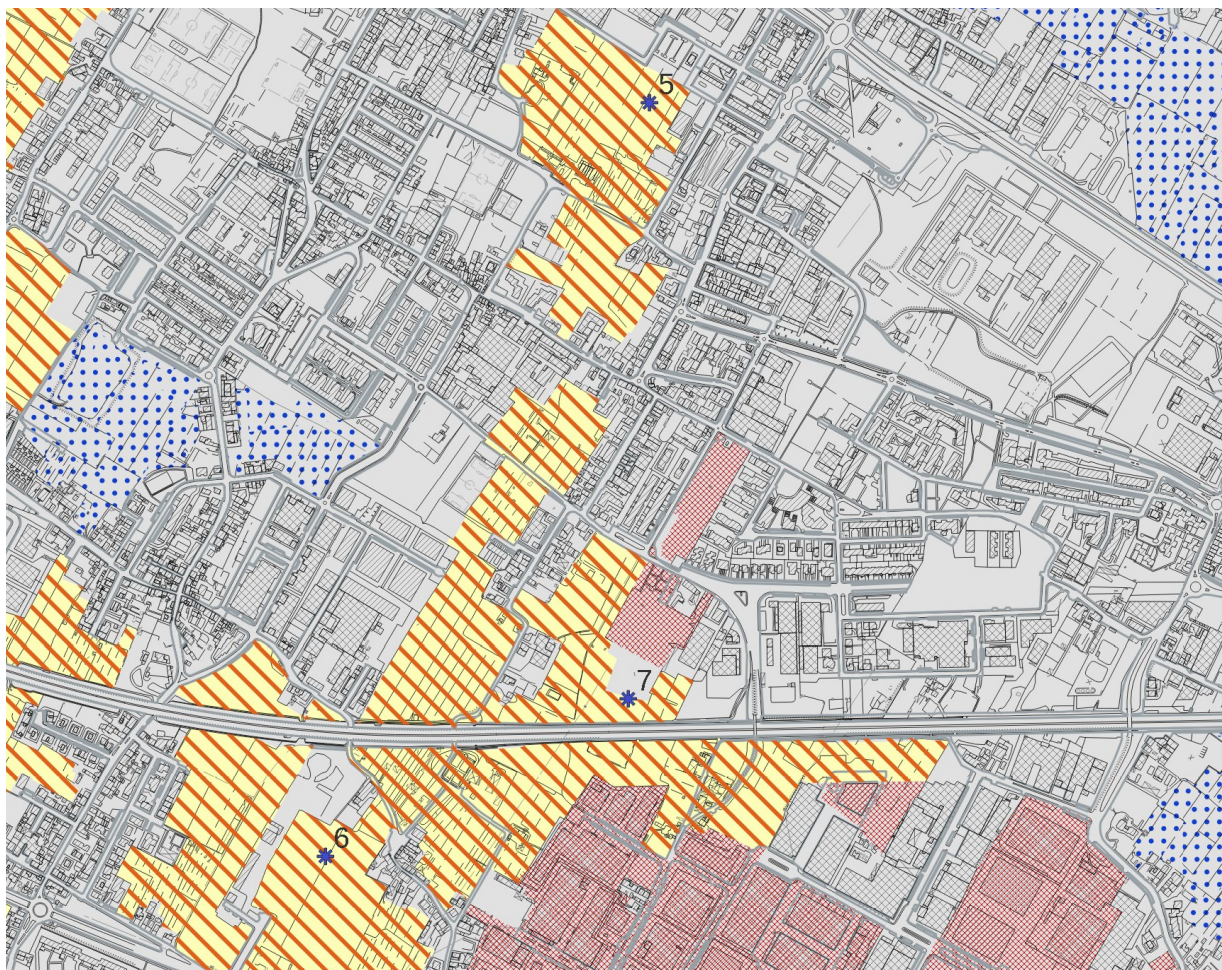
Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
7	Deposito mezzi TPL in Via del Lazzaretto – Autostrada A11	- Industriale e artigianale

Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000



Descrizione

L'area si colloca tra via del Lazzaretto e l'autostrada A11 e riguarda una porzione di territorio rurale racchiuso tra l'autostrada ed un'area edificata attualmente adibita a deposito automezzi.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023



