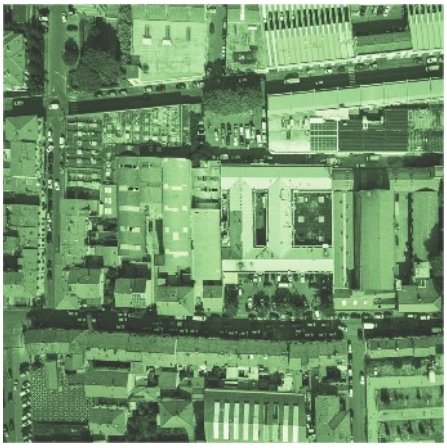
PIANO STRUTTURALE PRATO

comune di PRATO

Piano Strutturale 2024

Elaborato conoscitivo per la definizione della struttura insediativa Tessuto produttivo pianificato, monofunzionale e specialistico



ELABORATO QC_AI_15_D

Approvazione 2024

GRUPPO DI LAVORO

Sindaco
Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica e ambiente
Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione
Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento
Pamela Bracciotti – Dirigente Servizio urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile

Coordinamento Tecnico Scientifico
Silvia Balli – Responsabile Coordinamento atti di governo del territorio

Gruppo di Progettazione
Catia Lenzi - Responsabile Ufficio di Piano
Vanessa Cencetti, Francesco Rossetti, Virginia Castellucci

Valutazione Ambientale Strategica
Annalisa Pirrello

Processo Partecipativo e Comunicativo
Avventura Urbana srl

Contributi Specifici

Disciplina degli insediamenti
Chiara Nostrato, Sara Gabbanini

Disciplina del territorio rurale
NEMO Srl - Studi agroforestali e Rete Ecologica
Benedetta Biaggini

Geologia, Idrogeologia e Sismica
Alberto Tomei

Aspetti giuridici
Giacomo Muraca

Archeologia
Luca Biancalani

Studi sul paesaggio agrario storico
Università degli Studi di Firenze DIDA – Chiara Giuliacci
coordinamento Prof. Tessa Matteini, Prof. Paolo Nanni

Aspetti ecologico-paesaggistici delle aree umide
Carlo Scoccianti

Forestazione urbana
Antonella Perretta, Paolo Bellocci - Pianificazione strategica del patrimonio naturale

GRUPPO DI LAVORO

Studi economici delle caratteristiche del tessuto e del sistema produttivo
I.R.P.E.T. - Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana

Studi delle dinamiche socioeconomiche del sistema tessile e archeologia industriale
IRIS srl, Giuseppe Guanci

Studi sulle identità del territorio, policentrismo e multiculturalità
Corinna Del Bianco

Studi sui miglioramenti ambientali e bioclimatici derivanti dalle strategie di riqualificazione tecnologica ambientale delle aree produttive
Università la Sapienza - Dipartimento Pianificazione, Design e Tecnologia dell'Architettura
Responsabile scientifico: Prof. Fabrizio Tucci
Gruppo di lavoro: Paola Altamura, Marco Giampaoletti, Caterina Dalsasso, Maria Lidia Giannini, Federica Nava, Maria Michaela Pani, Violetta Tulelli

Servizio Mobilità e Infrastrutture
Riccardo Pallini, Daniela Pellegrini, Edoardo Bardazzi, Antonio Manolio, Marinella Carrieri

Servizio Servizi demografici e statistica
Elena Cappellini, Sandra Carmagnini, Sabrina Frosali - Statistica

Servizio Cultura, Turismo e comunicazione
Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sapio – Rete civica
Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio – Ufficio Relazioni con il pubblico

Servizio Innovazione e Agenda Digitale
Alessandro Radaelli, Francesco Pacini, Mattia Gennari - S.I.T. Open data e Big Data

Database geografico
LDP Progetti GIS srl

Supporto organizzativo
Patrizia Doni - Segreteria Assessorato Urbanistica e Ambiente

Supporto amministrativo
Enrico Desii, Silvia Guidotti, Barbara Paoletti, Erika Bellandi UO Amministrazione e servizi generali

GRUPPO
DI LAVORO

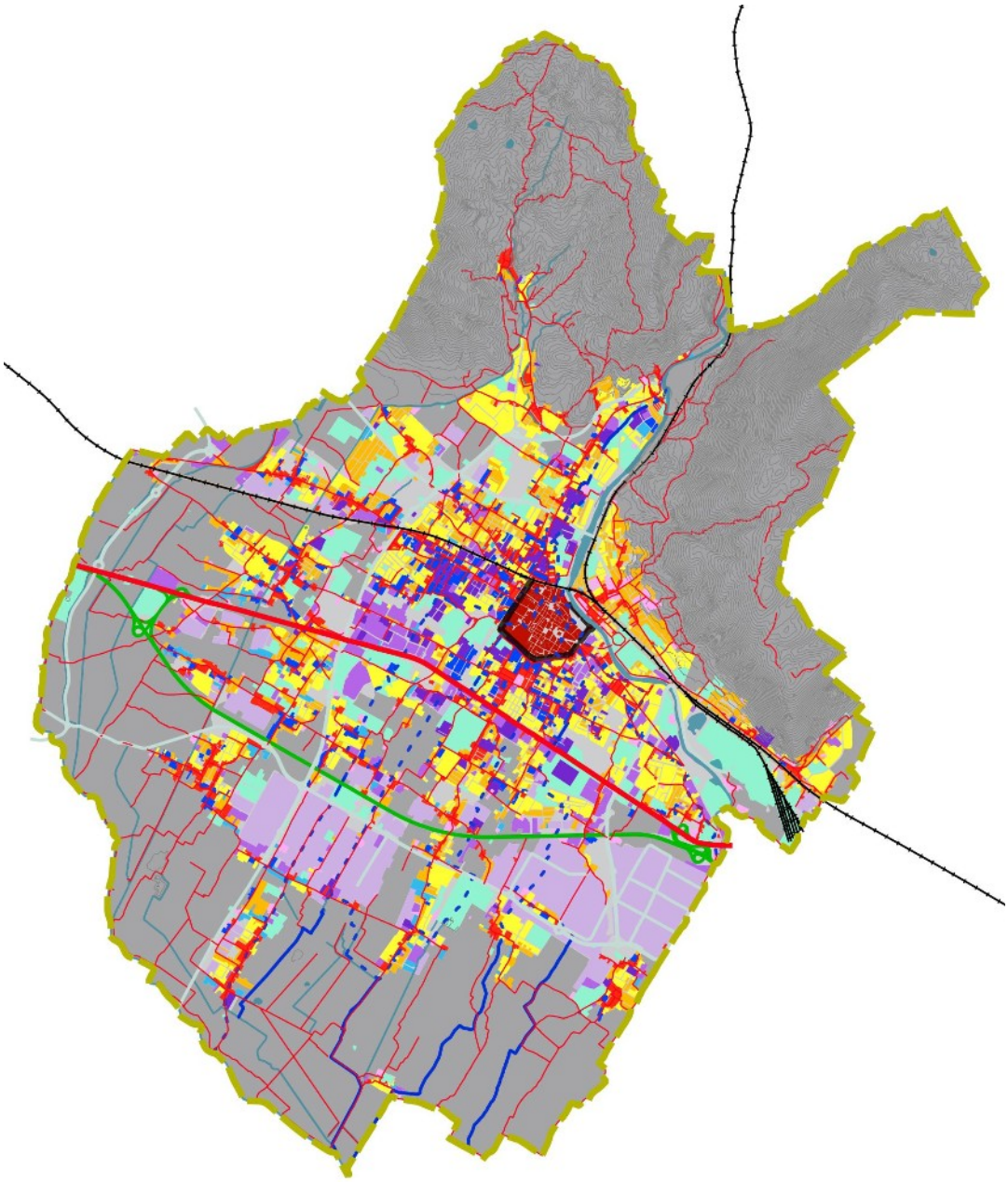
Indice generale

Introduzione....1
Ambito e finalità della schedatura....1
I morfotipi produttivi contemporanei....3
Tessuto produttivo pianificato....3
Tessuto produttivo contemporaneo....97
I morfotipi monofunzionali....103
Tessuto direzionale, commerciale e turistico ricettivo....103
Le grandi strutture di vendita....109
I morfotipi specialistici....127

Introduzione

Ambito e finalità della schedatura

Il Piano Strutturale, riprendendo e sistematizzando le prescrizioni del PIT, racconta il territorio urbanizzato suddividendolo in tessuti: morfotipi insediativi storici e contemporanei, suddivisi a loro volta in base alle funzioni: residenziali, produttivi, misti o monofunzionali.



Carta della Struttura territoriale insediativa – individuazione dei morfotipi storici e contemporanei sul territorio comunale

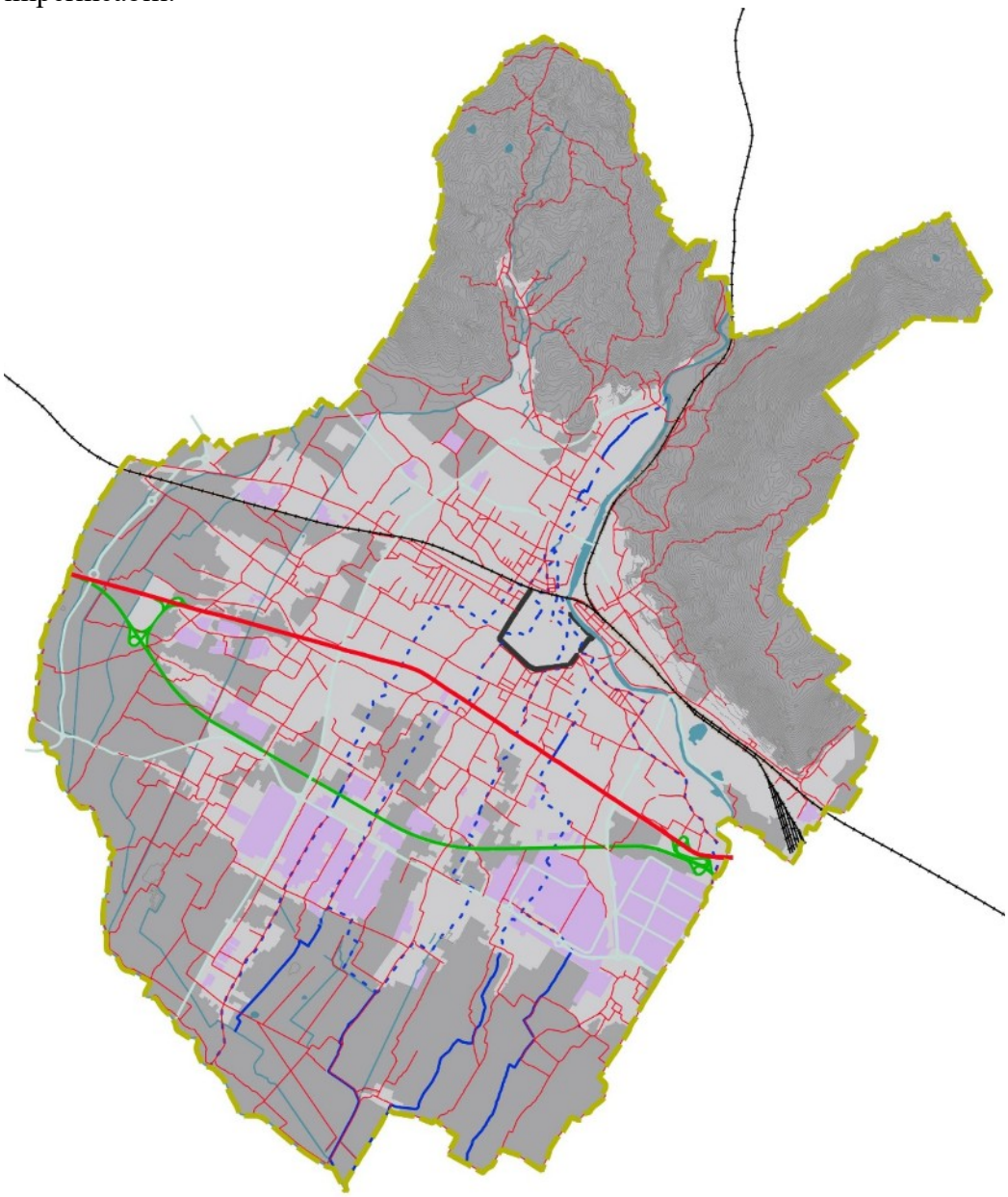
Per ogni singolo tessuto che compone le macro categorie sono defniti “valori”e “critcità” che costituiscono la base conoscitiva che porta agli “obiettivi di qualità” da traguardare nella parte statutaria: gli articoli della disciplina di piano che ne conseguono definiscono tali obiettivi che acquistano il valore di indirizzo e, riprendendo e sistematizzando anche le prescrizioni del PIT, dettano direttive al successivo PO organizzandole per tematiche immediatamente individuabili, quali ad esempio: interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza; interventi di trasformazione edilizia e urbanistica; risparmio energetico ed energie rinnovabili.

In questo elaborato vengono raccontati i **tessuti produttivi pianificati, i tessuti monofunzionali e i tessuti specialistici** che caratterizzano la città di Prato e che sono stati riconosciuti per le loro caratteristiche tipologiche e funzionali.

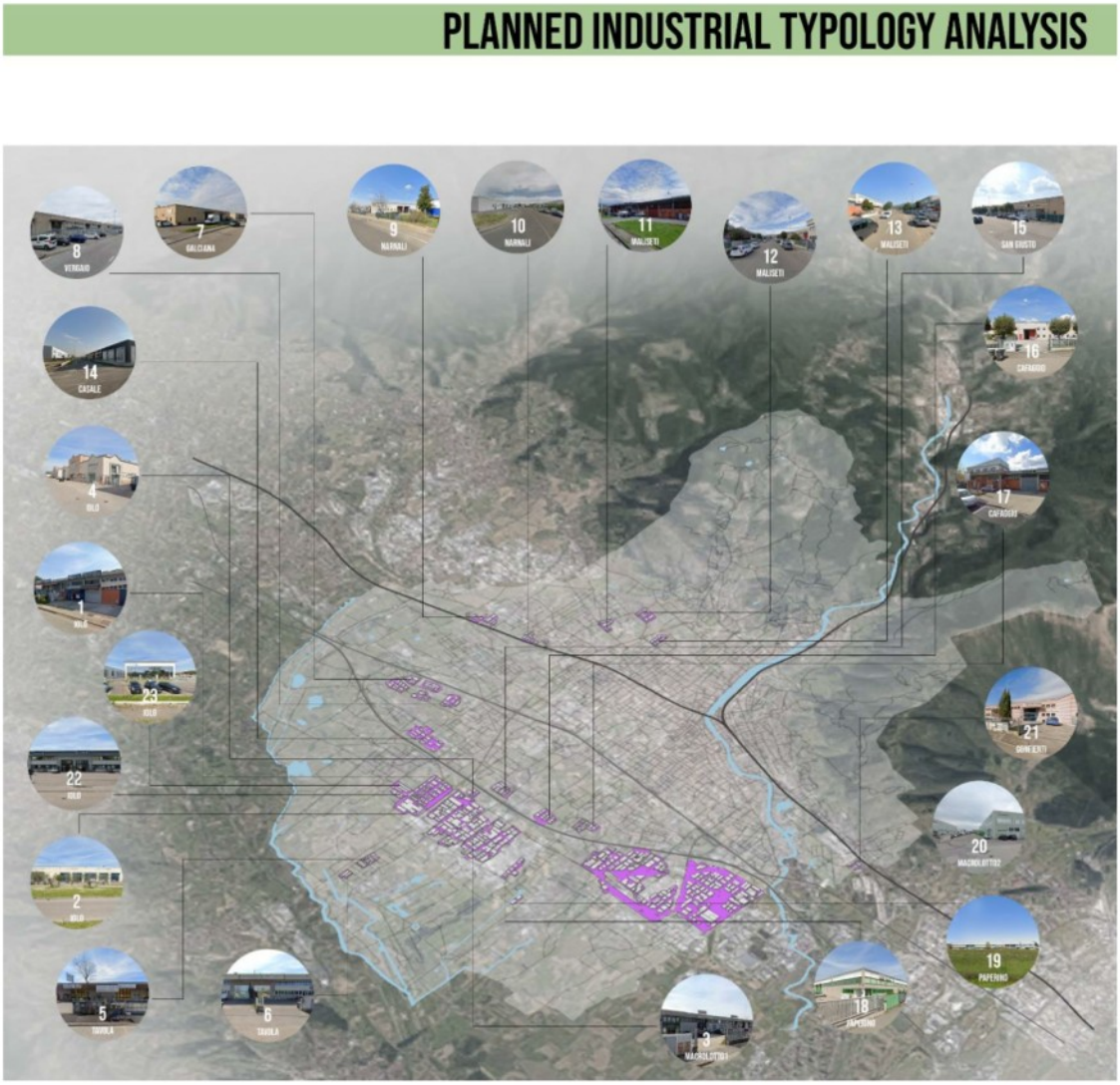
I morfotipi produttivi contemporanei

Tessuto produttivo pianificato

Il Piano Strutturale riconosce il **Tessuto produttivo pianificato** in quegli isolati aperti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale realizzati con pianificazione attuativa unitaria, disposti solitamente su un reticolo geometrico. Lo studio aggiornato dell'uso del suolo condotto nel 2021 ha evidenziato che in tali tessuti, seppur presenti le dotazioni di standard dovute dalla legge, vi è una prevalenza di aree impermeabili.



Individuazione dei Tessuti produttivi pianificati sul territorio comunale



Si parla di **APEA**, ovvero Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, regolamentate a livello regionale (stabilito già dal 1998 con il Decreto Legislativo 112 - c.d. Decreto Bassanini) frutto di una politica ambientale che ha come obiettivo quello di conciliare il sempre più necessario sviluppo economico con il rispetto e la tutela dell'ambiente. Le APEA sono quindi delle aree produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistiche, agricole o miste caratterizzate dalla concentrazione di aziende e/o di manodopera e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi centralizzati idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate.

L'esperienza del Macrolotto 1 industriale di Prato che per primo in Italia ha sperimentato con successo programmi di miglioramento ambientale e sociale di area realizzando, nel contempo, consistenti economie di scala a favore delle imprese

insediate è il cosiddetto modello **APSEA**, aree produttive attrezzate non solo ecologicamente ma anche socialmente.

Le APSEA presuppongono un approccio al governo del territorio sistemico e integrato orientato al miglioramento del contesto ambientale e sociale e, al tempo stesso, della competitività delle aziende localizzate nell'area.

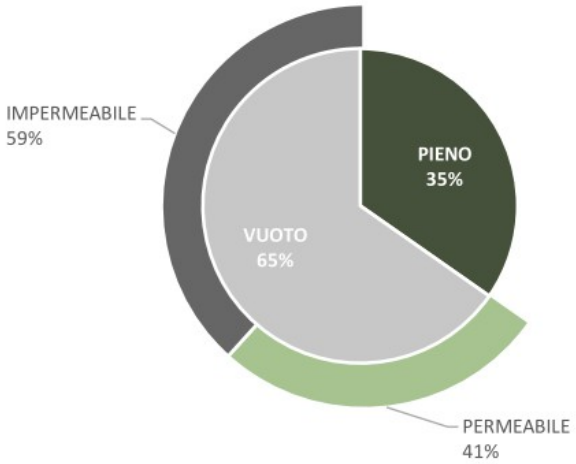
Tuttavia la diffusione di tale modello è tuttora scarsissimo e il Macrolotto 1 di Prato risulta ancora oggi, a distanza di più di 20 anni dalla sua costituzione, un caso isolato studiato come "buona pratica" sia a livello nazionale che internazionale.

Si tratta di integrare la misura quantitativa con parametri qualitativi e prestazionali utili a generare un valore pubblico, a garantire la funzionalità eco-sistemica degli ambienti favorevole alle attività umane, a rispondere si nuovi bisogni e domanda di città.

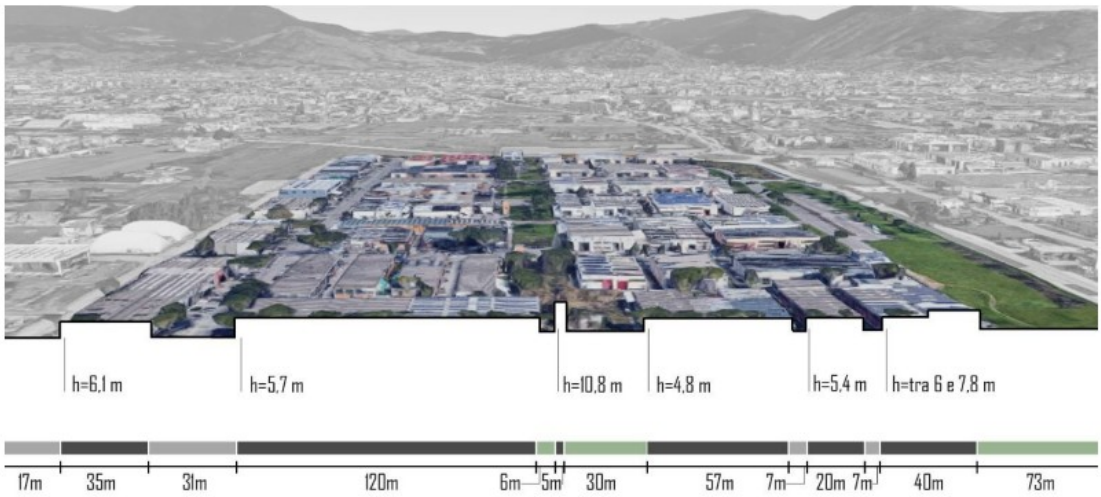
I tessuti esaminati sono **23 produttivi pianificati** e si trovano principalmente nella piana, accanto all'uscita di Prato ovest e a Viaccia. Sono totalmente assenti nella cosiddetta "Città densa".

Il tessuto preso in esame nella seguente scheda si trova ad ovest del Macrolotto 1. L'area è racchiusa tra Via Ghisleri, Via Piemonte, Viale XVI Aprile e Via Paronese. Il tessuto è composto da numerosi lotti contenenti edifici che risalgono a periodi differenti e che sono stati realizzati tra gli anni '70 e gli anni '90/2000. Gli edifici hanno caratteristiche variabili: sono alti tra i 5 e i 10 metri circa, hanno forme regolari, coperture prevalentemente a shed, finiture sia in laterizio che in materiali prefabbricati. Il lotto, libero al 65%, è dotato di una discreta quantità di superfici permeabili, la maggioranza delle quali dedicate a verde pubblico.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



Analisi dei suoli



Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

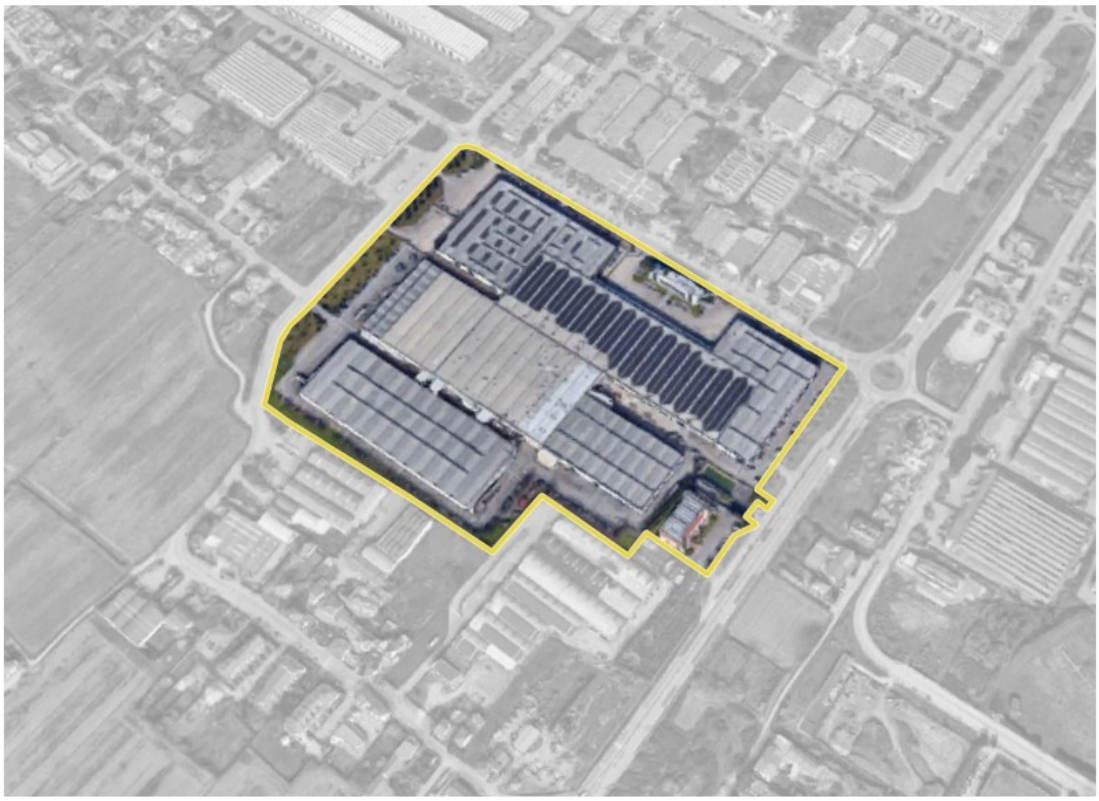
CHANCE OFF

OCCULT

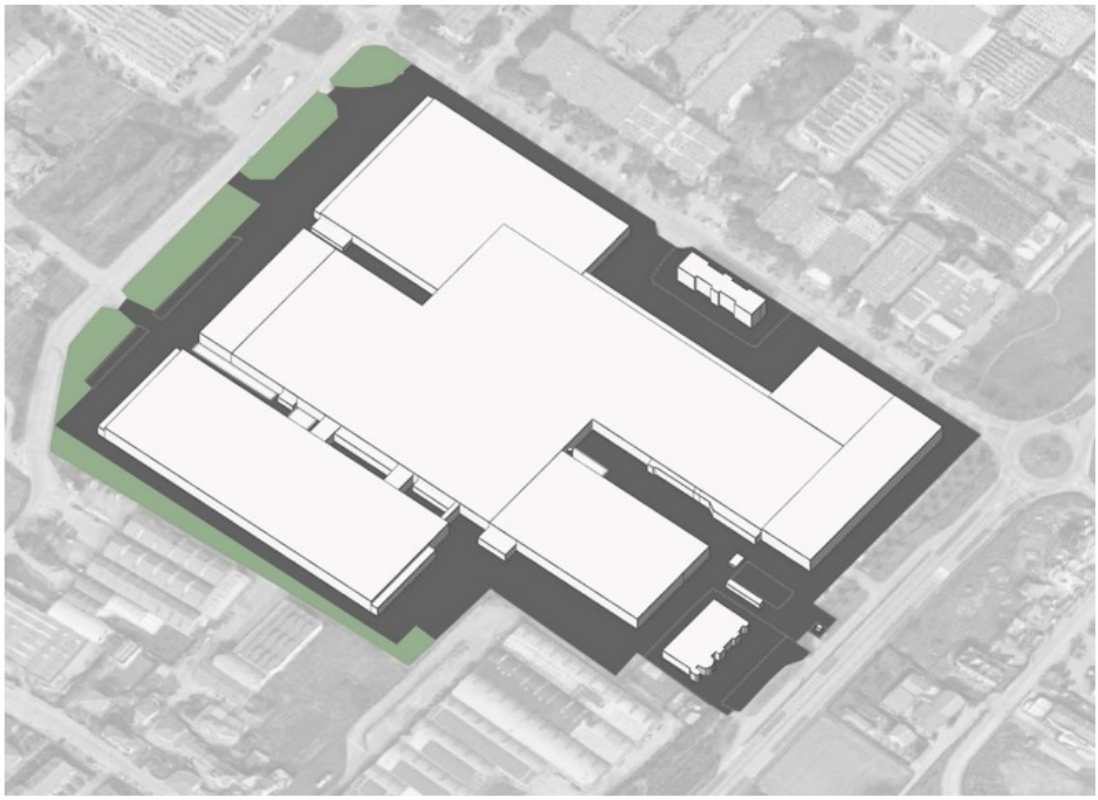
KENCO
INSTIME

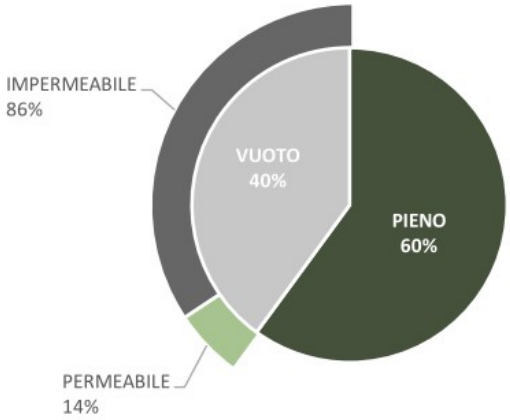
TRICOT

L'area presa in analisi nella seguente scheda si trova ad ovest del Macrolotto 1. Il tessuto è racchiuso tra Via Ghisleri, Via Piemonte e Viale XVI Aprile. L'ampio lotto consta di un unico edificio risalente agli anni '70 cha ha subito delle espansioni successive nel tempo fino ad arrivare ad occupare l'intero terreno: per questo il lotto risulta al 60% pieno e al 40% vuoto. Le porzioni libere sono per la maggioranza impermeabili.

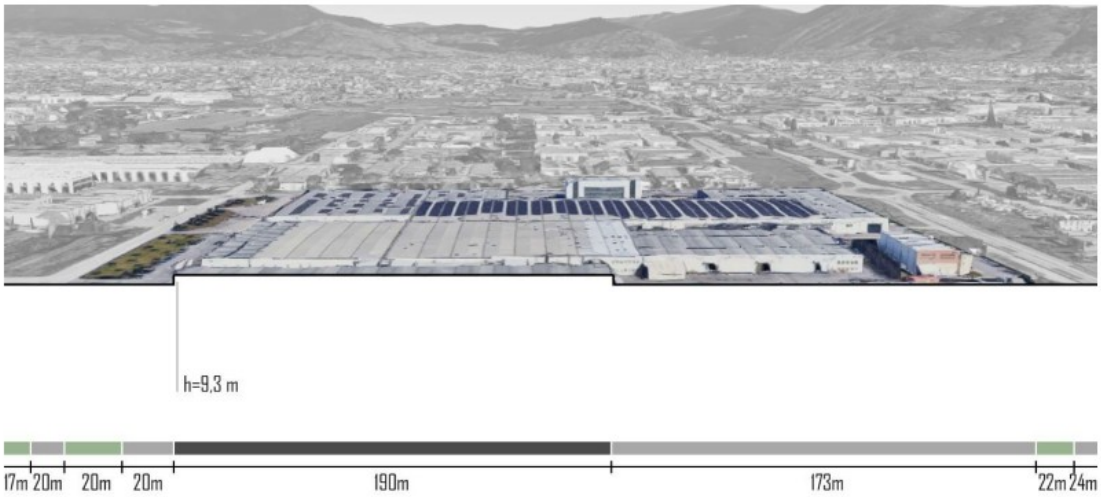


Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



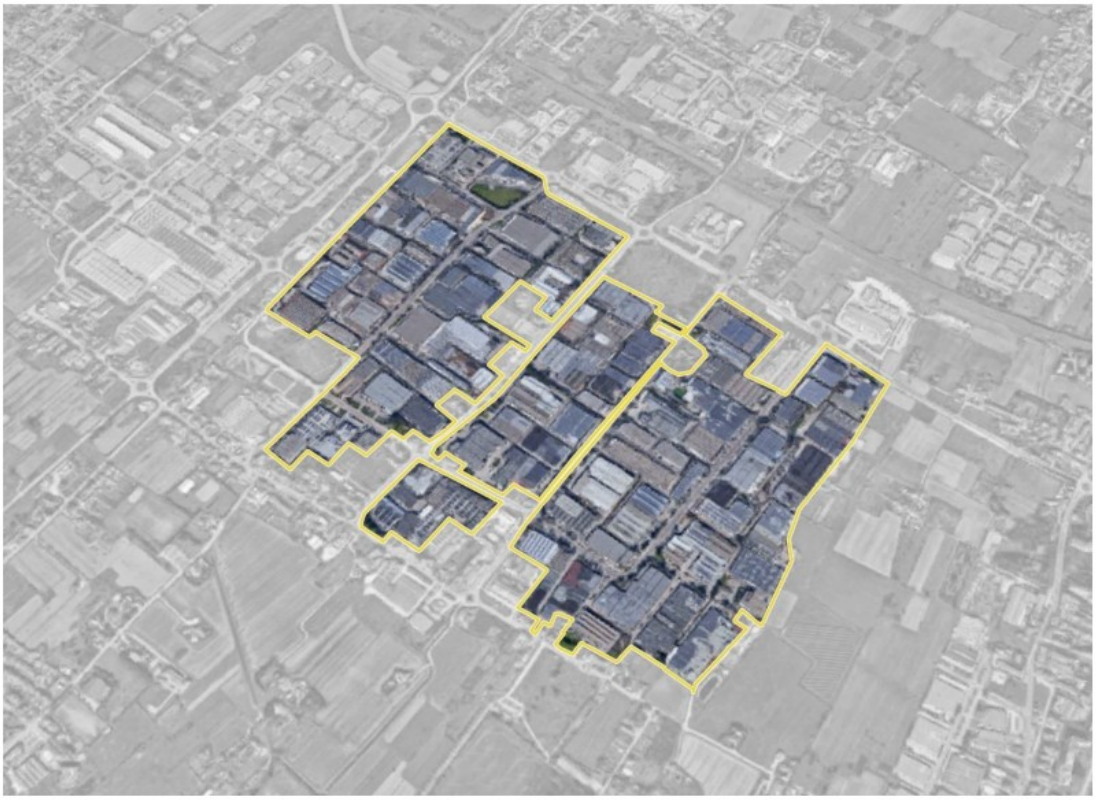


Analisi dei suoli

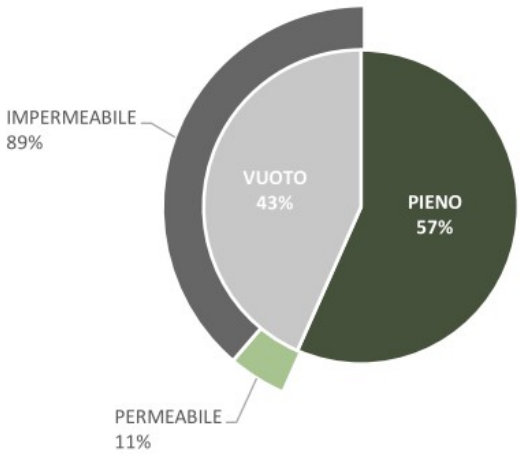


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

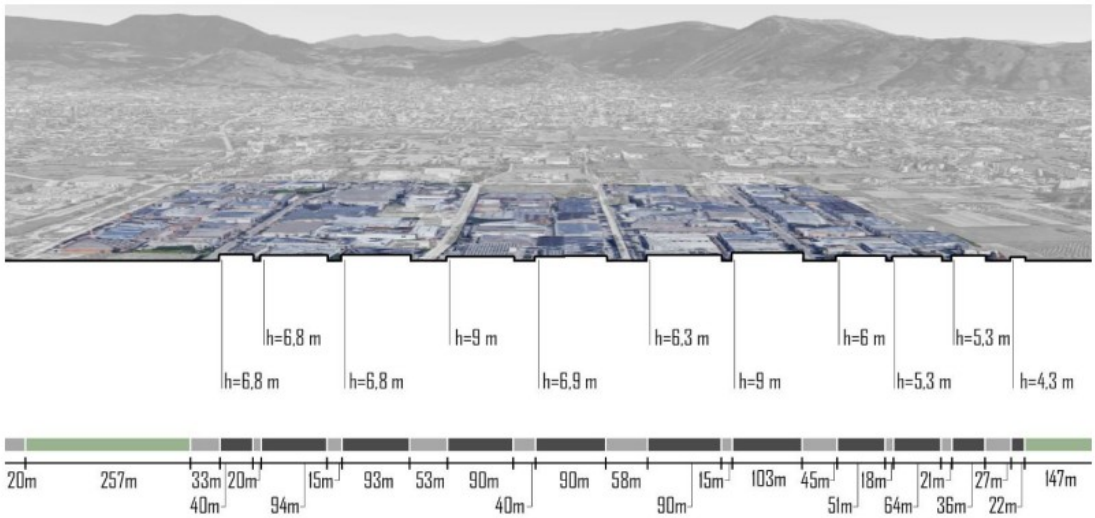
Il Macrolotto 1 è la più grande lottizzazione industriale realizzata in Italia negli anni ‘80 su iniziativa totalmente privata. Si trova a sud del comune di Prato e si esistente per circa 150 ettari. Una volta ultimate le opere di urbanizzazione, lungo le strade ortogonali tra di loro, sono sorti gli insediamenti produttivi e direzionali previsti dal piano di lottizzazione. Il Macrolotto 1 si caratterizza per essere molto denso (il 57% dei suoli risulta occupato da edifici). Il Macrolotto 1 è la prima - e ad oggi unica - esperienza toscana di **APSEA** (Aree Produttive Socialmente ed Ecologicamente Attrezzate): si tratta di un esperimento volto ad integrare la misura quantitativa degli standard urbanistici con parametri qualitativi e prestazionali utili a generare un valore pubblico, a garantire la funzionalità eco-sistemica degli ambienti favorevole alle attività umane, migliorando il contesto ambientale e sociale e, al tempo stesso, favorendo la competitività delle aziende localizzate nell’area.



Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



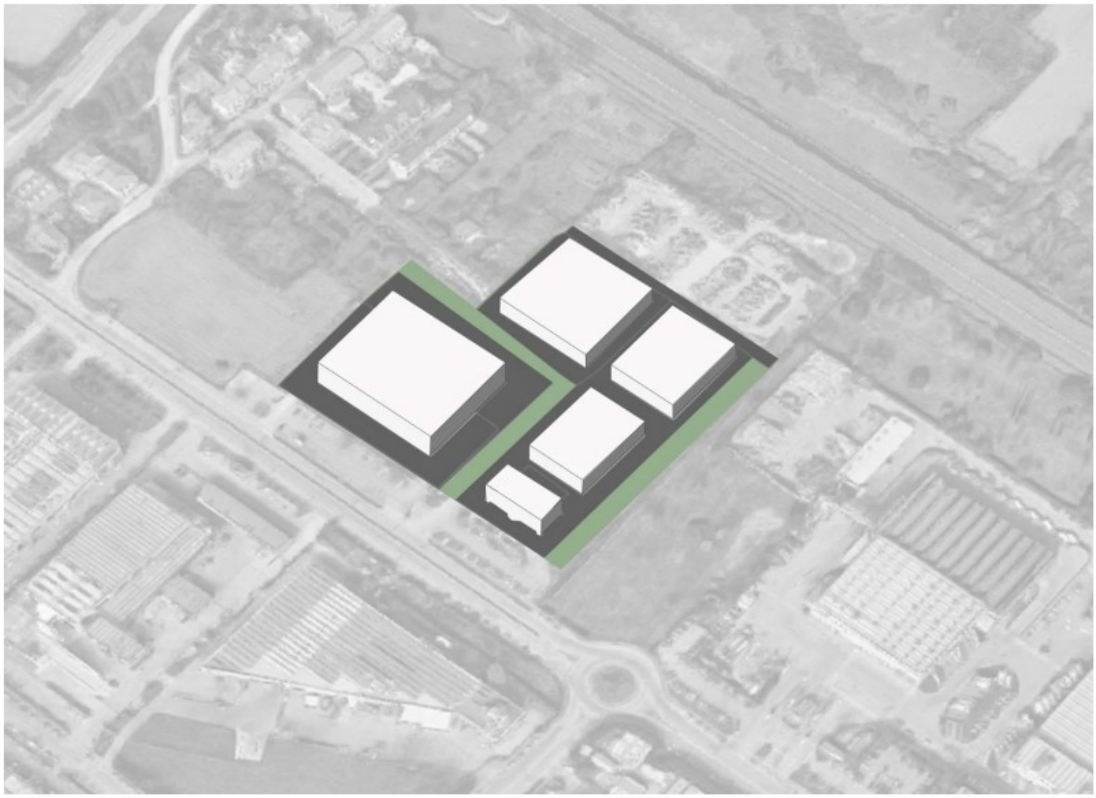
Analisi dei suoli

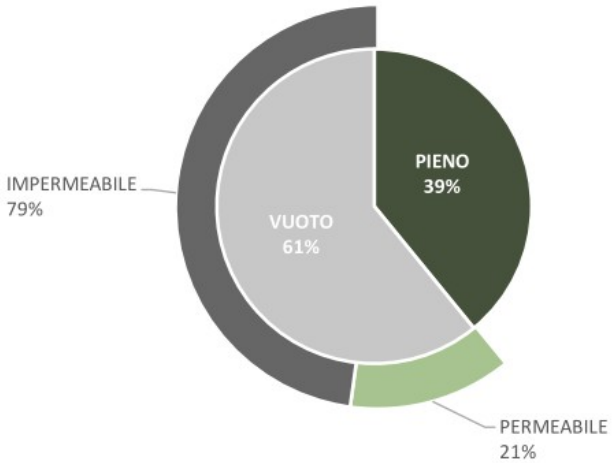


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

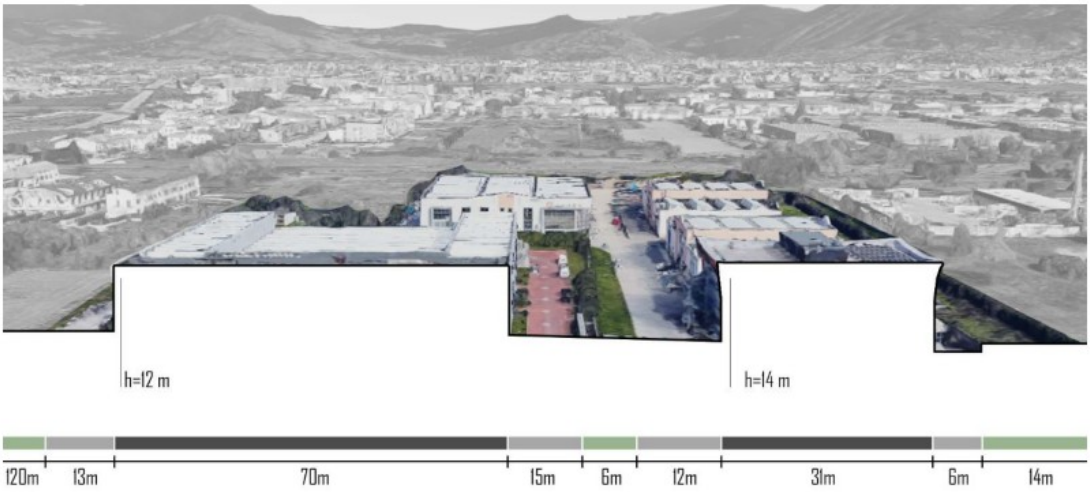
L'area presa in esame nella seguente scheda si trova in via Paronese, a nord del Macrolotto 1. La scheda prende in considerazione un unico lotto contenente cinque edifici: i due lungo strada – realizzati intorno all'anno 2010 - sono caratterizzati per le grandi vetrate e l'altezza elevata; i tre edifici retrostanti – di pochi anni precedenti - sono invece strutture prefabbricate e molto similari tra di loro. Il lotto è per il 61% vuoto, ma il suolo libero è per la maggioranza impermeabile. Lungo Via Paronese sono presenti le uniche aree dedicate a standard ovvero due file di parcheggi pubblici alberati. Le aree verdi rappresentate negli schemi seguenti sono infatti verdi privati pertinenziali sottoutilizzate e alberate per la maggior parte solo lungo il confine perimetrale del lotto produttivo.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





Analisi dei suoli

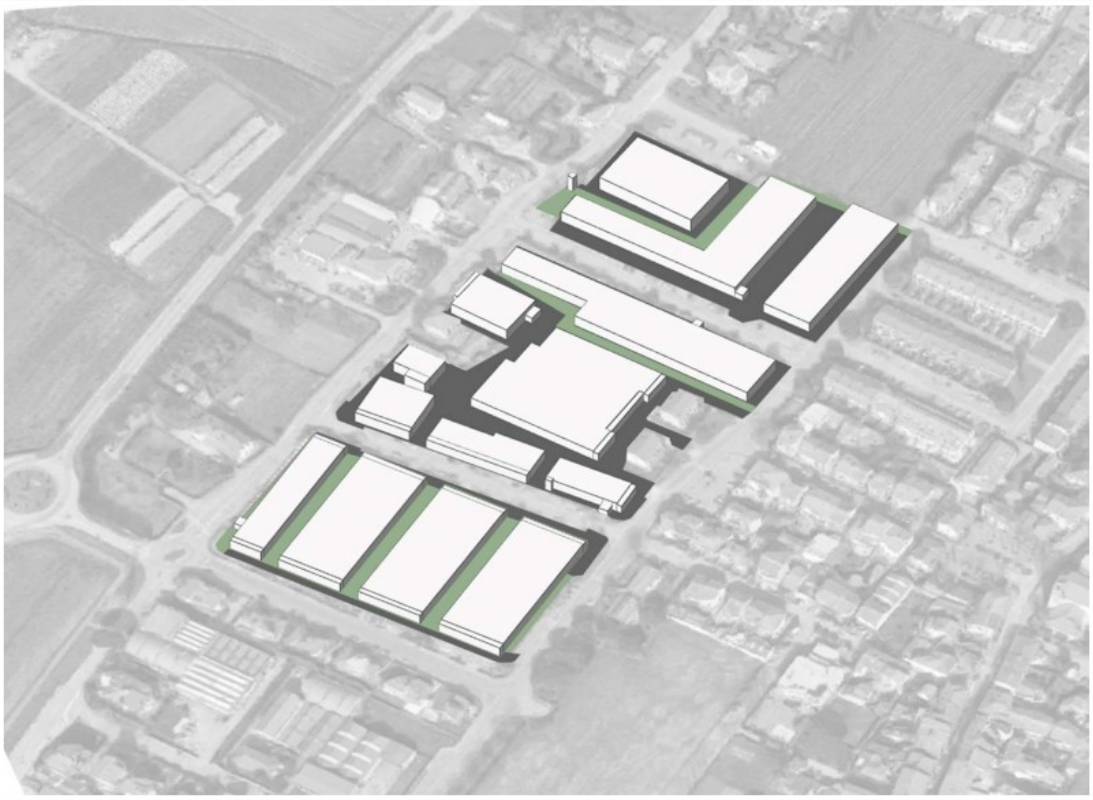


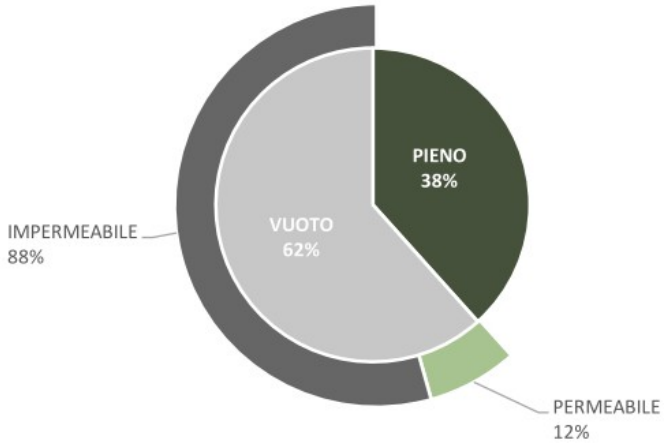
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

HOTEL

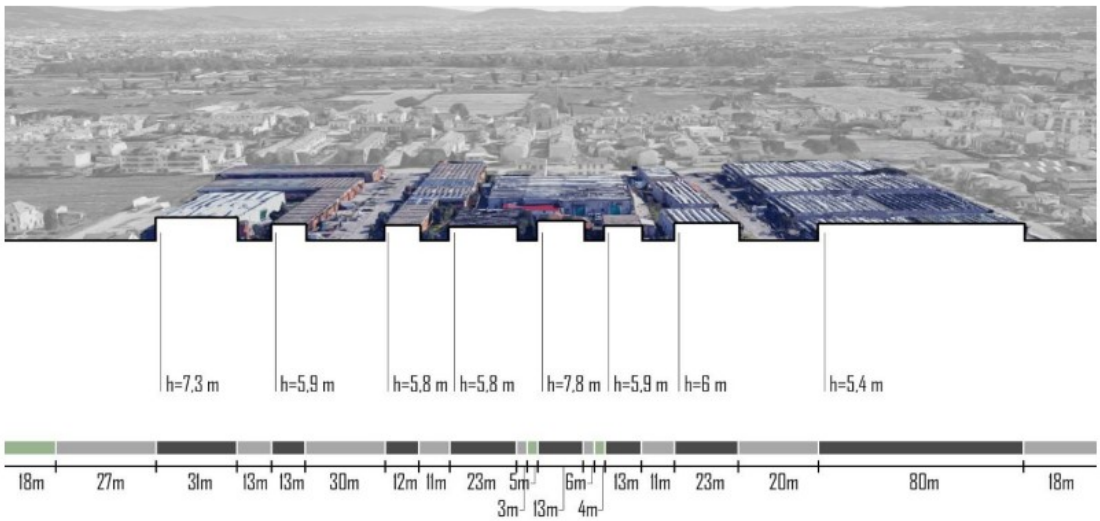
Il tessuto preso in analisi nella seguente scheda si trova in località Tavola, ad ovest del parco ugualmente denominato. I lotti presi in considerazione sono racchiusi tra Via Nebbiaia, Via Domenico Coppi e Via Martino Meucci. La lottizzazione industriale risale agli anni '80 e vede la realizzazione in contemporanea di tutti gli edifici, ad eccezione del capannone a nord-ovest lungo Via Nebbiaia risalente ad un periodo successivo. I lotti risultano discretamente densi, con spazio di pertinenza limitato e perlopiù impermeabile. Gli edifici – alti tra i 6 e gli 8 metri - hanno coperture a shed e alcuni sono dotati di pannelli fotovoltaici; hanno forme regolari e sono realizzati per la maggioranza con materiali prefabbricati.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



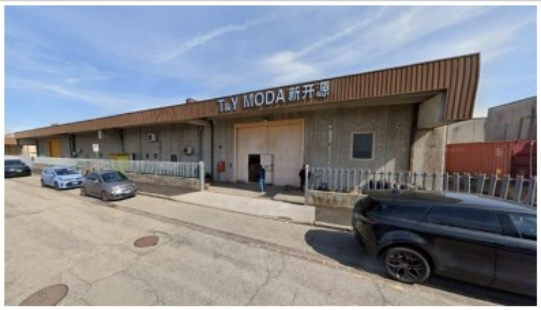


Analisi dei suoli



Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

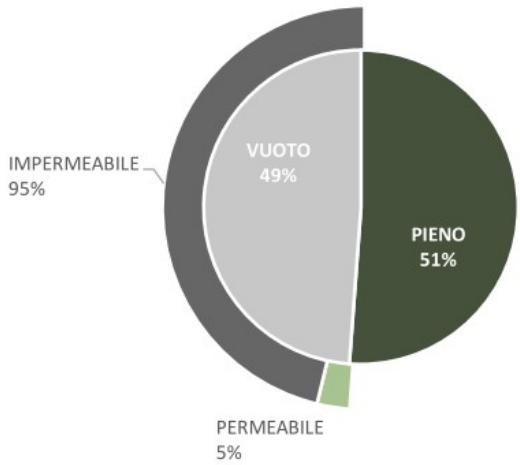
X.D.X


T&Y MODA

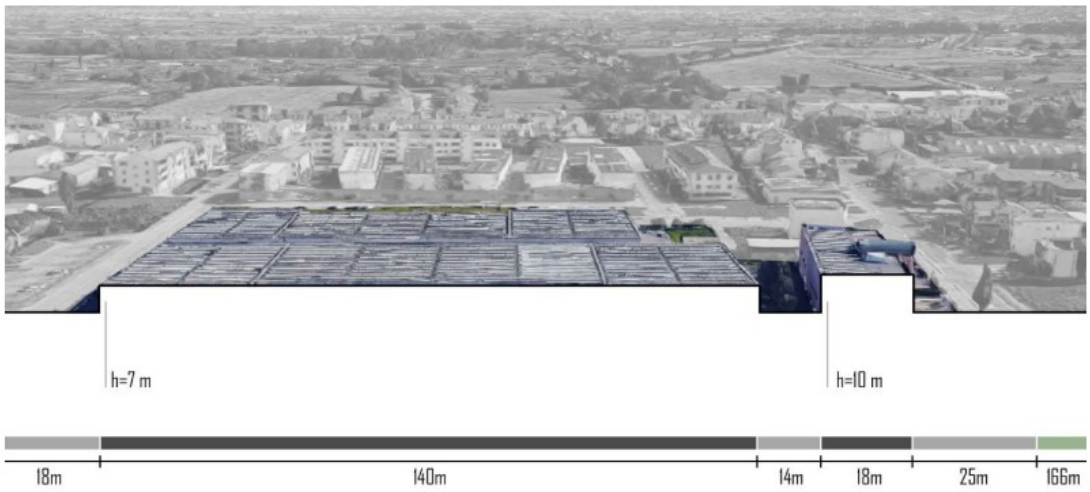
MH

Il tessuto preso in esame nella seguente scheda si colloca in località Tavola, ad ovest del parco ugualmente denominato. L'area è racchiusa tra Via Franco Badiani, Via Franco Ciatti, Via Ugo Cantini e Via Manfredo Pasquinelli. Il tessuto consta di un unico lotto contenente al suo interno tre edifici realizzati tra il 1991 e il 2007. Si riscontra un equilibrio di pieni e vuoti e i vuoti si caratterizzano per essere per la quasi totalità impermeabili. Nota rilevante è infatti l'eliminazione di alberature che erano presenti fino al primo decennio dell'anno 2000 sia all'interno dei lotti prospicienti Via Franco Badiani, sia all'interno di quelli lungo Via Ugo Cantini.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



Analisi dei suoli



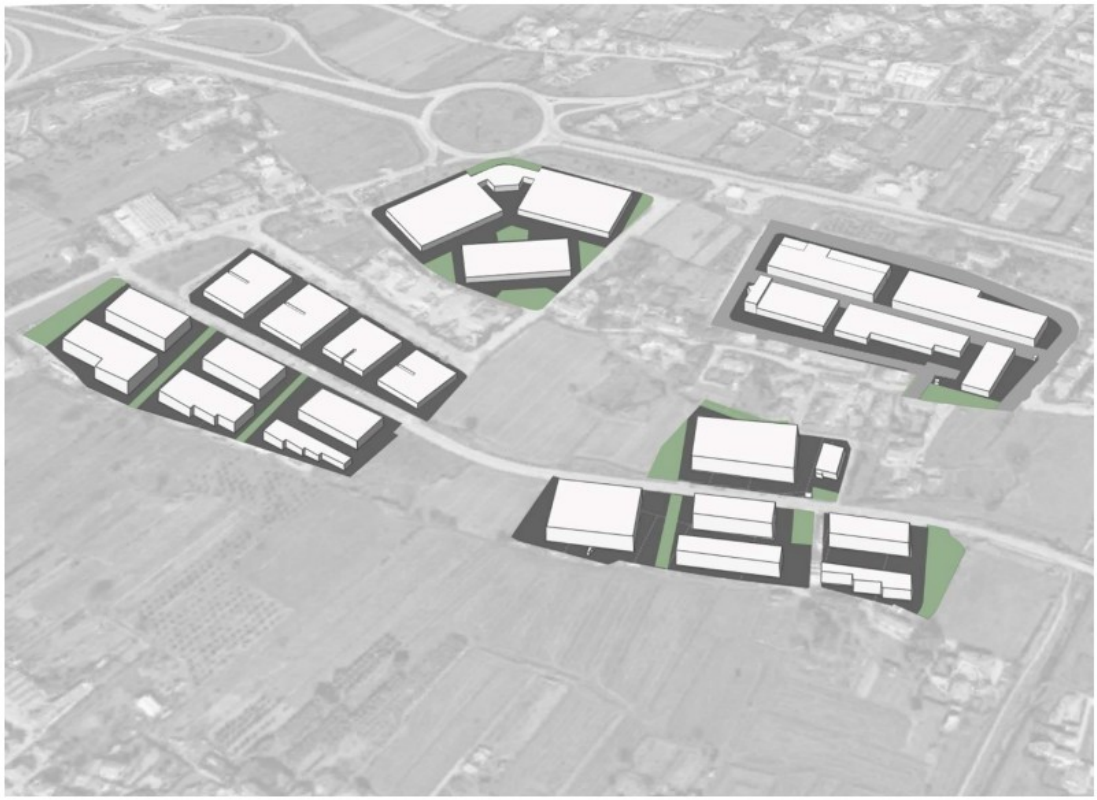
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

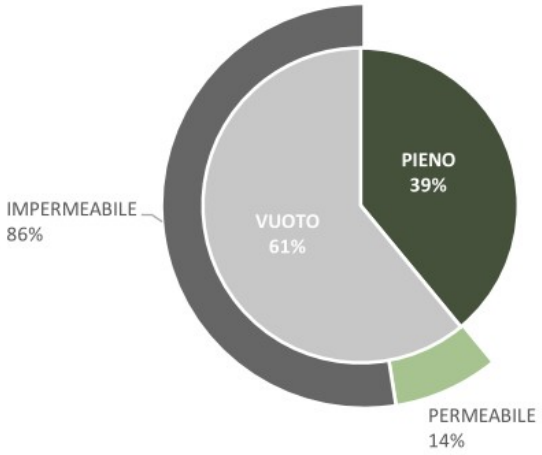
LA DEAGA

MAGLIFICIO
Agati

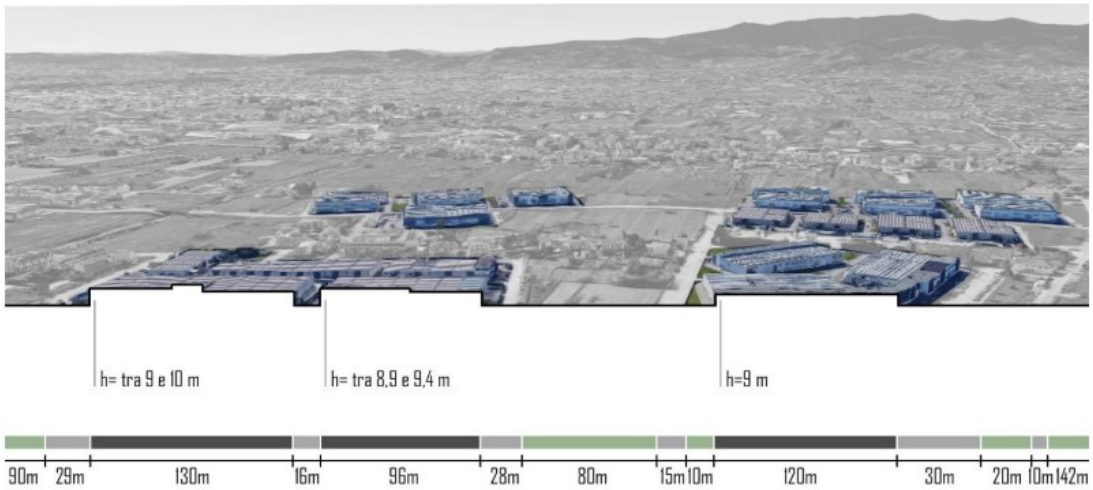
Il tessuto preso in esame nella seguente scheda si trova a nord di Casale. I numerosi lotti che compongono l'area si collocano tra la Declassata e l'autostrada A11. Gli edifici presi in analisi – di recente realizzazione (dopo gli anni '90) - sono racchiusi tra Via dei Trebbi e Viale Leonardo Da Vinci. I diversi lotti sono stati realizzati in due fasi consecutive: quelli più a sud -lungo Via Franco Vannetti Donnini - infatti, sono più recenti perchè della seconda decade dell'anno 2000, successivi a tutti i restanti edifici presi in esame e sono, per questo, dal punto di vista architettonico, molti simili tra di loro. Le altezze variano tra i 9 e i 10 metri. Nonostante la prevalenza di vuoti rispetto ai pieni purtroppo si ha una caratterizzazione di impermeabilità. I parcheggi sono lungostrada e presentano piccole aiuole e non alberature, mentre l'unica area presente nel tessuto dedicata allo standard è un'area a verde pubblico attrezzato in Via dei Trebbi, dotata di sole panchine per la sosta.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





Analisi dei suoli

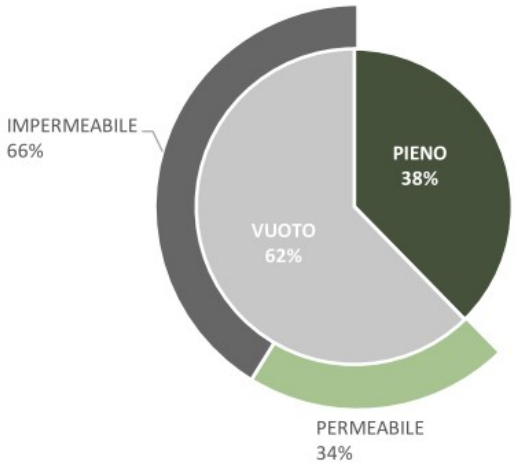


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

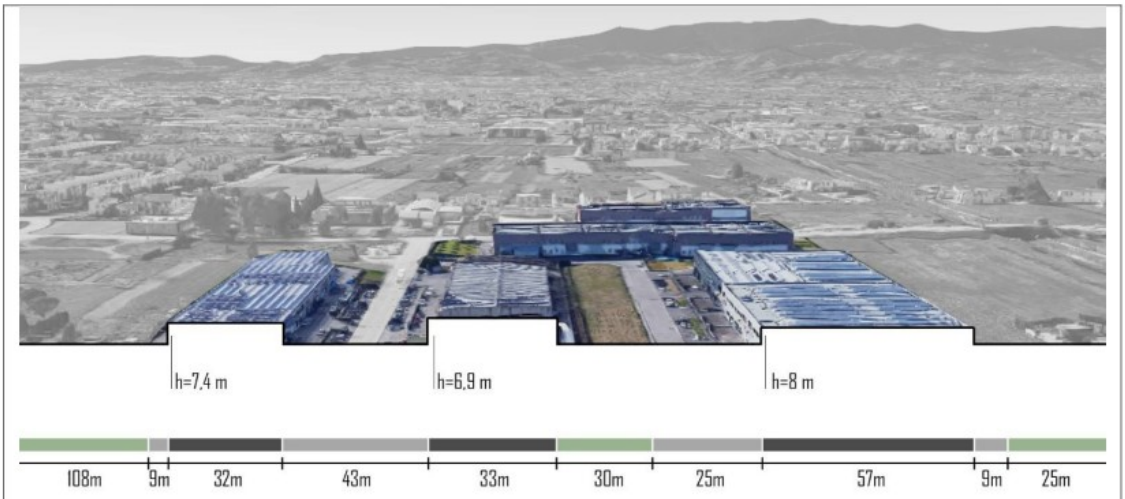
NWG

L'area presa in esame nella seguente scheda si trova in località Vergaio. I lotti analizzati sono racchiusi tra Via Franco Vannetti Donnini e Via dei Tessitori, a sud della Declassata. I tre edifici che si affacciano su Via dei Tessitori sono degli anni '90 e sono precedenti ai restanti capannoni, nati invece negli ultimi anni. In ogni caso, data la recente realizzazione, si riscontra una discreta quantità di suolo permeabile lasciato a verde ma non dedicato a standard pubblici, la cui presenza si palesa soltanto in alcuni parcheggi. Gli edifici hanno caratteristiche similari: forme regolari, altezze che non superano gli 8 metri, coperture a shed e sono realizzati principalmente con materiali prefabbricati.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)

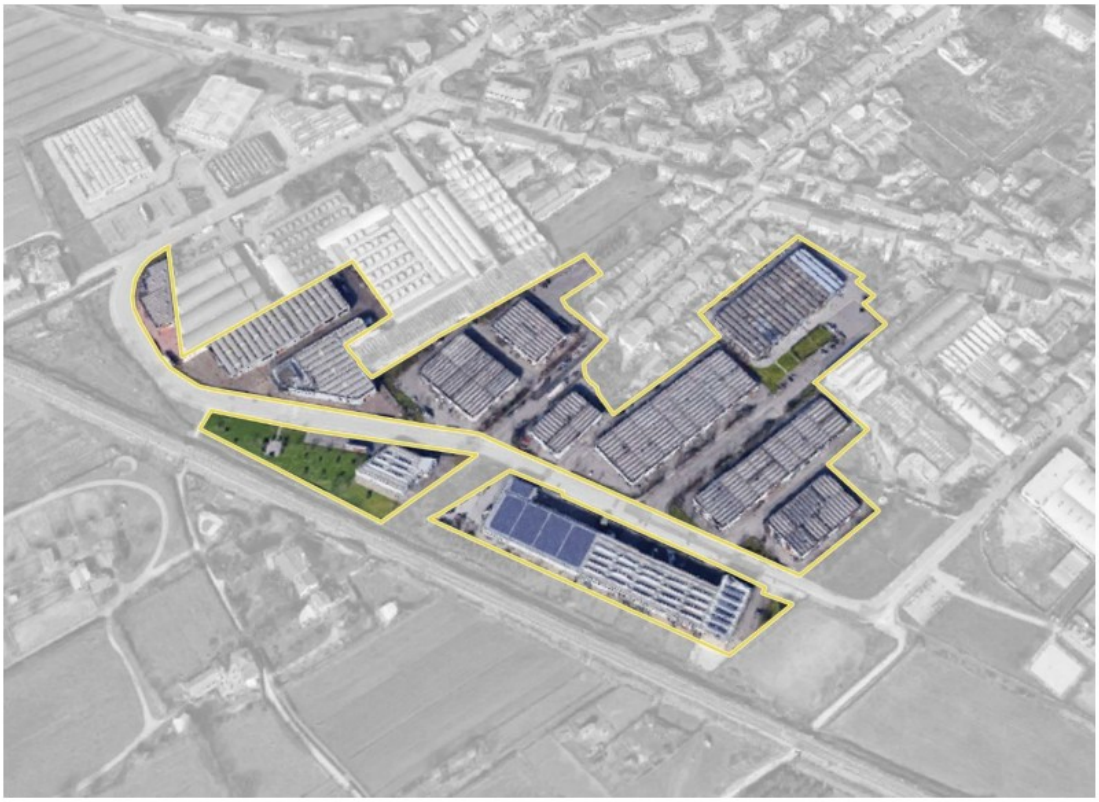


Analisi dei suoli

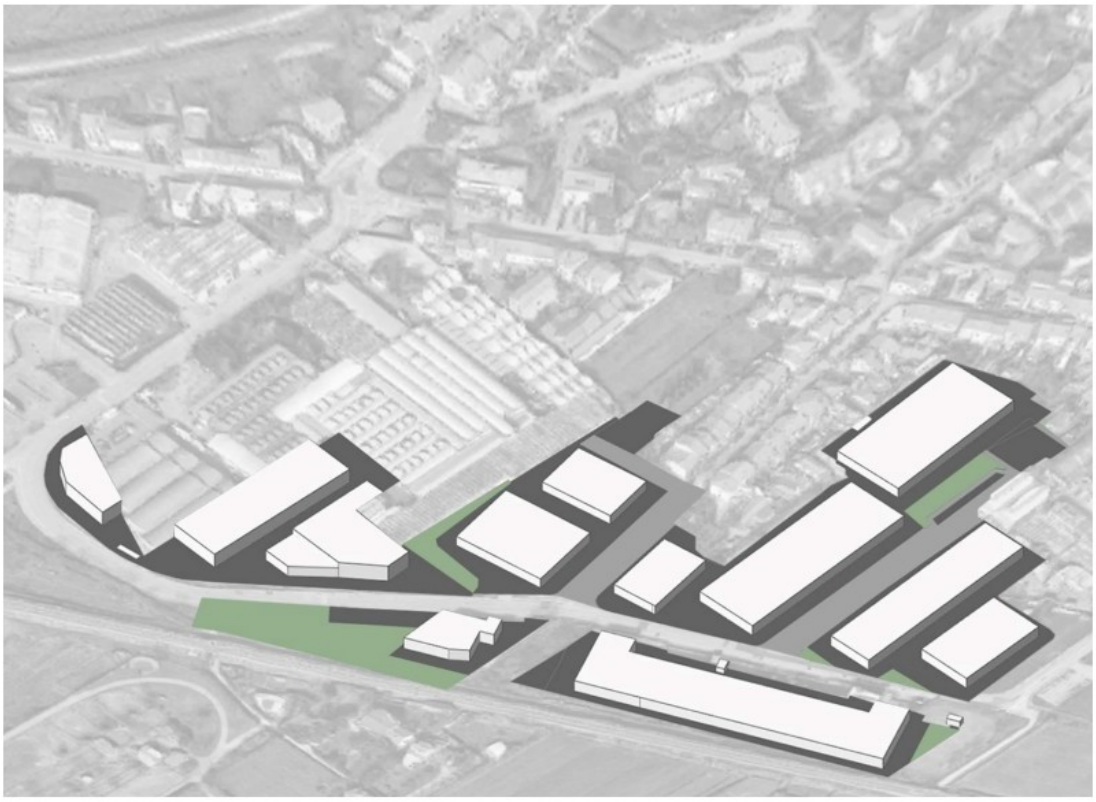


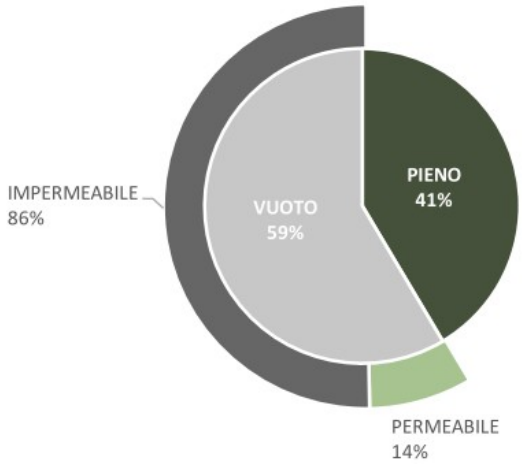
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

Il tessuto preso in analisi nella seguente scheda si trova in località Narnali. I tre lotti che compongono l'area confinano a sud con la ferrovia e sono racchiusi tra Via Lungo Il Ficarello, Via Croce Rossa e Via Valdingole. Gli edifici presi in considerazione risalgono a periodi differenti: alcuni sono stati realizzati tra il 1979 e il 1991, altri, più recenti e che presentano caratteristiche costruttive similari tra di loro, tra il 1991 e il 2007. Fatta eccezione per il lotto lungo la ferrovia che contiene un unico edifico e dispone di un'area pertinenziale ampia e per la quasi totalità permeabile, gli altri lotti sono dotati di pertinenze limitate e impermeabili.

