PIANO STRUTTURALE PRATO

comune di PRATO

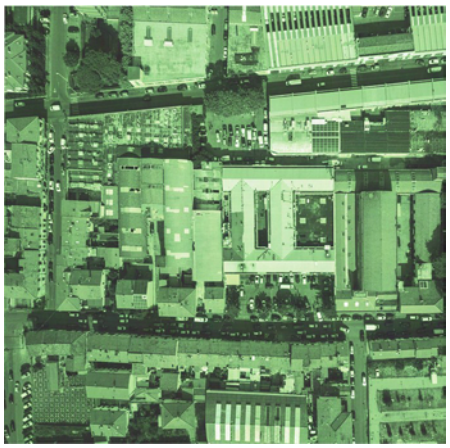
ALLEGATO B



PIANO STRUTTURALE 2024

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE







GRUPPO DI LAVORO

Sindaco
Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica
Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione
Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento
Pamela Bracciotti - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico
Silvia Balli

Gruppo di Progettazione
Catia Lenzi
Vanessa Cencetti
Francesco Rossetti

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti
Chiara Nostrato, Sara Gabbanini

Studi agroforestali e Rete Ecologica
NEMO Srl

Geologia, Idrogeologia e Sismica
Alberto Tomei

Aspetti giuridici
Giacomo Muraca

Archeologia
Luca Biancalani

Database geografico
LDP Progetti GIS srl

Studi economici
I.R.P.E.T. - Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana

Studi dinamiche produttive e archelogia industriale

IRIS srl
Giuseppe Guanci

Studi sull'identità del territorio
Corinna Del Bianco

Studi sul paesaggio agrario storico
DIDA

Valutazione Ambientale Strategica
Annalisa Pirrello

Processo Partecipativo e Comunicativo
Avventura Urbana srl

Servizio Urbanistica
Luca Piantini, Salvatore Torre, Chiara Bottai
Sonia Leone, Stefano Tonelli, Cinzia Bartolozzi,
Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessorato
Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale
Valentina Pacini, Maria Candia Moscardi, Francesco Fedi,

Unità di Staff Statistica
Elena Cappellini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica
Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture
Riccardo Pallini, Daniela Pellegrini
Edoardo Bardazzi, Gerarda Del Reno,

Servizio Servizio Sviluppo Economico, Sueap e Tutela dell'Ambiente
Francesco Caporaso, Basilio Palazzolo

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione
Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo
Alessandro Radaelli, Federico Nieri,
Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica
Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sapio

Indice generale

Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale adottato con DCC. n. 48 del 27 Luglio 2023.....7
Premessa.....7
Osservazioni pervenute.....7
Principali tipologie di osservazioni.....8
Criteri generali adottati per le controdeduzioni.....9
Elenco osservazioni pervenute.....12

Relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale adottato con DCC. n. 48 del 27 Luglio 2023

Premessa

Il Piano Strutturale è stato adottato dal Consiglio comunale in data 27 Luglio 2023 con DCC n. 48, successivamente la suddetta deliberazione unitamente ai relativi allegati, è stata depositata presso l'Albo Pretorio e pubblicata sul sito web del Comune di Prato. L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 32, parte II del 9.08.2023, e da tale data per 60 giorni, fino al 9 ottobre 2023, è stato possibile presentare osservazioni allo strumento urbanistico comunale.

Osservazioni pervenute

Le osservazioni pervenute sono in complesso 184 di cui 19 fuori dai termini che, al fine di garantire la più ampia partecipazione, sono state comunque controdedotte e valutate.
Si precisa che essendo il 8/10/2023 un giorno festivo, di diritto sono state considerate pervenute entro il termine di 60 giorni anche le osservazioni protocollate il 9/10/2023.
Con riferimento alla procedura di V.A.S. sono pervenute 7 osservazioni (Terna Rete Italia, Toscana Energia, Autorità Idrica Toscana, Azienda USL Toscana Centro, ARPAT, Publiacqua) che verranno quindi valutate e controdedotte secondo le modalità previste dalla L.R. 10/2010.
Entro i suddetti termini sono pervenute n. 165 osservazioni e contributi da parte di Enti, Associazioni, cittadini e uffici interni al Comune di Prato, ed in particolare:
- n. 153 da parte di soggetti privati
- n. 6 da parte di Autorità ed Enti pubblici e privati, in particolare n. 1 dal Comune di Montemurlo, n.1 da Confindustria Toscana Nord, n. 3 da Automobile Club Prato, n.1 Genio Civile
- n. 2 da associazioni e comitati cittadini, in particolare da Associazione culturale Il Capanno
- n. 1 osservazione degli uffici interni
- n. 3 dagli ordini professionali (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato, Ordine degli Architetti della Provincia di Prato, Collegio dei Geometri di Prato)

Sono pervenute fuori termine n. 3 osservazioni di cui n. 1 da parte della Soprintendenza, n.2 da parte della Regione Toscana,
- sono inoltre pervenute fuori termine 16 osservazioni da parte di soggetti privati, che l'amministrazione ha ritenuto comunque di esaminare e controdedurre.

Il gruppo di lavoro del PS, formato dai tecnici interni all'Amministrazione e dai consulenti esterni, ha provveduto a istruire le osservazioni pervenute suddividendole per argomento e individuando l'elaborato o gli elaborati oggetto di osservazione.
E' stata operata anche una opportuna distinzione inerente i soggetti che hanno presentato l'osservazione distinguendoli tra soggetti istituzionali, associazioni e cittadini singoli o raggruppati.
Al fine di agevolare il lavoro di controdeduzione per ogni osservazione è stato predisposto, attraverso un database informatico e un applicativo, una scheda comprendente i dati dell'osservante, i riferimenti all'area o all'elaborato del PS oggetto di osservazione, una sintesi degli argomenti principali suddivisi per punti e la proposta di controdeduzione. Il programma utilizzato ha consentito anche la georeferenziazione di ogni scheda rendendo possibile un migliore controllo e una migliore valutazione delle osservazioni e relative controdeduzioni.
Inoltre il lavoro di catalogazione e valutazione svolto con queste modalità è risultato di particolare utilità, al fine di poter illustrare e discutere le osservazioni in sede di commissione consiliare sia in merito alla singolo tema o aspetto oggetto di osservazione sia per effettuare una comparazione con temi analoghi posti in più osservazioni.
La Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica – Ambiente – Protezione civile" è stata impegnata per 11 sedute nel periodo che va dal 11.12.2023 al 05.01.2024.
A seguito della discussione e delle conseguenti valutazioni si è giunti alla proposta di seguito riassunta:

	N°	%
osservazioni pervenute nei termini	165	**100%**
osservazioni pervenute fuori termine	19	
osservazioni non pertinenti	23	**12%**
osservazioni accoglibili	25	**14%**
osservazioni non accoglibili	113	**61%**
osservazioni parzialmente accoglibili	19	**10%**
Osservazioni già soddisfatte	4	**2%**

Principali tipologie di osservazioni

Nel complesso le osservazioni sono state poi suddivise in riferimento agli elaborati oggetto di osservazione, secondo questi raggruppamenti:

- Osservazioni inerenti gli elaborati di Quadro conoscitivo
- Osservazioni inerenti gli elaborati dello Statuto del territorio
- Osservazioni inerenti gli elaborati delle Strategie
- Osservazioni inerenti la Disciplina di Piano
- Osservazioni inerenti la Relazione generale

Molte osservazioni contengono richiesta multiple, in particolare quelle degli Enti e delle associazioni, pertanto la classificazione sopra esposta è del tutto esemplificativa e non esaustiva delle tipologie di richiesta pervenute.

Quadro conoscitivo

Le osservazioni o i punti di osservazione inerenti gli elaborati di Quadro conoscitivo sono stati nel complesso 25, di cui 10 hanno riguardato modifiche e correzioni all'uso del suolo urbano e dell'uso degli edifici e 15 hanno avuto ad oggetto gli elaborati *QC_AI_18, QC_AI_19* e *QC_AI_20* inerenti le schedature degli edifici di Archeologia industriale e Produttivo tipologico.
Le osservazioni che richiedevano la correzione di situazioni di fatto e di diritto sono state considerate accoglibili.

Statuto del territorio

Le osservazioni o i punti delle osservazioni riguardanti gli elaborati dello Statuto del territorio sono stati i più numerosi, in totale circa 130.
Il principale argomento di osservazione è stato il perimetro del territorio urbanizzato, riportato nell'elaborato *ST_DISC_1- Disciplina del territorio*, che è stato interessato circa un centinaio di osservazioni delle quali ne sono state accolte 13, considerando le situazioni di fatto e di diritto proposte e la definizione di " territorio urbanizzato" contenuta nell'art. 4 della L.R.65/2014.
Altre osservazioni hanno riguardato gli elementi del patrimonio territoriale. In particolare 2 hanno avuto a tema il patrimonio della struttura ecosistemica e agro-forestale, ed in particolare l'elaborato *ST_INV_II_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi*, 25 invece hanno avuto a tema la struttura insediativa, rappresentata negli elaborati *ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa, ST_INV_III_1 - Struttura fondativa del sistema insediativo, ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città* .
I temi della pericolosità idraulica e geomorfologica sono stati oggetto di 4 osservazioni e una osservazione ha riguardato il vincolo cimiteriale.
La Classificazione delle Strade, elaborato *ST_CS_1*, è stata oggetto di 4 osservazioni.

Strategie

Le osservazioni o i punti delle osservazioni riguardanti gli elaborati della Strategia sono stati 11 così suddivisi: 2 osservazioni sull'elaborato *STR_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari,* 2 sull'elaborato *STR_3 - Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile* e 7 osservazioni sull'elaborato *STR_4 - Individuazione delle strategie generali.* Circa la metà delle richieste sono state considerate accoglibili.

Disciplina di Piano e Relazione generale con i relativi allegati

Un consistente numero di osservazioni, 34 ha riguardato modifiche alla Disciplina di Piano, contenuta nell'elaborato *DP_1 - Disciplina di Piano.* Le richieste hanno riguardato per la maggior parte la disciplina degli edifici storicizzati e degli edifici produttivi di pregio (archeologia industriale e produttivo tipologico) e il tema del dimensionamento. Queste tematiche sono state ben valutate e analizzate e hanno portato per la maggior parte ad un positivo accoglimento.