Finalità

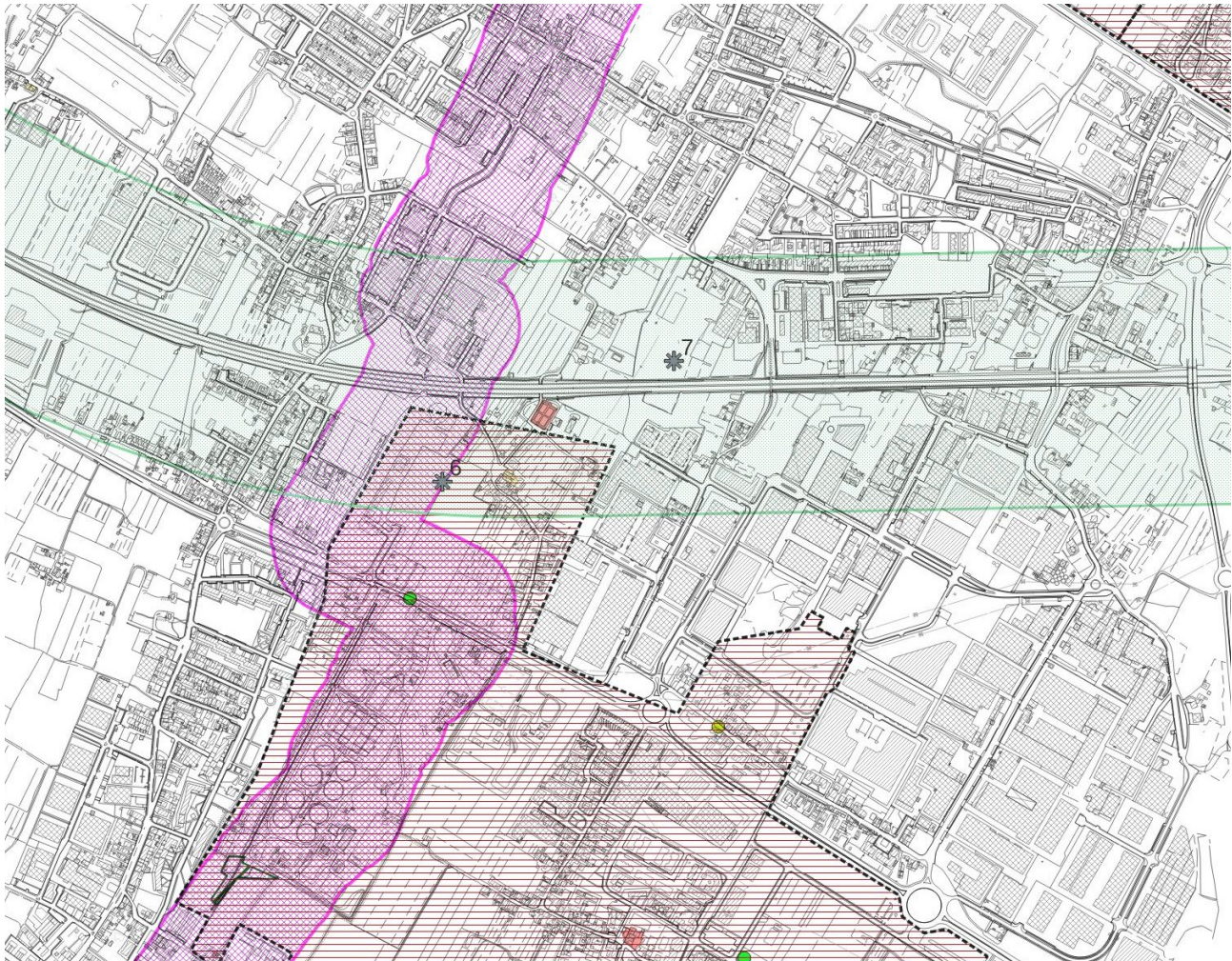
La proposta prevede di utilizzare le aree in oggetto come deposito automezzi o aree di pertinenza delle consistenze edilizie già edificate, migliorandone la funzionalità senza incremento del carico urbanistico esistente, e interventi di forestazione urbana.

Dimensionamento SE

ST	10.300 mq
SE	2.000 mq

Destinazioni d'uso ammesse

- Deposito mezzi, Industriale e artigianale



L'area è sottoposta a

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.. 140/1967

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici

Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Area rispetto pozzi, Disp. Acque sotterranee D4, Media vulnerabilità
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Area di tutela dei pozzi
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Strade tipo A
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo.