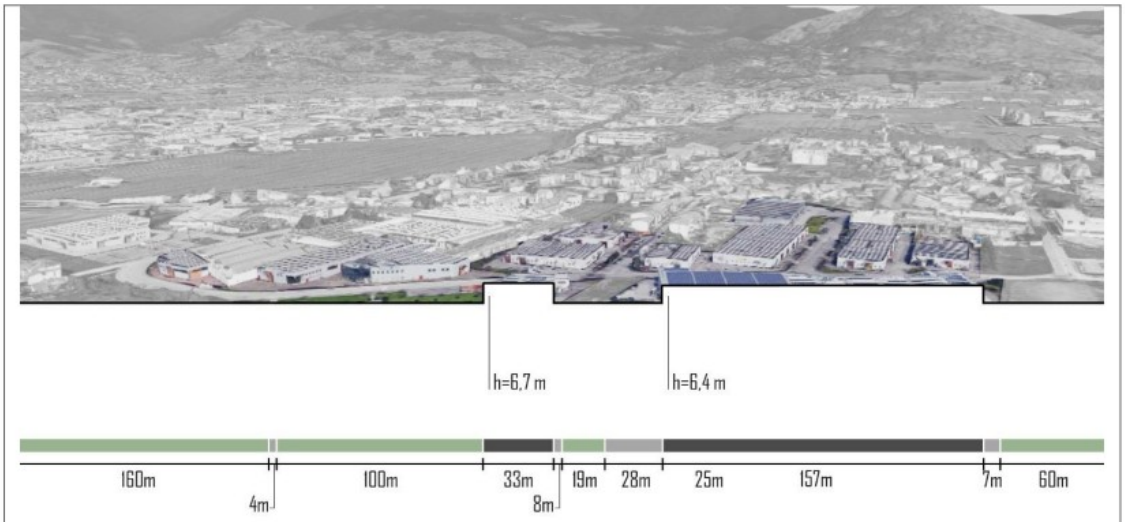


Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





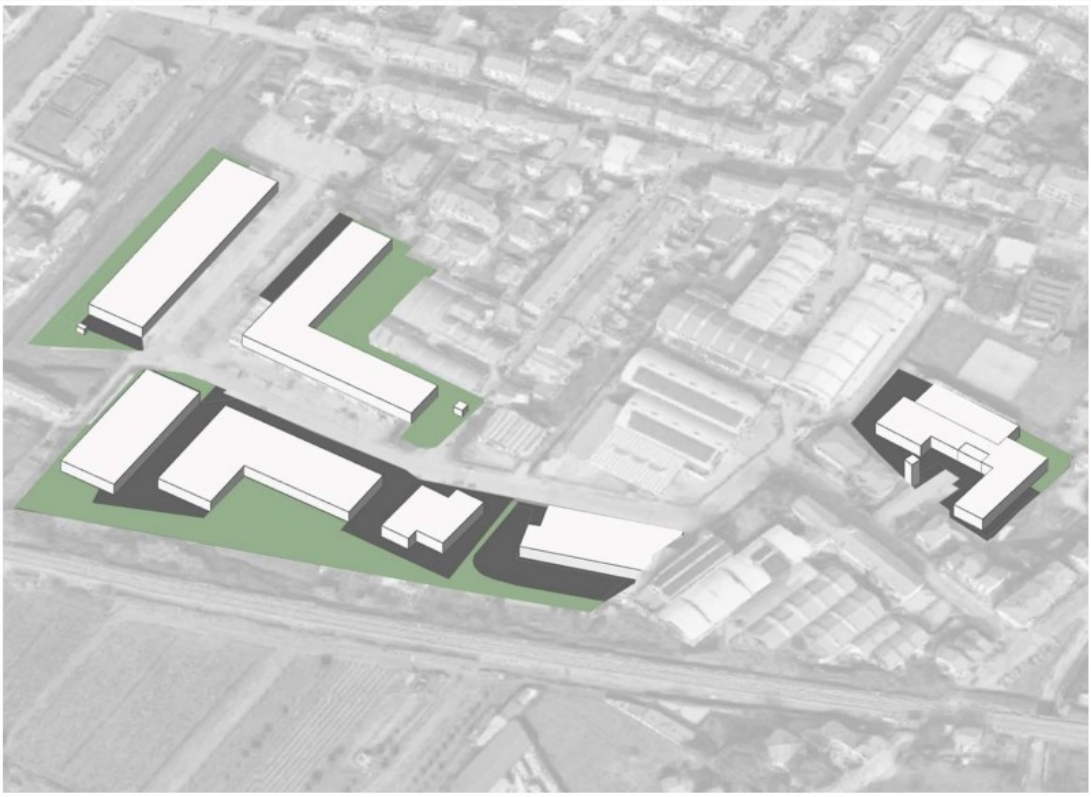
Analisi dei suoli

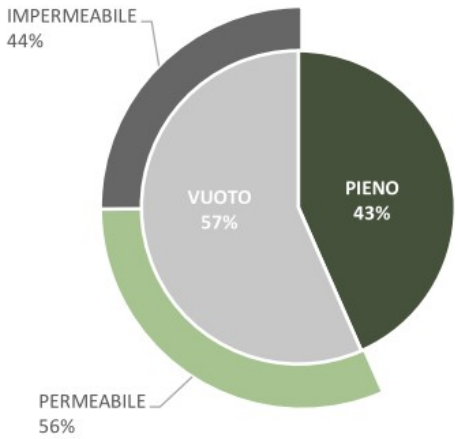


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

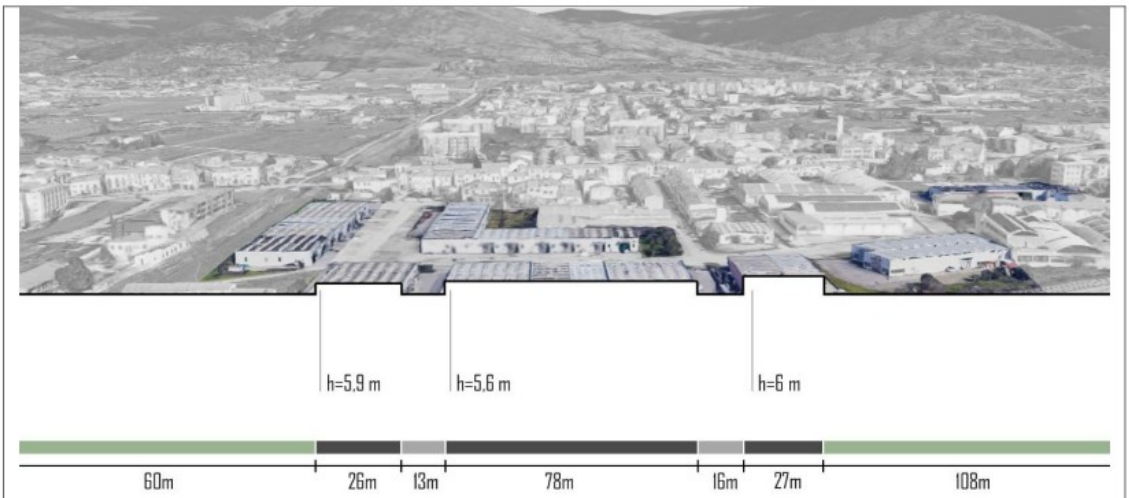
Il tessuto preso in esame nella seguente scheda si colloca in località Narnali. Lambiti a sud dalla ferrovia, gli edifici che compongono i lotti si dispongono lungo Via Monterotondo, Via Nervesia della Battaglia e Via Dosso Faiti. Tutti di recente realizzazione presentano caratteristiche simili, tipiche della tipologia pianificata: alti tra i 5 e i 6 metri, con copertura a shed e in materiali prefabbricati. L'area si configura con una prevalenza di vuoti e una discreta quantità di suolo permeabile che si palesa attraverso ampie aree verdi nei lotti di pertinenza degli edifici. Fatta eccezione per i parcheggi lungo strada e l'area a parcheggio pubblico in via Monterotondo – del tutto priva di alberature – all'interno del tessuto non sono presenti aree a standard.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)

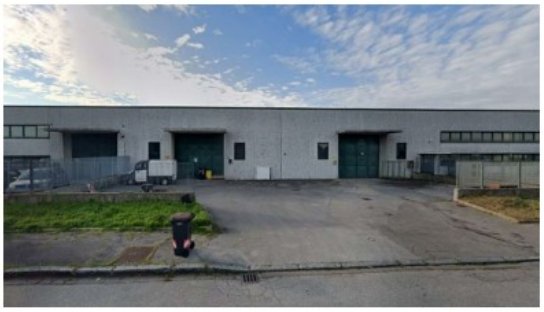




Analisi dei suoli



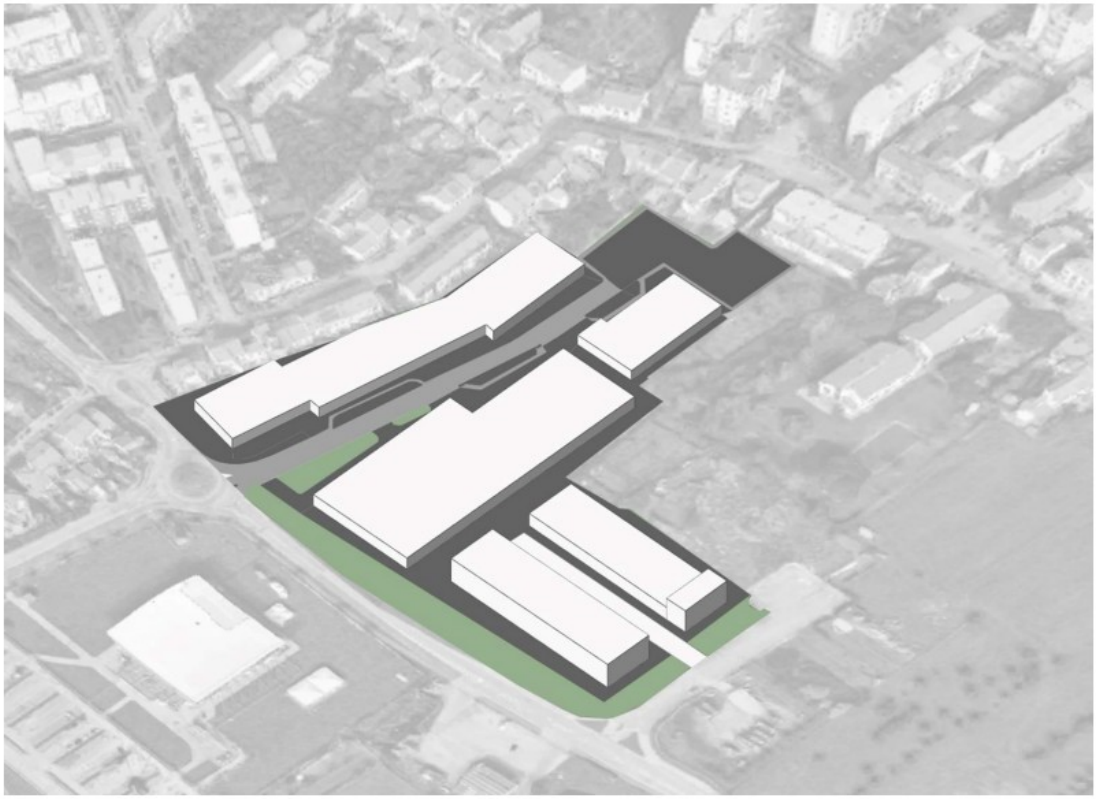
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

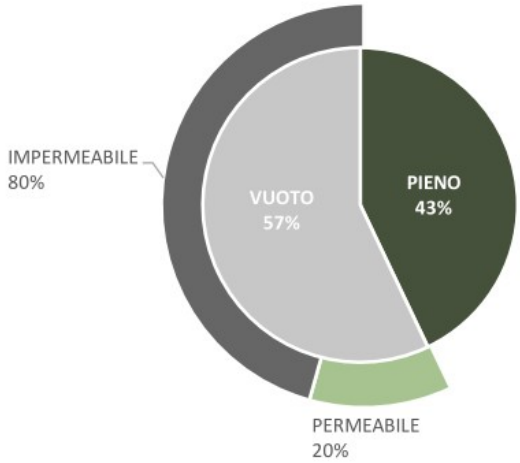


NUOVA SAF - SGUANCI

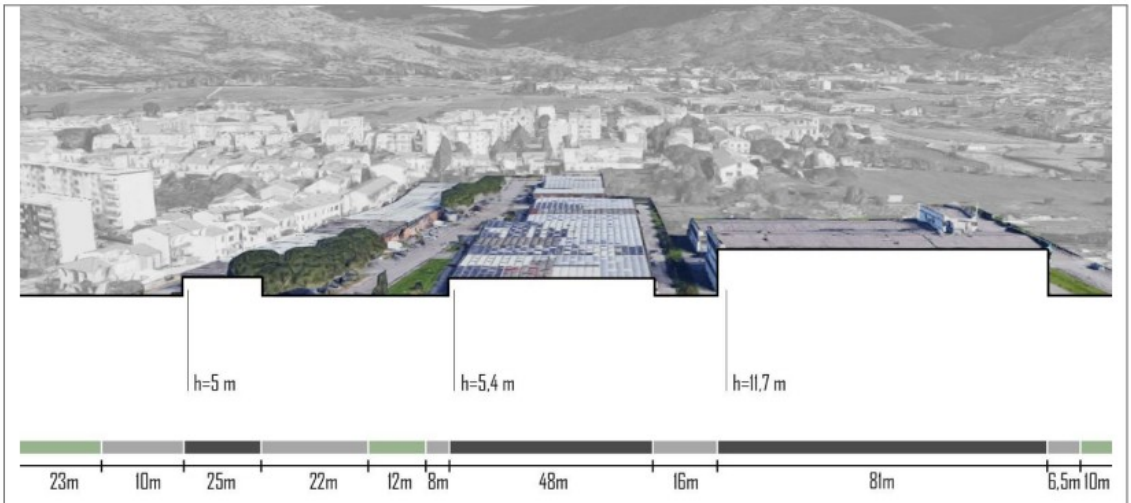
Il tessuto preso in analisi nella seguente scheda si trova in località Maliseti. Gli edifici che compongono l'area si dispongono lungo Via Melis Federigo e Via Artigianato. I capannoni lungo Via Artigianato, realizzati tra il 1966 e il 1979, sono antecedenti rispetto ai due edifici similari posti lungo Via Melis Federigo, risalenti agli anni '90/2000. I meno recenti hanno coperture a shed e finiture in laterizio, al contrario i più contemporanei presentano coperture a capanna e finestre a nastro. In merito alla caratterizzazione dei suoli si può notare la prevalenza dei vuoti rispetto ai pieni e un'ampia fascia di verde che funge da filtro con Via Melis Federigo. Si riscontra il recente abbattimento di alberi di pino marittimo lungo via Artigianato, dove anche l'area a parcheggio pubblico finale è carente di alberature.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





Analisi dei suoli

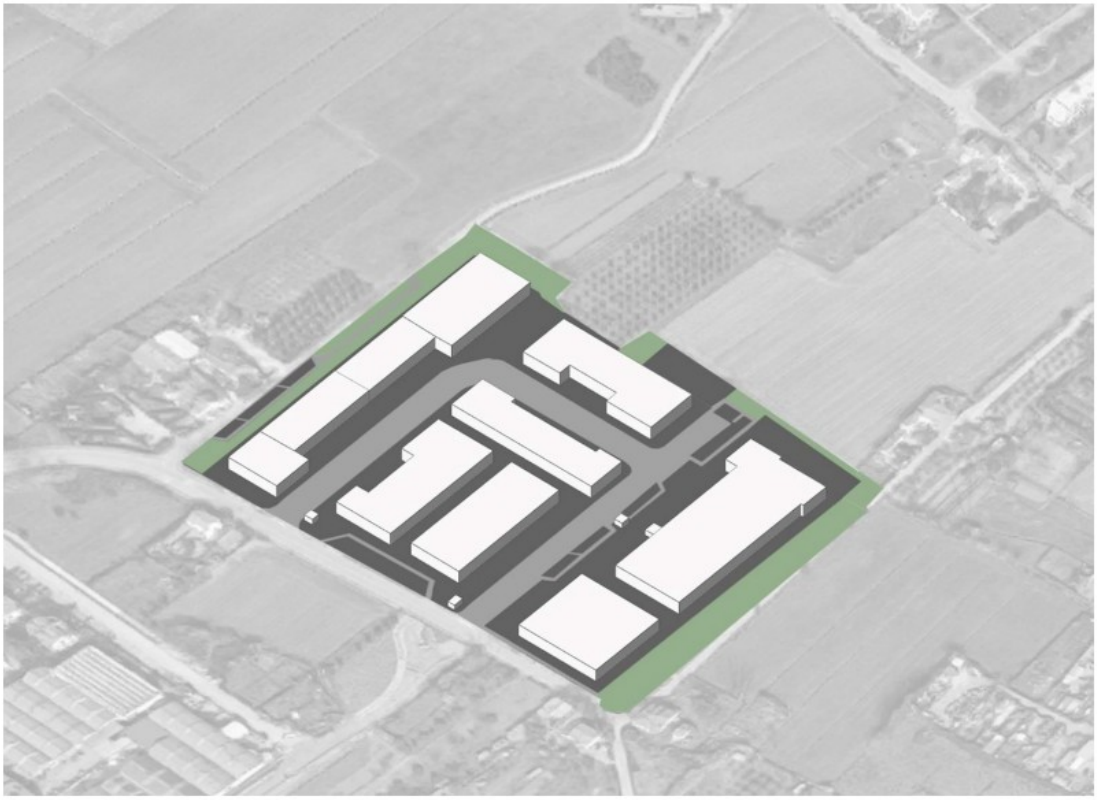


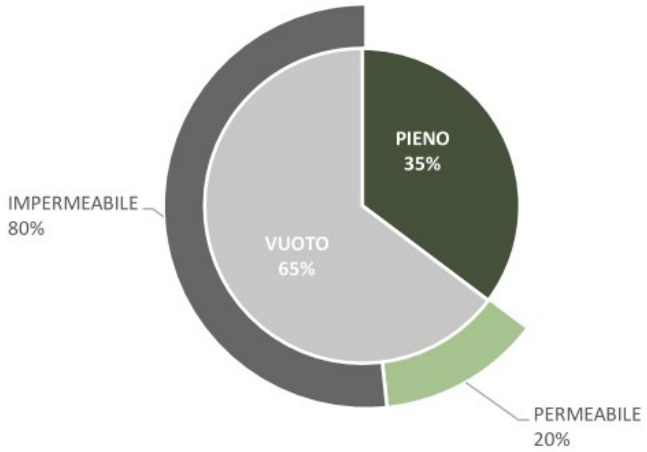
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

COMPARTIMIANATO

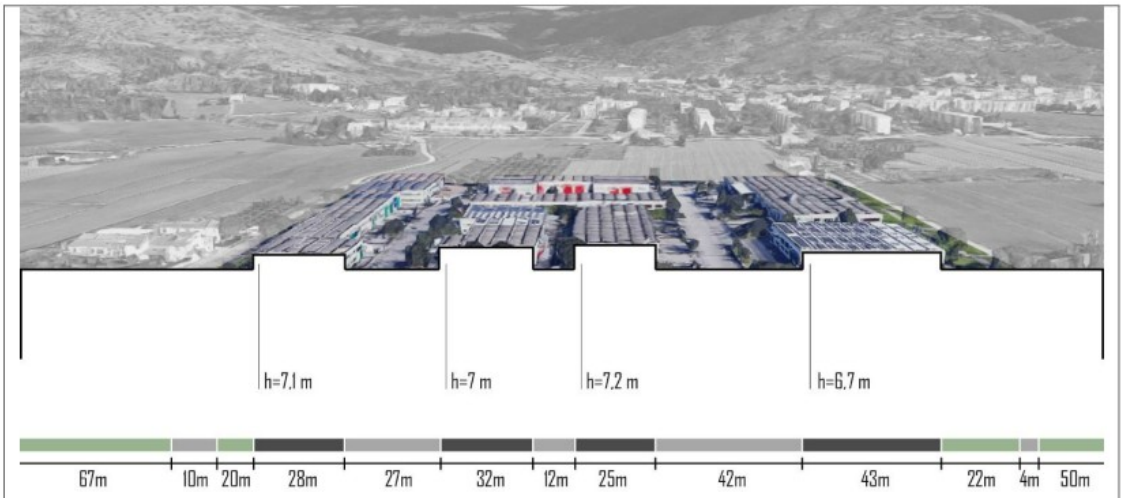
Il tessuto preso in esame nella seguente scheda si trova in località Maliseti. L'area è composta da tre lotti racchiusi tra Via del Gorello, Via Mozza dei Gelli e Via Vella o Lungo la Bardena. La lottizzazione industriale risale agli anni '90 in un contesto prettamente agricolo. Nell'area si riscontra una prevalenza di vuoti, ma il suolo risulta essere permeabile in minima parte. In particolare, due fasce verdi sono disposte alle estremità est ed ovest, ma solo quella posta ad est funge da verde pubblico. Altri standard presenti nell'area sono numerosi parcheggi dislocati lungostrada. Gli edifici sono disposti in maniera regolare, alti tra i 6 e i 7 metri e con finiture simili tra di loro.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





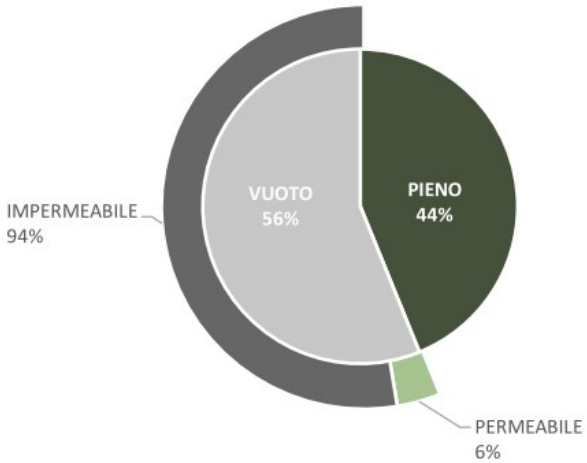
Analisi dei suoli



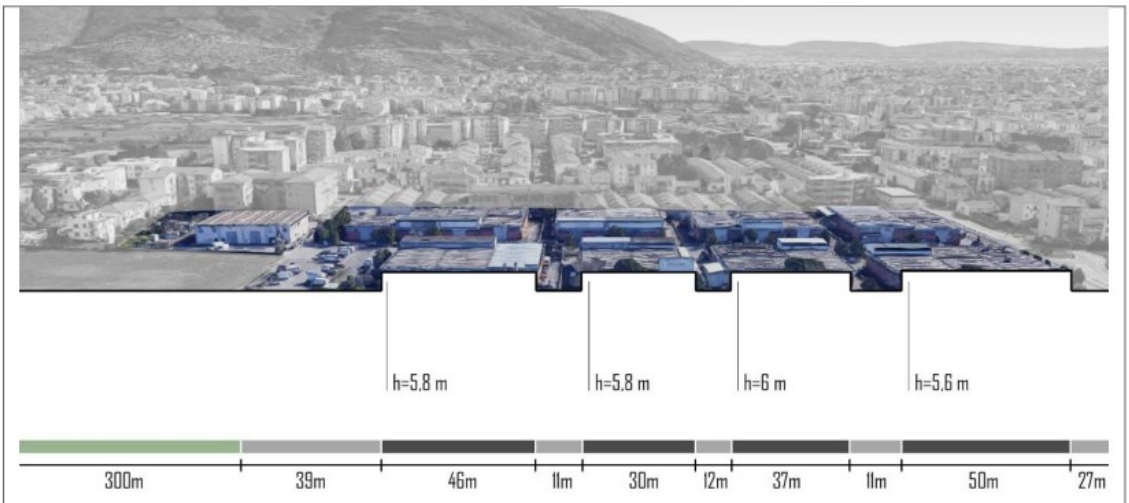
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

Il tessuto preso in analisi nella seguente scheda si trova a Chiesanuova e si tratta della lottizzazione industriale realizzata negli anni ‘80 che si dispone linearmente su entrambi i lati di Via Danubio. Gli edifici che compongono il lotto presentano le medesime caratteristiche che non hanno subito trasformazioni formali: forme regolari, altezza che varia da 5 metri e mezzo a 6 metri, copertura a shed - con aggiunta in epoca più recente di pannelli fotovoltaici - e finitura in laterizio. A nord ovest del tessuto preso in esame esiste un parcheggio pubblico, unico standard dell’area, quasi privo di elementi vegetazionali. I suoli dell’intero tessuto analizzato si caratterizzano per essere per la quasi totalità non permeabili: infatti gli unici elementi arborei presenti sono racchiusi in aiuole e non in un manto erboso.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



Analisi dei suoli

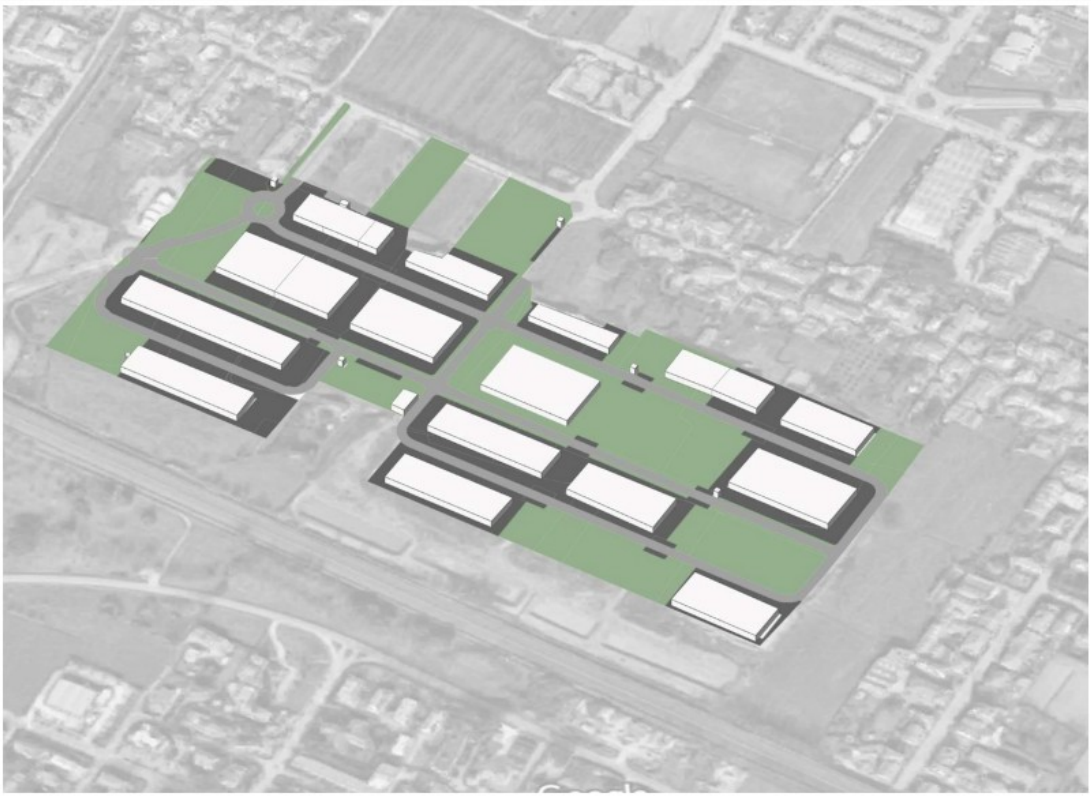


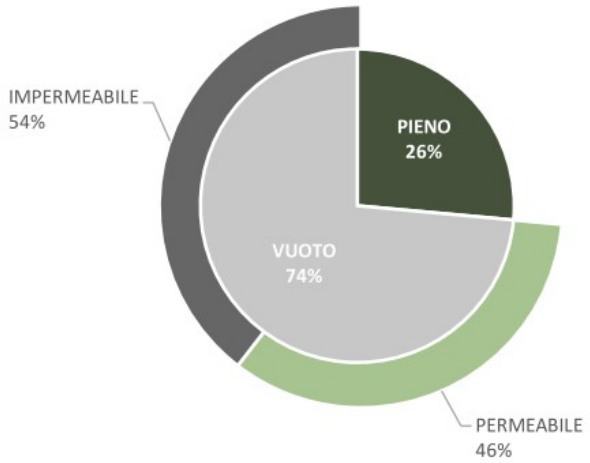
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

AUTOFFICINA

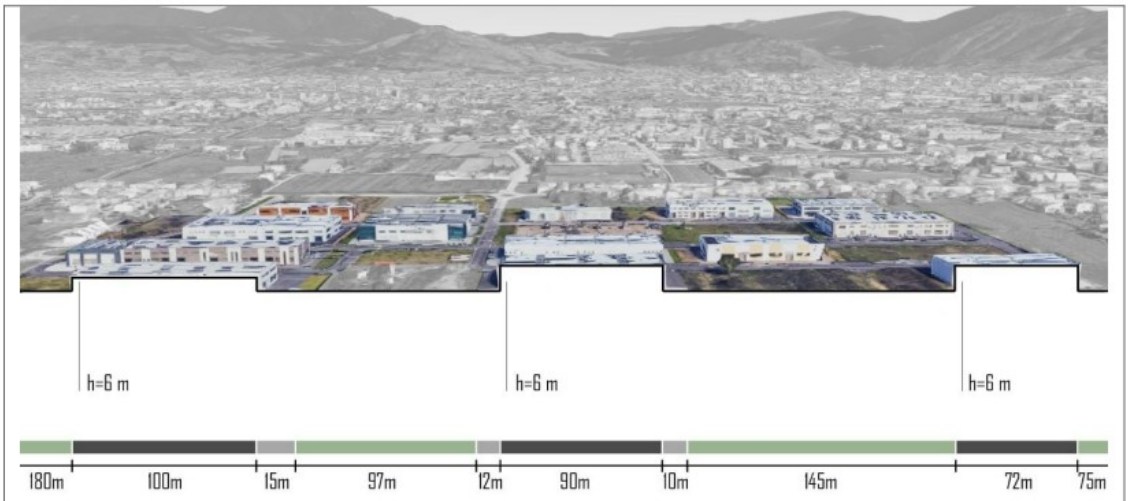
Il tessuto studiato nella seguente scheda si trova in località Capezzana ed è la lottizzazione industriale, di recente realizzazione e ancora in fase di completamento, che si sviluppa in adiacenza all'autostrada A11, a nord-ovest del Macrolotto 1. Solo un quarto dell'area risulta ad oggi edificata e il suolo libero è per circa il 50% permeabile: sono presenti, infatti, due ampie porzioni dedicate al verde pubblico. Gli edifici sono tutti di due piani fuori terra, con copertura piana o a shed e dalle forme regolari. Sono dotati di adeguato spazio pertinenziale dedicato ai parcheggi o al verde. Dal punto di vista delle finiture si notano diverse soluzioni architettoniche che vanno da colorazioni effetto corten, a materiali prefabbricati o a superfici interamente vetrate.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





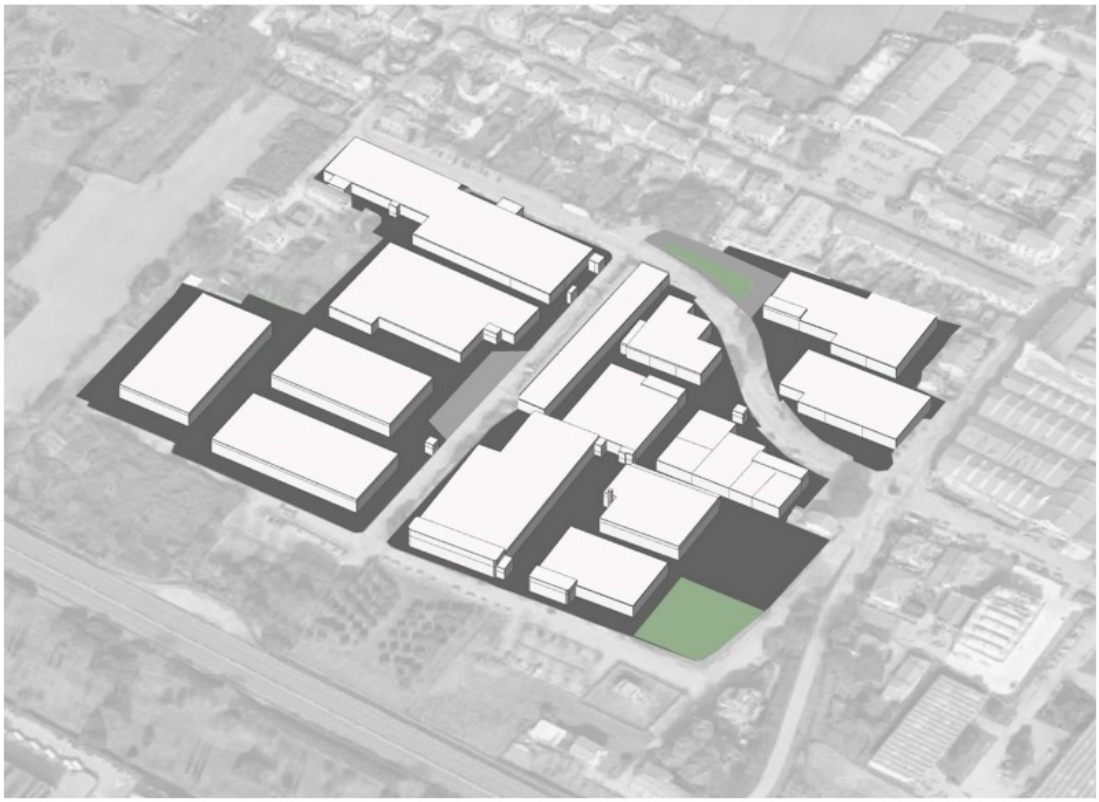
Analisi dei suoli

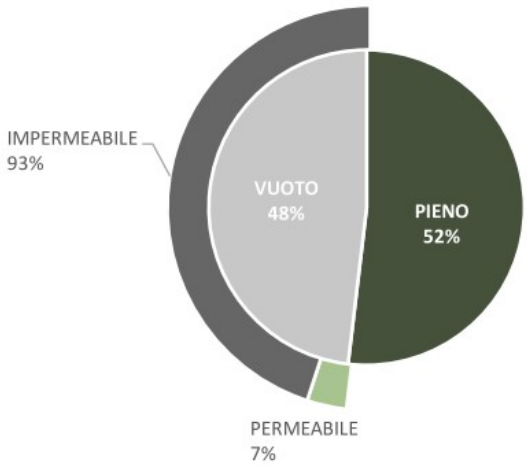


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

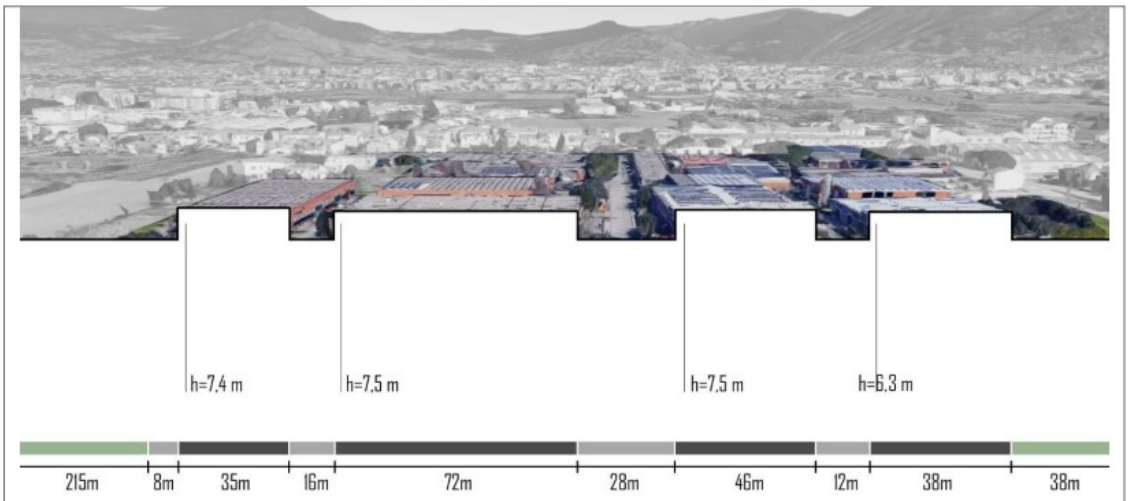
L'area produttiva si colloca in località San Giusto, subito a nord del tracciato autostradale. I tre lotti in analisi sono racchiusi tra Via Gora del Pero, Via Guido Ruggiero e Via Alfredo Menichetti. L'area è priva di standard ad eccezione della presenza di un parcheggio in Via Guido Ruggiero in gran parte alberato. I capannoni industriali, figli di due pianificazioni - una degli anni '80 e una degli anni '90 - sono per la maggioranza realizzati con finitura in laterizio con coperture piane o a shed e dotate successivamente di pannelli fotovoltaici. Il rapporto tra pieni e vuoti è circa del 50% e le aree permeabili sono di gran lunga inferiori a quelle impermeabili.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