Altre osservazioni hanno avuto a tema la Relazione generale e i suoi allegati, elaborati *RN_1 - Relazione generale* e *RN_1_1 - Relazione generale – allegato - Strategie di riqualificazione del patrimonio edilizio industriale,* principalmente richiedendo di illustrare meglio i contenuti degli stessi.

Criteri generali adottati per le controdeduzioni

Tutte le proposte di controdeduzione sono state formulate secondo principi generali della disciplina urbanistica vigente in Toscana, L.R. 65/2014 e regolamenti di attuazione della legge nonché del PIT/PPR, fra i quali in primo luogo la non conformatività del regime dei suoli che caratterizza le previsioni del PS, disciplinate dall'art.92 della succitata legge regionale, essendo tale capacità riservata in via esclusiva al Piano Operativo. Di conseguenza sono state considerate non pertinenti le osservazioni che specificatamente richiedevano modifiche riferite a disposizioni proprie del Piano Operativo o altri regolamenti comunale, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Per ognuna di esse è stata comunque formulata una sintesi ed una specifica controdeduzione esplicativa dei motivi della valutazione.
In tutti i casi si è proceduto ad attente verifiche sugli elaborati di piano volte a constatare la presenza di errori materiali o di valutazione e interpretazione relativamente agli aspetti segnalati.
Per quanto riguarda il perimetro del territorio urbanizzato, riportato nell'elaborato *ST_DISC_1-Disciplina del territorio*, che è risultato il tema più osservato, i criteri usati per la valutazione delle osservazioni sono stati, ancora una volta, quelli di una attenta verifica sullo stato di fatto dei luoghi e sul loro stato di diritto operando le opportune valutazioni di coerenza con le caratteristiche previste dalla disciplina regionale per poter essere classificate quale territorio urbanizzato. La maggior parte delle richieste di inserimento del territorio urbanizzato sono risultate correttamente inserite nel territorio rurale e pertanto non è stata modificata la loro attribuzione.
Oltre all'applicazione della disciplina generale, è stato inoltre evidenziato che nelle sue scelte strategiche, il Piano Strutturale persegue principalmente l'obiettivo di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane.
Per quanto riguarda le osservazioni sui beni del Patrimonio territoriale, i criteri di valutazione utilizzati hanno fatto principalmente riferimento al fatto che il riconoscimento statutario operato dal Piano è esito di numerosi e accurati studi conoscitivi con cui le modifiche proposte sono state confrontate. Inoltre sono state considerate "non accoglibili" le osservazioni in contrasto con gli indirizzi generali del Piano Strutturale.
In particolare sugli aspetti insediativi, sui temi dell'edificato storicizzato e degli edifici produttivi di pregio e dell'edificato di valore testimoniale, il lavoro affrontato è stato quello di confrontare le richieste di modifica o esclusione con l'obbiettivo del PS di tutelare e valorizzare l'identità del sistema insediativo pratese, legata in maniera particolare alla storia del distretto industriale tessile.
Rispetto al tema patrimoniale, dei Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze giardini e spazi aperti fluviali e residuali, gli ambiti proposti nelle osservazioni sono stati valutati rispetto al ruolo che essi possono svolgere nella costruzione di una rete ecologica di scala urbana, attribuendo un valore anche a spazi aperti di consistenza residuale o di media/piccola dimensione, in grado comunque di portare un contributo positivo alle criticità ambientali in modo diffuso sul territorio.

Le osservazioni inerenti le Strategie per lo sviluppo del territorio, sono state confrontate con gli obiettivi strategici del Piano Strutturale e sono state accolte le proposte considerate coerenti con essi o apportanti un contributo positivo al raggiungimento degli stessi.

Una particolare riflessione è stata sollecitata dalle osservazioni sul tema del Dimensionamento generale del Piano. In particolare le richieste effettuate dagli ordini professionali hanno condotto l'ufficio di piano ad ampliare le potenzialità edificatorie ammissibili in alcune UTOE al fine di agevolare l'attuazione della strategia della città delle prossimità. Tale estensione del dimensionamento è stata accolta esclusivamente per la destinazione di commercio al dettaglio, con previsioni di nuova edificazione, incrementate soprattutto nelle UTOE ove sono presenti le frazioni, e per la destinazione turistico ricettiva, sia nella categoria del riuso che nella nuova edificazione, al fine di incentivare la crescente vocazione turistica della città e per consentire adeguata risposta alle politiche di attrattività del territorio
Inoltre, sempre in relazione agli obiettivi promossi dalle scelte strategiche del Piano Strutturale e al fine di consentire al Piano Operativo maggior flessibilità nell'attuazione della strategia di implementazione delle dotazioni di servizi e funzioni, necessari a garantire un'adeguata qualità urbana e sviluppare le potenzialità delle frazioni, si è ritenuto opportuno inserire all'*art.81 – Disposizioni generali* della Disciplina di Piano, la facoltà per gli strumenti urbanistici comunali o per la disciplina delle funzioni di individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili:

- residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;
- industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

Tale possibilità è operata in coerenza con quanto previsto dall'art. 99 co. 3 della L.R. 65/2014.

I contributi da parte degli enti pubblici e privati, (Regione Toscana, Soprintendenza, Comune di Montemurlo, Confindustria Toscana Nord, Automobile Club Prato, Genio Civile) per la maggior parte accolte o parzialmente accolte, hanno proposto contributi positivi in particolare alla normativa al fine di una maggiore chiarezza sugli indirizzi e le scelte del Piano Strutturale.

In nessun caso le modifiche richieste e considerate accoglibili (25 osservazioni) e quelle considerate parzialmente accoglibili, (19 osservazioni), sono da considerarsi rilevanti e sostanziali e tali da comportare una ri-adozione anche parziale dello strumento urbanistico.

Elenco osservazioni pervenute

Elenco osservazioni al Piano Strutturale con DCC. n. 48 del 27 Luglio 2023				
N°	**P.G.**	**Presentata da**	**In qualità di**	**Accoglibilità**
1	P.G. 193093 del 04/09/2023	Martini Claudio Martini Mario Reali Morena	Privato cittadino	Non pertinente
2	P.G. 204622 del 18/09/2023	Zhiwei Zhu	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
3	P.G. 211866 del 26/09/2023	Lapolla Aurelio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
4	P.G. 216143 del 02/10/2023	Guarducci Emanuele	Privato cittadino	Accoglibile
5	P.G. 216239 del 02/10/2023	Cappellini Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
6	P.G. 216264 del 02/10/2023	Nardi Piero	Legale rappresentante della società Immobiliare Ar.Na. srl	Non accoglibile
7	P.G. 216646 del 02/10/2023	Arrischi Franco	Privato cittadino	Non accoglibile
8	P.G. 216912 del 02/10/2023	Santacroce Franca Cardini Lorenzo	Privato cittadino	Non accoglibile
9	P.G. 216932 del 02/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
10	P.G. 217132 del 02/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
11	P.G. 217287 del 03/10/2023	Pieraccini Alessandro	Rappresentante dell'Associazione o Ente COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PRATO	Non accoglibile
12	P.G. 217385 del 03/10/2023	Scali Stefano Antonio	Privato cittadino	Non accoglibile
13	P.G. 217455 del 03/10/2023	Meucci Daniela	Privato cittadino	Non accoglibile
14	P.G. 217558 del 03/10/2023	Valentini Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accoglibile
15	P.G. 217803 del 03/10/2023	Viti Ovidio	Legale rappresentante della società O.D.srl	Non accoglibile
16	P.G. 218022 del 03/10/2023	Becagli Andrea Valerio Becagli Brunellesco	Privato cittadino	Non accoglibile
17	P.G. 218228 del 04/10/2023	Fiaschi Andrea	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
18	P.G. 218748 del 04/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
19	P.G. 219560 del 04/10/2023	Goti Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
20	P.G. 220214 del 05/10/2023	Gozzi Marcello	Rappresentante dell'Associazione o Ente CONFINDUSTRIA TOSCANA NORD	Non accoglibile

21	P.G. 220247 del 05/10/2023	Barni Francesco	Legale rappresentante della società PALA S.P.A.	Accoglibile
22	P.G. 220307 del 05/10/2023	Paolo Fratini	Privato cittadino	Non accoglibile
23	P.G. 220312 del 05/10/2023	De Cotiis Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
24	P.G. 205223 del 19/09/2023	Zhiwei Zhu	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
25	P.G. 220332 del 05/10/2023	Gramigni Rita	Legale rappresentante della società Grafin srl	Non accoglibile
26	P.G. 220405 del 05/10/2023	Ciacci Letizia	Legale rappresentante della società Edilciacci srl	Non accoglibile
27	P.G. 220413 del 05/10/2023	Cafissi Mariella	Privato cittadino	Accoglibile
28	P.G. 220416 del 05/10/2023	Rossi Miriam	Privato cittadino	Non accoglibile
29	P.G. 220423 del 05/10/2023	Sorresina Piero	Privato cittadino	Non accoglibile
30	P.G. 220472 del 05/10/2023	Rosati Francesca	Privato cittadino	Accoglibile
31	P.G. 220509 del 05/10/2023	Andreozzi Michele	Legale rappresentante della società 3	Non accoglibile
32	P.G. 220540 del 05/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
33	P.G. 220573 del 05/10/2023	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
34	P.G. 220588 del 05/10/2023	De Cotiis Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
35	P.G. 220631 del 05/10/2023	Cecconi Antonella	Privato cittadino	Non accoglibile
36	P.G. 220675 del 05/10/2023	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
37	P.G. 220733 del 05/10/2023	Caliani Sabrina	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
38	P.G. 220910 del 05/10/2023	Ciuoffo Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
39	P.G. 220912 del 05/10/2023	Ciuoffo Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
40	P.G. 221129 del 06/10/2023	Bigagli Alessandro Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
41	P.G. 221144 del 06/10/2023	Ordine Ingegneri	ORDINE INGEGNERI	Parzialmente accoglibile
42	P.G. 221146 del 06/10/2023	Luconi Daniele	Legale rappresentante della società TRA-FIL srl	Parzialmente accoglibile