Rilievi della Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 20/02/2023

L'area ricade nell'ambito di salvaguardia A" individuato nell'elaborato cartografico S1 dell' "Integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana": l'art. 38 quater del PIT, che ne contiene la relativa disciplina, dispone che: "fino al momento dell'adozione degli strumenti urbanistici o loro varianti da parte di Province e Comuni in attuazione dell'intesa preliminare relativa all'accordo previsto all'articolo 38 ter, comma 8, sono consentite 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".

Stabilisce inoltre che: "Per quanto attiene l'attuazione delle previsioni non conformative della proprietà, la loro localizzazione e quantificazione sarà valutata rispetto al progetto di Parco agricolo in sede di accordo di pianificazione per il Parco agricolo della Piana."

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesaggistica, la sussistenza del vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.140/1967, comporta il rispetto delle prescrizioni della Scheda di vincolo, nella quale è richiesto che le trasformazioni siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, per non compromettere l'integrità della percezione visiva, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Conclusioni

La Conferenza ritiene che la previsione sia accoglibile a condizione di verificarne l'esclusione dal perimetro del Parco della Piana in sede di accordo di pianificazione, così come stabilito dall'art. 38 quater.

Ricorda inoltre che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del DM, adeguatamente declinate.

Prescrizioni aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

In seguito alla sigla dell'intesa preliminare ai fini dell'Accordo di pianificazione per il progetto di Parco Agricolo della Piana queste aree non risultano incluse nel perimetro del Parco.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – del 140/1967 e nello specifico dovranno essere elaborati secondo progetti di integrazione paesaggistica, che garantiscano la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Gli interventi di nuova edificazione devono garantire adeguata permeabilità visiva tra l'autostrada e attraverso il mantenimento di varchi visuali e attraverso l'articolazione dei volumi.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, la disposizione degli edifici e degli spazi esterni ad uso privato, comprese le aree a parcheggio deve ricreare una nuova condizione di qualità percettiva per chi percorre l'autostrada. Allo stesso tempo, per un corretto inserimento dell'intervento rispetto alle aree agricole confinanti, gli spazi pertinenziali devono essere progettati attraverso l'uso massivo della vegetazione.

L'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire alto livello di qualità costruttiva e architettonica.

Recinzioni, muri di contenimento o tettoie funzionali all'attività produttiva non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere le visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

Le aree del lotto fondiario dedicate alla disposizione all'aperto di materiale di produzione dovranno essere opportunamente schermate in modo da non risultare percepibili dal tracciato autostradale.

La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nel lotto fondiario non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

Gli interventi di trasformazione previsti non dovranno creare fenomeni di degrado diffuso nelle aree di pertinenza lungo i fronti che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale.