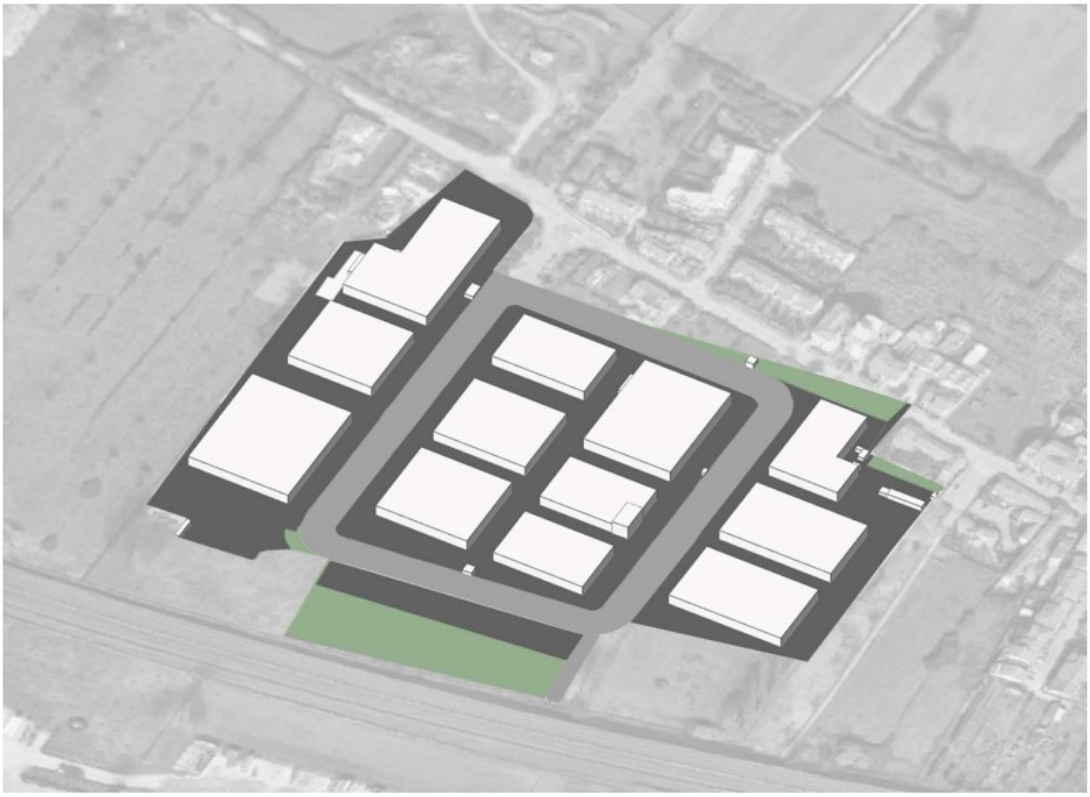
Analisi dei suoli

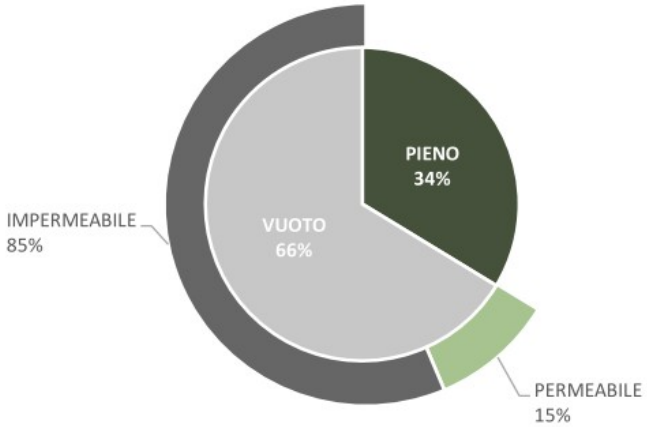


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

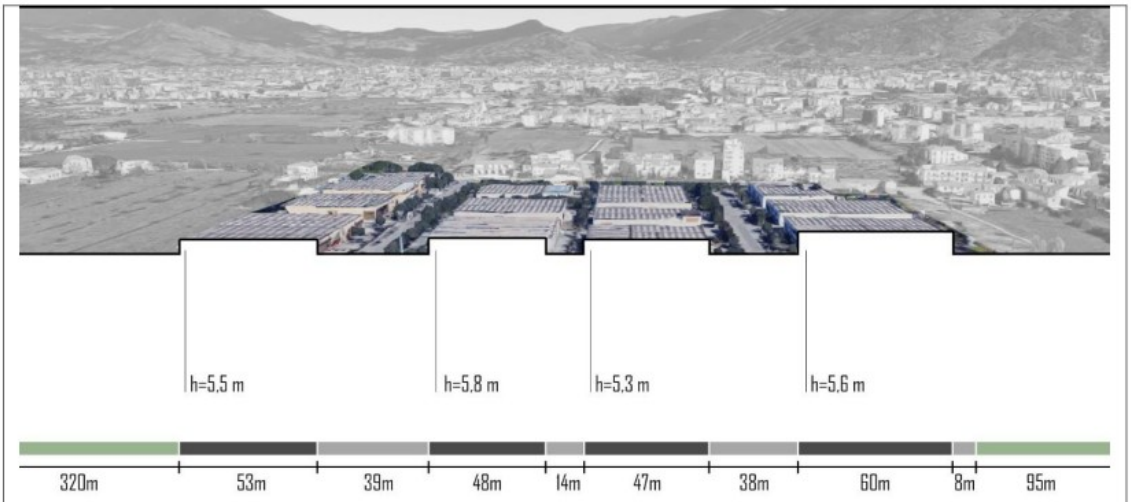
Il tessuto produttivo analizzato nella seguente scheda si trova in località Cafaggio, in Via Cava, a nord del Macrolotto 1 e del tracciato autostradale. Il tessuto, composto da tre lotti, risulta mediamente denso e vede la presenza a sud di un parco pubblico, unica area dedicata a standard. I capannoni, degli anni '90 e temporalmente coevi, sono tra loro della stessa tipologia: alti circa sei metri, di forma regolare e con copertura piana o a shed. Nonostante la preminenza di vuoti, il suolo permeabile è presente in bassissima percentuale. Al contempo però, la percezione del luogo è quella di un tessuto caratterizzato da molta vegetazione.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





Analisi dei suoli

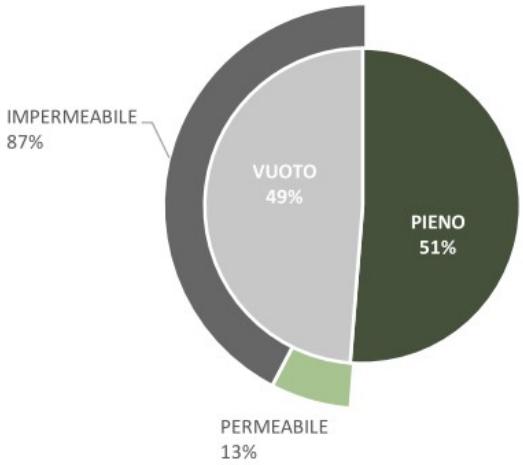


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

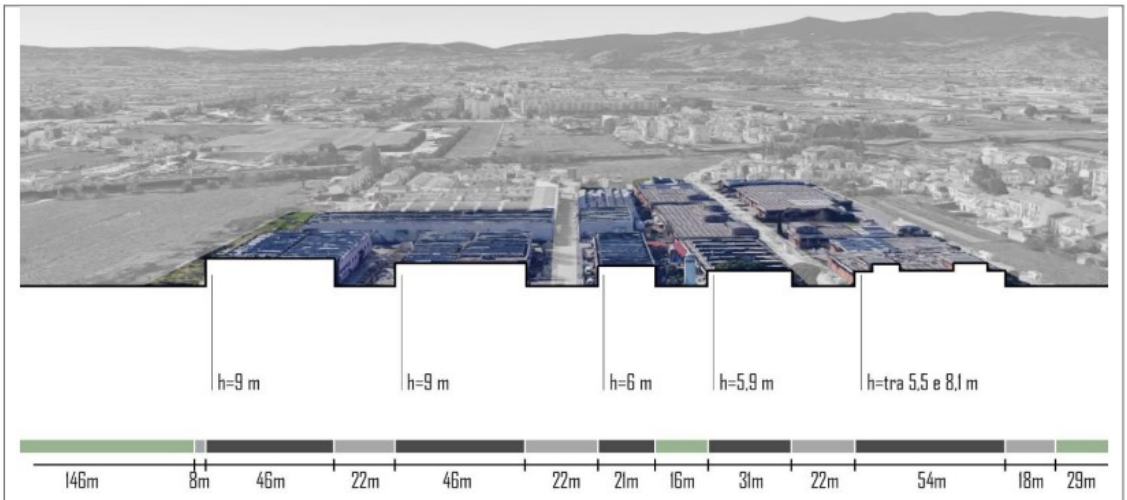
Allsped

L'area presa in analisi nella seguente scheda si trova in località Cafaggio. Lambita dall'autostrada A11, è racchiusa tra via Teresa Meroni e via Guido Guinizelli. Il tessuto è composto da tre lotti contenenti più edifici ciascuno: il lotto più ad ovest e parte del lotto centrale risalgono a un periodo tra il 1979 e il 1991 mentre il resto dell'area è stata completata più recentemente. Il tessuto presenta dimensionalmente una parità tra pieni e vuoti, ma i vuoti sono prevalentemente impermeabili. I capannoni industriali sono alti circa 6 metri, di forma regolare e con copertura piana o a shed. Da un punto di vista materico i meno recenti hanno finiture in laterizio e i più contemporanei si presentano come edifici prefabbricati.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



Analisi dei suoli

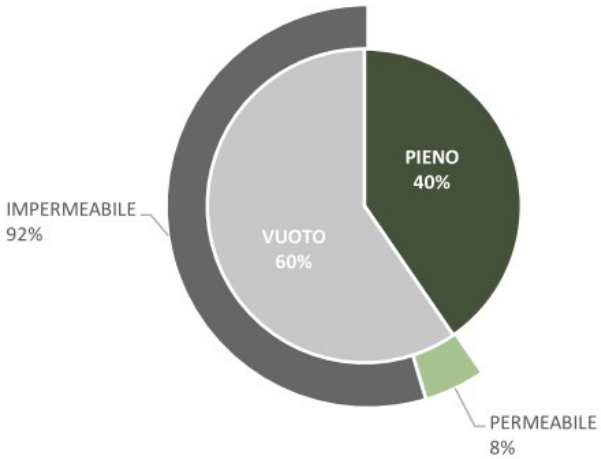


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

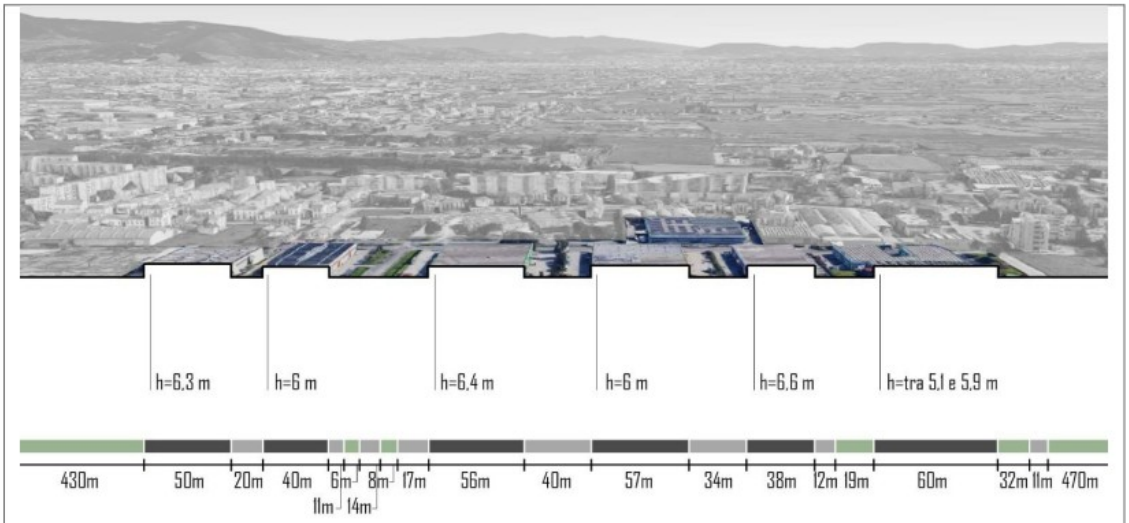
Cunningam

Il tessuto preso in analisi nella scheda si trova in località Fontanelle. I capannoni industriali che compongono il lotto, risalenti ai primi anni ‘90, si dispiegano linearmente lungo Via Albert Bruce Sabin. L’area considerata è prevalentemente composta da vuoti, che però si caratterizzano per essere quasi interamente impermeabili. I suoli permeabili non solo sono in netta minoranza ma si configurano come spazi di risulta. Gli edifici presentano tutti le stesse caratteristiche: coperture piane o a shed dotate di pannelli fotovoltaici, forme regolari e altezza tra i 5 e i 6 metri.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



Analisi dei suoli



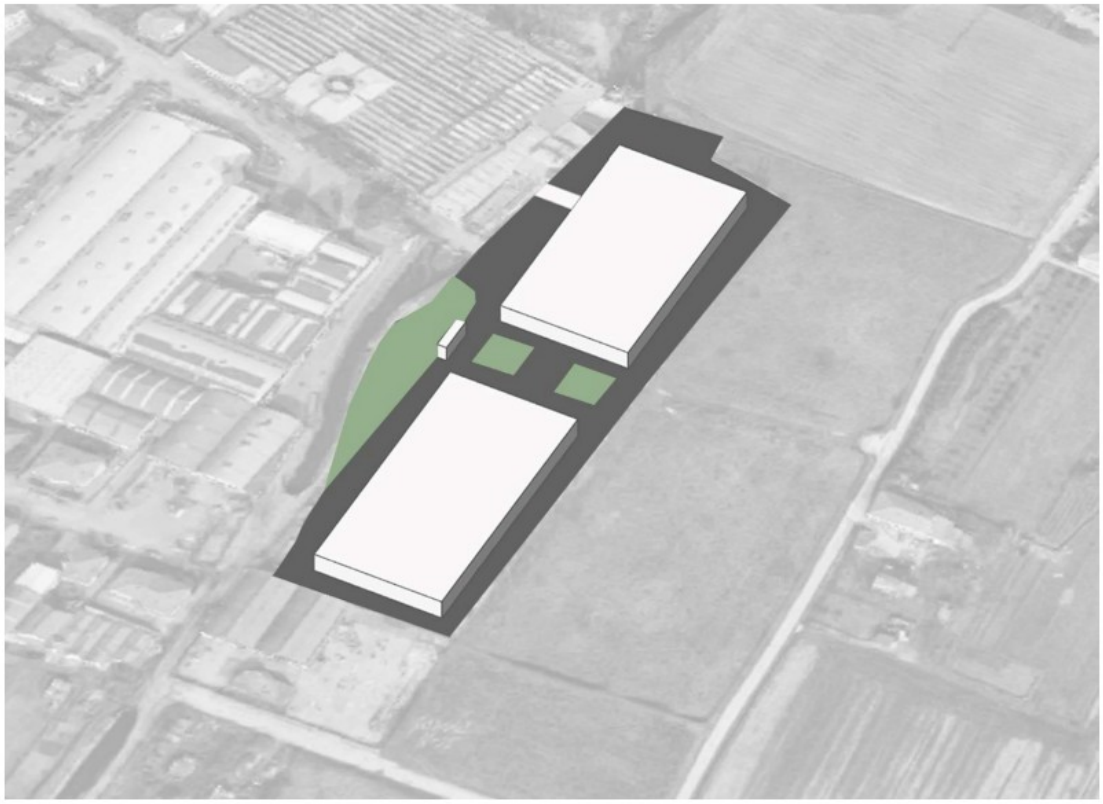
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

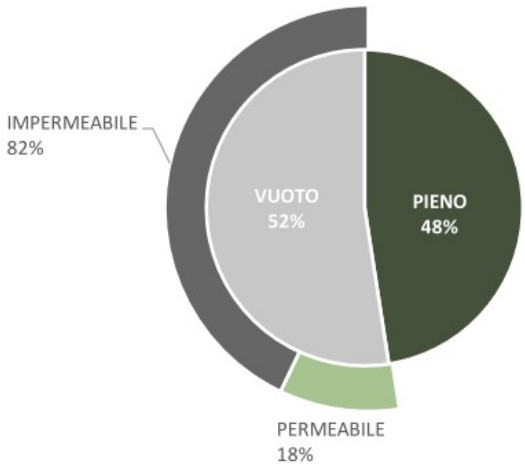
OCEANO

Tintoria Cemsa

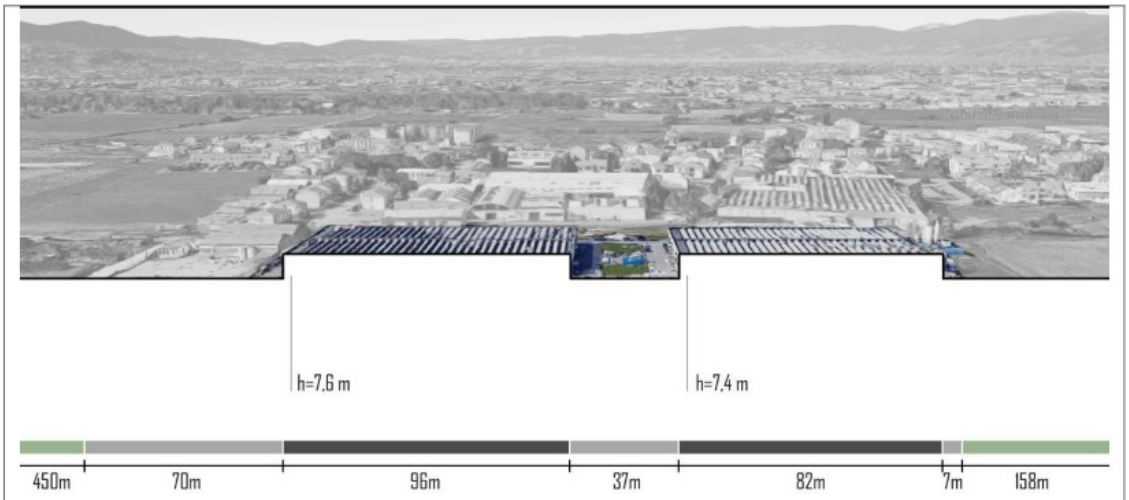
Il tessuto analizzato nella scheda si trova a sud delle Fontanelle. Il lotto, in Via Albano Laziale, edificato nei primi anni 2000, è composto da due edifici di grandi dimensioni, di forma regolare, con altezza variabile tra 7,4 e 7,6 metri e con copertura a shed. Il tessuto è lambito ad ovest dalla Gora del Romito, in alcuni punti tombata e protetta da una fascia di rispetto di verde. Si inserisce al margine di un tessuto misto, in cui sono presenti sia residenze che edifici produttivi già presenti negli anni '70. L'area presenta un equilibrio tra pieni e vuoti, ma i vuoti si caratterizzano per essere prevalentemente impermeabili, eccezione fatta per due aiuole centrali.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





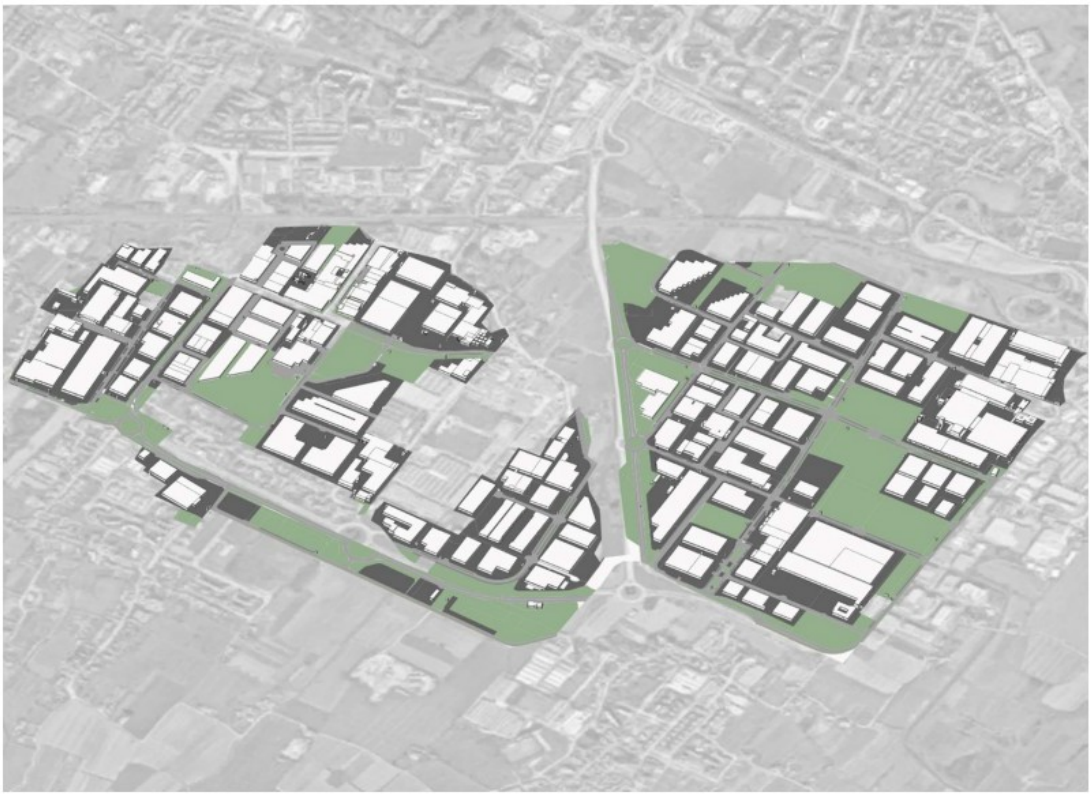
Analisi dei suoli

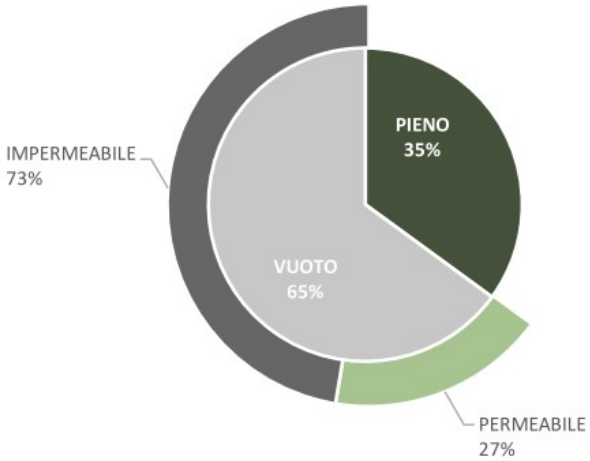


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

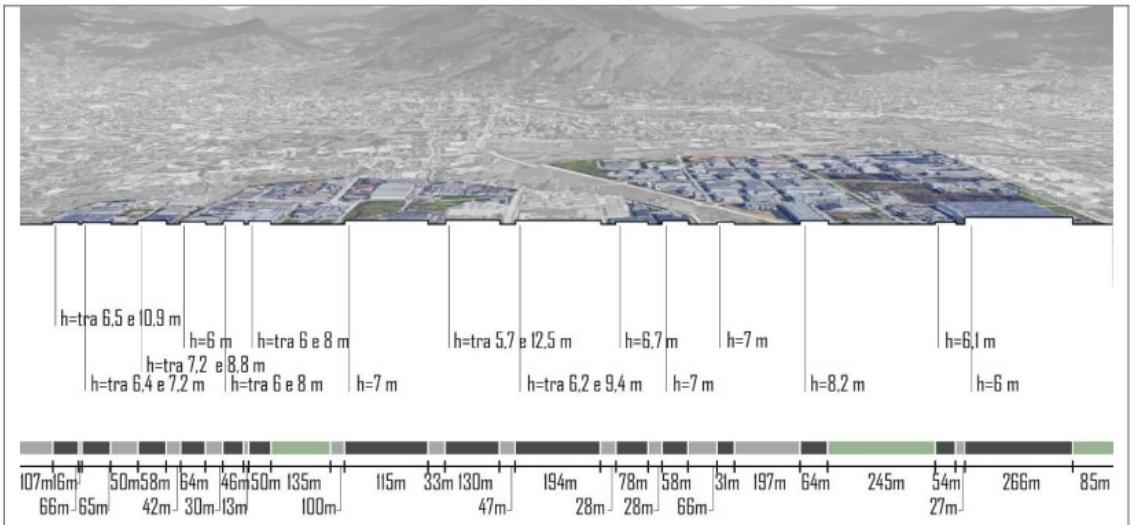
Il tessuto studiato nella seguente scheda è denominato Macrolotto 2. I lotti si collocano nella piana, in posizione sud-est rispetto al centro storico di Prato e sono lambiti a nord dall'autostrada A11. Il Macrolotto 2 nasce a seguito della pianificazione di una grande lottizzazione industriale risalente agli anni '80 e ha continuato ad espandersi fino ad oggi anche grazie al collegamento con l'Interporto di Gonfienti. L'area, infatti, si qualifica al meglio sia dal punto di vista infrastrutturale che da quello dei servizi. Il Macrolotto 2 risulta essere più o meno denso a seconda dei lotti considerati e nonostante si riscontri la presenza di diverse aree permeabili, le zone dedicate a standard pubblici necessitano di qualità e caratterizzazione. Gli edifici che compongono il Macrolotto 2 hanno caratteristiche variabili: alcuni hanno copertura a shed e altri a botte, alcuni hanno forme regolari e altri forme più insolite, alcuni risultano essere prefabbricati e altri realizzati con materiali più tradizionali.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





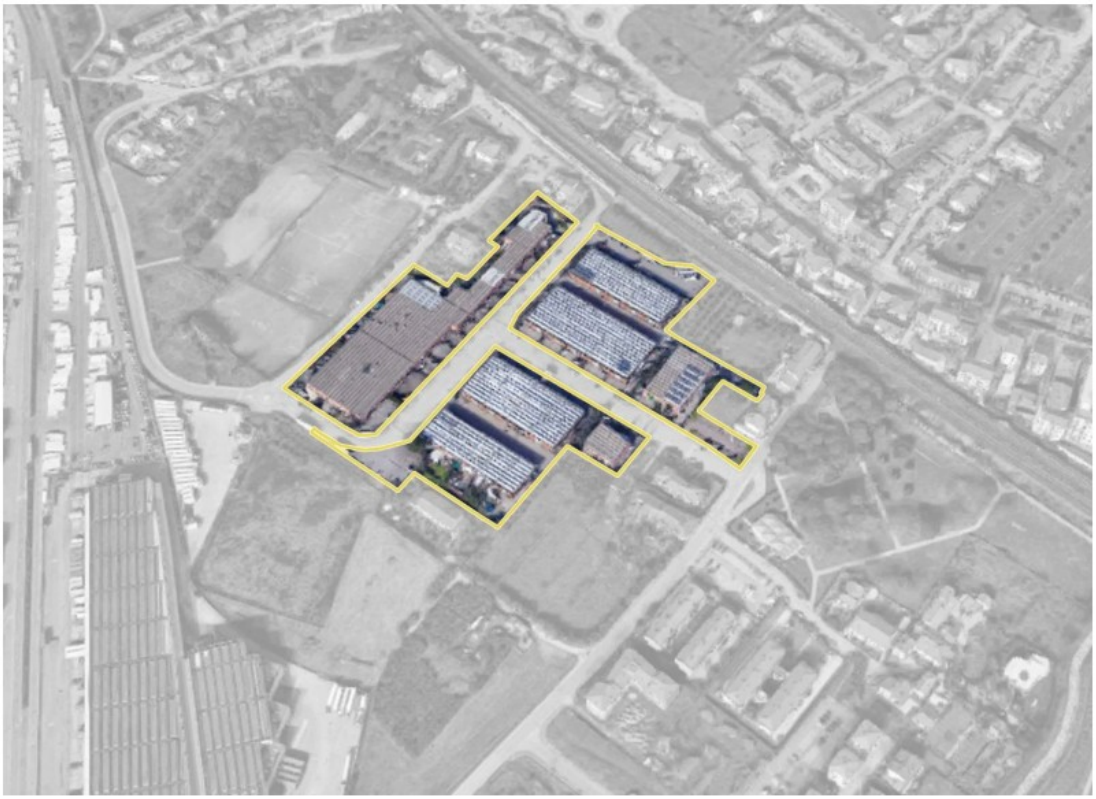
Analisi dei suoli



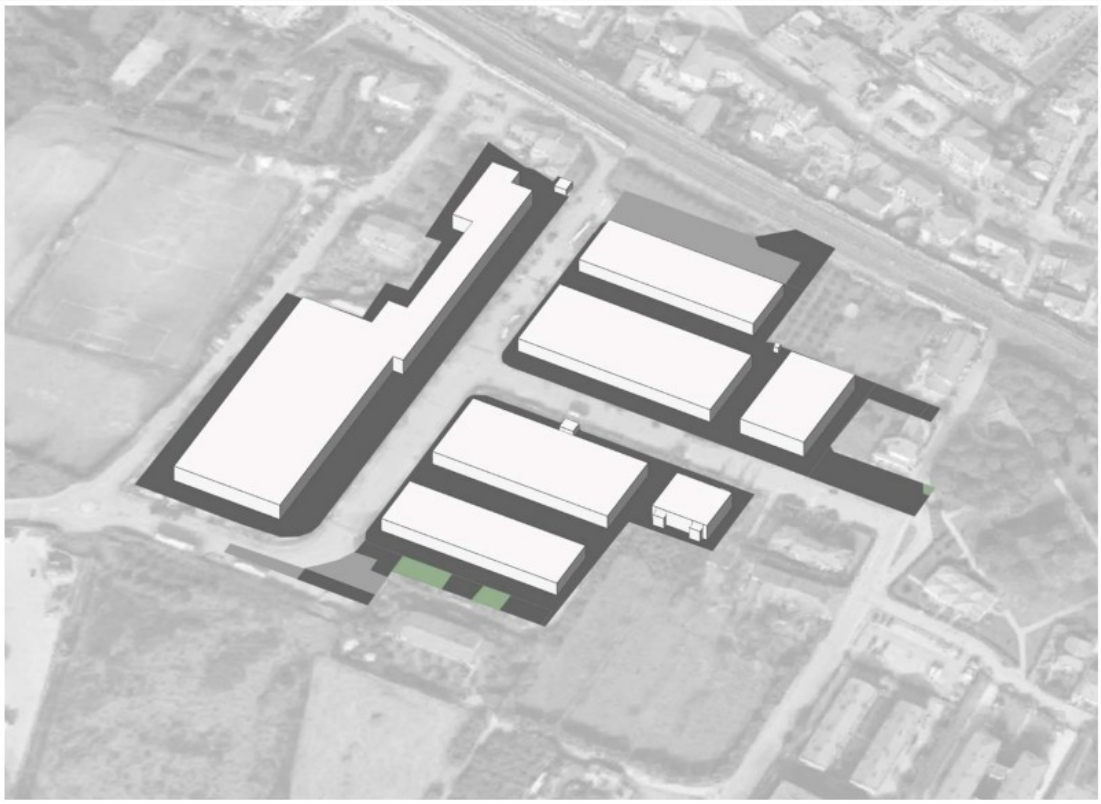
Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

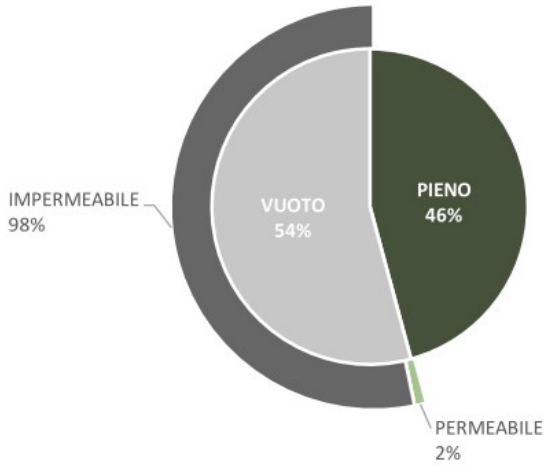
VENDITA

L'area studiata nella seguente scheda è racchiusa tra Via di Cerigiole e Via Cellerese. A nord è lambita dalla ferrovia e a sud confina con la zona dell'Interporto di Gonfienti. La scheda prende in analisi tre lotti pianificati e realizzati negli anni '90, di cui uno composto da un solo edificio e gli altri da tre ciascuno. I capannoni industriali hanno forme regolari, sono dotati di coperture a shed e si presentano come edifici prefabbricati oppure con finitura in laterizio mai superiori ai 7 metri. Nel tessuto si riscontra una prevalenza dei vuoti rispetto ai pieni, ma i vuoti si caratterizzano per essere per la quasi totalità impermeabili.

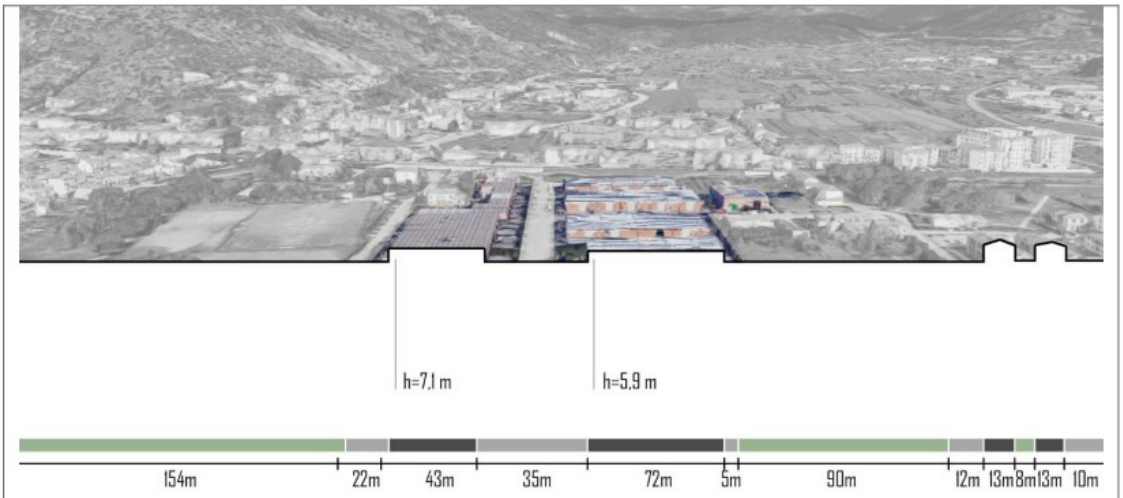


Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





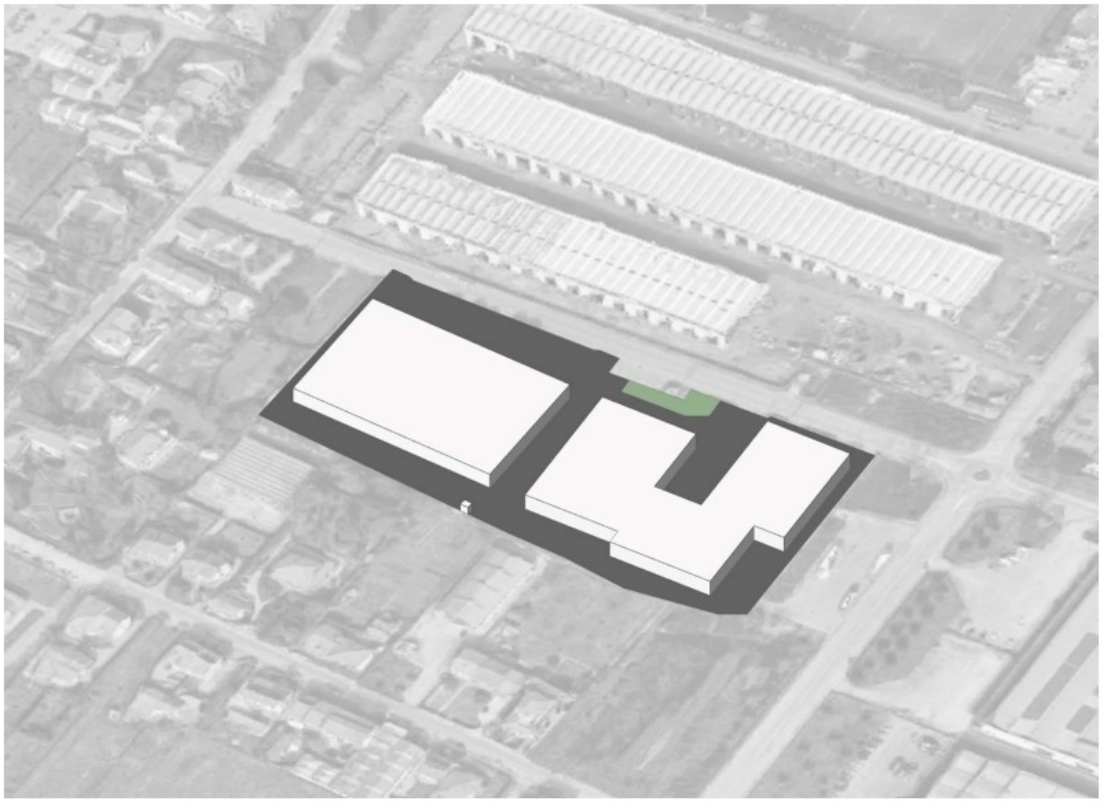
Analisi dei suoli

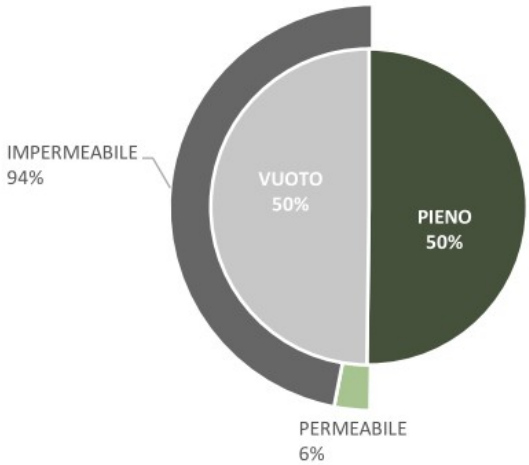


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

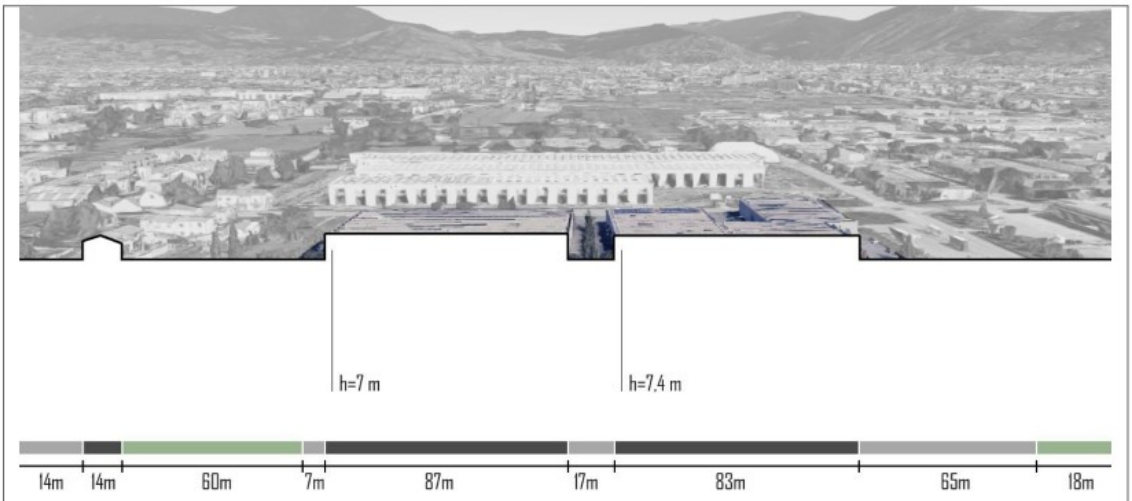
Il tessuto preso in analisi nella seguente scheda si trova in via Cipriano Cipriani e confina ad est con il Macrolotto 1. Si compone di un unico lotto contenete due edifici ultimati negli anni ‘90. I capannoni sono dotati di copertura a shed, hanno forme regolari e sono alti circa 7 metri. Sono circondati entrambe di uno spazio pertinenziale limitato che risulta essere per il 94% impermeabile.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





