





Legenda

Altezze edifici (m) [fonte: CTR10K 2016]	Marciapiedi	Servitù a uso pubblico
Piste ciclabili esistenti	Rotatoria	Superficie fondiaria
Piste ciclabili di progetto	Fermata bus	Marciapiede
Corridoio infrastrutturale	Allineamento	Parcheggio
Accesso	Visuale da preservare	Percorso ciclo-pedonale
Accesso da qualificare	Nei pressi di emergenza architettonica	Viabilità
Collegamento	Nucleo storico	Forestazione
Fascia verde di mitigazione e filtro esistente	Sezione territoriale	Verde da mantenere
Fascia verde di mitigazione e filtro di progetto	Area archeologica	Verde a cessione
Fronte principale	Attrezzatura scolastica	Verde privato
	Spazio pubblico	

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA	
	VIA DI FIBBIANA	Scheda AT 10

QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	L'area è ricompresa tra via di Fibbiana e via Galilei a confine con il Comune di Prato e rappresenta un margine inedito posto in prossimità dell'area produttiva di Fibbiana. All'interno dell'ambito sono presenti ritrovamenti di età romana.
Superficie territoriale	mq. 22.800
Consistenza patrimonio edilizio esistente	assente
Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale	UTOE n. 1 Calenzano e Settimello Margini urbani da qualificare (art. 25) <i>Calenzano, via Barberinese</i> - <i>riconfigurazione del margine dell'insediamento produttivo;</i> - <i>salvaguardia del cono visivo verso il parco di Travalle;</i> - <i>valorizzazione del sito archeologico al margine sud e connessione attraverso percorsi ciclo-pedonali.</i>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Evidenza archeologica: decreto di vincolo archeologico n. 56/2021
Altri vincoli	Fascia di rispetto stradale
Disciplina paesaggistica (1)	-
Valori / criticità	<p>Valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Presenza di oliveto • visuale aperta verso la Calvana • evidenza archeologica da valorizzare nel margine sud dell'area previa risoluzione dei problemi di regimazione idraulica e conservativi del contesto <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • area interclusa tra una viabilità in rilevato e ad alto scorrimento e area produttiva • risoluzione di problemi di regimazione idraulica
Intervisibilità	Poichè l'area non è interessata da vincoli paesaggistici, la valutazione delle intervisibilità si limita a quello che riguarda l'evidenza archeologica nella parte sud del comparto: trovandosi in prossimità della viabilità, dovrà essere verificata la collocazione dei nuovi elementi segnaletici in modo da non limitare la visibilità del sito archeologico.

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO	
Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi	Riquilibrare di un'area di margine attraverso la creazione di un fronte urbano con forte connotato verde caratterizzato da una elevata qualità architettonica atto a qualificare l'accesso dal Comune di Prato. L'intervento è volto a favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive di eccellenza con ricadute dal punto di vista occupazionale. A tal fine è condizione per l'attuazione dell'intervento la presentazione di un piano di sviluppo aziendale almeno decennale. L'intervento è finalizzato anche al recupero dell'area archeologica con realizzazione di spazi di sosta a compensazione del deficit della zona produttiva circostante e deve rispondere ai requisiti minimi APEA.
Modalità di attuazione	PA – Piano attuativo (articolo 107 della LR n.65/14) La convenzione dovrà disciplinare modalità e tempi di realizzazione delle opere pubbliche.
Funzioni ammesse	Industriale-artigianale, Direzionale e di servizio
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE = 8.500 mq Sf = 11.500 Indice di copertura = 45%
Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento	Cessione e realizzazione: parcheggio pubblico mq 3.200 circa percorso carrabile di collegamento tra via Galilei e il parcheggio pubblico Qualificazione area archeologica. L'area dovrà essere dotata di servizi per la fruizione (come

	ad esempio parcheggio) da concordare con la Soprintendenza competente.
Condizioni alla trasformazione	<p>Aspetti ambientali Verificare la presenza della rete fognaria</p>
	<p>Aspetti geologici-idraulici-sismici Pericolosità Geologica G2 Pericolosità Sismica S3b – elevata (FA>1,7) Pericolosità Idraulica P3; Magnitudo: moderata, severa, molto severa – nell'ambito dell'applicazione di quanto previsto dalla LR 41/2018 l'intervento ricade all'interno dell'art. 11 comma 1 capo a dove l'intervento risulta ammissibile a patto che vengano realizzate almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1 lettera a) o b).</p> <p>Per quanto riguarda la pericolosità idraulica le azioni di trasformazione sono subordinate all'adeguamento ed al completamento di opere idrauliche esistenti ed in particolare: - messa in funzione del terzo settore delle casse di laminazione di Macia - completamento dell'arginatura "a campagna" in via del Pescinale in funzione di cinta idraulica di contenimento dell'area di naturale laminazione di Sant'Angelo oltre arginature a campagna all'interno del parco di Travalle necessarie a non aggravare la pericolosità all'interno dell'abitato nella medesima località.</p> <p>Si prescrive inoltre di mantenere la quota di calpestio di tutti i manufatti secondo quanto prescritto ai commi 3 e 4 dell'Art. 84 delle NTA e si vieta la realizzazione di volumi interrati. Tutte le aree pertinenziali devono essere presidiate con appositi monitoraggi, allarmi e limitazioni di utilizzo per evitare danni alle persone ed alle cose in caso di eventi di piena o criticità di carattere idraulico. Sono in corso procedure con il Genio Civile per l'implementazione e la messa in funzione di opere idrauliche di cui sopra.</p> <p>Per gli aspetti legati alla Pericolosità Sismica si prescrive di effettuare studi di risposta sismica locale per dimensionare gli interventi sulle strutture di fondazione e portanti anche al fine di verificare l'insorgenza di fenomeni legati alla liquefazione ed al cedimento differenziale: in tal caso devono essere previste, a livello progettuale, adeguati interventi sulle strutture di fondazione atti ad eliminare tali criticità.</p> <p>Per gli altri aspetti legati alle pericolosità medie e basse, si applicano i criteri di fattibilità geologico tecnici contenuti nelle NTA.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione	<ul style="list-style-type: none"> • Gli interventi devono prevedere il mantenimento dell'oliveto esistente e della visuale libera che se ne gode verso la Calvana. • Gli edifici devono creare un fronte urbano lungo la SP8 caratterizzato da una elevata qualità architettonica • dovrà essere valorizzata l'area di evidenza archeologica, individuando le operatività da mettere in atto in accordo con l'amministrazione comunale • E' condizione per l'attuazione dell'intervento la presentazione di un piano di sviluppo aziendale almeno decennale. • E' prescritto il rispetto delle norme prescrittive di cui all'art. 52 del regolamento edilizio vigente "Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio" • Verificare la collocazione dei nuovi elementi segnaletici in modo da non limitare la visibilità del sito archeologico

Note:

(1) Nella sezione "Disciplina Paesaggistica" è riportata una selezione delle prescrizioni d'uso maggiormente rilevanti per l'area di trasformazione; tale indicazione non esclude, per tutti i vincoli paesaggistici presenti sull'area, la necessità di verifica di tutte le prescrizioni indicate nelle relative schede di vincolo allegate al P.I.T., e riportate nell'Allegato "A" – Disposizioni conformative dei beni paesaggistici – dell'elaborato "Conformità con P.I.T./P.P.R." del Piano Operativo.