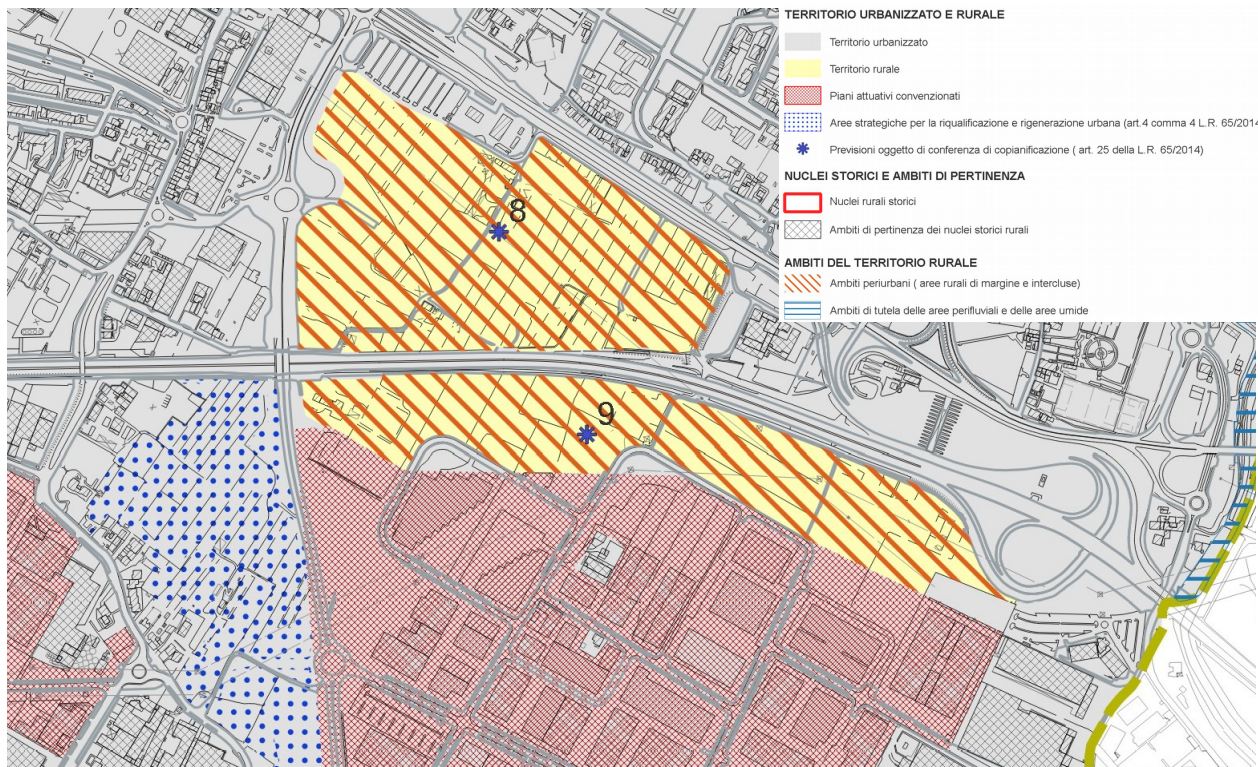
Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
8	Hub dell'innovazione in via del Porcile di sopra – via Berlinguer	- Industriale e artigianale - Commerciale - Attrezzature e servizi

Inquadramento

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000



Descrizione

La scheda in oggetto si riferisce ad una vasta area agricola compresa tra via Berlinguer e il casello autostradale di Prato est, a sud della declassata. La porzione dell'area in prossimità di viale Berlinguer ed a sud del Museo Pecci è interessata dall'area di trasformazione AT6_03 prevista dal Piano Operativo vigente. L'intervento ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di rispetto dell'autostrada Firenze-Mare, L'area è interessata dal progetto della ciclovia Firenze-Prato Pistoia e dall'Accordo di Programma (DPGRT n. 267 del 14/12/2021) per la realizzazione del collegamento tramviario (tramvia/tramreno) tra il polo "Museo Pecci-area ex Banci" e Firenze Peretola.

Finalità

La trasformazione prevista ha come finalità la realizzazione di un grande parco urbano che completi il polo di servizi pubblici all'ingresso della città costituito principalmente dal Museo di Arte Contemporanea Luigi Pecci, recentemente ampliato, le infrastrutture per la mobilità (tramvia Firenze-Prato) in previsione e il nuovo complesso direzionale previsto nell'area prospiciente la declassata. Nell'area di trasformazione AT6_03, a compensazione delle cessioni per la realizzazione dell'area pubblica, si prevede la realizzazione di una nuova area a destinazione produttiva e di commercio all'ingrosso. Nella porzione ad est si prevede la realizzazione di nuove funzioni direzionali e di servizio, ed aree a parco pubblico.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023