43	P.G. 221160 del 06/10/2023	Tosetti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
44	P.G. 221162 del 06/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
45	P.G. 221167 del 06/10/2023	Tosetti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
46	P.G. 221179 del 06/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
47	P.G. 221188 del 06/10/2023	Gentili Giampaolo	Legale rappresentante della società Immobile Viaccori srl	Non accoglibile
48	P.G. 221193 del 06/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
49	P.G. 221196 del 06/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
50	P.G. 221288 del 06/10/2023	Bartolini Daniele	Legale rappresentante della società Gellino sas di Daniele e Lorenzo Bartolini & C.	Parzialmente accoglibile
51	P.G. 221308 del 06/10/2023	Baldi Francesca	Privato cittadino	Non accoglibile
52	P.G. 221321 del 06/10/2023	Pratesi Maurizio	Privato cittadino	Accoglibile
53	P.G. 221329 del 06/10/2023	Bocchini Marino	Privato cittadino	Non accoglibile
54	P.G. 221336 del 06/10/2023	Giovannelli Silvia	Privato cittadino	Non accoglibile
55	P.G. 221340 del 06/10/2023	Gentili Gianpaolo	Legale rappresentante della società Immobiliare Viaccori	Non accoglibile
56	P.G. 221128 del 06/10/2023	Bragagni Ettore	Privato cittadino	Non accoglibile
57	P.G. 221351 del 06/10/2023	Bini Franco	Legale rappresentante della società L.D.S. srl	Non pertinente
58	P.G. 221377 del 06/10/2023	Faggi Alessandro	Legale rappresentante della società Faggi Costruzioni srl	Non accoglibile
59	P.G. 221389 del 06/10/2023	Osservazione Ufficio	Ufficio Urbanistica Comune di Prato	Accoglibile
60	P.G. 221418 del 06/10/2023	Brugno Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
61	P.G. 221421 del 06/10/2023	Brugno Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
62	P.G. 221430 del 06/10/2023	Chisena Michele	Legale rappresentante della società Le Pavoniere golf e country club S.S.D. a.r.l.	Già soddisfatta
63	P.G. 221476 del 06/10/2023	Sanesi Stefano	Legale rappresentante della società Masaccio Estate srl	Parzialmente accoglibile
64	P.G. 221526 del 06/10/2023	Bertazzini Franco Angelo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile

65	P.G. 221586 del 06/10/2023	Lombardi Matteo	Privato cittadino	Accoglibile
66	P.G. 221638 del 06/10/2023	Giovannelli Guido	Legale rappresentante della società Fondazione Conservatorio San Niccolò	Parzialmente accoglibile
67	P.G. 221641 del 06/10/2023	Giovannelli Guido	Legale rappresentante della società Fondazione Conservatorio San Niccolò	Accoglibile
68	P.G. 221756 del 06/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
69	P.G. 221891 del 06/10/2023	Ciabatti Lorenzo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
70	P.G. 221911 del 06/10/2023	Fan Wu	Privato cittadino	Non accoglibile
71	P.G. 222039 del 06/10/2023	Ciabatti Lorenzo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
72	P.G. 222044 del 06/10/2023	Cafissi Maurizio Cafissi Maurizio	Legale rappresentante della società Cafissi Spa	Non accoglibile
73	P.G. 222047 del 06/10/2023	Cecconi Stefano Cecconi Stefano	Privato cittadino	Non accoglibile
74	P.G. 222052 del 06/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
75	P.G. 222059 del 06/10/2023	Cecconi Stefano	Privato cittadino	Non accoglibile
76	P.G. 222345 del 09/10/2023	Zan Meiqing	Legale rappresentante della società Immobiliare DXS	Non accoglibile
77	P.G. 222346 del 09/10/2023	Zhan Meiqing	Legale rappresentante della società Immobiliare DXZ sas	Non accoglibile
78	P.G. 222348 del 09/10/2023	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
79	P.G. 222350 del 09/10/2023	Becherini Fabrizio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
80	P.G. 222351 del 09/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accoglibile
81	P.G. 222352 del 09/10/2023	Ye Changbao	Legale rappresentante della società J e M Immobiliare srl	Parzialmente accoglibile
82	P.G. 222358 del 09/10/2023	Lorenzo Magni	Legale rappresentante della società Societa' F.lli Magni snc con sede in via Cavour, 12 Prato	Non pertinente
83	P.G. 222360 del 09/10/2023	Ciuoffo Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
84	P.G. 22361 del 09/10/2023	Alessandro Corradini	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
85	P.G. 222362 del 09/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile

86	P.G. 222363 del 09/10/2023	Mennini Andrea	Legale rappresentante della società IMMOBILIARE IL CAFISSO DI MENNINI ANDREA E C. SAS	Non accoglibile
87	P.G. 222364 del 09/10/2023	Barni Pietro Becagli Alessandro	Legale rappresentante della società Manifattura Pratese Lane Pettinate srl	Accoglibile
88	P.G. 222365 del 09/10/2023	Nigro Giovanni	Legale rappresentante della società PGT srl	Parzialmente accoglibile
89	P.G. 222366 del 09/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
90	P.G. 222367 del 09/10/2023	Cocci Alessandro	Privato cittadino	Non accoglibile
91	P.G. 222370 del 09/10/2023	Pacini Giuseppe	Privato cittadino	Non accoglibile
92	P.G. 222372 del 06/10/2023	Mehalla Syria	Privato cittadino	Non pertinente
93	P.G. 222373 del 09/10/2023	Romeo Pietro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accoglibile
94	P.G. 222374 del 09/10/2023	Loretta Chiesa	Privato cittadino	Non accoglibile
95	P.G. 222375 del 06/10/2023	Antonio Nasorri	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
96	P.G. 222377 del 06/10/2023	Ciatti Iacopo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
97	P.G. 222381 del 06/10/2023	Palandri Manuela	Privato cittadino	Non pertinente
98	P.G. 222384 del 06/10/2023	Imran Shahid	Legale rappresentante della società Royal Investiment srl	Non accoglibile
99	P.G. 222386 del 06/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
100	P.G. 222396 del 06/10/2023	Ciatti Iacopo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
101	P.G. 222397 del 08/10/2023	Trebbi Fernanda	Privato cittadino	Non accoglibile
102	P.G. 222398 del 06/10/2023	Picchi Alessandro	Privato cittadino	Non accoglibile
103	P.G. 222399 del 06/10/2023	Petracchi Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accoglibile
104	P.G. 222401 del 09/10/2023	Mazzoni Federico Bernardo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile club Prato	Parzialmente accoglibile
105	P.G. 222402 del 09/10/2023	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
106	P.G. 222403 del 09/10/2023	Puggelli Carlo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accoglibile
107	P.G. 222407 del 09/10/2023	Colzi Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile

108	P.G. 222409 del 09/10/2023	Rizzuto Marcantonio	Legale rappresentante della società Italcar Rizzuto srl	Non accoglibile
109	P.G. 222411 del 09/10/2023	Landini Luigi Ferdinando	Privato cittadino	Non accoglibile
110	P.G. 222414 del 09/10/2023	Benedetti Alessandro	Legale rappresentante della società PEI srl	Non accoglibile
111	P.G. 222415 del 09/10/2023	Ciottoli Marco	Legale rappresentante della società Ciottoli Immobiliare snc	Non accoglibile
112	P.G. 222417 del 09/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
113	P.G. 222419 del 09/10/2023	Alessi Filippo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
114	P.G. 222422 del 09/10/2023	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
115	P.G. 222423 del 09/10/2023	Alessi Filippo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
116	P.G. 222425 del 09/10/2023	Alessi Filippo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
117	P.G. 222426 del 07/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
118	P.G. 222427 del 07/10/2023	De Cotiis Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
119	P.G. 222429 del 07/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
120	P.G. 222431 del 07/10/2023	Donatini Enrico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
121	P.G. 222435 del 07/10/2023	De Cotiis Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
122	P.G. 222437 del 07/10/2023	Landini Luigi Ferdinando	Legale rappresentante della società Immobiliare Dionisio sas	Non accoglibile
123	P.G. 222438 del 09/10/2023	Mazzoni Federico Bernardo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile club Prato	Parzialmente accoglibile
124	P.G. 222439 del 07/10/2023	Liberatore Gerardo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
125	P.G. 222441 del 09/10/2023	Mazzoni Federico Bernardo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile club Prato	Parzialmente accoglibile
126	P.G. 222445 del 07/10/2023	Giommaroni Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
127	P.G. 222449 del 07/10/2023	Giommaroni Massimo	Privato cittadino	Non accoglibile
128	P.G. 222452 del 07/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
129	P.G. 222455 del 07/10/2023	Baldi Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile

130	P.G. 222456 del 07/10/2023	Teklè Lulghennet	ORDINE ARCHITETTI PPC della provincia di Prato	Parzialmente accoglibile
131	P.G. 222460 del 06/10/2023	Fratosi Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
132	P.G. 222463 del 07/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
133	P.G. 222464 del 08/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
134	P.G. 222465 del 09/10/2023	Giommaroni Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
135	P.G. 222466 del 08/10/2023	Papi Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
136	P.G. 222469 del 08/10/2023	Borraccino Lucio Cosimo Damiano	Legale rappresentante della società Trasporti Borraccino srl	Non accoglibile
137	P.G. 222470 del 08/10/2023	Fiaschi Federica	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
138	P.G. 222473 del 07/10/2023	Cozzolino Vincenzo	Associazione culturale Capanno APS -ETS	Già soddisfatta
139	P.G. 222475 del 09/10/2023	Cozzolino Vincenzo	Associazione culturale Capanno APS -ETS	Già soddisfatta
140	P.G. 222476 del 09/10/2023	Paci Luciano	Legale rappresentante della società Immobiliare Lelda srl	Non pertinente
141	P.G. 222478 del 09/10/2023	Fuochi Giuseppe Moreno	Legale rappresentante della società FG costruzioni srl	Non accoglibile
142	P.G. 222481 del 09/10/2023	Guasti Gianna Rosa Daniela	Privato cittadino	Non accoglibile
143	P.G. 222485 del 09/10/2023	Carlesi Paolo	Privato cittadino	Non accoglibile
144	P.G. 222486 del 09/10/2023	Carlesi Paolo	Privato cittadino	Non accoglibile
145	P.G. 222487 del 09/10/2023	Fiaschi Federica	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
146	P.G. 222489 del 09/10/2023	Raggi Giovanni	Privato cittadino	Non accoglibile
147	P.G. 222493 del 09/10/2023	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
148	P.G. 222496 del 09/10/2023	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
149	P.G. 222497 del 09/10/2023	Fiaschi Federica	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
150	P.G. 222499 del 09/10/2023	Tempestini Paola	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
151	P.G. 222501 del 09/10/2023	Fiaschi Federica	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile