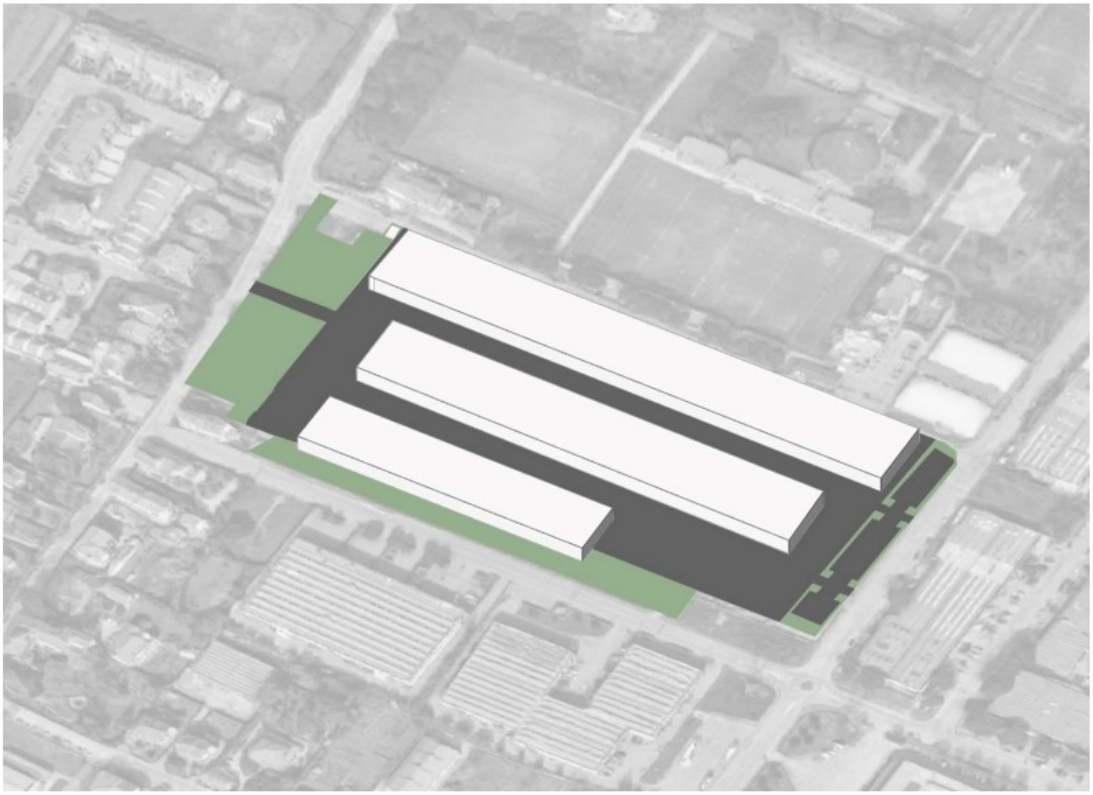
Analisi dei suoli

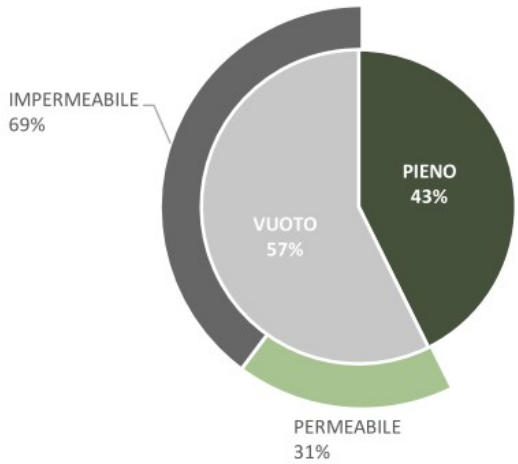


Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

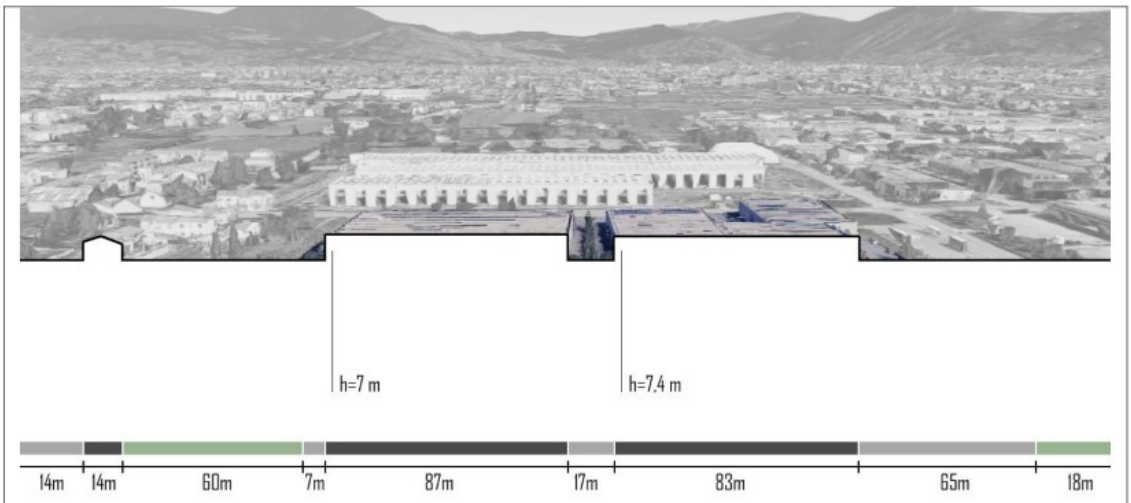
Il tessuto analizzato nella seguente scheda è racchiuso tra via Cipriano Cipriani e Via Didaco Bessi. L'area si trova a sud dell'autostrada A11 e confina a sud-est con il Macrolotto 1. Il tessuto consta di un unico lotto contenente tre edifici di recentissima realizzazione (2021): i capannoni si presentano ripetuti in serie con l'unica differenza della lunghezza, sono alti poco meno di 8 metri, sono dotati di coperture a shed e hanno grandi aperture vetrate sui prospetti. In merito alla caratterizzazione dei suoli si riscontra la prevalenza dei pieni sui vuoti, con minoranza di aree permeabili rispetto a quelle impermeabili. Alle estremità del lotto sono presenti le aree dedicate agli standard: parcheggi nella parte ad est e un'area a verde pubblico nella parte ad ovest.

Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)





Analisi dei suoli



Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze

M·S
Mlya
Gloria

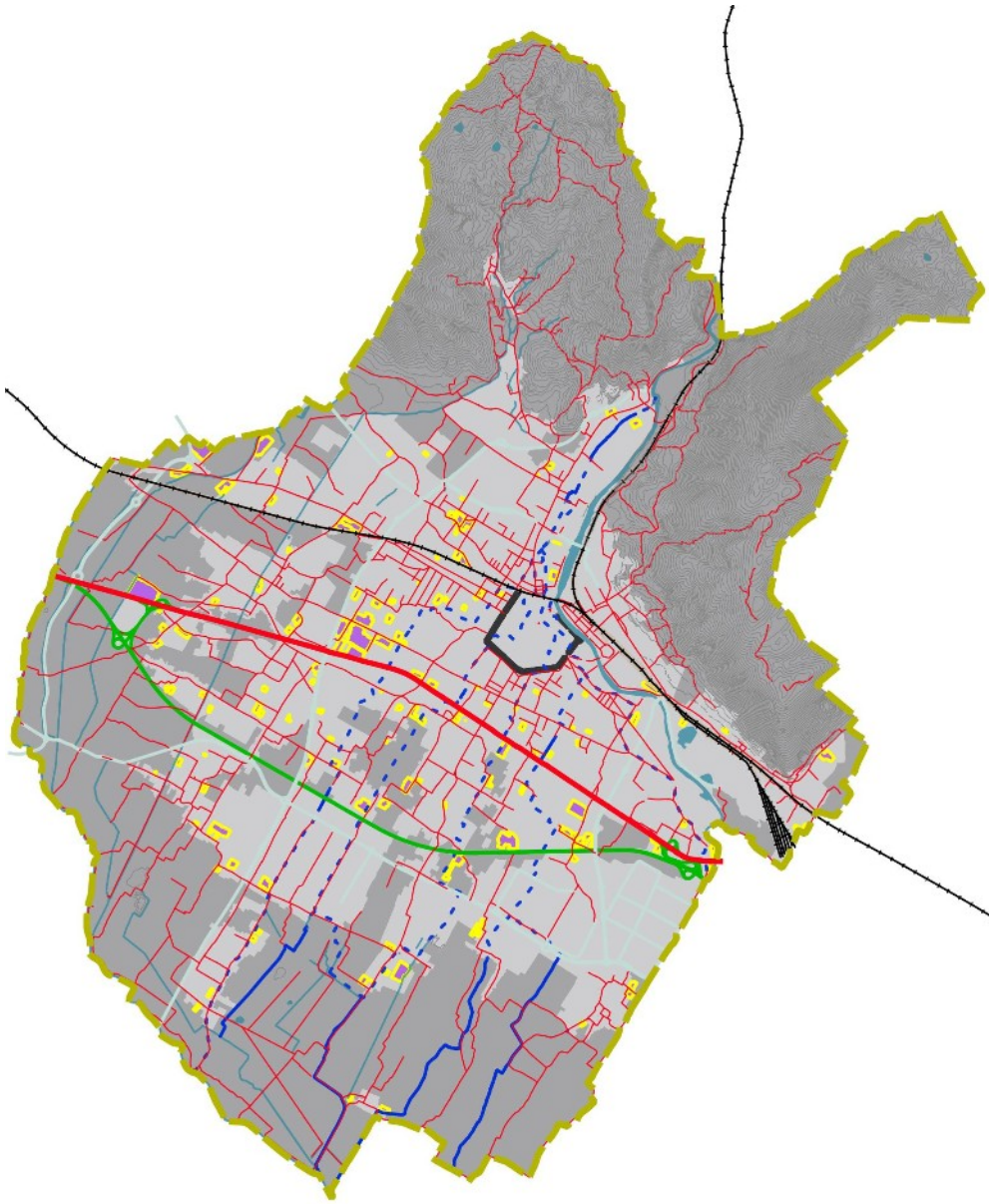
ZOZI
ZOZI
C9

STOP

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di ampi spazi aperti adibiti a funzioni complementari e di servizio per le attività in essere nel tessuto. Talvolta spazi marginali o interclusi con assenza di ruolo funzionale che potrebbero entrare in gioco in un progetto di riqualificazione urbana. Edifici con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale. Potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio	Frequente assenza di qualità architettonica, tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate spesso prive di qualità architettoniche e predisposizione alla banalizzazione del contesto con l'introduzione di arredi dove predomina l'aspetto funzionale. Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico. Viabilitàà che in genere non favorisce mobilità dolce o trasporto pubblico. Convivenza di funzioni non sempre compatibili. Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree. Collocazione in aree periferiche che si affacciano sul territorio rurale con nessuna previsione di mitigazione paesaggistica e con aumento della frammentazione del paesaggio. Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio. Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali. Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.

Tessuto produttivo contemporaneo

Il Piano Strutturale riconosce circa 200 Tessuti produttivi contemporanei nel territorio comunale pratese caratterizzati dall'ospitare edifici industriali e/o attività artigianali isolati di recente realizzazione, spesso architetture di scarsa qualità architettonica con strutture seriali prefabbricate, privi spesso di spazi pubblici o di uso pubblico e non relazionati con il contesto rurale su cui si affacciano e senza previsione di mitigazione paesaggistica. Possono essere anche isolati compatti composti esclusivamente da edifici con tipica copertura a capanna e/o botte disposti in maniera seriale lungo assi tra loro ortogonali o lungo il medesimo asse.



Individuazione dei Tessuti produttivi contemporanei sul territorio comunale

Esempi di Tessuti produttivi contemporanei

Via delle Lame

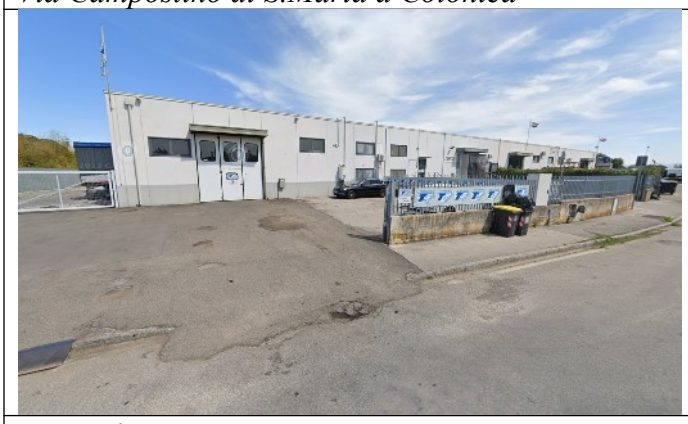
Via Lungo il Ficarello

Via di Cantagallo

Via Paronese

Via Fernanda Nocchi Zipoli

Via Campostino di S.Maria a Colonica

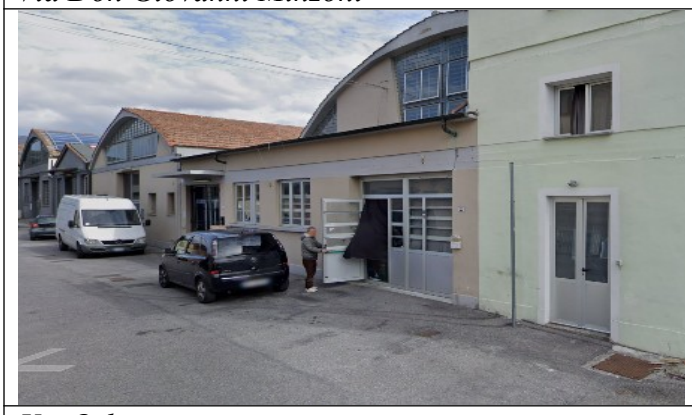


Via Poderi

Via Arcangelo Ghisleri

Esempi di Tessuti produttivi seriale

Via Don Giovanni Minzoni



Via Oslavia

Via Trasimeno

Via Olinto Nesi

Via della Polla

Via Nebbiaia

Via Fiorentina

Via Campostino di Mezzana

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di ampi spazi aperti adibiti a funzioni complementari e di servizio per le attività in essere nel tessuto. Talvolta spazi marginali o interclusi con assenza di ruolo funzionale che potrebbero entrare in gioco in un progetto di riqualificazione urbana. Edifici con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale. Potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio	Frequente assenza di qualità architettonica, tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate spesso prive di qualità architettoniche e predisposizione alla banalizzazione del contesto con l'introduzione di arredi dove predomina l'aspetto funzionale. Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico. Viabilitàà che in genere non favorisce mobilità dolce o trasporto pubblico. Convivenza di funzioni non sempre compatibili. Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree. Collocazione in aree periferiche che si affacciano sul territorio rurale con nessuna previsione di mitigazione paesaggistica e con aumento della frammentazione del paesaggio. Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio. Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali. Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.

I morfotipi monofunzionali

Tessuto direzionale, commerciale e turistico ricettivo

Il Piano Strutturale riconosce i **Tessuti direzionali, commerciali e turistico ricettivo** presenti nel territorio comunale in quegli isolati aperti ove sono presenti esclusivamente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Individuazione dei Tessuti direzionali, commerciali e turistico ricettivo sul territorio comunale

Esempi di Tessuti produttivi contemporanei

Via delle Lame

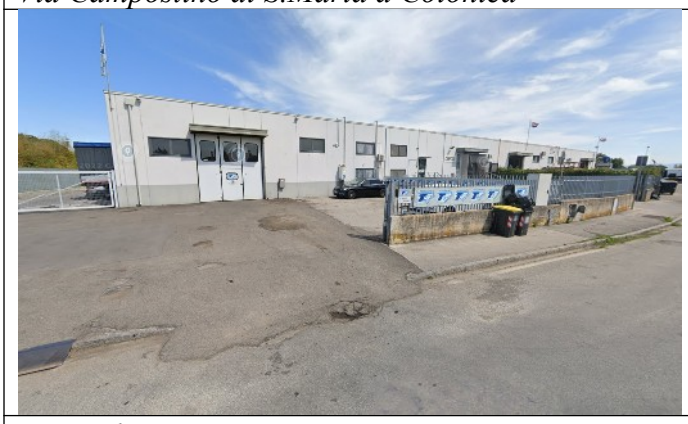
Via Lungo il Ficarello

Via di Cantagallo

Via Paronese

Via Fernanda Nocchi Zipoli

Via Campostino di S.Maria a Colonica



Via Poderi

Via Arcangelo Ghisleri

Esempi di Tessuti produttivi seriale

Direzionale tra viale Vittorio Veneto e via Giotto

Direzionale tra via Ferrucci e via Valentini

Residence Golf Hotel in via del Molinuzzo

Wall Art Hotel in viale della Repubblica

Commerciale in via Traversa il Crocifisso

Commerciale via Nenni a sud della declassata

Deposito CAP in via del Lazzeretto

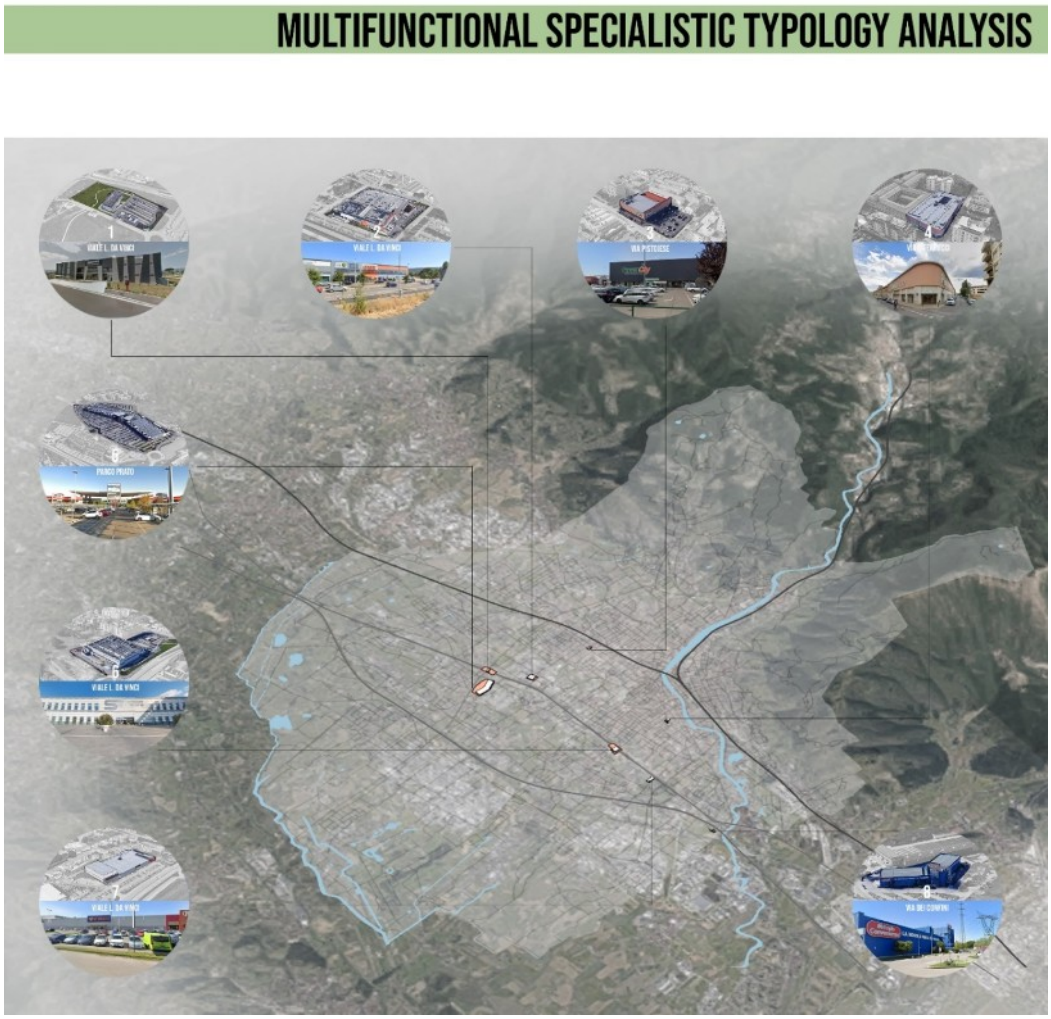
Commerciale in via di Garduna

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di ampi spazi aperti adibiti a funzioni complementari e di servizio per le attività in essere nel tessuto, spesso parcheggi. Edifici con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale. Potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio	Tipologie edilizie spesso prive di qualità architettoniche perché realizzate con strutture seriali prefabbricate. Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico. Convivenza di funzioni non sempre compatibili. Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree. Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio con presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.

Le grandi strutture di vendita

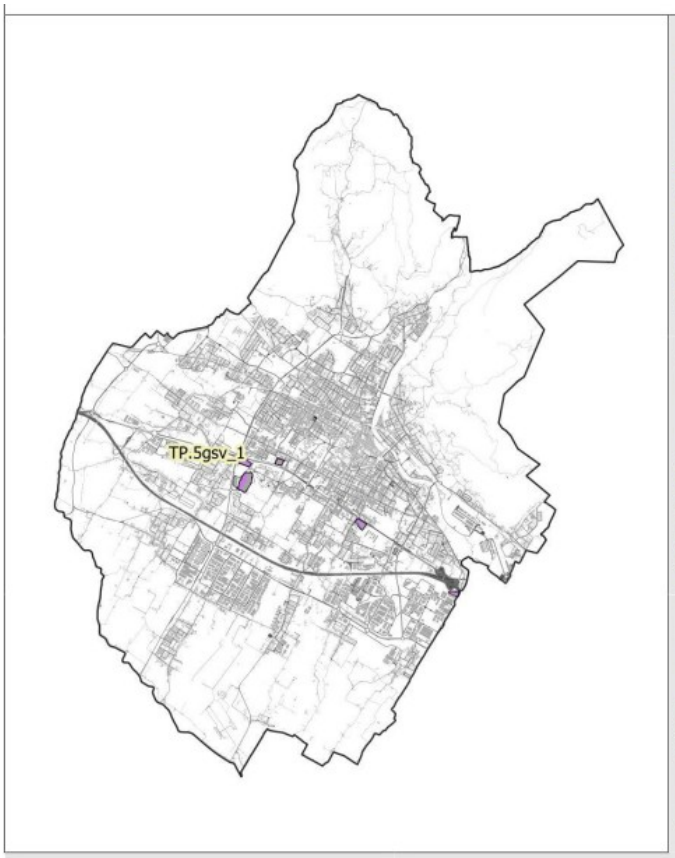
Il Piano Strutturale riconosce otto **grandi strutture di vendita:** complessi monofunzionali specialistici e relative resedi scoperte. Le tipologie di insediamento sono molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare, caratterizzate dall'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto e i tessuti sono spesso recintati. Le grandi strutture di vendita riconosciute dal Piano Strutturale nel territorio comunale di Prato riguardano:

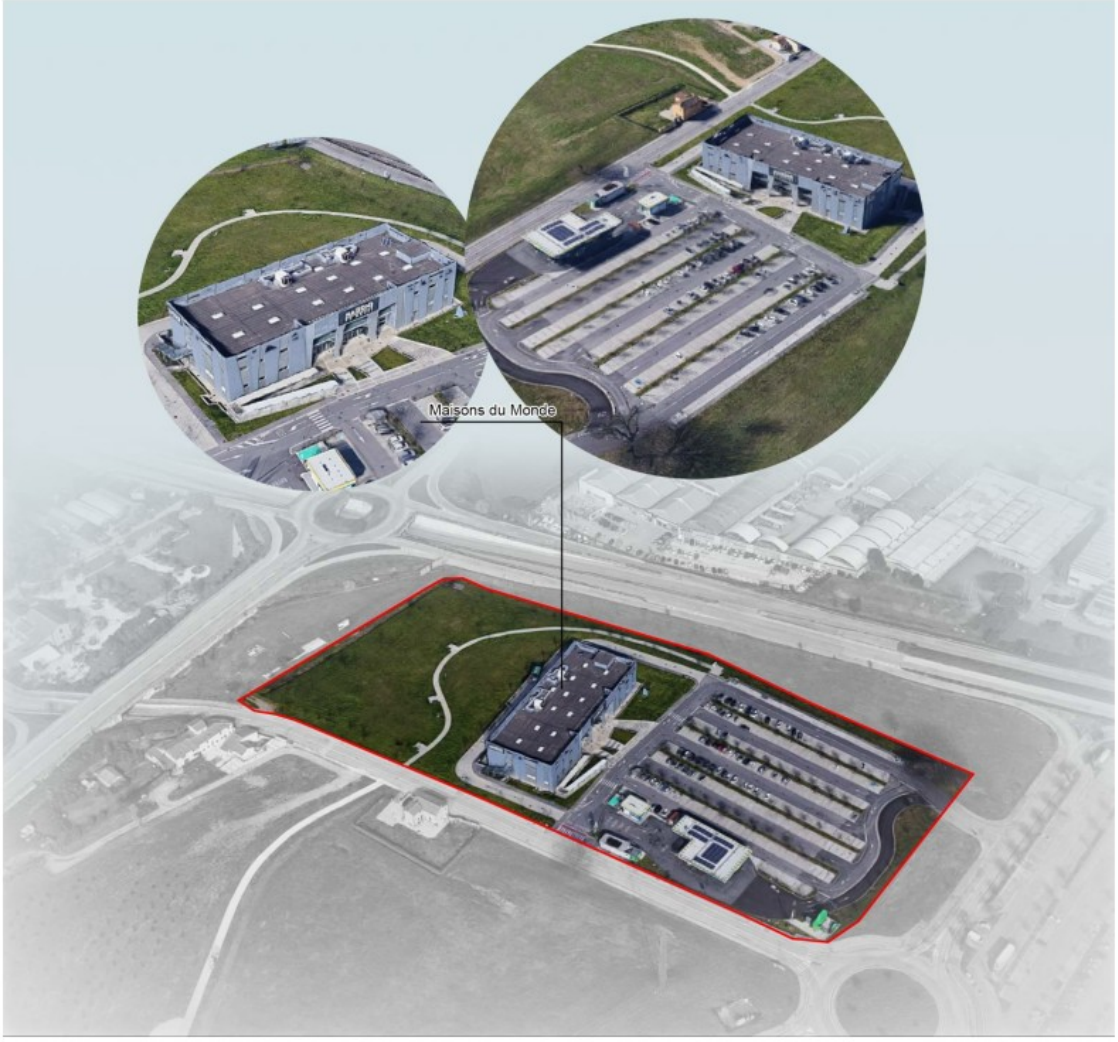
- *Maisons du Monde in via di Reggiana*
- *Centro Commerciale Parco Prato*
- *OBI Prato in Viale Leonardo da Vinci*
- *Greencity Superstore in via Pistoiese*
- *Pam Superstore in via Ferrucci*
- *Esselunga in Viale Leonardo da Vinci*
- *Centro Commerciale in via E. Berlinguer*
- *Mondo Convenienza in via dei Confini*

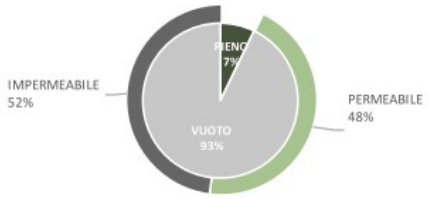


SCHEDA _01	Maisons du Monde in via di Reggiana

Il tessuto identificato è racchiuso tra Via Abbè Pierre, Via di Reggiana e Viale Leonardo da Vinci. A poca distanza a sud è collocato il grande centro commerciale *Parco Prato*. All'interno del tessuto si trova la grande struttura di vendita *Maisons du Monde*, servito da un grande parcheggio ed un distributore di carburanti realizzato pochi anni fa. L'area presenta ampi spazi verdi e alberi di recente impianto. Risulta infatti essere per il 48% circa permeabile, e per il restante 52% percento impermeabile. Si sottolinea come il parcheggio presenti fasce di verde con numerosi alberi e che gli stalli risultano pavimentati con autobloccanti quindi parte dell'impermeabile è nei fatti semipermeabile.

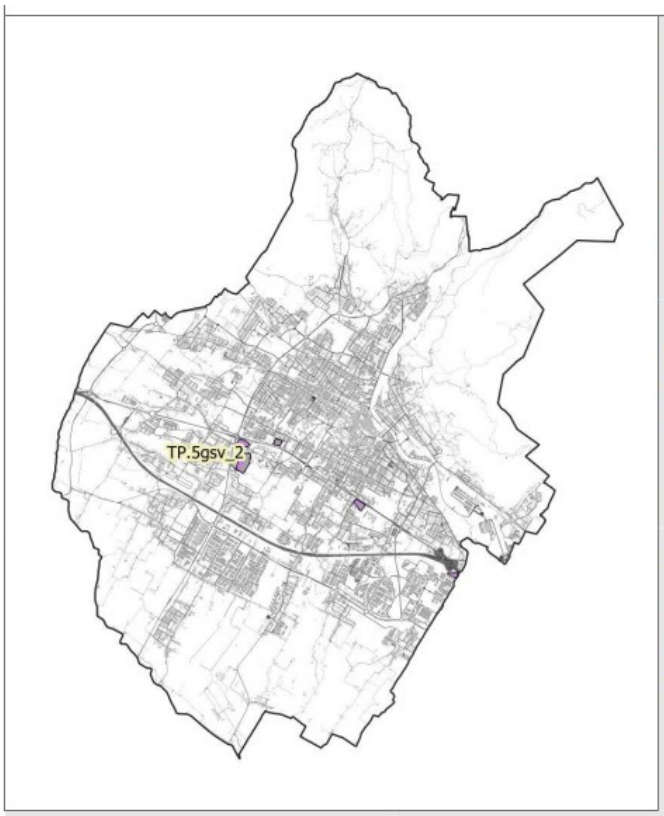


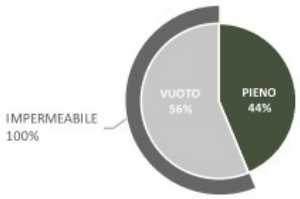


ANALISI DEI SUOLI	
Maisons du Monde in via di Reggiana	

SCHEDA _02	Centro Commerciale Parco Prato

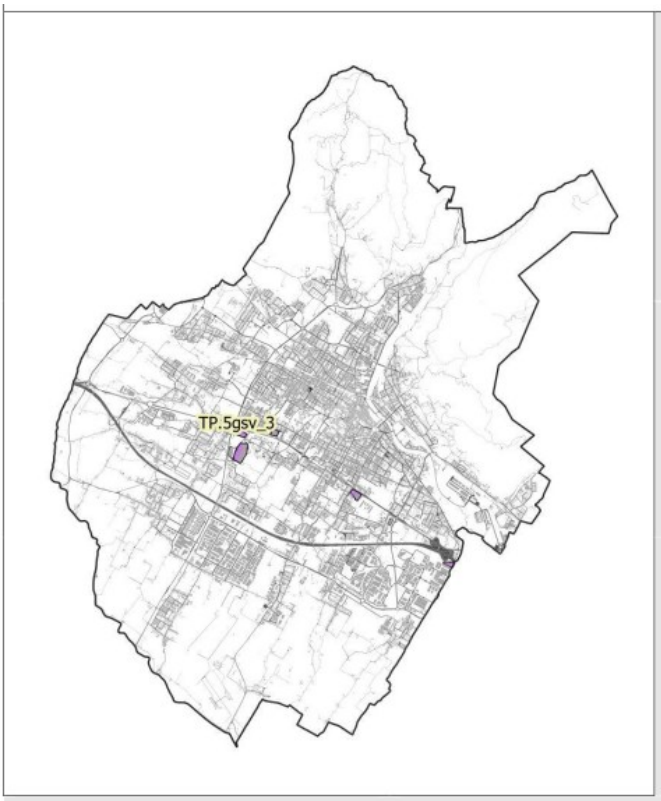
Il tessuto identificato in via delle Pleiadi individua il Centro Commerciale Parco Prato e l'ampio parcheggio di servizio che conta 2.800 posti auto tra aree esterne e posti coperti. La grande struttura di vendita, conclusa nel 2009, si colloca a sud di Viale Leonardo da Vinci e ad ovest della lottizzazione di Quaroni. Il lotto risulta occupato al 44% dall'imponente edificio che ospita numerosi esercizi commerciali e il restante 56% è adibito a parcheggio: si ha che la quasi totalità dell'area è impermeabile.

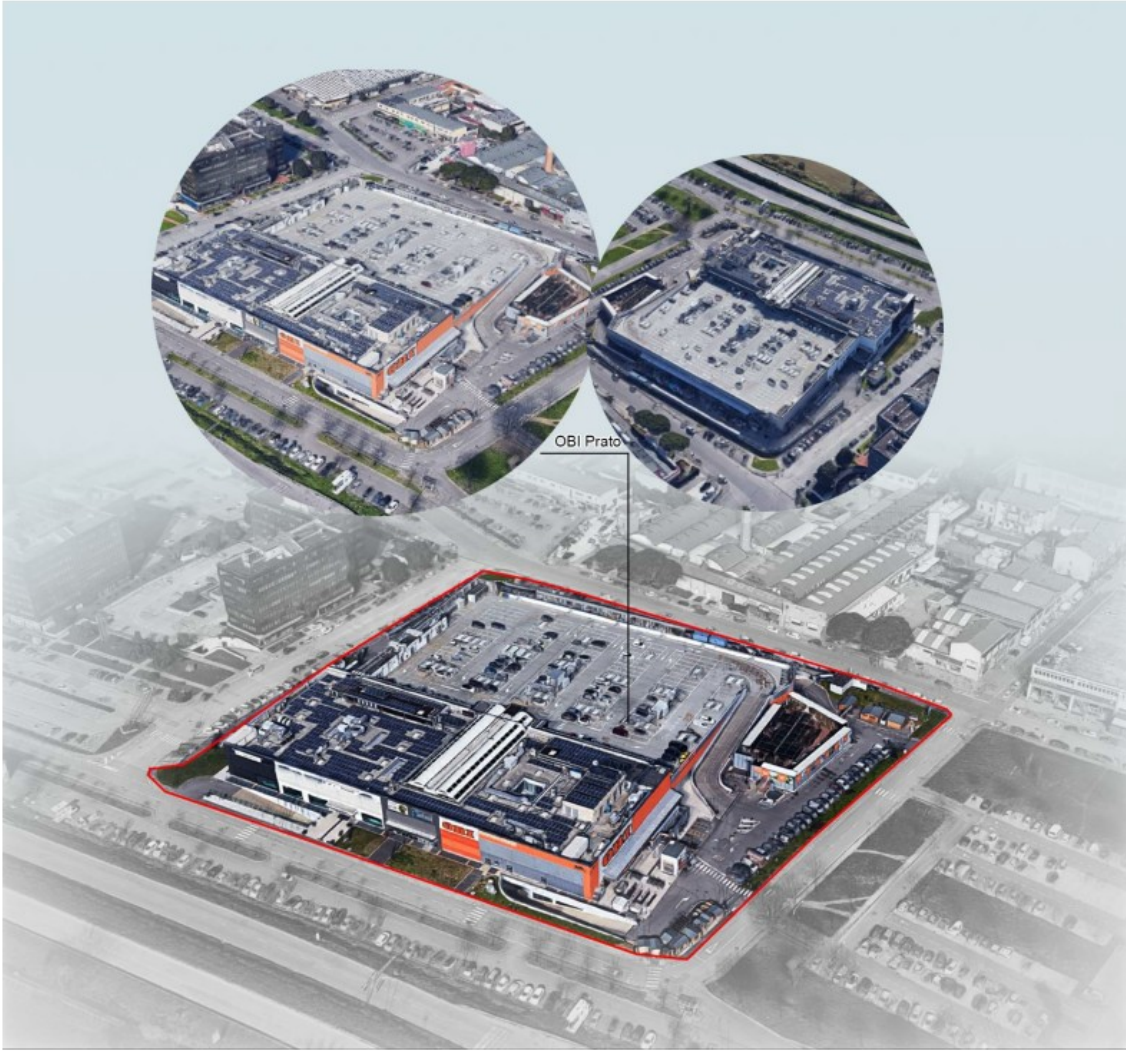


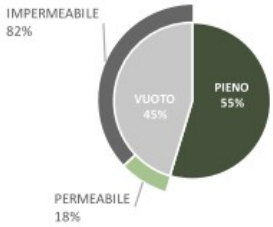
ANALISI DEI SUOLI	
Centro Commerciale Parco Prato	

SCHEDA _03	OBI Prato in Viale Leonardo da Vinci

Il tessuto identificato si trova a nord di Viale Leonardo da Vinci. È racchiuso tra via Roubaix, via Udine e via Viareggio. Il lotto, quasi interamente occupato dall'edificio, comprende alcuni parcheggi e spazi residuali di verde. L'edificio, un parallelepipedo di forma regolare, ospita OBI e una concessionaria di auto. Oltre ai parcheggi al livello della strada, sono presenti numerosi stalli sulla copertura del fabbricato, alla quale si accede da una rampa esterna.