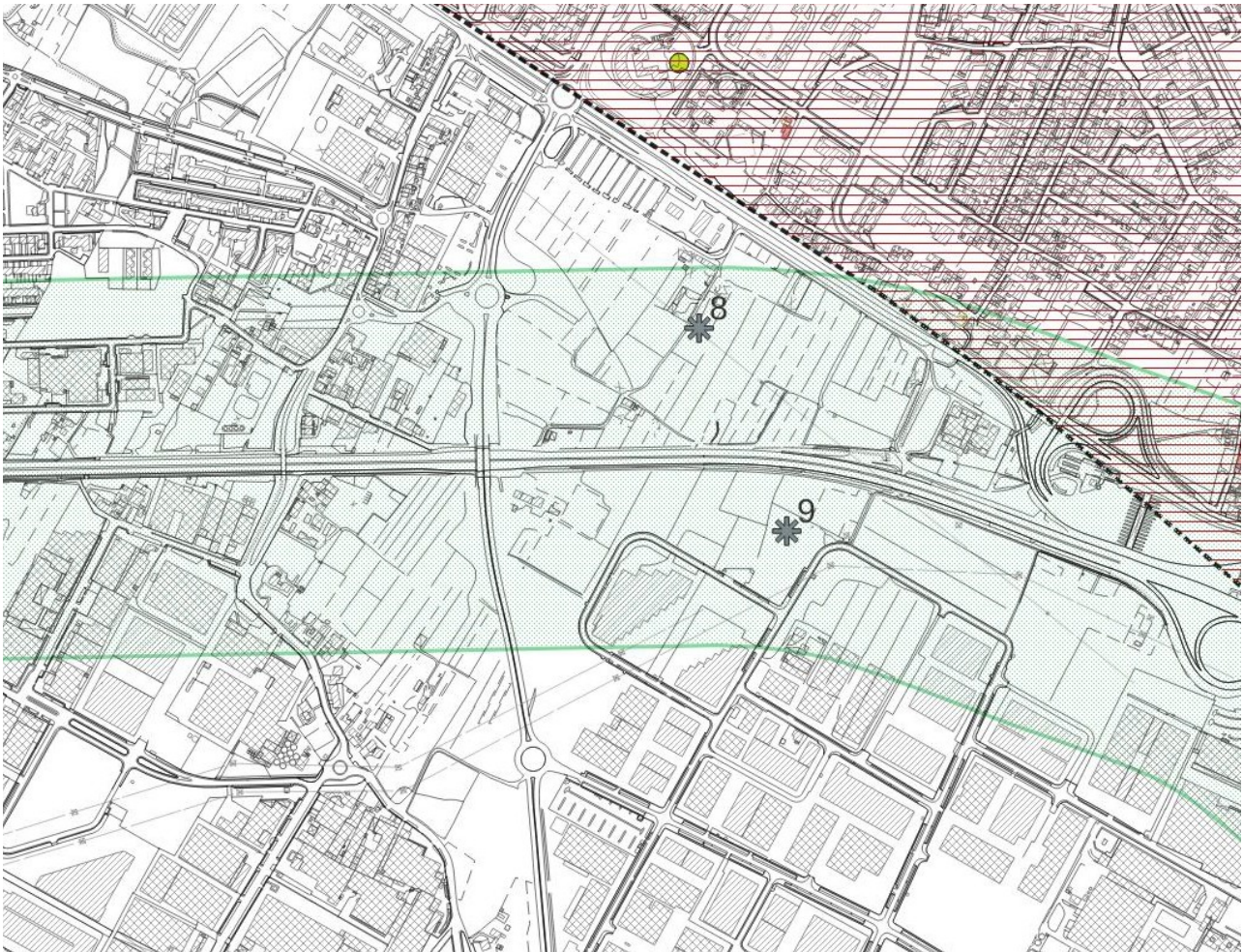


Dimensionamento SE

ST	230.000 mq
SE	35.000 mq

Destinazioni d'uso ammesse

-Industriale e artigianale
-Commerciale all'ingrosso
-Direzionale, Attrezzature e servizi



L'area è sottoposta a

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.. 140/1967

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici

Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Medio-bassa vulnerabilità
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Nessun vincolo
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Strade tipo A - Elettrodotti
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo.

L'area ricade all'interno dell'area soggetta al vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M. 140/1967.

Pertanto la previsione dovrà rispettare le prescrizioni della Scheda di vincolo, nella quale è richiesto che le trasformazioni siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, per non compromettere l'integrità della percezione visiva, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Conclusioni

La Conferenza ritiene che la proposta possa essere accolta, ricordando che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del DM 140/1967 sopra richiamate, che dovranno essere adeguatamente declinate.

Prescrizioni aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – del 140/1967 e nello specifico dovranno essere elaborati secondo progetti di integrazione paesaggistica, che garantiscano la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Dovrà essere garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti ed edificato con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di distribuzione collettiva e delle aree a parcheggio private.

In particolare le aree dedicate alla sosta non dovranno essere direttamente prospicienti sull'autostrada.

E' richiesto uno studio di valutazione degli aspetti visuali che indirizzino le scelte progettuali in funzione di un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, non solo rispetto al rapporto con il tracciato autostradale ma anche in riferimento al contesto urbano esistente – declassata, viale E. Berlinguer, museo Pecci – ed alle aree agricole contermini.