152	P.G. 222502 del 09/10/2023	Tempestini Paola	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accoglibile
153	P.G. 222504 del 09/10/2023	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
154	P.G. 222506 del 09/10/2023	Fiaschi Federica	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
155	P.G. 222510 del 09/10/2023	Romagnoli Ilaria	Legale rappresentante della società Officina Meccanica Romagnoli C.di Romagnoli Ilaria snc	Non accoglibile
156	P.G. 222511 del 09/10/2023	Nistri Elisabetta	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
157	P.G. 222513 del 09/10/2023	Nistri Elisabetta	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
158	P.G. 222545 del 08/10/2023	Ciabatti Lorenzo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
159	P.G. 222690 del 07/10/2023	Badiani Sergio	Privato cittadino	Non pertinente
160	P.G. 222408 del 09/10/2023	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
161	P.G. 223330 del 09/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
162	P.G. 223428 del 09/10/2023	Santi Matteo	Privato cittadino	Non pertinente
163	P.G. 222430 del 09/10/2023	Trebbi Fernanda	Privato cittadino	Non pertinente
164	P.G. 223696 del 10/10/2023	Vannucchi Anna Maria	Privato cittadino	Non pertinente
165	P.G. 223711 del 10/10/2023	Guarducci Giovanni	Legale rappresentante della società Guarducci Costruzioni srl	Non accoglibile
166	P.G. 223719 del 10/10/2023	Boganini Gabriella	Privato cittadino	Non accoglibile
167	P.G. 223728 del 10/10/2023	Boganini Paola	Privato cittadino	Non accoglibile
168	P.G. 223732 del 10/10/2023	Boganini Marcella	Privato cittadino	Non accoglibile
169	P.G. 224402 del 11/10/2023	Giommaroni Massimo	Privato cittadino	Non pertinente
170	P.G. 225006 del 11/10/2023	Chiesa Loretta	Privato cittadino	Non accoglibile
171	P.G. 226272 del 12/10/2023	Giommaroni Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
172	P.G. 227086 del 13/10/2023	Cappelli Caterina	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
173	P.G. 228722 del 16/10/2023	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile

174	P.G. 227083 del 13/10/2023	Cappelli Caterina	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
175	P.G. 224376 del 11/10/2023	Giommaroni Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
176	P.G. 222382 del 09/10/2023	Calamai Simone	Rappresentante del Comune di Montemurlo	Già soddisfatta
177	P.G. 233161 del 20/10/2023	Chiesa Loretta	Privato cittadino	Non accoglibile
178	P.G. 221533 del 09/11/2023	Bertazzini Franco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
179	P.G. 252219 del 16/11/2023	Doni Francesca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accoglibile
180	P.G. 250345 del 14/11/2023	Peralta Franco	Privato cittadino	Non pertinente
181	P.G. 223547 del 09/10/2023	Regione Toscana	RegioneToscana- Direzione Urbanistica	Parzialmente accoglibile
182	P.G. 249440 del 13/11/2023	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti E Paesaggio		Parzialmente accoglibile
183	P.G. 228452 del 16/10/2023	Regione Toscana	Regione Toscana Settore Sistema Informativo e Pianificazione	Accoglibile
184	P.G. 220323 del 05/10/2023	Genio Civile Valdarno Centrale		Accoglibile

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 1

P.G.: 193093 **del:** 04/09/2023

Presentata da: Martini Claudio

Martini Mario

Reali Morena

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 59 - Particella 1349

Foglio 59 - Particella 1351

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di appezzamento di terreno di superficie pari a 410 mq, ubicato nella frazione di Vergaio, attestante la via Reggiana, rappresentato al C.T. del Comune di Prato al Fg. 59, part. 1349-1351. L'area, sulla base dello strumento urbanistico in vigore, ricade all'interno dell UTOE 5 – Ambito Urbano – zona omogenea B – Spazi aperti con alto indici di naturalità "V1". Le aree confinanti sono classificate come "Tessuti urbani a funzione mista TMS.1" e " Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TL.1". Viene richiesto l'inserimento del lotto nei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TL.1, con la possibilità di edificare un immobile a destinazione residenziale.

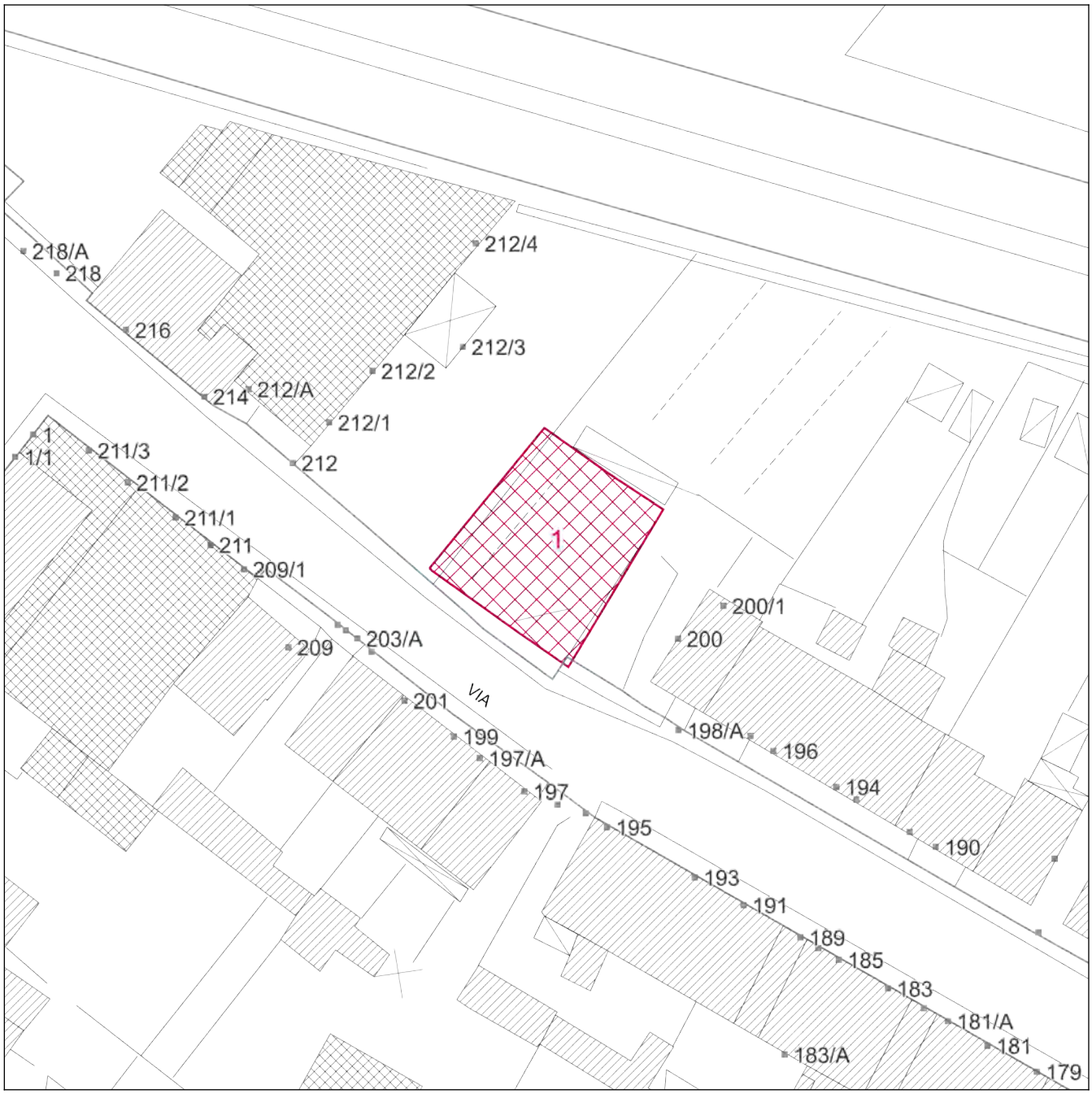
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 65/2014 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Piano Operativo. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 2

P.G.: 204622 **del:** 18/09/2023

Presentata da: Zhiwei Zhu

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 88 - Particella 85

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L'oggetto di osservazione è l'area rurale a sud del Fosso della Filimortura e inerente a via Brugnani. L'osservante rileva le caratteristiche di pericolosità idraulica alta evidenziate dalle tavole del PS e gli elaborati dell'uso del suolo. L'area in oggetto, nonostante sia classificata come "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide" nella "disciplina del territorio" , presenta delle caratteristiche migliori per costruzioni edilizi rispetto alle aree rurali a nord del Fosso della Filimortura, che non rientrano in "ambiti di tutela". Inoltre le suddette aree presentano alcuni edifici a destinazione residenziale e connessioni viarie, che rendono la zona più visitabile e accessibile. Si ritiene che alla zona in oggetto possa essere assegnata una "disciplina del territorio" più dettagliata per favorire un migliore uso ed sviluppo edificatorio delle attività nella zona d'Ombrone.