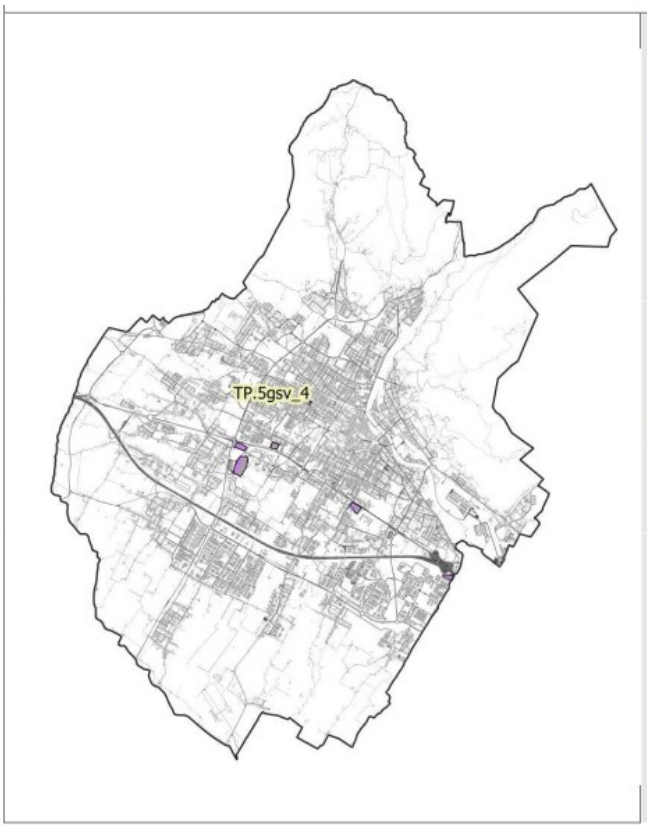


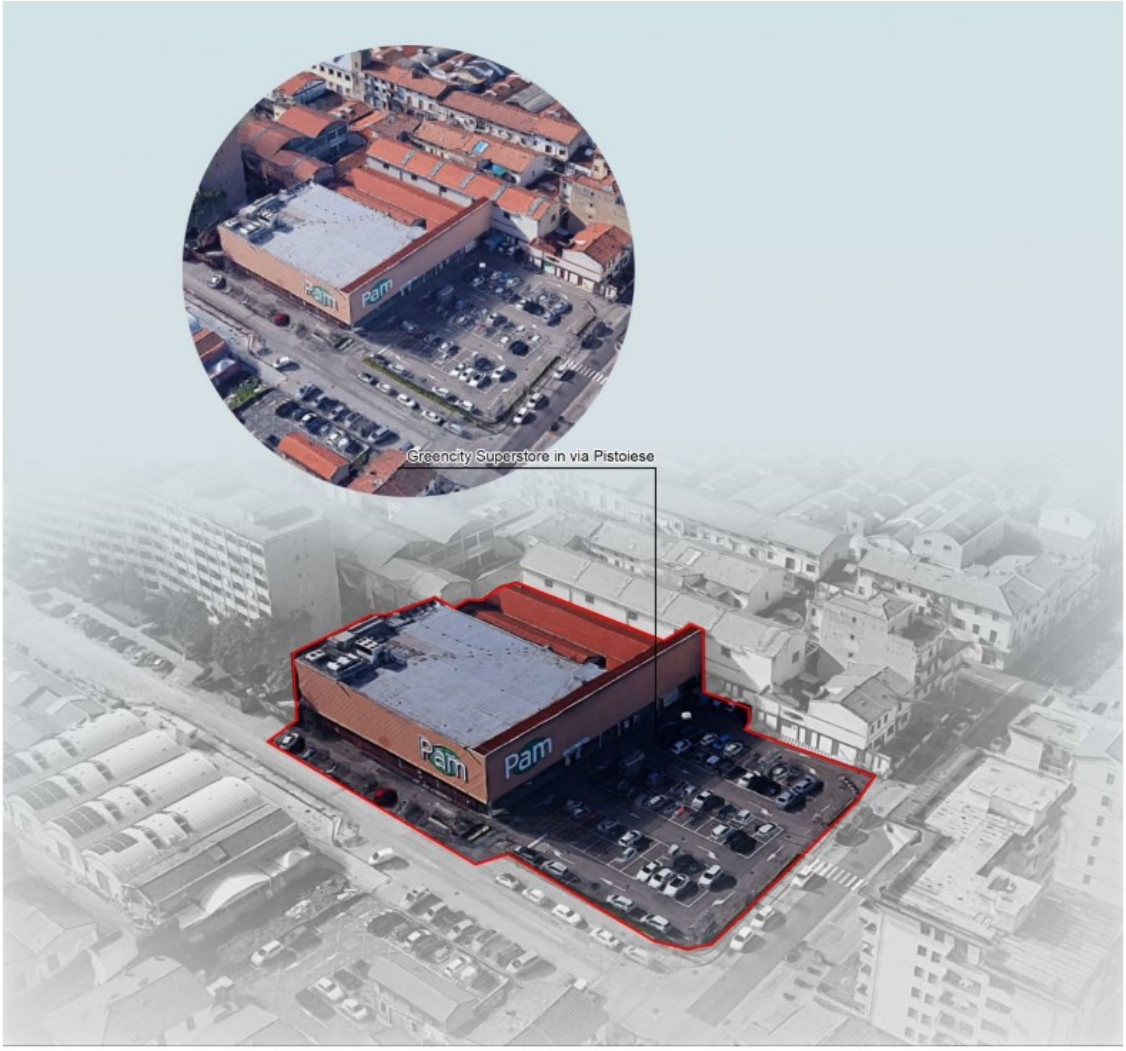


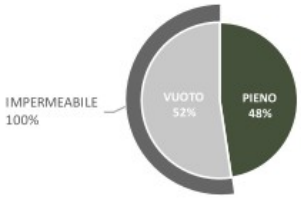
ANALISI DEI SUOLI	
OBI Prato	

SCHEDA _04	Greencity Superstore in via Pistoiese

Il tessuto individuato si trova all'incorcio tra via Pistoiese e via Umberto Giordano, ad ovest del centro storico di Prato. Il lotto è diviso in due parti dimensionalmente similari: in un lato si colloca l'edificio che ospita attualmente un supermercato, nell'altro è localizzato il parcheggio schermato da numerosi alberi posti lungo strada. L'area risulta essere quindi al 100% impermeabile.

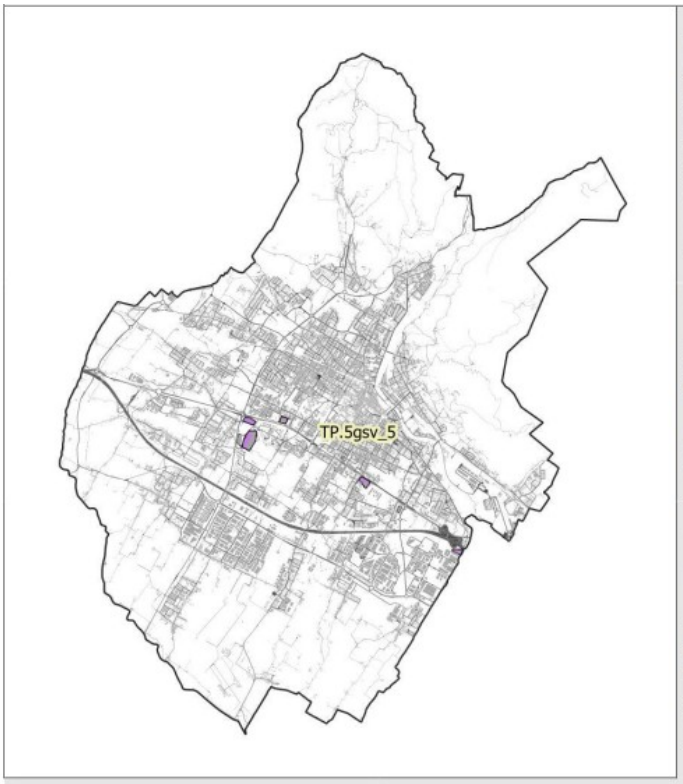


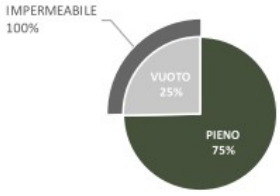


ANALISI DEI SUOLI	
Greencity Superstore in via Pistoiese *La foto aerea traversa non è aggiornata e mostra il supermercato PAM presente in precedenza*	

SCHEDA _05	Pam Superstore in via Ferrucci

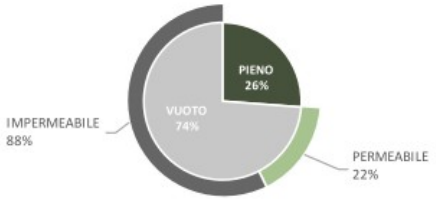
Il tessuto preso in esame si trova all'incrocio tra via Francesco Ferrucci e via Emilio Boni, ad est del centro storico di Prato. L'ingresso, ad angolo, è localizzato all'incrocio della viabilità, mentre il parcheggio è in via Emilio Boni. E' presentè una rampa accessibile dal parcheggio a livello strada che conduce al livello superiore del supermercato.



ANALISI DEI SUOLI	
Pam Superstore in via Ferrucci	

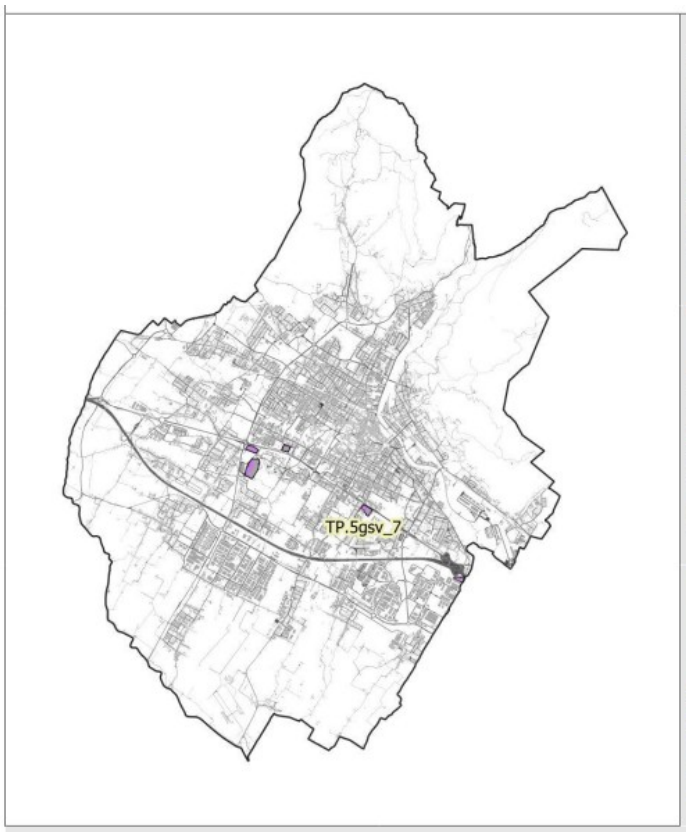
SCHEDA _06	Esselunga in Viale Leonardo da Vinci

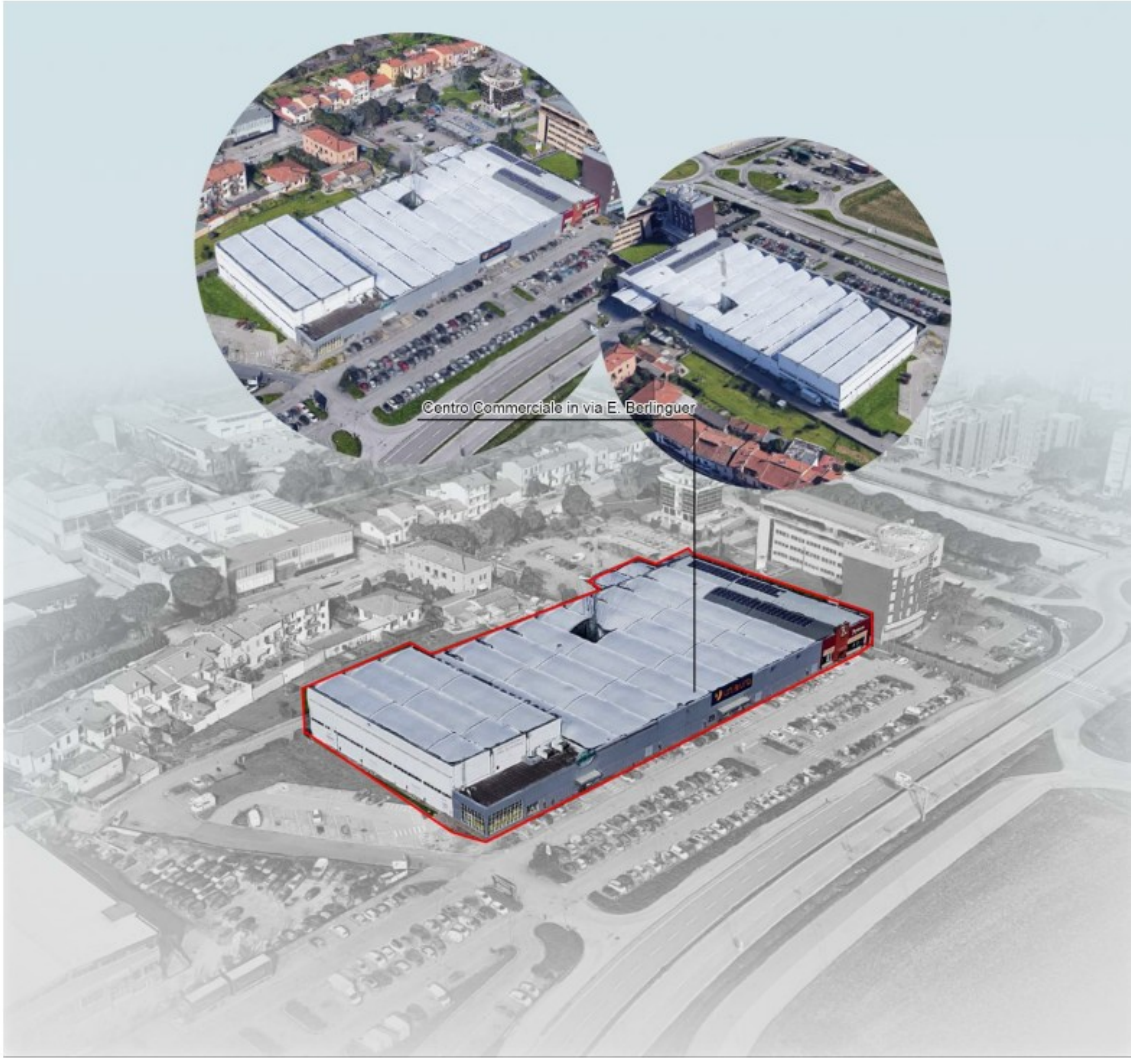
Il tessuto identificato è racchiuso tra Viale Leonardo da Vinci e via Fiorentina. L'edificio, di recente realizzazione, si colloca a sud est del lotto e ne occupa circa la metà. La restante parte è adibita ad una grande piazza, situata sul fronte principale del fabbricato, e diversi spazi verdi disposti lungo strada. L'ampio parcheggio di servizio è sotterraneo. Il lotto, ancora in fase di completamento, vedrà la costruzione di una struttura ricettiva nella parte prospicente il parcheggio lungo via Fiorentina.

ANALISI DEI SUOLI	
Esselunga in Viale Leonardo da Vinci	

SCHEDA _07	Centro Commerciale in via E. Berlinguer

Il tessuto identificato si riferisce alla grande struttura di vendita in via E. Berlinguer, collocata tra l'autostrada e la declassata, a pochi metri dal Centro per l'arte contemporanea Luigi Pecci. L'edificio ospita diversi esercizi commerciali, presenta una forma a parallelepipedo regolare e copertura a shed. Le ampie aree a parcheggio pubblico circostanti sono di servizio a tutta l'area.

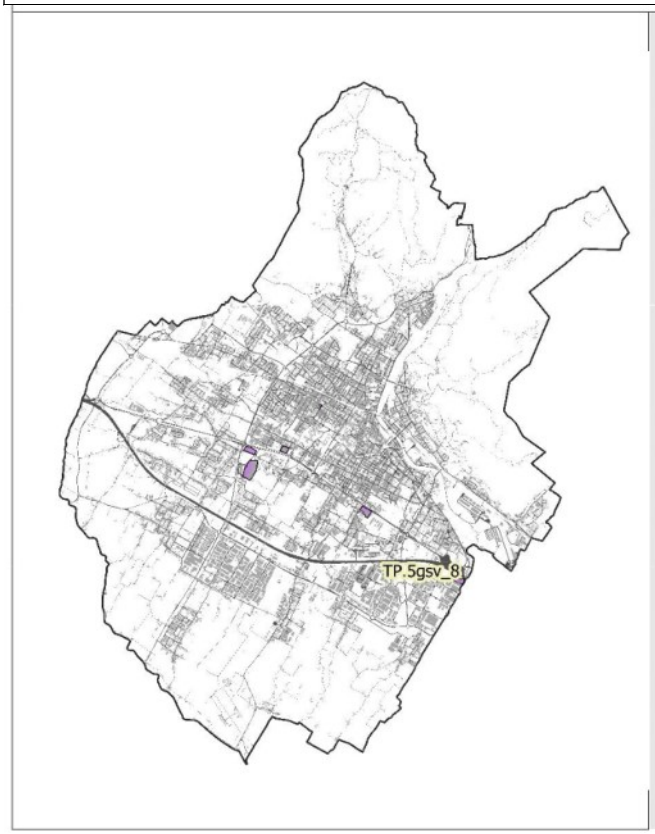




ANALISI DEI SUOLI	
Centro Commerciale in via E. Berlinguer	

SCHEDA _08	Mondo Convenienza in via dei Confini

Il tessuto identificato si riferisce alla grande struttura di vendita collocata sul limite est del comune di Prato, in via dei Confini e a sud del casello autostradale. L'area confina a sud con il Macrolotto 2 e a nord con l'autostrada. L'edificio, che consta di due parallelepipedi posizionati a formare una "V" raccordata con un terzo edificio più alto, è collocato nell'angolo sud del lotto, occupato per la restante parte da un ampio parcheggio dotato di spazi verdi residuali.



ANALISI DEI SUOLI	
Mondo Convenienza in via dei Confini	

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Potenzialità energetiche delle coperture, spesso di grandi dimensioni, e degli spazi di servizio. Presenza di ampie superfici pavimentate convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative. Talvolta spazi marginali o interclusi con assenza di ruolo funzionale che potrebbero entrare in gioco in un progetto di riqualificazione urbana.	Tessuti monofunzionali dedicati con impermeabilizzazione di ampi spazi pertinenziali per usi complementari alla mobilità e alla logistica. Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico. Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree. Eccessiva espansione perché necessitano di grandi aree. Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia. Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali, con una viabilità che in genere non favorisce mobilità dolce o trasporto pubblico, incentivando l'uso del mezzo privato.

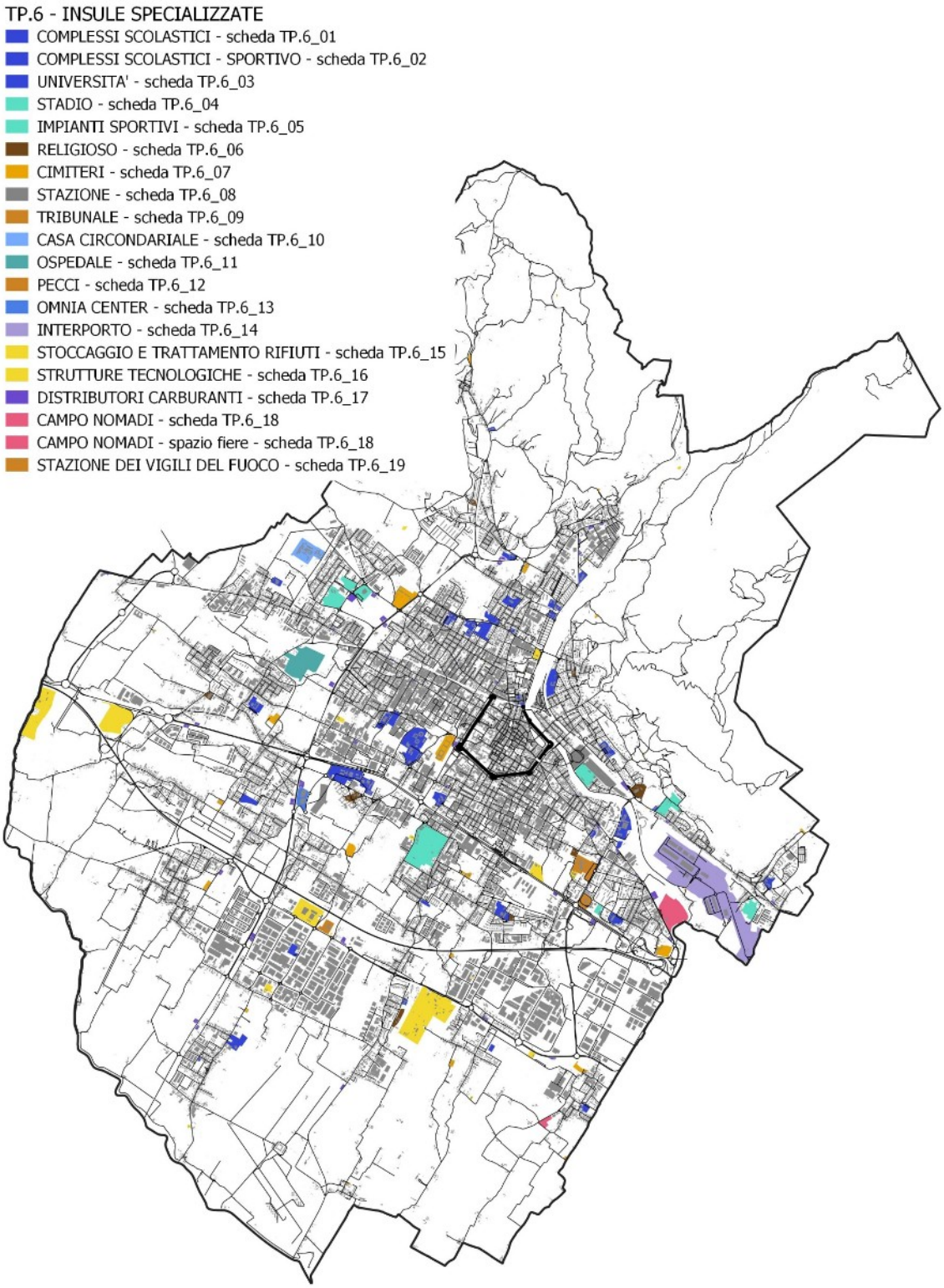
I morfotipi specialistici

Le insule specialistiche nel territorio comunale pratese

Il Piano Strutturale riconosce delle insule specialistiche nel territorio comunale: sono prevalentemente complessi monofunzionali specialistici e relative resedi scoperte. Le tipologie di insediamento sono molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare, caratterizzate dall'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto e i tessuti sono spesso recintati.

Le insule specializzate riconosciute dal Piano Strutturale nel territorio comunale di Prato riguardano principalmente:

- **Complessi scolastici** (se decontestualizzati e quindi non facenti propriamente parte del tessuto urbano in cui si collocano ma costituiscono delle vere e proprie insule specialistiche, pianificate e progettate monofunzionali)
- **Complessi religiosi** – chiese comprensive di spazi parrocchiali (spesso sono edifici contemporanei, decontestualizzati dal tessuto urbano in cui si collocano, costituiti da architetture appositamente progettate. Le chiese di più antica formazione invece, sono riconosciute all'interno del morfotipo urbano storico in cui si trovano)
- **Centro per l'arte contemporanea Pecci**
- **Interporto** Toscana Centrale in località Gonfienti
- **Servizi per la mobilità** (area della stazione centrale, altre stazioni ferroviarie e area per la mobilità ad est della stazione centrale)
- **PIN** - Polo Universitario città di Prato
- **Complessi cimiteriali** e relative aree pubbliche a servizio (*parcheggi e verde*)
- **Aree militari e carcerarie** (Casa circondariale "La Dogaia")
- **Stazione dei Vigili del fuoco** in via Paronese
- **Il Tribunale** di Prato lungo viale della Repubblica
- **Stadio Lungobisenzio** e **grandi complessi sportivi** (intesi come grandi insule specialistiche)
- Area ospedaliera a Galciana "***Ospedale Santo Stefano***"
- **Aree per impianti tecnologici** (impianto di depurazione liquami in località Baciacavallo, Impianto di depurazione in località Calice, impianto rifiuti urbani in via Paronese, area per il recupero e trattamento inerti non pericolosi in località casello Prato Ovest, attrezzature per produzione e trasporto di energia, ecc.)
- **Omnia Center** in via delle Pleiadi
- **Sala delle assemblee dei testimoni di Geova** nella frazione di Galciana
- Grandi aree **distributori di carburanti** /aree lavaggio auto
- **Campo Nomadi**, **Area fiere**


TP.6 - INSULE SPECIALIZZATE
COMPLESSI SCOLASTICI - scheda TP.6_01
COMPLESSI SCOLASTICI - SPORTIVO - scheda TP.6_02
UNIVERSITA' - scheda TP.6_03
STADIO - scheda TP.6_04
IMPIANTI SPORTIVI - scheda TP.6_05
RELIGIOSO - scheda TP.6_06
CIMITERI - scheda TP.6_07
STAZIONE - scheda TP.6_08
TRIBUNALE - scheda TP.6_09
CASA CIRCONDARIALE - scheda TP.6_10
OSPEDALE - scheda TP.6_11
PECCI - scheda TP.6_12
OMNIA CENTER - scheda TP.6_13
INTERPORTO - scheda TP.6_14
STOCCAGGIO E TRATTAMENTO RIFIUTI - scheda TP.6_15
STRUTTURE TECNOLOGICHE - scheda TP.6_16
DISTRIBUTORI CARBURANTI - scheda TP.6_17
CAMPO NOMADI - scheda TP.6_18
CAMPO NOMADI - spazio fiere - scheda TP.6_18
STAZIONE DEI VIGILI DEL FUOCO - scheda TP.6_19

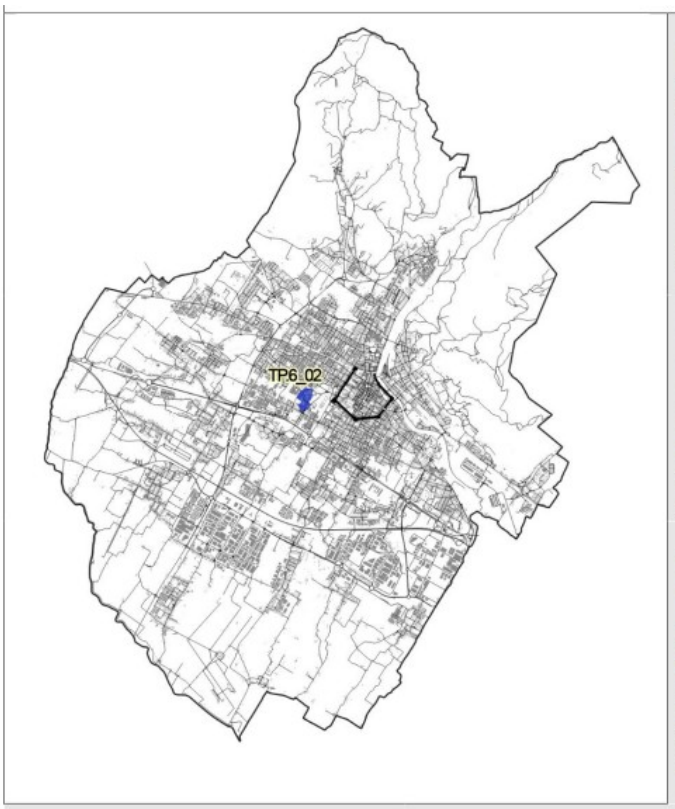
SCHEDA TP.6_01	Polo scolastico San Giusto in via di Reggiana

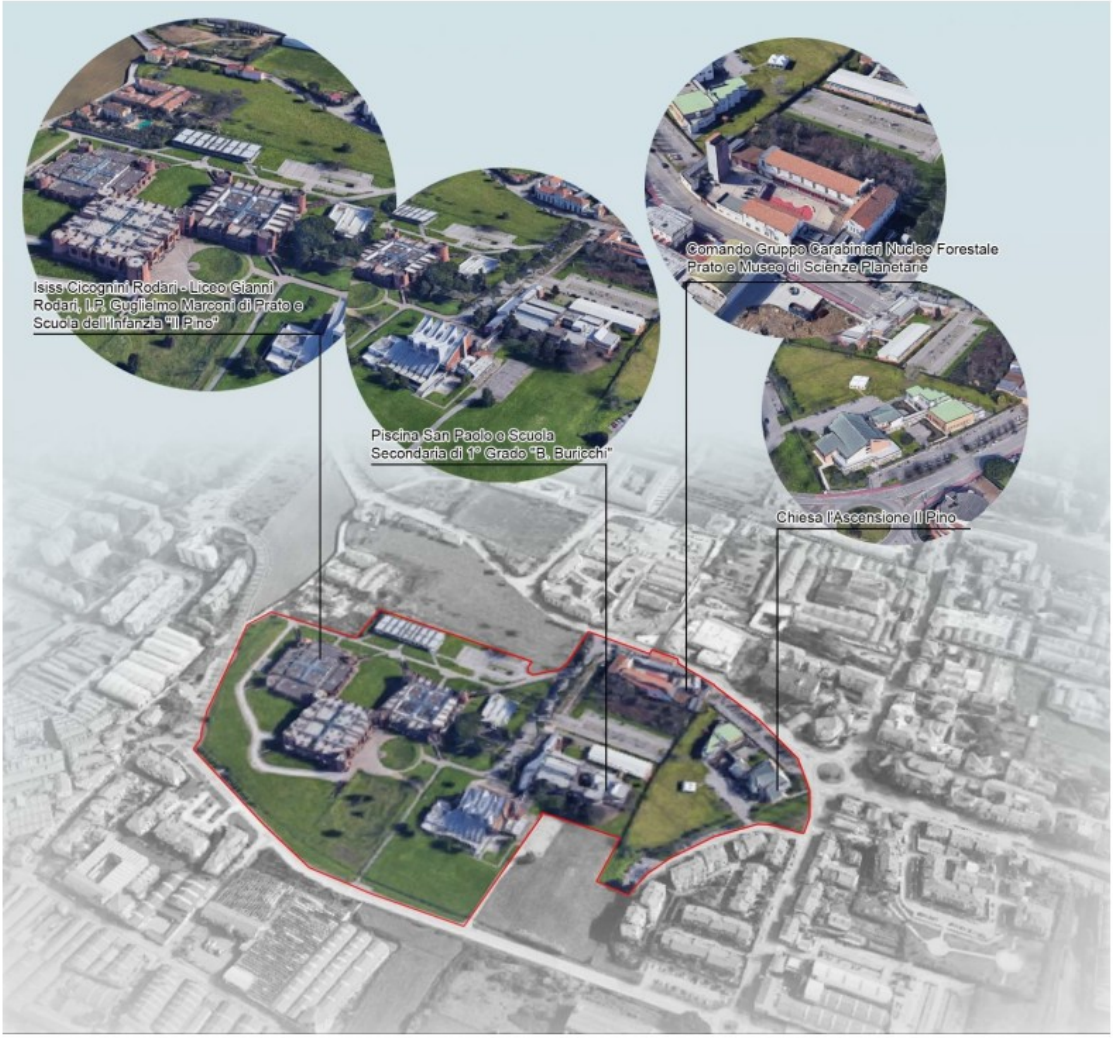
Il tessuto identificato in via di Reggiana si riferisce all'insula specializzata "Polo scolastico di San Giusto" di poco più di 10 ettari. L'area, di proprietà della Provincia di Prato, è attualmente un villaggio scolastico, dove hanno sede gli istituti d'istruzione superiore **Gramsci-Keynes**, l'istituto superiore **Dagomari** e l'istituto superiore **Datini** insieme ad altri edifici di supporto all'attività scolastica, quali palestre e impianti sportivi esterni.
L'area si trova in località San Giusto, a sud della declassata e a nord della lottizzazione del Quaroni: oltre ai diversi edifici specialistici, ci sono molte aree a parcheggio pubblico e aree a verde pubblico attrezzato. Tutta l'area è stata pianificata e realizzata a partire dagli anni '90 (i primi lotti realizzati furono Datini e Dagomari) per essere conclusa nel primo decennio del 2000: solo nell'ultimo quinquennio l'area è stata attrezzata di una rete di piste ciclabili che conducono anche alla passerella sopra la declassata.
In tutto il territorio comunale sono stati individuate **31 insule specializzate dedicate ai poli scolastici**, progettate come tessuti autonomi e caratterizzati da un'edilizia specialistica. Le scuole – di qualsiasi ordine e grado – non riconosciute in questo morfotipo fanno parte di altri tessuti, per di più storici e nei brani di città di più antica formazione.

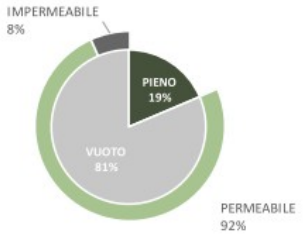
TP6.01

SCHEDA TP.6_02	Complesso scolastico e sportivo in via Galcianese

Il tessuto identificato in via Galcianese corrisponde ad una vasta area scolastica dove hanno sede l'Isiss **Cicognini Rodari** - Liceo Gianni Rodari, l'I.P. **Guglielmo Marconi** di Prato, la Scuola dell'Infanzia "**Il Pino**" e la Scuola Secondaria di 1° Grado "**B. Buricchi**". Oltre alle attrezzature scolastiche nell'area sono presenti altre funzioni pubbliche quali la piscina San Paolo, il Comando dei Carabinieri Nucleo Forestale, il Museo di Scienze Planetarie e la Chiesa dell'Ascensione al Pino.
Il tessuto è localizzato in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale: si trova infatti tra il Macrolotto Zero e il centro storico di Prato. Le aree aperte di questa insula rappresentano più dell'80% della superficie dell'area e sono ampi spazi pertinenziali sistemati principalmente a verde o a parcheggi.

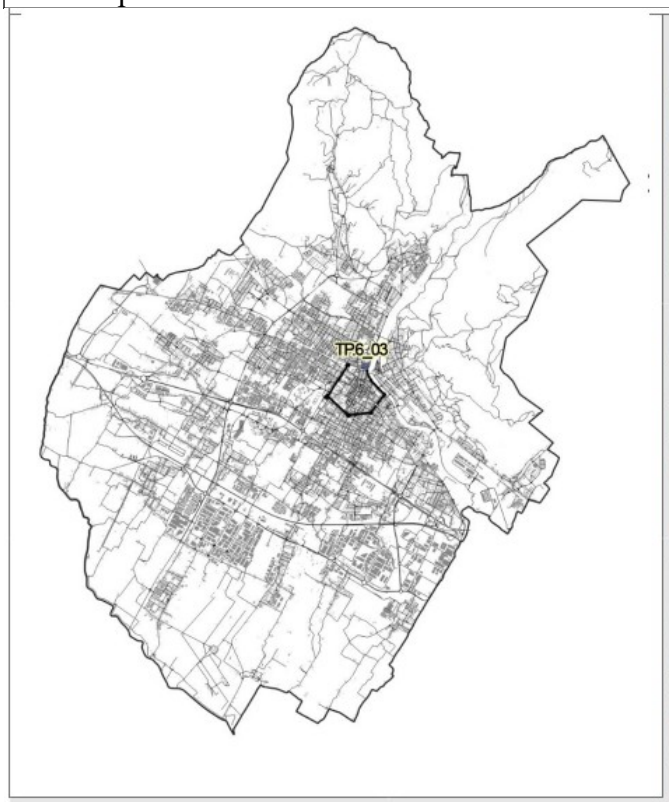


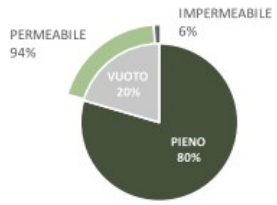


ANALISI DEI SUOLI	
Complesso scolastico e sportivo in via Galcianese	

SCHEDA TP.6_03	PIN – Polo Universitario Città di Prato

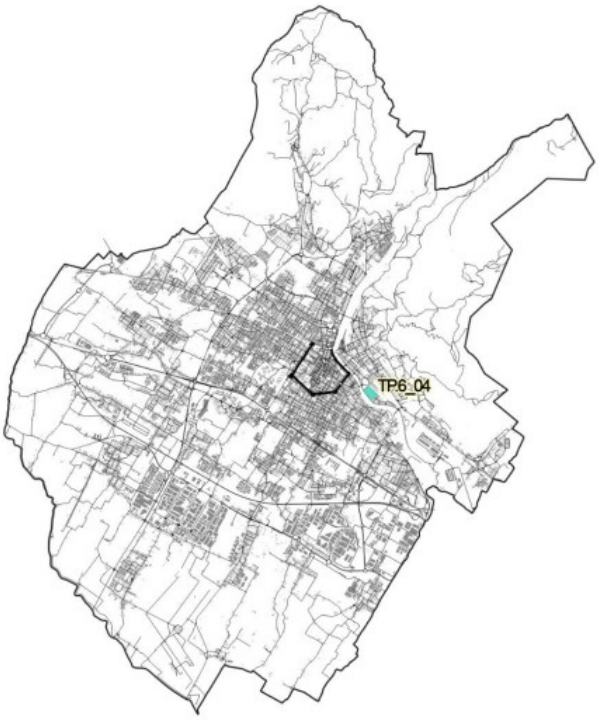
Il tessuto racchiuso tra Viale Galileo Galilei, Via Jean Louis Protche e la ferrovia si riferisce all'insula specializzata "PIN – Polo Universitario Città di Prato". Il Polo risulta facilmente raggiungibile tramite l'utilizzo della ferrovia che dispone delle fermata "Porta al Serraglio" posizionata nelle immediate vicinanze dell'università. Il progetto di istituire un Polo universitario didattico e scientifico a Prato nasce con un accordo programmatico tra il Comune di Prato e l'Università di Firenze nel 1990. La scelta dell'edificio ricade sulla vecchia sede dell'Istituto Tecnico Industriale "Tullio Buzzi", in piazza Ciardi. Nel 2002 viene inaugurata la biblioteca e un anno dopo viene concretizzato l'ampliamento con la realizzazione di una nuova ala, davanti alla stazione di Prato Porta al Serraglio. Nell'ultimo quinquennio il piazzale antistante l'Università ha visto la realizzazione di un'area sportiva: il "*playground di street basket al Serraglio*". Si tratta di un campo regolamentare di street basket, aperto, e di una tribuna in cemento utilizzabile anche per la pratica dello skate. La pavimentazione del campo è di tipo bituminoso con una particolare finitura colorata, ci sono poi 2 tabelloni con canestro.