È richiesto per la progettazione degli spazi aperti, sia privati che in cessione, che sia elaborata una soluzione progettuale tale da favorire la costruzione di elementi di ricucitura con il contesto rurale circostante e che, attraverso l'uso di vegetazione, la scelta delle specie idonee e la loro disposizione, garantisca un effetto di mitigazione ambientale e paesaggistico.

La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermati con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita.

Le recinzioni o i muri di contenimento non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere la visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

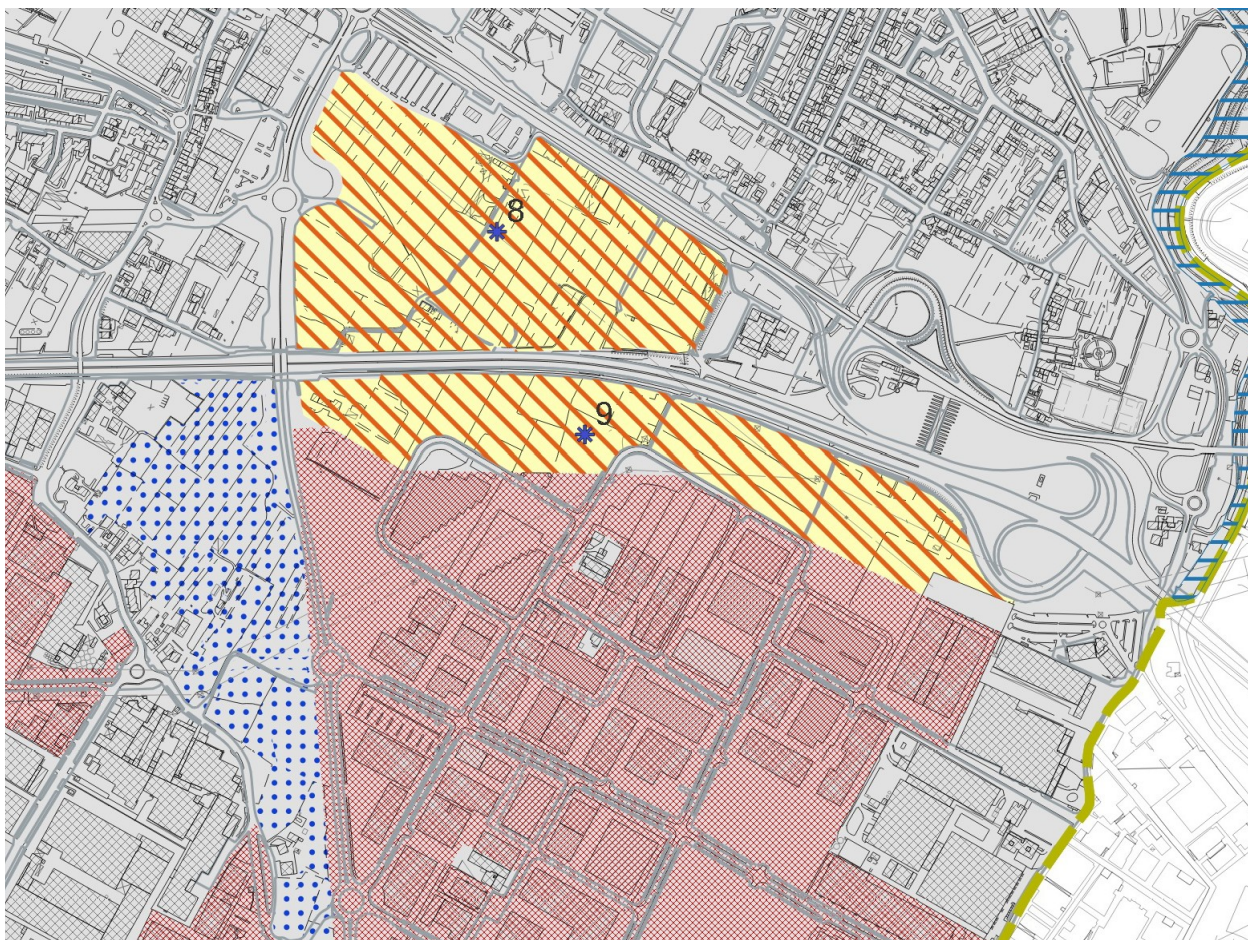
La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

Piano Strutturale Prato

PREVISIONI SOGGETTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 L.R. 65/2014

Scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso
9	Funzioni di servizio al Macrolotto 2 in Via Lodz – Autostrada A11	- Industriale e artigianale
Inquadramento		

Disciplina dei suoli – Elaborato del Piano Strutturale in fase di adozione – scala 1:10.000



Descrizione

La scheda in oggetto si riferisce ad un' area agricola compresa tra la lottizzazione del Macrolotto industriale 2 e l'autostrada A11.

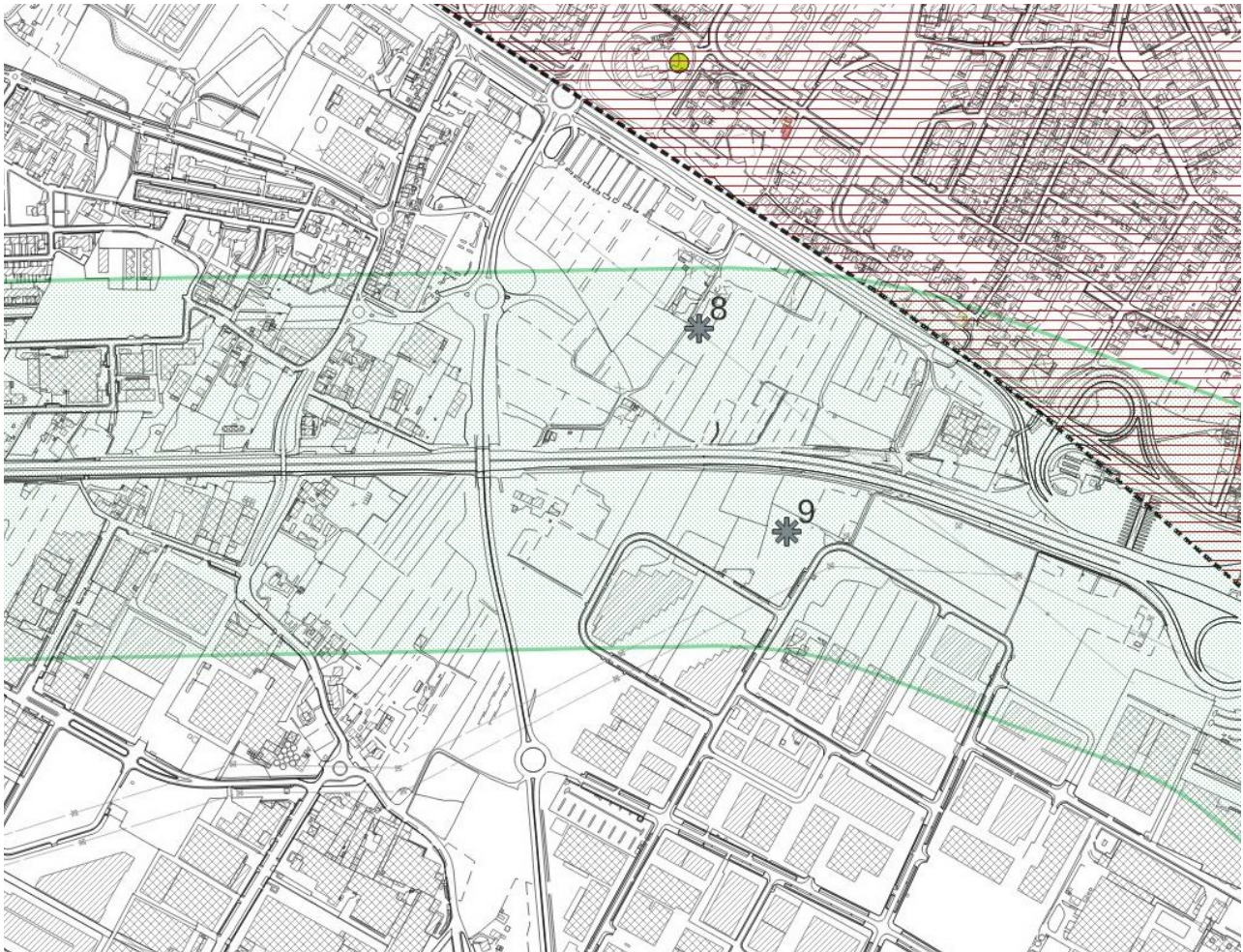
Finalità

La trasformazione prevista ha come finalità la realizzazione di un ampliamento delle funzioni di servizio al Macrolotto2 anche in chiave ecosistemica attraverso interventi di mitigazione ambientale e forestazione urbana.