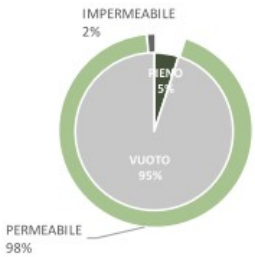


ANALISI DEI SUOLI	
PIN – Polo Universitario Città di Prato	

SCHEDA TP.6_04	**Stadio "Lungo Bisenzio"**

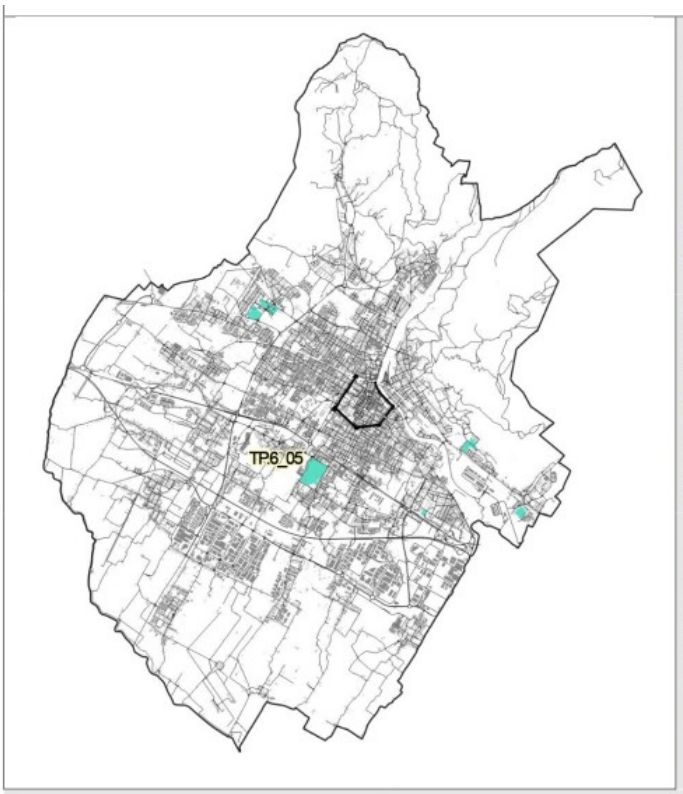
Il tessuto individuato in via Firenze si riferisce all'insula specializzata denominata Stadio "Lungo Bisenzio". Il complesso sportivo comprende due campi da calcio e numerosi campi da tennis. Lo stadio si trova in prossimità della stazione ferroviaria di Prato, in adiacenza all'area verde della stazione. A sud l'area è lambita dal fiume Bisenzio costeggiato da una lunga pista ciclabile. Costruito tra il 1938 e il 1941 lo stadio fu più volte ristrutturato nei decenni successivi anche perché nato per ospitare 10.000 posti (suddivisi tra la tribuna centrale sul lato del fiume e una gradinata in legno sul lato opposto) fu ampliato alla metà degli anni 1960 portando la capienza a 15.000 posti ma poi la capienza, per motivi di sicurezza e di staticità, calò fino a raggiungere i 5.000 posti. La struttura è chiusa dal 2014 e vede la riapertura solo per occasionali eventi ludico-sportivi patrocinati dal comune: la prolungata assenza del calcio giocato dall'impianto comporta però la necessità di attuare alcuni interventi manutentivi, in particolare alla tribuna centrale, che in attesa di tornare agibile viene sostituita da una piccola gradinata coperta in tubolare metallico.

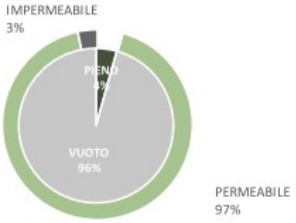
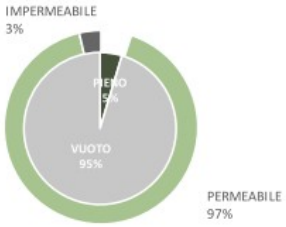


ANALISI DEI SUOLI	
Stadio "Lungo Bisenzio"	

SCHEDA TP.6_05	**Impianto sportivo in via Roma – Parco della Pace**

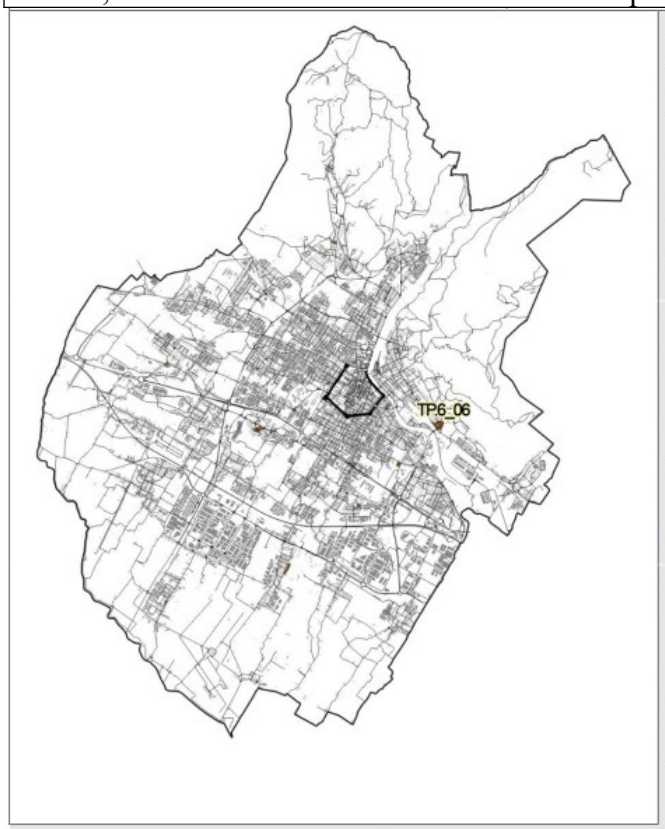
Il tessuto preso in esame è quello racchiuso tra Via del Purgatorio, Via dell'Ippodromo, Via Roma e Vicolo di Cortevecchia ed è composto da un vasto verde pubblico denominato *Parco della Pace* e da un impianto sportivo comprensivo di campi da calcio, campi da tennis e diverse piscine. L'ampia area si trova a nord del tracciato autostradale e la declassata, a sud del centro storico di Prato. Il parco risulta adeguatamente dotato di percorsi e aree attrezzate per il gioco e lo sport. Ad ovest è localizzato un grande parcheggio di servizio all'intera zona.
Gli altri impianti sportivi che il Piano Strutturale riconosce come insule specializzate appartenenti al morfotipo TP.6 sono il *Tennis Club di Prato* in via Firenze, l'*impianto sportivo La Querce* in via di Cirigiole, l'*impianto natatorio di Mezzana* in via Sant'Andrea a Tontoli, *l'Estraforum - Palazzetto dello sport* a Maliseti e tutte le aree aperte connesse.

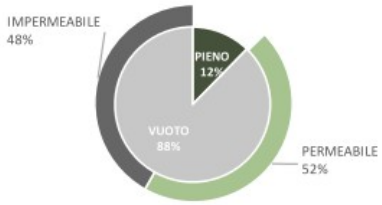


ANALISI DEI SUOLI	
Impianto sportivo in via Roma – Parco della Pace	
Analisi effettuata sulla totalità degli impianti sportivi individuati nel territorio comunale	

SCHEDA TP.6_06	Complessi religiosi – Chiesa della Sacra Famiglia in viale Borgo Valsugana

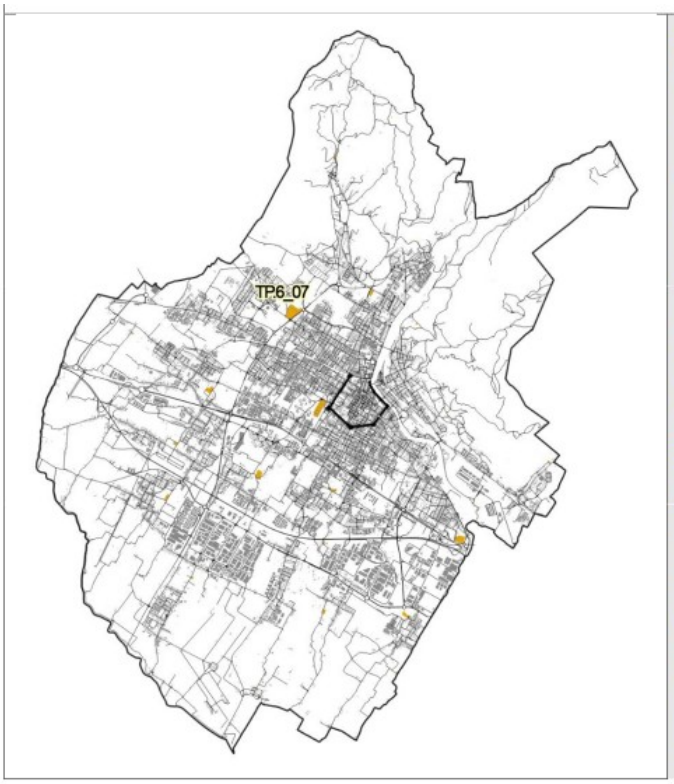
Il tessuto identificato in viale Borgo Valsugana si riferisce all'insula specializzata che comprende la Chiesa della Sacra Famiglia. Il complesso si trova in prossimità della linea ferroviaria e del fiume Bisenzio. Gli spazi pertinenziali dell'edificio risultano piuttosto estesi e contengono principalmente aree a verde attrezzato. Un ampio parcheggio è posizionato sul lato che conduce all'ingresso della chiesa. La struttura, opera degli architetti Bardazzi e Gurrieri, è stata costruita negli anni '60 e si sviluppa attorno un suggestivo blocco tronco piramidale e con la sua copertura in alluminio è ben riconoscibile dalle differenti visuali sulla città.
I complessi religiosi individuati in tutto il territorio comunale sono **8 insule specializzate,** caratterizzati da un'edilizia specialistica spesso rappresentate da architetture contemporanee, decontestualizzate dal tessuto urbano in cui si collocano. Tra queste è stata individuata anche la Sala delle Assemblee dei Testimoni di Geova a Galciana, realizzata negli anni '90. I complessi religiosi di più antica formazione invece, sono riconosciuti all'interno del morfotipo urbano storico in cui si collocano.

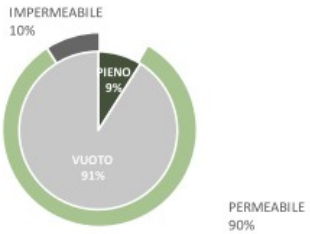
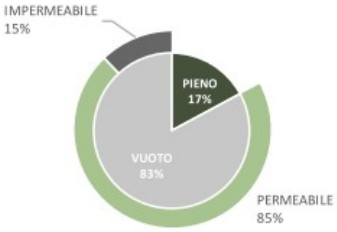


ANALISI DEI SUOLI	
Complesso religioso – Chiesa della Sacra Famiglia in viale Borgo Valsugana	
Analisi effettuata sulla totalità dei complessi religiosi individuati nel territorio comunale	

SCHEDA TP.6_07	**Complessi cimiteriali – Cimitero di Chiesanuova**

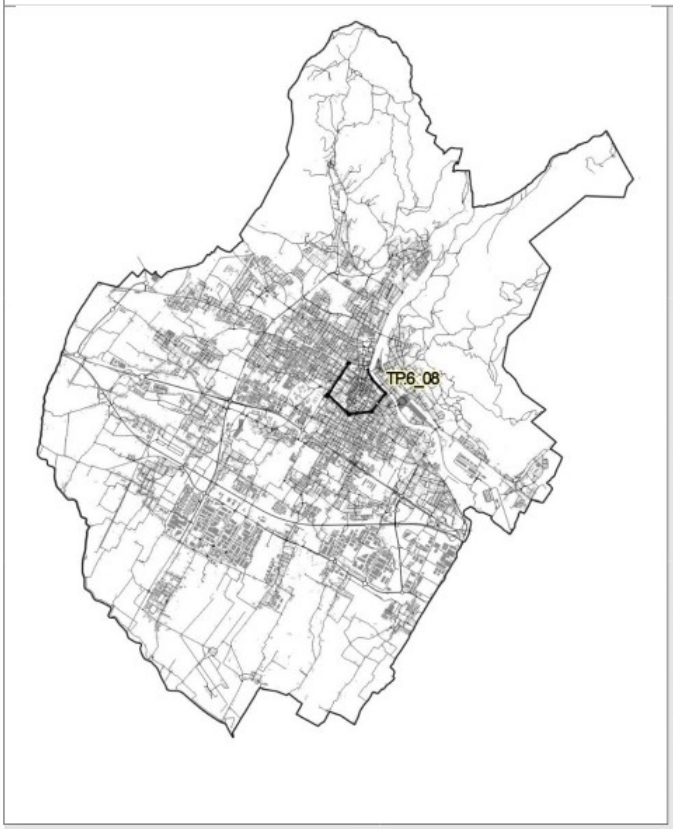
Il tessuto racchiuso tra Via Nilde Lotti, Viale Fratelli Cervi e Via Montalese individua come insula specializzata il Cimitero di Chiesanuova, in località Maliseti. Rappresenta il cimitero pubblico comunale di Prato. Il complesso cimiteriale esaminato ingloba anche gli ampliamenti più recenti.
I complessi cimiteriali presenti nel territorio comunale sono 26 e rappresentano tutti i cimiteri, da quelli di più antica formazione a quelli più recenti: in queste "insule specialistiche" ben riconoscibili, le politiche di strategie territoriali sono assai ridotte e circoscritte rispetto ad altri morfotipi urbani, a causa delle vigenti normative di settore, soprattutto legate agli aspetti igienico-sanitari.

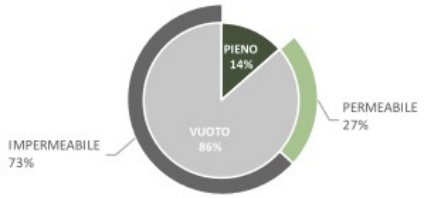


ANALISI DEI SUOLI	
Complesso cimiteriale – Cimitero di Chiesanuova	
Analisi effettuata sulla totalità dei complessi cimiteriali individuati nel territorio comunale	

SCHEDA TP.6_08	**Area Stazione Centrale e spazi per la mobilità**

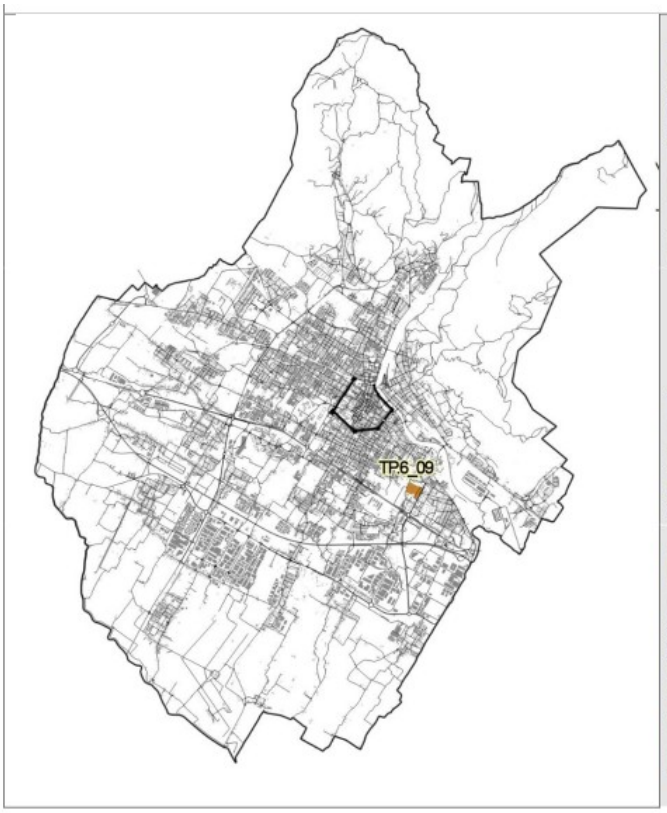
Il tessuto identificato si riferisce all'insula specializzata "Area della Stazione Centrale e spazi per la mobilità". L'area comprende la Stazione Centrale di Prato, la piazza e l'ampio parco antistante, dedicato a Lucio Fontana, che si estende verso il fiume Bisenzio. Gli spazi in prossimità della stazione sono dedicati alla mobilità: sono presenti sia parcheggi per automobili, sia parcheggi per autobus che vi transitano o vi sostano. La stazione dispone anche di un importante scalo merci, collegato all'adiacente Interporto della Toscana Centrale ed è la vasta area ad ad est della stazione. La stazione di Prato Centrale è il principale scalo ferroviario a servizio della città e si trova alla confluenza delle linee Bologna-Firenze e Firenze-Pistoia -Lucca. Il parco, ricco di vegetazione, presenta un impianto tradizionale con una fontana monumentale al centro e diversi percorsi pedonali. La stazione è in posizione strategica: non solo è prossima al centro storico di Prato ma, a pochi passi da essa, scorre il fiume Bisenzio costeggiato da una lunga pista ciclo-pedonale che va a vantaggio di coloro che scelgono di muovesi in bici o a piedi.

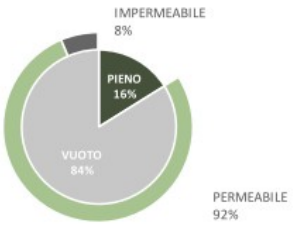


ANALISI DEI SUOLI	
Area della Stazione Centrale e spazi per la mobilità	

SCHEDA TP.6_09	Il Tribunale di Prato lungo viale della Repubblica

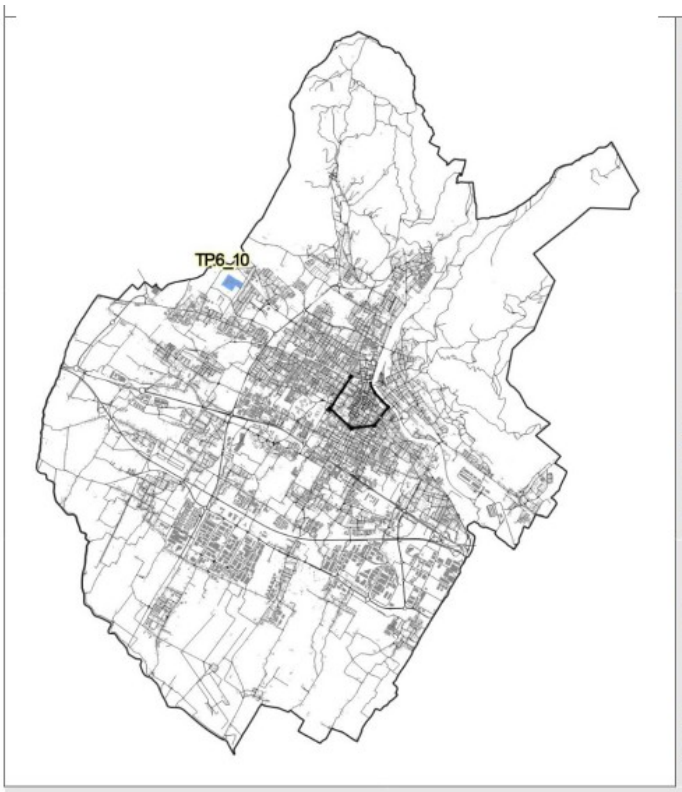
Il tessuto idenficato come insula specializzata si riferisce al Tribunale di Prato localizzato lungo Viale della Repubblica. L'edificio, dove trova sede anche l'ordine degli avvocati e procuratori di Prato, si colloca a nord della declassata, in località Mezzana. Realizzato negli anni 60', il tribunale è caratterizzato da una struttura cruciforme con orientamento nord-sud: una stecca centrale fa da collegamento a due corpi laterali modellati a C. Gran parte dell'ampio spazio pertinenziale è dedicato al verde, il restante è occupato dai parcheggi di servizio. L'intera area risulta recintata mentre, all'esterno di questa e lungo il viale della Repubblica, c'è un'ampia area a parcheggio pubblico.



ANALISI DEI SUOLI	
Il Tribunale di Prato lungo viale della Repubblica	

SCHEDA TP.6_10	**Aree militari e carcerarie - Casa circondariale "La Dogaia"**

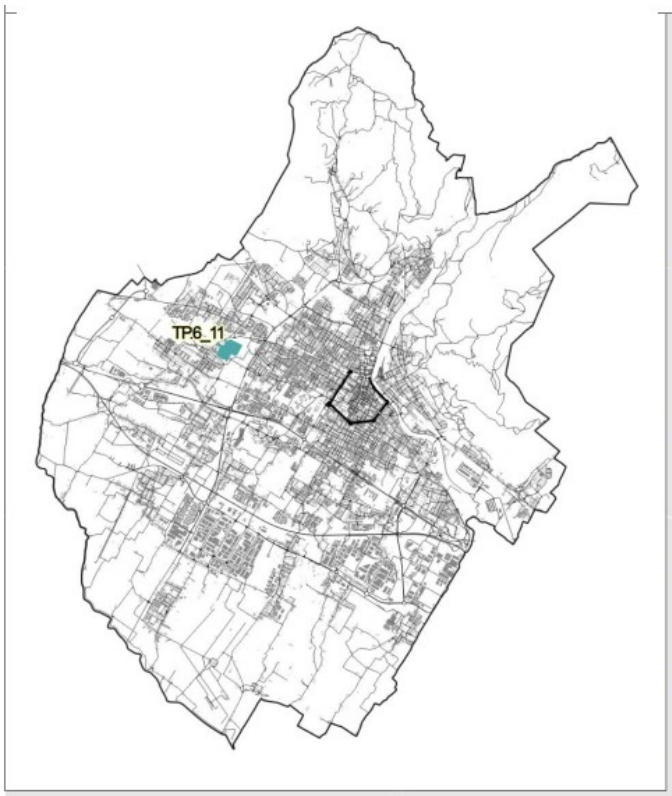
Il tessuto identificato in via La Montagnola si riferisce all'insula specializzata *Casa circondariale "La Dogaia"*. La struttura si trova tra il confine comunale e il torrente Bardena che labisce la località Maliseti. La casa circondariale di Prato è il secondo istituto penitenziario per dimensioni della regione Toscana. L'edificio è stato costruito a metà degli anni '80 e messo in funzione nell'agosto del 1986. Si tratta di un istituto medio-grande con una superficie di 71.000 mq comprensiva di reparti detentivi e reparti direzionali. L'istituto di Prato inoltre, ospita il primo Polo Universitario Penitenziario della Ragione, attivo da oltre 20 anni.

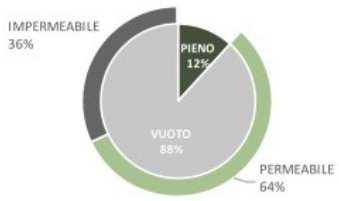


ANALISI DEI SUOLI	
Casa circondariale "La Dogaia"	

SCHEDA TP.6_11	**Area ospedaliera a Galciana - "Ospedale Santo Stefano"**

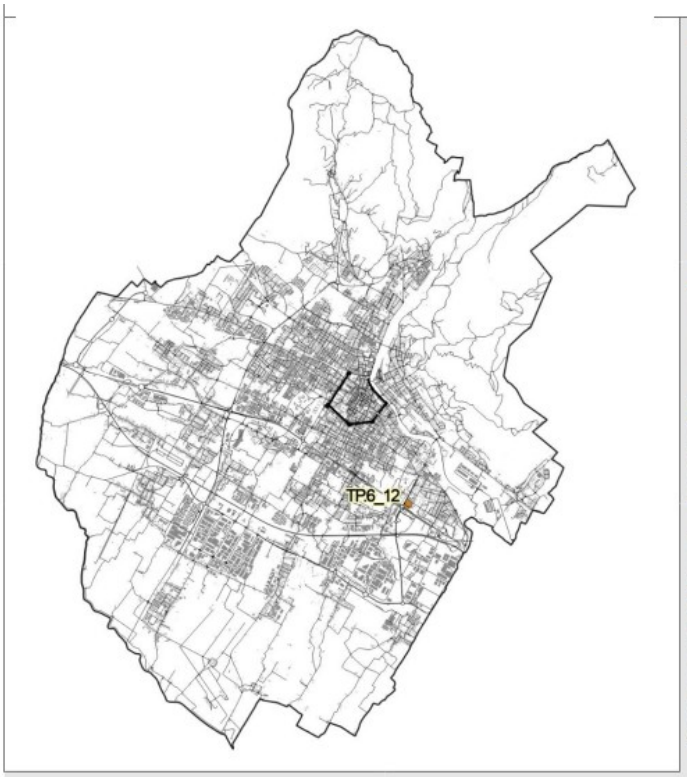
Il tessuto identificato tra via Lorenzo Ciulli e via Ugo Foscolo si riferisce all'insula specializzata "Ospedale Santo Stefano". Il nuovo ospedale di Prato, inaugurato nel 2013, è costituito da due fabbricati: l'edificio ospedaliero e la palazzina dei servizi. L'area è situata a nord ovest della città, tra l'abitato di Galciana a sud e la linea ferroviaria Firenze-Pistoia a nord. In forte integrazione con il territorio e la città, è facilmente raggiungibile: i collegamenti sono infatti assicurati dalla tangenziale ovest e dalla declassata attraverso una nuova viabilità in direzione dell'area ospedaliera.

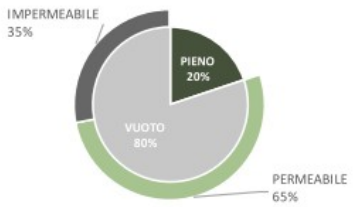


ANALISI DEI SUOLI	
Area ospedaliera a Galciana - "Ospedale Santo Stefano"	

SCHEDA TP.6_12	**Centro per l'arte contemporanea Pecci**

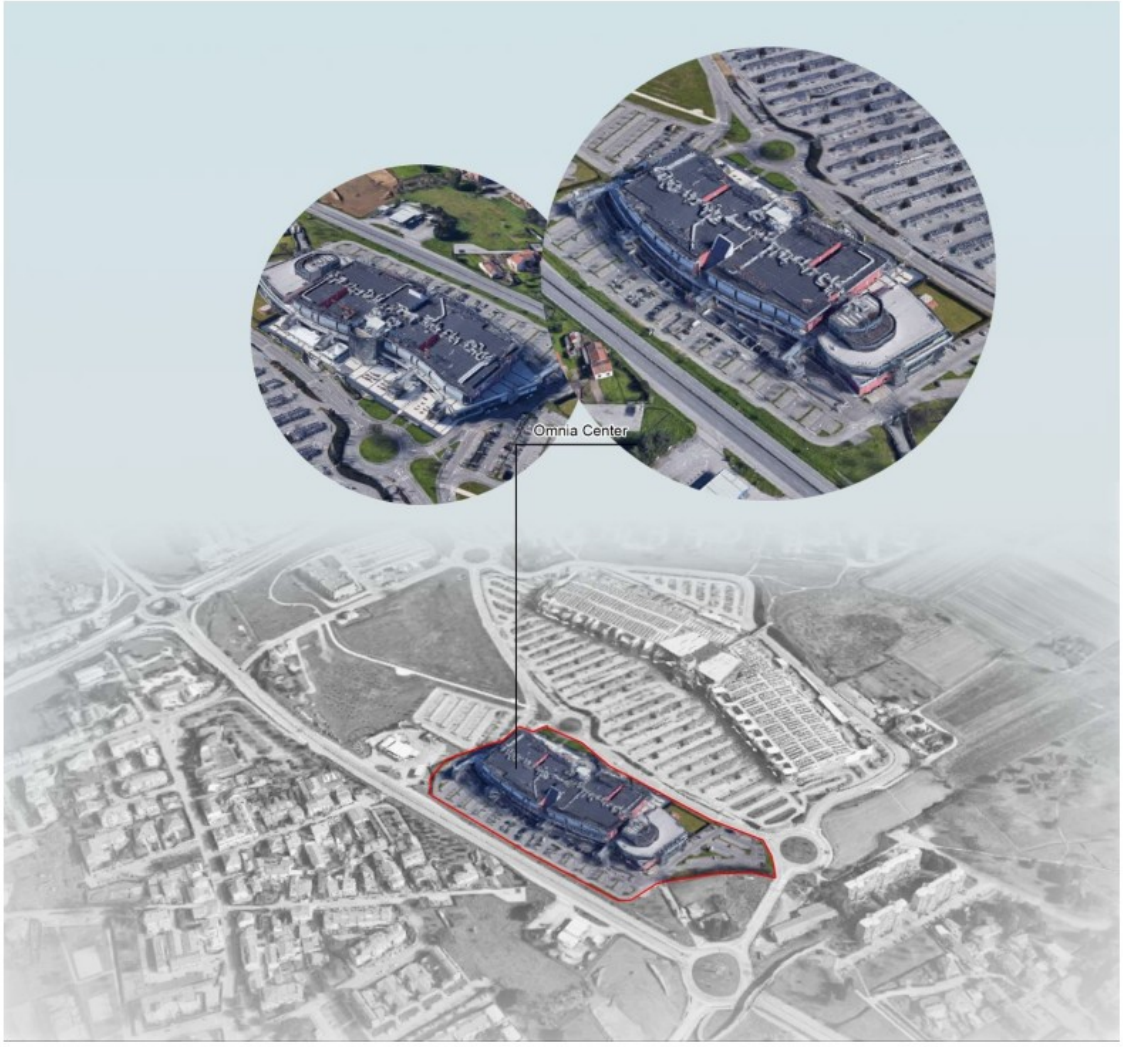
Il tessuto identificato tra Viale Leonardo Da Vinci e Viale della Repubblica si riferisce all'insula specializzata *"Centro per l'arte contemporanea Pecci"*. Il Centro Pecci è stato fondato negli anni '80 e la sua inaugurazione risale al 1988. La struttura si compone oggi di due parti: la prima è l'edificio progettato dall'architetto Italo Gamberini - esponente di spicco del movimento razionalista toscana che si ispirò al centro - comprendente anche il teatro all'aperto e la seconda è l'ampliamento più recente firmato dallo studio Maurice Nio/NIO architecten di Rotterdam. L'architettura disegnata da Nio cinge la *"fabbrica di cultura"* di Gamberini e sintetizza la nuova centralità che l'istituzione intende assumere in un contesto urbano in trasformazione. Nello spazio antistante si prospettano un'ampia piazza e grandi aree a verde. Il Centro Pecci, oltre ad essere un riferimento per il territorio comunale, è stato designato nel 2015 dalla Regione Toscana come coordinatore delle attività del sistema dell'arte contemporanea nell'ambito della rete regionale per le arti contemporanee, attraverso la collaborazione con gli altri musei e gli altri istituti culturali toscani.

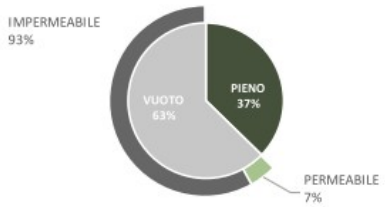


ANALISI DEI SUOLI	
Centro per l'arte contemporanea Pecci	

SCHEDA TP.6_13	**Omnia Center**

Il tessuto identificato in via delle Pleiadi si riferisce al centro denominato "Omnia Center" realizzato nel 2009: l'area è localizzata a San Giusto, nelle immediate vicinanze della grande struttura di vendita denominata *Parco Prato*: l'intera area si va quindi a configurare come una grande piattaforma commerciale e di servizi. Trovano qui sede un cinema multisala (14 sale) e altri spazi commerciali (palestra e altre attività e servizi commerciali). Il lotto che accoglie la struttura è occupato per la maggioranza dall'edificio stesso e dai parcheggi pertinenziali: risulta per questo preminentemente impermeabile perché il verde presente è quello di corredo al parcheggio.

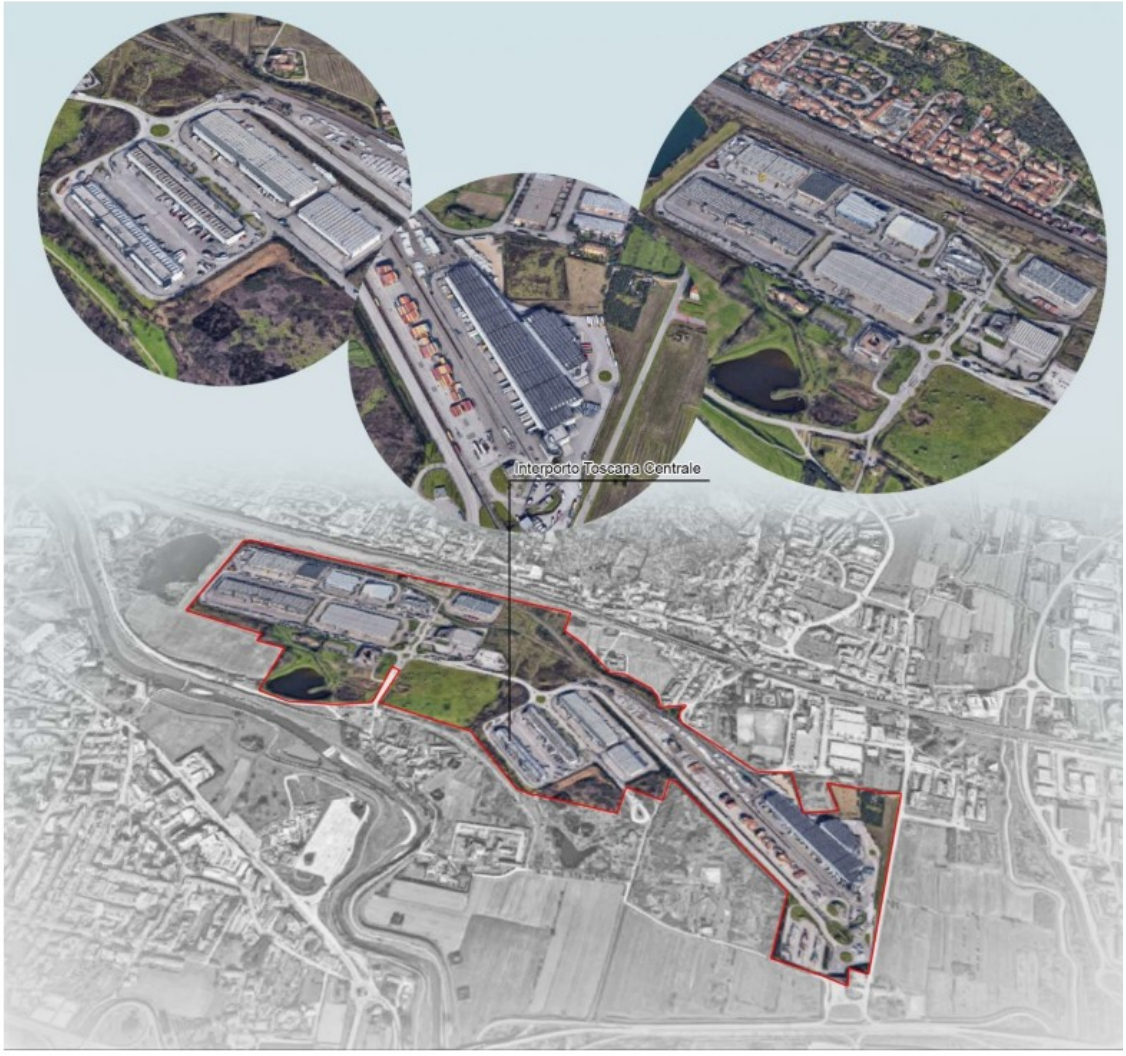


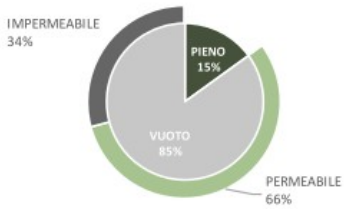
ANALISI DEI SUOLI	
Omnia Center	

SCHEDA TP.6_14	**Interporto Toscana Centrale in località Gonfienti**

Il tessuto identificato tra il fiume Bisenzio e la ferrovia si riferisce all'insula specializzata *"Interporto Toscana Centrale"* in località Gonfienti. L'area nasce in adiacenza al nucleo storico di Gonfienti e l'omonimo sito archeologico dei resti di un'antica città etrusca. La società - a maggioranza pubblica- è nata nel 1984 come polo logistico di riferimento della Toscana Centrale e si sviluppa su una superficie di circa 700mila metri quadrati. Al suo interno racchiude strutture e servizi, con lo scopo di promuovere il trasporto internazionale delle merci: dal punto di vista della mobilità ingloba quattro binari operativi in grado di trattare treni lunghi oltre 600 metri e la capacità carico-scarico è di quattro treni al giorno e di una movimentazione di 120.000 TEU/anno. Attualmente gli uffici doganali operano per le province di Prato, Pistoia e Firenze: oltre a questi, si prevede pure il servizio 'Cites', lo sportello unico, la trasformazione della piattaforma ferroviaria in area di temporanea custodia con relativa cinta doganale e gli innovativi 'fast corridor' controllati di raccordo con i porti di Livorno (a 80 km) e La Spezia (a 120 km). Negli anni 2000 sono state realizzate aree verdi all'interno dell'infrastruttura, sulla base di un progetto redatto da un team di professionisti e sono state piantumate circa 450 piante e create aree boschive.