Ortofotocarta – Google Satellite 2023



Dimensionamento SE		Destinazioni d'uso ammesse
ST	140.000 mq	- Deposito automezzi, direzionale, parcheggi e servizi ecosistemici
SE	2.000 mq	



L'area è sottoposta a

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M.. 140/1967

Ulteriori vincoli e/o limitazioni

Aspetti fisiografici	
Pericolosità geomorfologica	G2 bassa propensione al dissesto
Pericolosità sismica	S2 media
Pericolosità idraulica	Pericolosità media (I.2), da alluvione bassa (P1)
Problematiche idrogeologiche	Medio-bassa vulnerabilità
Magnitudo idraulica	-

Vincoli sovraordinati

Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo	Nessun vincolo
Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti	Strade tipo A - Elettrodotti
Aree Naturali Protette d'Interesse Locale, Siti d'interesse regionale	Nessun vincolo

Elementi di valutazione

La previsione prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo.

Rilievi della Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 20/02/2023

L'area ricade nelle "aree funzionali al Parco agricolo della Piana" di cui all'art. 38 quater c.6 della disciplina generale del PIT, inserito a seguito dell'approvazione dell' "Integrazione al PIT per la definizione del Parco agricolo della Piana" DCR 61/2014.

Tale articolo dispone che le "aree funzionali al Parco agricolo della Piana, destinate a prevalente funzione agricola o definite come struttura agro-ambientale 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."

L'area ricade all'interno dell'area soggetta al vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – D.M. 140/1967.

Pertanto la previsione dovrà rispettare le prescrizioni della Scheda di vincolo, nella quale è richiesto che le trasformazioni siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, per non compromettere l'integrità della percezione visiva, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Ai fini di un'adeguata valutazione della proposta, occorre che i contenuti descrittivi relativi alla strategia del PS, per l'ambito in oggetto, siano approfonditi, e siano maggiormente dettagliate le prescrizioni di carattere progettuale e paesaggistico dirette al piano operativo, in quanto gli interventi edilizi andranno a costituire il completamento del margine urbanizzato in un'area il cui valore paesaggistico da tutelare è costituito dalle visuali da e per l'autostrada.

Conclusioni

La Conferenza ricorda che l'inserimento di tale previsione all'interno del PS è subordinato all'esito positivo della "verifica ai fini del progetto di Parco agricolo" che sarà svolta in sede di accordo di pianificazione, come previsto dall'art. 38 quater della Disciplina del PIT.

Per tali aspetti si rinvia al citato procedimento di accordo di pianificazione.

Ricorda inoltre che gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del DM 140/1967 sopra richiamate, che dovranno essere adeguatamente declinate.

Prescrizioni aggiuntive a seguito della Conferenza di copianificazione

In seguito alla sigla l'intesa preliminare ai fini dell'Accordo di pianificazione per il progetto di Parco Agricolo della Piana e queste aree non risultano incluse nel perimetro del Parco.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda del vincolo ex art. 136 del D.Lgs.42/2004 – del 140/1967 e nello specifico dovranno essere elaborati secondo progetti di integrazione paesaggistica, che garantiscano la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

Le nuove progettualità dovranno essere armoniche per forma, dimensioni, orientamento e dovrà essere garantita l'integrità della percezione visiva, mantenendo i coni e i bersagli visivi senza interferire negativamente con le visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Dovrà essere posta la massima attenzione rispetto all'utilizzo dei materiali, privilegiando, ove possibile, le soluzioni che prevedano il rivestimento con materiali non estranei alla tradizione dei luoghi o che ben si armonizzino con il costruito esistente.

La viabilità di distribuzione interna e le aree adibite a parcheggio pertinenziale dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili e dovranno essere caratterizzate dalla presenza di schermature verdi e alberature tali da configurare un miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi.

Eventuali barriere antirumore di nuova previsione dovranno essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti.

Eventuali elementi migliorativi ed adeguamenti volti a perseguire una maggiore coerenza con le prescrizioni della scheda di vincolo saranno dettagliati in fase di definizione dell'Area di trasformazione del Piano Operativo, di convenzione urbanistica e di progettazione esecutiva.

Firmato da:

pamela bracciotti

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 3010283676833740901

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 28/02/2022 al 28/02/2025