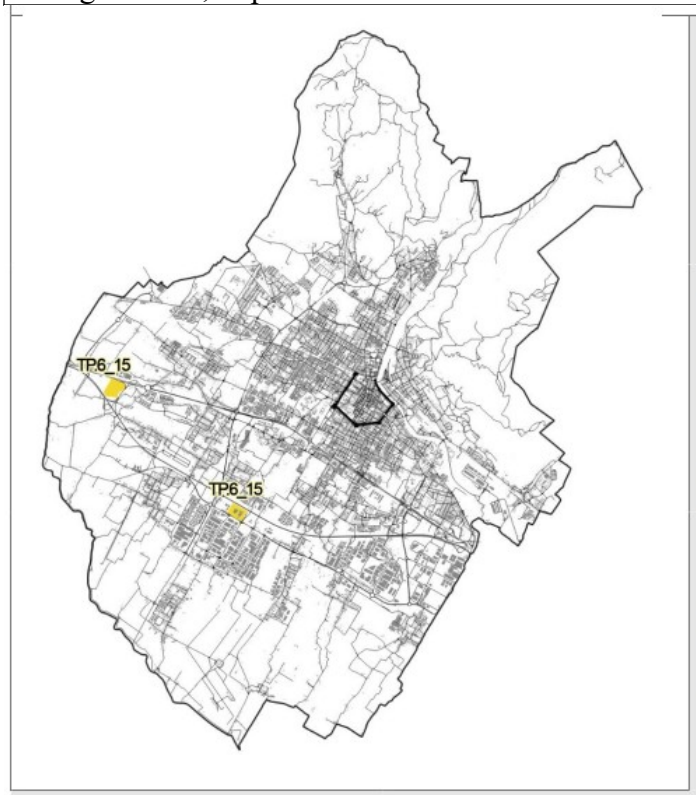
TP6_14

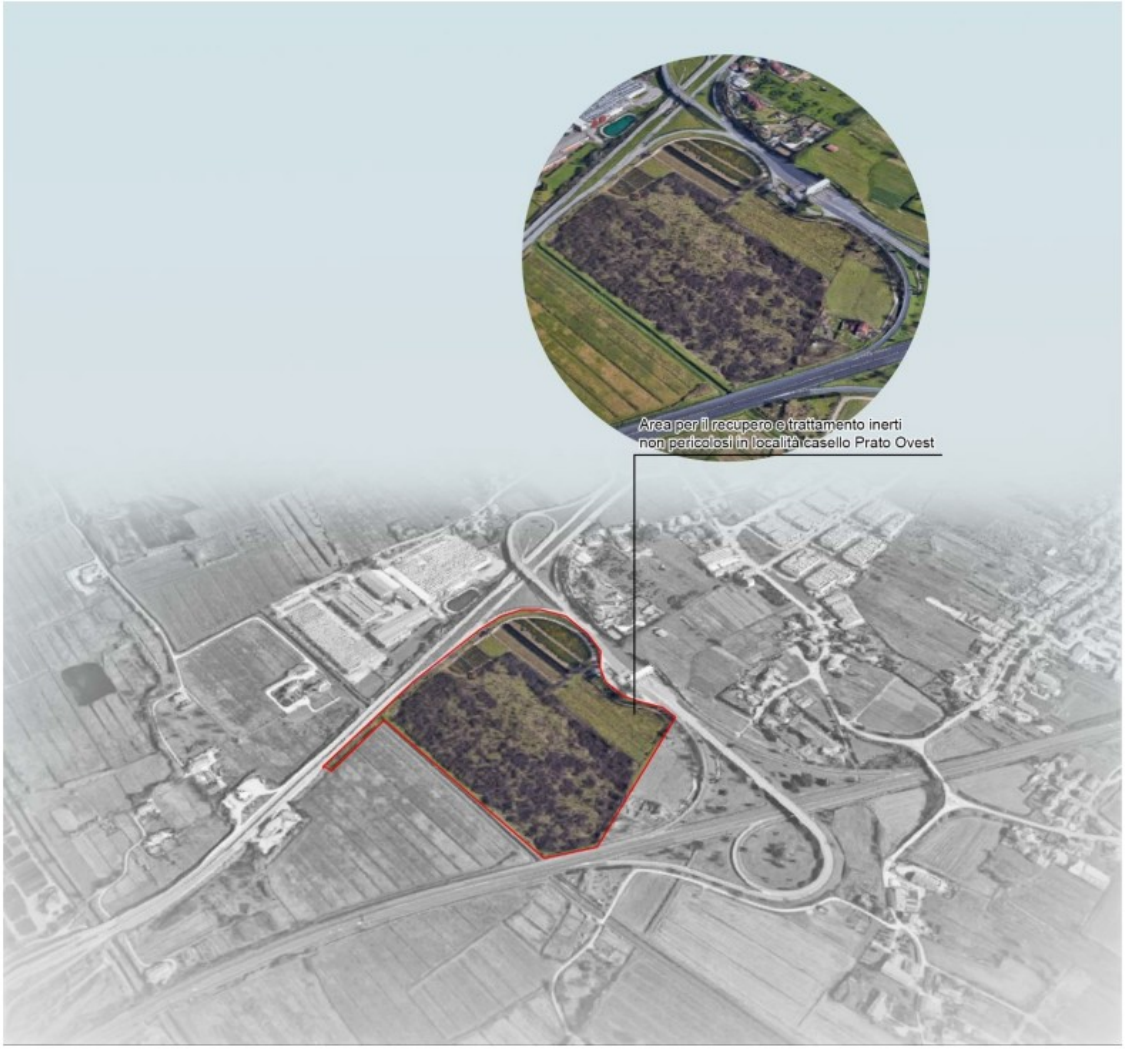


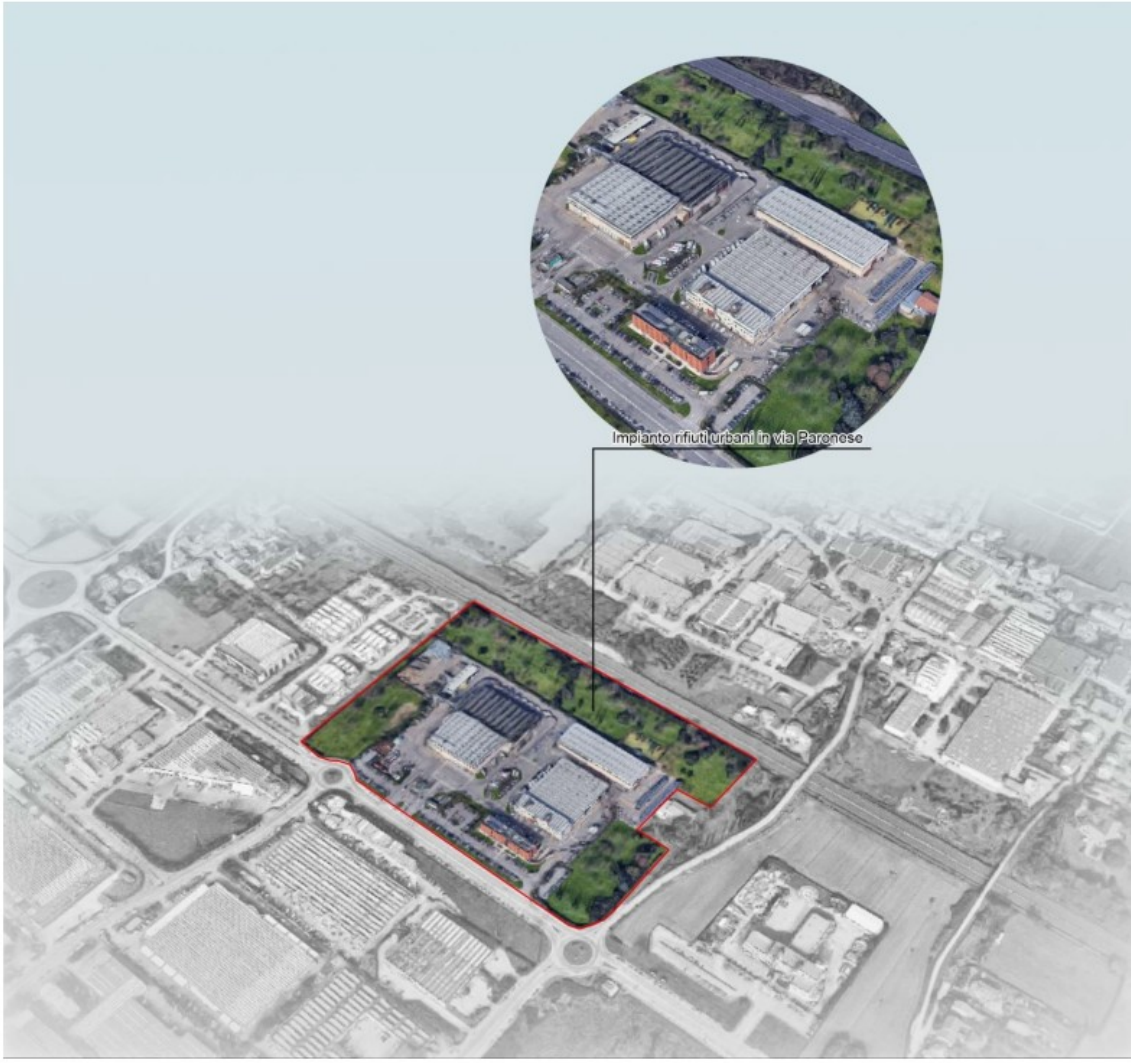
ANALISI DEI SUOLI	
Interporto Toscana Centrale in località Gonfienti	

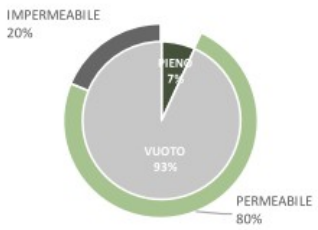
SCHEDA TP.6_15	Aree stoccaggio e trattamento rifiuti

I tessuti identificati corrispondono a due aree per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti. La normativa sui rifiuti è molto ricca e complessa: il suo scopo è quello di controllare tutti gli step del processo per fare in modo che vengano rispettate le giuste norma sanitarie ed igieniche. In località casello Prato Ovest è collocata un'area per il **recupero e il trattamento di inerti non pericolosi**: il tessuto è di grandi dimensioni e mitigato dalla vegetazione. A nord del Macrlotto 1, in via Paronese, è invece localizzato un **impianto per rifiuti urbani** caratterizzato dalla presenza di diversi edifici di carattere direzionale e operativo per il trattamento dei rifiuti: lo spazio pertinenziale risulta essere ampio e sistemato a verde su tutti i lati eccetto che su via Paronese dove sono collocati i parcheggi di servizio. L'intera area è schermata tramite la vegetazione, in particolar modo il lato che corre lungo l'autostrada Firenze-Mare.



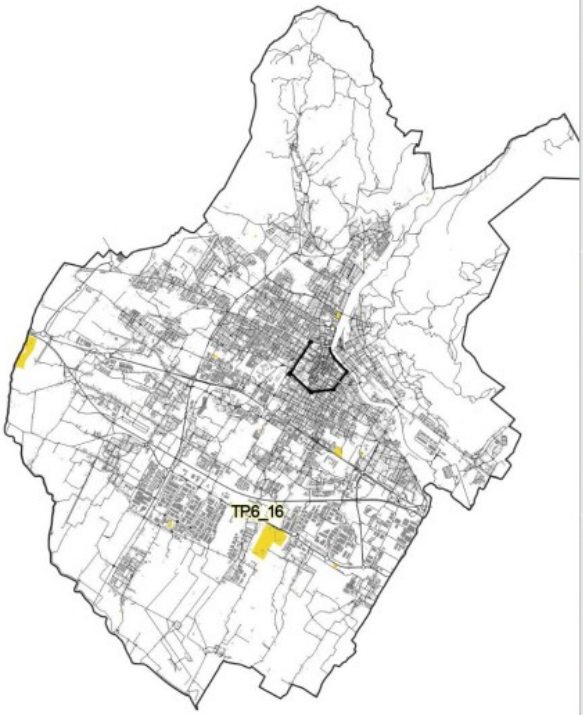

Area per il recupero e trattamento inerti
non pericolosi in località casello Prato Ovest

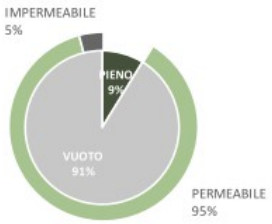
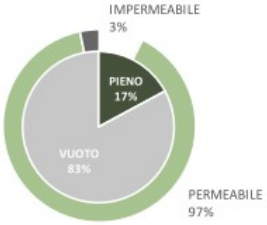


ANALISI DEI SUOLI	
Analisi effettuata in entrambe le aree di stoccaggio e trattamento rifiuti presenti nel territorio comunale	

SCHEDA TP.6_16	**Aree destinate a strutture tecnologiche - Impianto di depurazione liquami in località Baciacavallo**

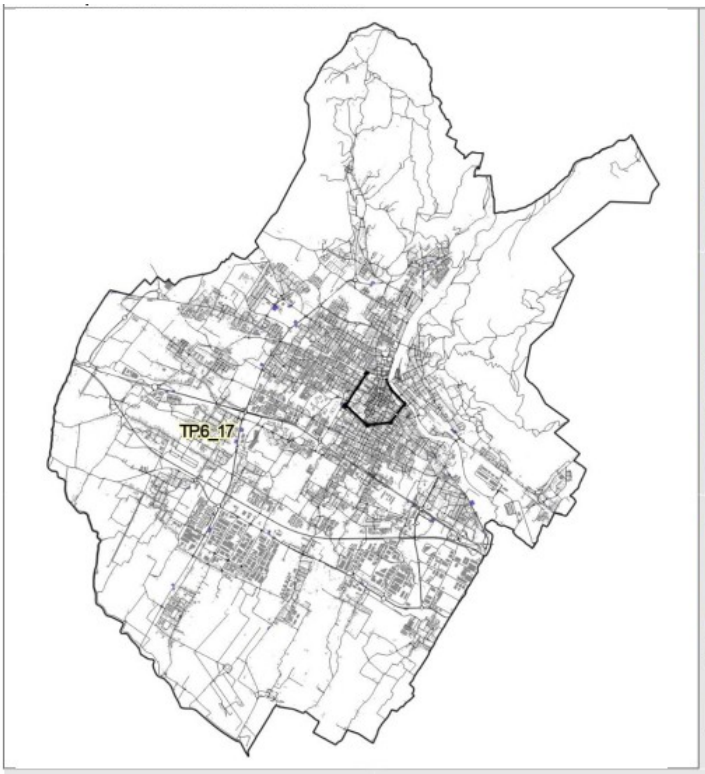
Il tessuto identificato in via di Baciacavallo, tra il Macrolotto 1 e il Macrolotto 2, si riferisce all'**impianto di depurazione Baciacavallo,** primo nucleo dell'attuale sistema centralizzato di depurazione delle acque di scarico civili ed industriali, gestito da G.I.D.A.(Gestione Impianti Depurazione Acque S.p.A), una società tra Amministrazione Comunale di Prato, Confindustria Toscana Nord Lucca Pistoia Prato ed il Gruppo CONSIAG. La G.I.D.A è nata nel 1981 a seguito dell'entrata in vigore della legge 319/76 e nell'impianto di Baciacavallo convergono le vecchie gore Mazzoni, Bresci e Romita, insieme ai collettori in pressione che drenano i due nuovi macrolotti industriali posti a valle. Il primo nucleo dell'impianto risale all'anno 1980. Nel 1986 la linea di trattamento è stata raddoppiata quasi specularmente. Nel 1992 è stato costruito l'impianto di ozonizzazione per l'abbattimento dei tensioattivi e del colore. Il secondo depuratore di Prato per dimensioni è quello di **Calice**, ubicato nella parte ovest del territorio comunale, al confine col Comune di Agliana e avviato nel 1985. L'impianto è stato adeguato strutturalmente nel 2000 e raddoppiato quasi specularmene nel 2002: ad esso confluiscono i liquami drenati nella parte ovest della città e quelli provenienti dal vicino Comune di Montemurlo.

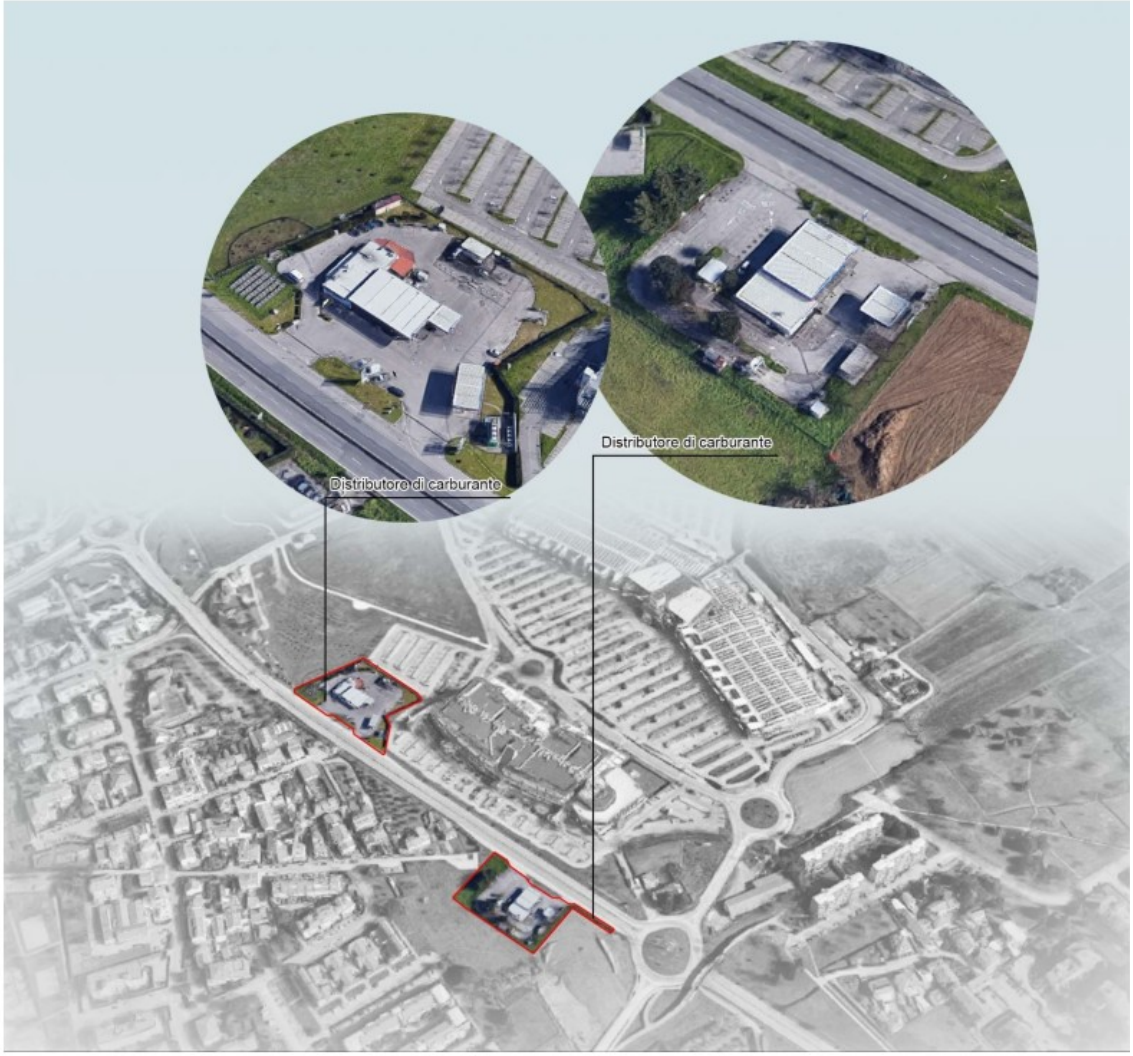

TP6_16

ANALISI DEI SUOLI	
Impianto di depurazione liquami in località Baciacavallo	
Analisi effettuata sulla totalità delle aree destinate a strutture tecnologiche individuate nel territorio comunale	

SCHEDA TP.6_17	**Aree per distributori di carburante**

I tessuti identificati in questa scheda si riferiscono a due distributori di carburante lungo via Salvador Allende, in località "Parco Prato". Sono due aree di grandi dimensioni, i cui suoli si caratterizzano per essere prevalentemente impermeabili, infatti le aree verdi, con vegetazione a schermare, sono principalmente aree residuali. In tutto il territorio comunale sono state individuate 66 insule specializzate di aree per distributori di carburante, confermando quelle già individuate dal vigente Piano Operativo che le disciplina all'art.44 delle N.T.A..

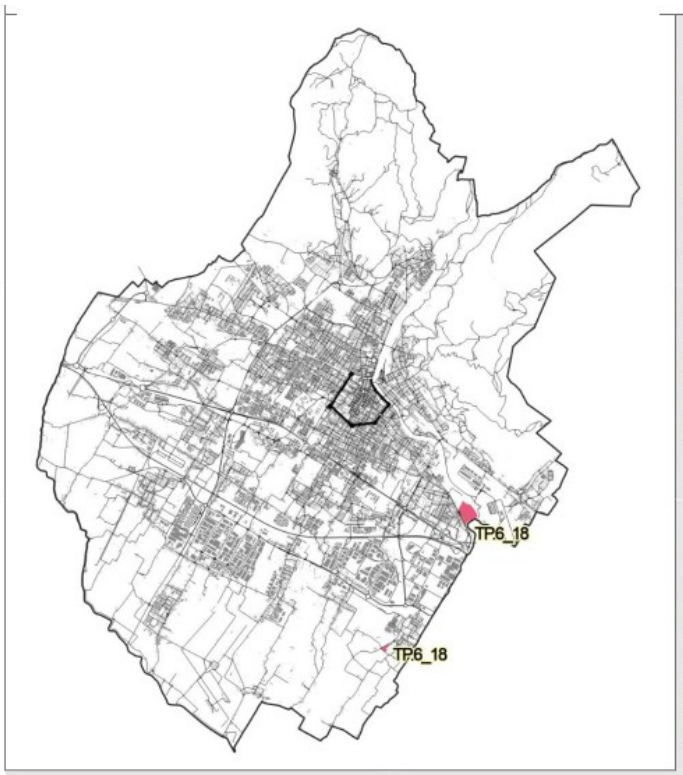




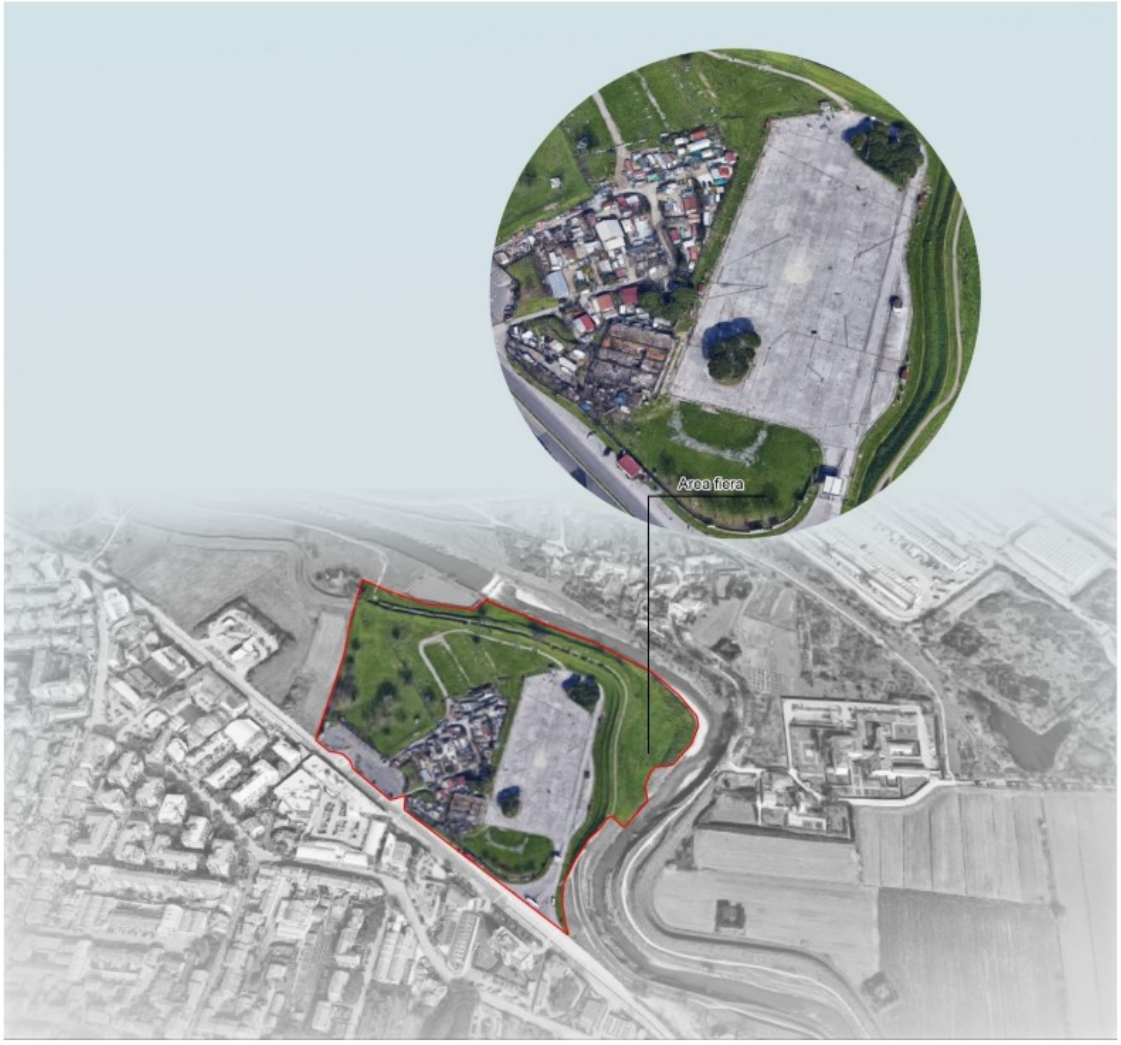
ANALISI DEI SUOLI	
Aree per distributori di carburante in via Salvador Allende	
Analisi effettuata sulla totalità deile aree per distributori di carburante individuate nel territorio comunale	

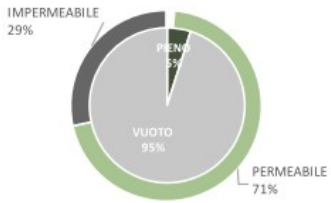
SCHEDA TP.6_18	**Campo Nomadi e Area Fiera**

I tessuti individuati si riferiscono al **campo nomadi** localizzato a San Giorgio a Colonica in Via Traversa per le Calvane e all'**Area Fiera**, comprensiva di un ulteriore campo nomadi, tra il Viale Guglielmo Marconi e il fiume Bisenzio. Il campo nomadi presenta una densità considerevole ed è circondato da terreni liberi. La seconda area si trova a sud dell'Interporto di Gonfienti ed è lambita dal fiume Bisenzio: gran parte del lotto è lasciata a verde mentre la restante è occupata da una vasta piattaforma impermeabile utilizzata come area fiera e luna park, un campo nomadi e un grande parcheggio.



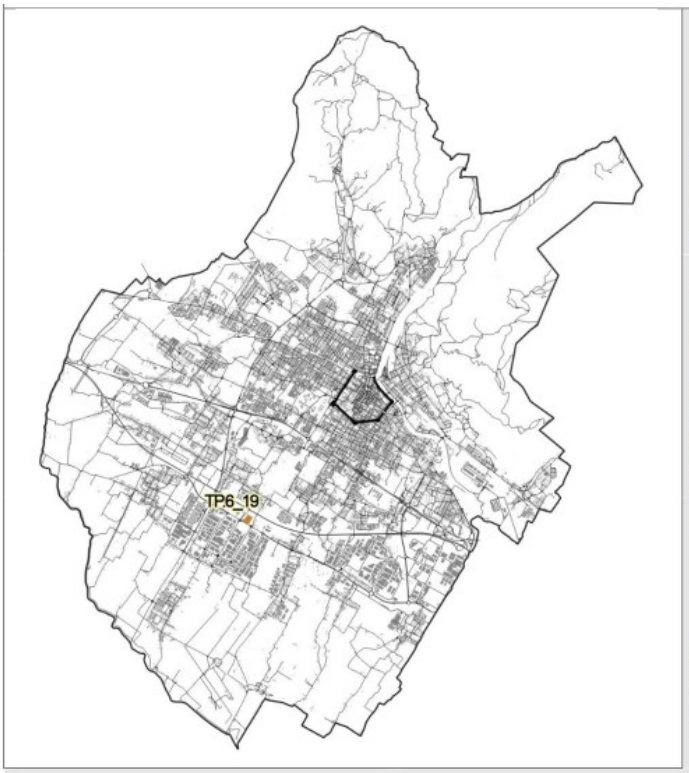
Campo nomadi

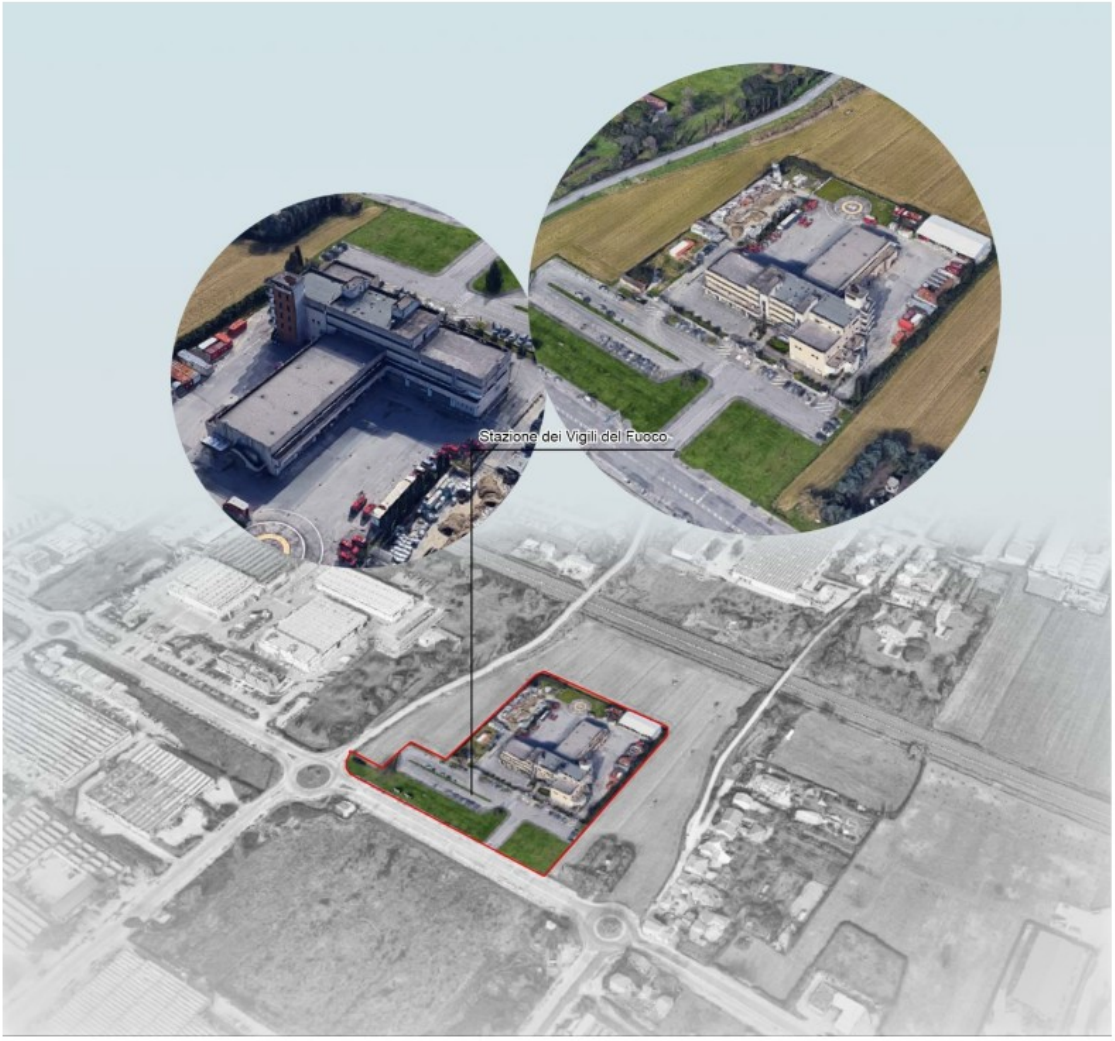


ANALISI DEI SUOLI	
Analisi effettuata su entrambe le aree - Campo Nomadi e Area Fiera	

SCHEDA TP.6_19	**Stazione dei Vigili del Fuoco in via Paronese**

Il tessuto identificato in via Pronese si riferisce all'insula specializzata *"Stazione dei Vigili del Fuoco"*che è stata edificata nei primi anni del 2000. L'area si trova tra l'autostrada Firenze – Mare e il Macrolotto 1. La stazione consiste in un grande edificio con funzioni direzionali e operative, compresa la torre per le esercitazioni visibile dall'autostrada e grandi piazzali per i mezzi di soccorso, come anche l'area destinata all'elisoccorso. Antistante il fronte principale dell'edificio sono invece presenti un ampio parcheggio di servizio e due fasce di verde che fanno da filtro.





ANALISI DEI SUOLI	
Stazione dei Vigili del Fuoco in via Paronese	

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di ampi spazi aperti adibiti a funzioni complementari e di servizio per le attività in essere nel tessuto, quali piazzali, parcheggio, aree verdi di corredo, spazi sportivi all'aperto,ecc… Tali aree concorrono ad una buona dotazione di verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica urbana, nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi. Potenzialità energetiche delle coperture di grandi dimensioni e degli spazi di servizio. Possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare recuperando il rapporto visivo e funzionale con il contesto, grazie alla presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto. Presenza di ampie superfici pavimentate convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle area verde. Presenza di spazi destinati all'uso collettivo, per lo più parcheggi convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle area verde. Presenza di un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito. Opportunità di riqualificare la strada che rappresenta il limite con il territorio aperto, attribuendogli il ruolo di margine tra urbano e non urbano.. Presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.	Presenza di infrastrutture paesaggisticamente impattanti di notevoli dimensioni e costituenti barriera, sia verso le aree libere esterne sia verso le aree urbane adiacenti. Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico co depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio. Viabilità che in genere non favorisce mobilità dolce o trasporto pubblico, incentivando l'uso del mezzo privato. Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree. Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali. Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica ed architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale precedente. Perdità di identità dei luoghi

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