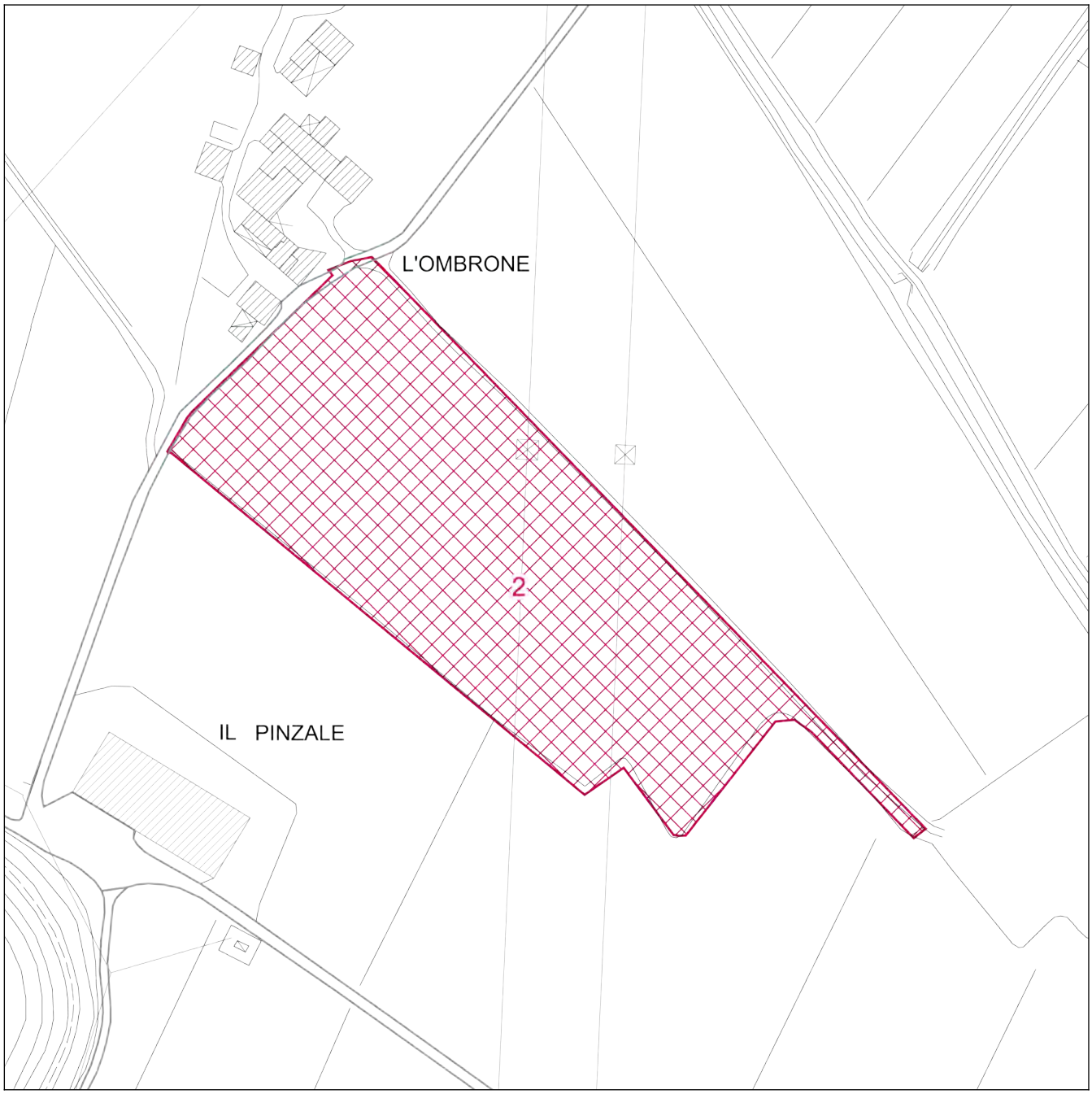
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 65/2014 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Piano Operativo. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 3

P.G.: 211866 **del:** 26/09/2023

Presentata da: Lapolla Aurelio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 77 - Particella 1826

Foglio 77 - Particella 65

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno di forma irregolare, individuato dal PS adottato in area rurale. Ad oggi il terreno risulta inedificato, incolto ed inutilizzato. Il terreno ha un accesso diretto da via Cava, in quanto prospiciente ad essa. Viene richiesto lo spostamento del perimetro del territorio rurale in modo da far rientrare il terreno in questione all'interno del territorio urbanizzato, in quanto trattasi di un lotto interstiziale posto tra edifici e situato in un' area urbanizzata di via Cava.

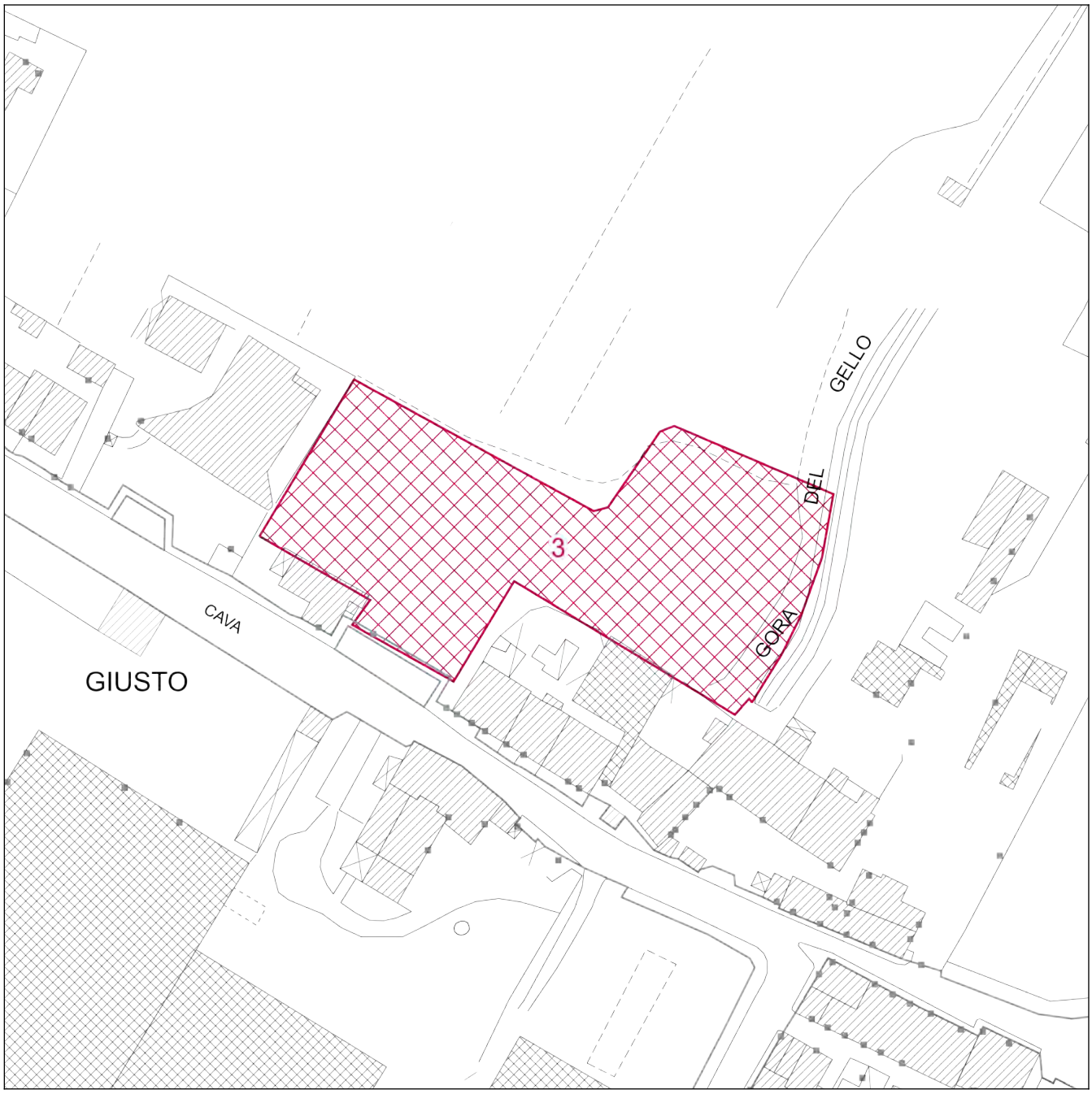
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L'area in oggetto si colloca inoltre in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 4

P.G.: 216143 **del:** 02/10/2023

Presentata da: Guarducci Emanuele

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 49 - Particella 157

Foglio 49 - Particella 156

Foglio 49 - Particella 474

Foglio 49 - Particella 475

Foglio 49 - Particella 723

Foglio 49 - Particella 724

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_INV_III_1 - Struttura fondativa del sistema insediativo

ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

Si chiede di rivedere e riconsiderare la classificazione come “edificato storicizzato” assegnata ad un fabbricato ubicato in seconda schiera presso via Santa Chiara 49, per poter mettere in atto gli interventi previsti dal Piano Operativo alla scheda norma AT3_05, fra i quali la demolizione dello stesso fabbricato artigianale di vecchia realizzazione, ormai in disuso ed abbandonato, senza caratteri di notevole pregio architettonico e storico documentale, oltre che pericolanti.

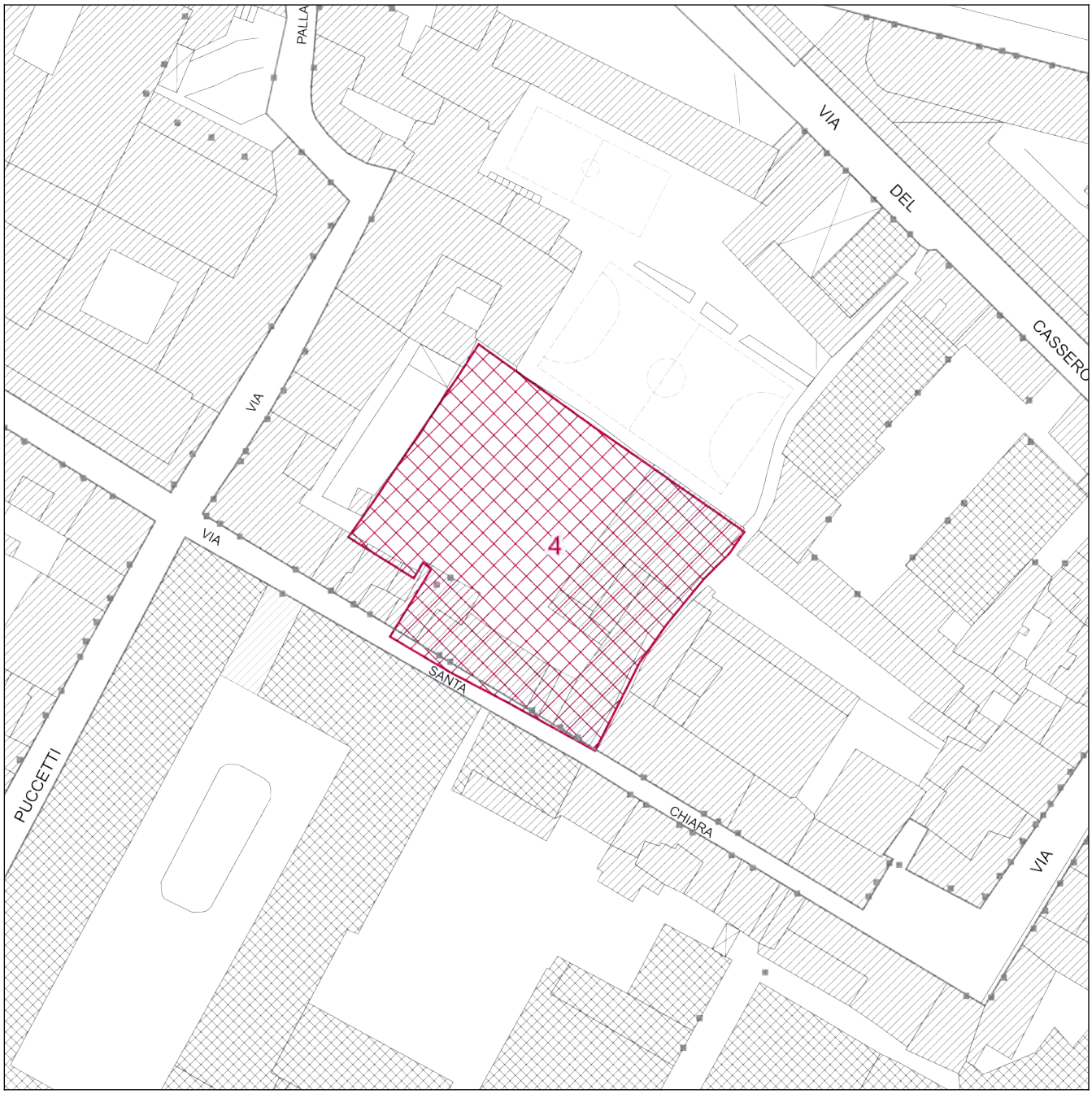
Controdeduzione tecnica:

A fronte delle verifiche effettuate, considerato che il tessuto del centro storico in cui ricade il complesso immobiliare oggetto dell'osservazione, prende a riferimento gli edifici che costituiscono la schiera lungo l’asse viario storicizzato di Via Santa Chiara, si ritiene accoglibile la richiesta di stralciare l'attribuzione di "edificato storicizzato" dal fabbricato artigianale dismesso posizionato in seconda schiera rispetto alla via Santa Chiara, in quanto non si riconosce quale impianto urbanistico meritevole di tutela.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 5

P.G.: 216239 **del:** 02/10/2023

Presentata da: Cappellini Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 81 - Particella 33

Foglio 81 - Particella 1457

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede l’ampliamento di un’area ricompresa nel territorio urbanizzato al fine di comprendere una porzione di terreno di proprietà privata che nel PS adottato risulta essere inserito in territorio rurale.

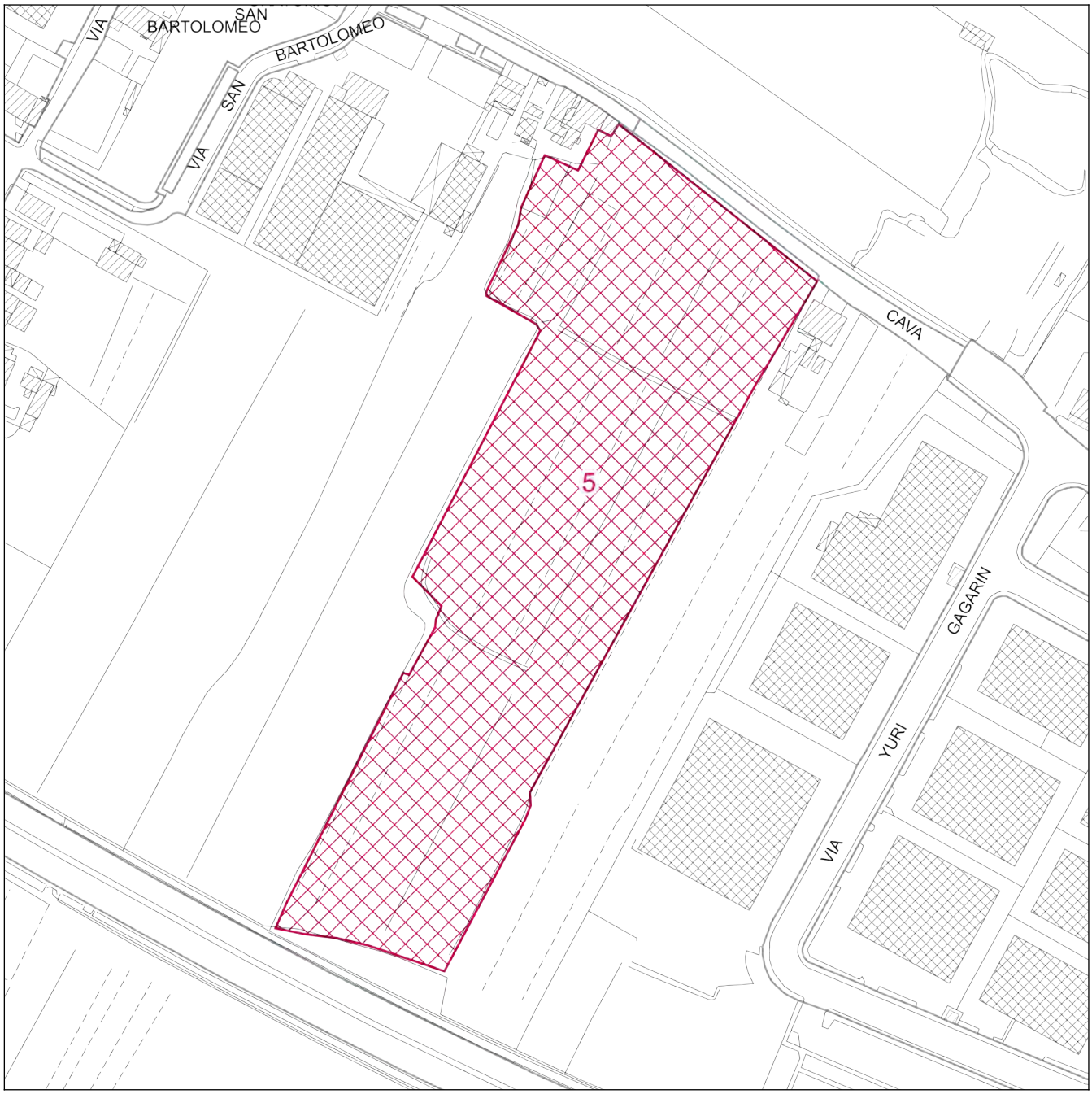
Controdeduzione tecnica:

L’area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 6

P.G.: 216264 **del:** 02/10/2023

Presentata da: Nardi Piero

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Ar.Na. srl

Riferimenti catastali:

Foglio 74 - Particella 19

Foglio 74 - Particella 998

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno sito in via di Gello 21, classificato come “Spazi aperti – agricolo” nella tavola del PS adottato QC_AI_1. Su tale area insiste un complesso industriale denominato “Ex Lanificio Fedora”. Nel vigente Piano Strutturale l’area era classificata nelle “aree urbane”; nel vigente PO invece era stata qualificata come V1. Al catasto l’area risulta avere particella autonoma, mentre nella realtà e nell’elaborato catastale è area pertinenziale del complesso industriale. Nel PS adottato l’area è stata qualificata come “area agricola” nella tavola QC_AI_1, nella tavola ST_DISC_1 è inserita nel territorio urbanizzato. Nella tavola ST_INV_III_2, il complesso industriale è classificato come “tessuto storico produttivo fondativo” mentre all’area di pertinenza non è riconosciuto nessun morfotipo . Si precisa invece che tale area ha sempre fatto oggettivamente parte del complesso. Si chiede pertanto di modificare la classificazione dell’area in questione, censita al Fg. 74 part. 19, sub. 512, correggendo l'uso del suolo da “area agricola” , come indicata nella tavola QC_AI_1, e attribuendo al terreno classificazione conforme alla sua natura di pertinenza del limitrofo complesso industriale,

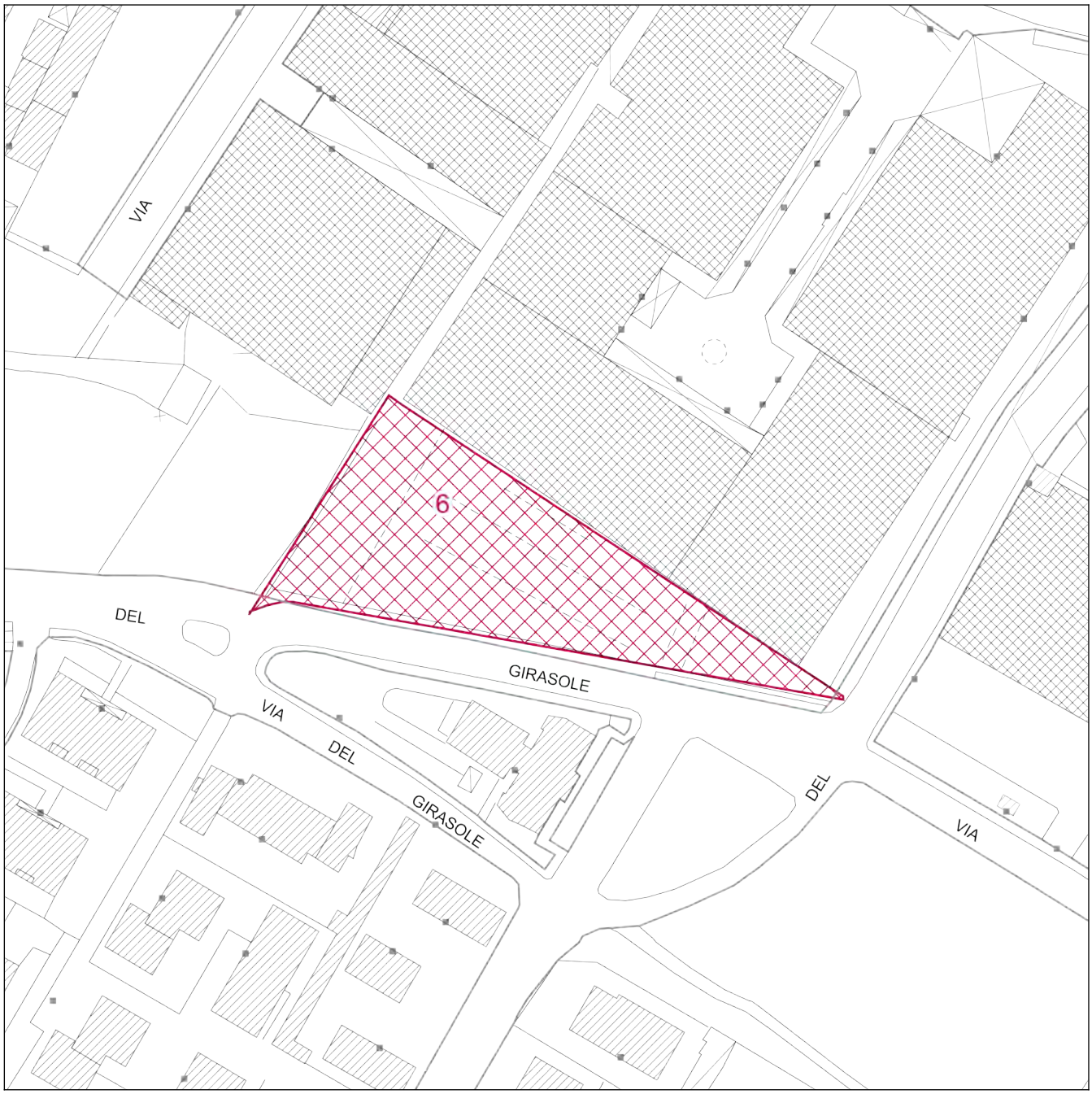
Controdeduzione tecnica:

Si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale ed in particolare gli elaborati afferenti l'uso del suolo, rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.
Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell’area in questione.
Si evidenzia inoltre che l'individuazione rappresentata nell''uso del suolo del quadro conoscitivo, non può essere assunta come attribuzione di destinazione d'uso, stante anche la natura non conformativa del Piano Strutturale, pertanto la modifica richiesta risulta ininfluente ai fini della individuazione del lotto urbanistico, per la cui definizione si fa riferimento alla disciplina di cui all’art. 35 del DPGR 39/R/2018 nonchè del vigente regolamento edilizio comunale.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 7

P.G.: 216646 **del:** 02/10/2023

Presentata da: Arrischi Franco

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 41 - Particella 1794

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno intercluso tra le viabilità: Via per le Case Nuove – via dei Trebbi – Viale Leonardo Da Vinci, inserito nel PS adottato nel territorio rurale. Viene richiesta la revisione della classificazione di tale area, al fine di inserirla nel territorio urbanizzato.

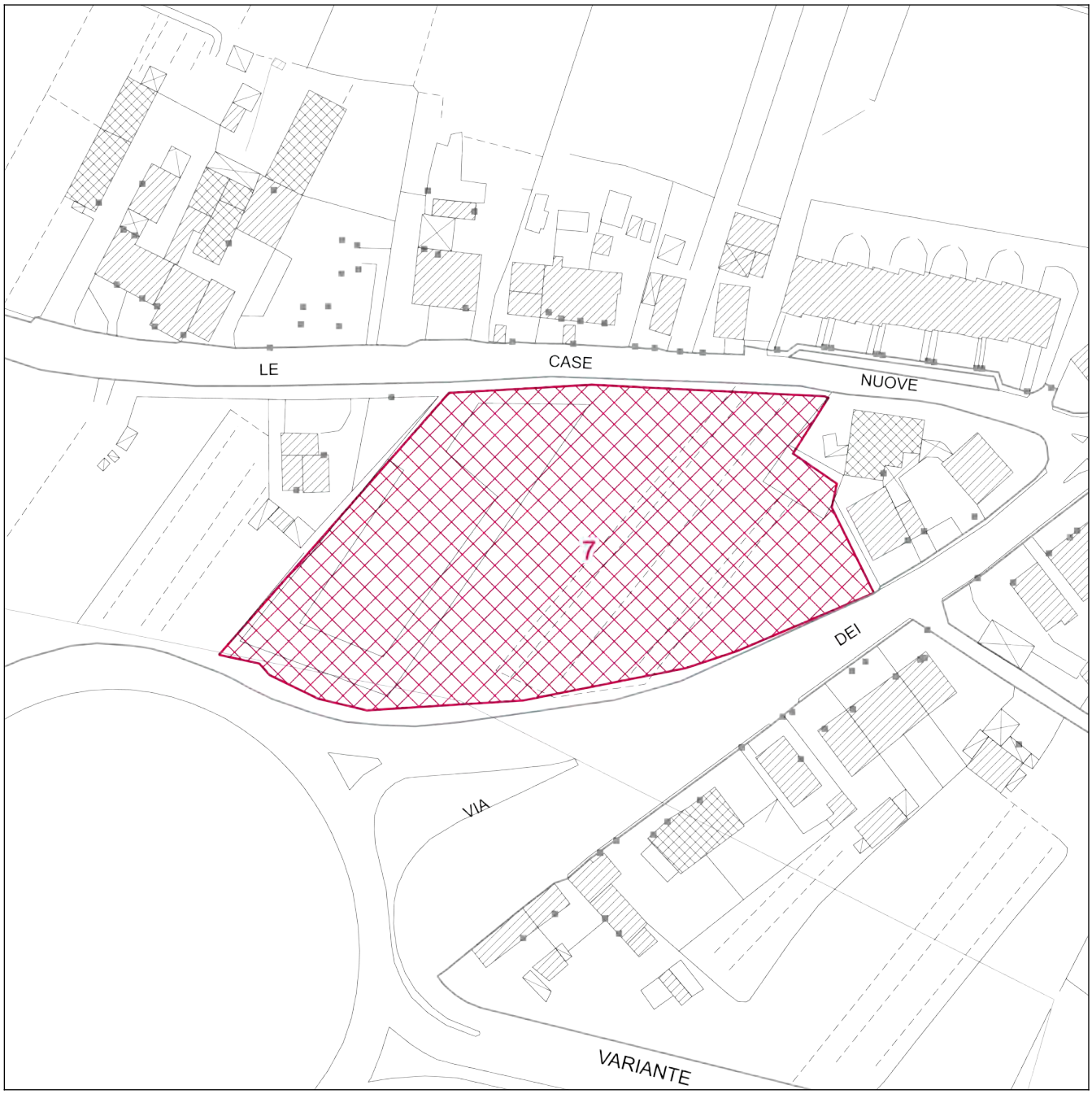
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 8

P.G.: 216912 **del:** 02/10/2023

Presentata da: Santacroce Franca

Cardini Lorenzo

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 53 - Particella 1252

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

Statuto

ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda i seguenti beni:
- Viale Borgo Valsugana, 190 – Distributore di carburante e suoi annessi
- Viale Borgo Valsugana, 192 – fabbricato adibito ad autolavaggio e due unità immobiliari destinate a somministrazione di alimenti e bevande, che ospitano rispettivamente un bar-pasticceria e un ristorante.

Nel PS adottato l'area in questione, nonostante sia composta da due distinte particelle catastali e destinata a funzioni tra loro differenti è oggetto di classificazione unitaria. Nella tavola QC_AI_1- classificata come "distributore carburanti", nella tav. ST_INV_III_2- insule specializzate. Secondo il richiedente l'unitarietà del lotto urbanistico determina un vincolo di accessorietà tra l'attività di distribuzione carburanti e gli esercizi di somministrazione. Si richiede pertanto che venga modificata la classificazione dell'area in questione, disciplinando autonomamente l'area identificata al Fg.53, part. 1252 rispetto a quella di cui al Fg. 53 part. 167, sub. 1-500-501, correggendo la classificazione unitaria ed escludendo gli immobili sopra citati dalla classificazione "distributore di carburanti", assegnandoli una disciplina autonoma.

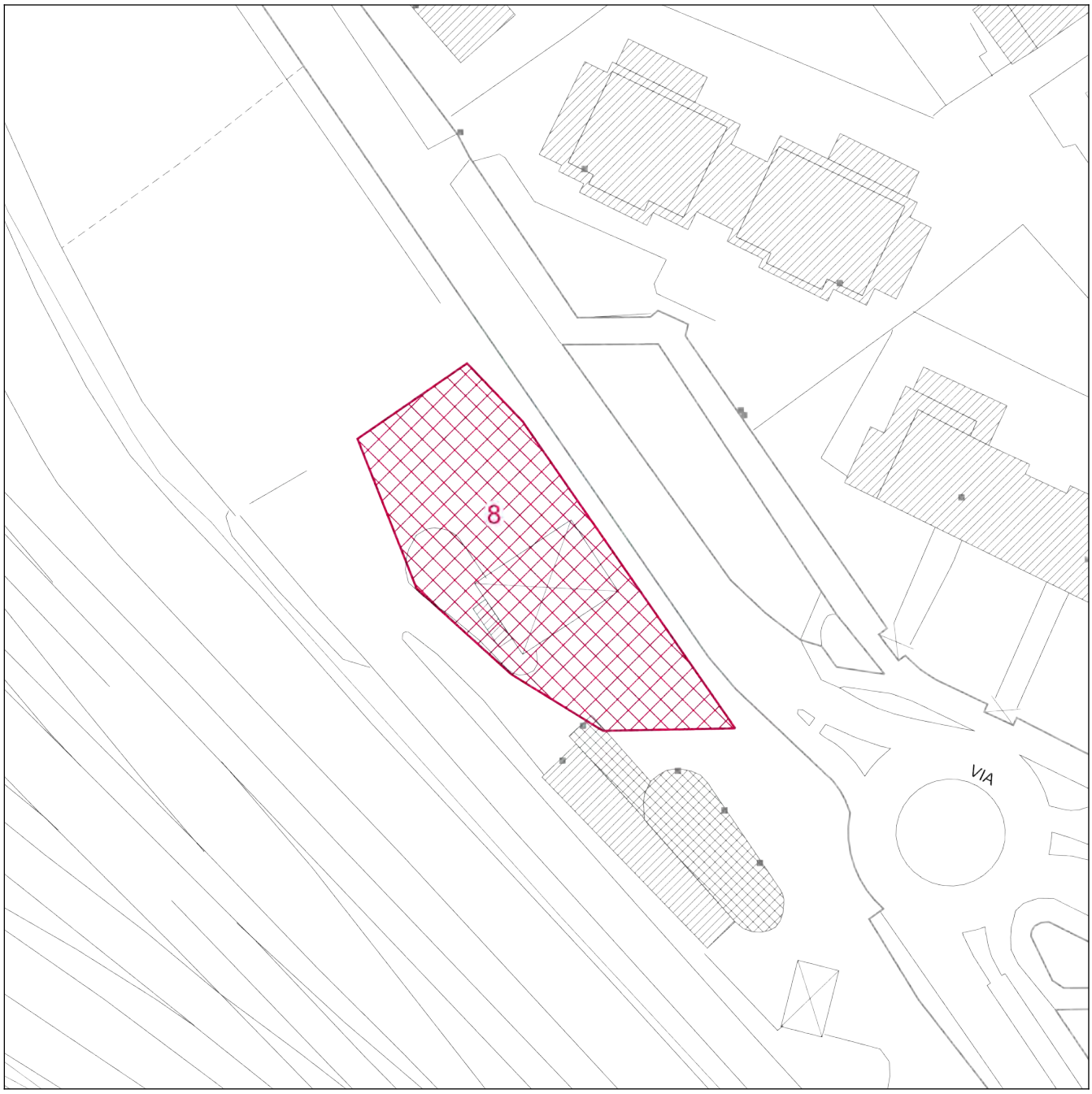
Controdeduzione tecnica:

Si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale ed in particolare gli elaborati afferenti l'uso del suolo, rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.
Si evidenzia inoltre che l'individuazione rappresentata nell''uso del suolo del quadro conoscitivo, non può essere assunta come attribuzione di destinazione d'uso, stante anche la natura non conformativa del Piano Strutturale, pertanto la modifica richiesta risulta ininfluente ai fini della individuazione del lotto urbanistico, per la cui definizione si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 del DPGR 39/R/2018 nonchè del vigente regolamento edilizio comunale.
Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell'area in questione.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 9

P.G.: 216932 **del:** 02/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 77 - Particella 1781

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di area di circa 5.300 mq, ubicata in fregio alla via Cava ed accessibile anche dalla via dei Casini. Nel PS vigente l'area è aggregata marginalmente alla struttura agroambientale e nel PO la destinazione prevista è V1- Spazi aperti con alto indice di naturalità. Nel PS adottato l'area è stata inserita nel territorio rurale. Viene richiesto l'inserimento di tale area nel territorio urbanizzato.

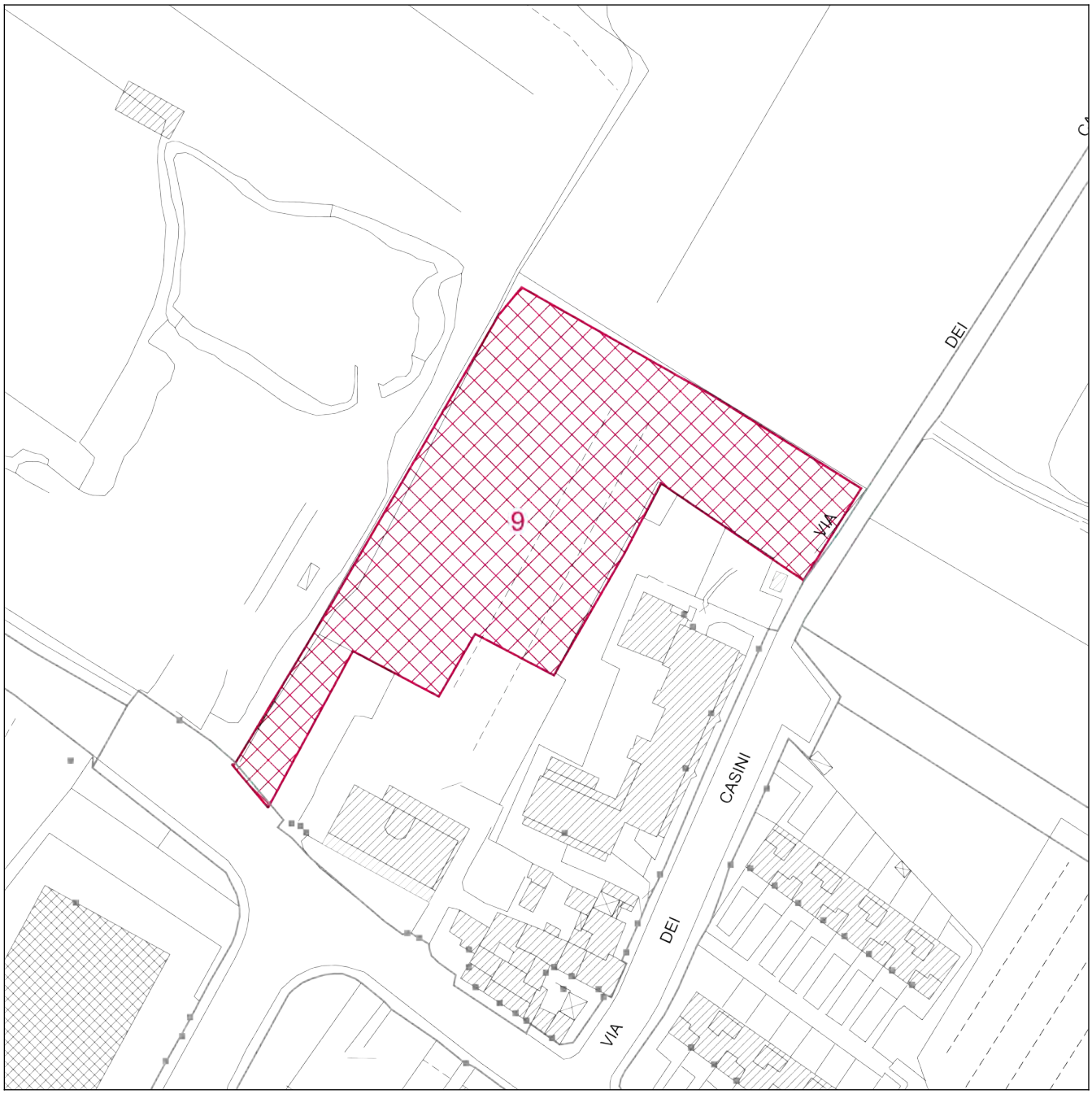
Controdeduzione tecnica:

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato, così come definito dalle vigenti disposizioni regionali. A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 10

P.G.: 217132 **del:** 02/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 38 - Particella 1448

Foglio 38 - Particella 136

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

Descrizione dell'osservazione:

Area posta in via Guido Bisori che risulta classificata nel territorio rurale. Viene richiesto l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato.

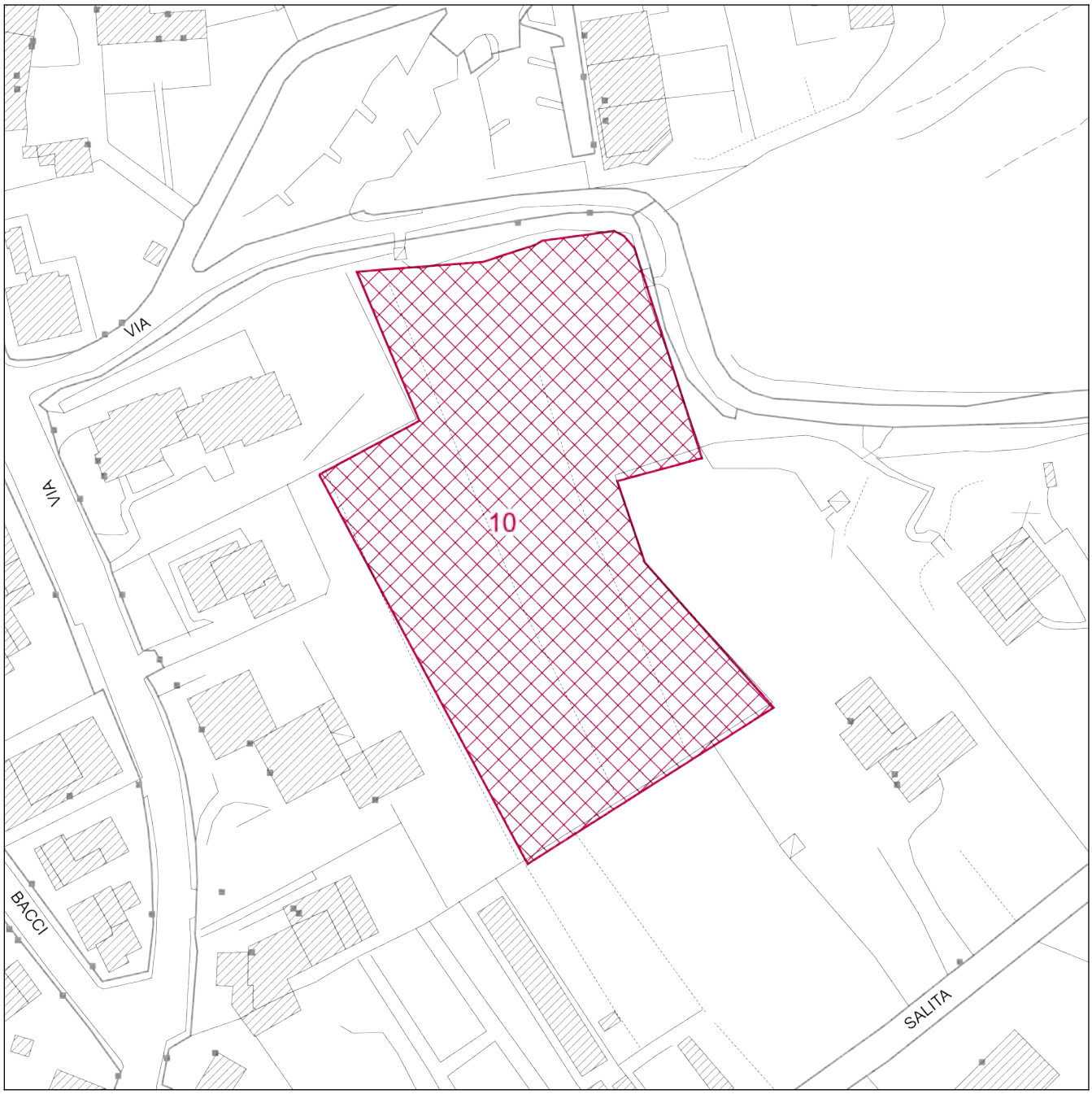
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come disciplinato dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.
L'area rientra inoltre tra quelle sottoposte a vincolo paesaggistico in base al Provvedimento 108/1958: Zona collinare a nord-est della città di Prato, in quanto "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché data la natura del terreno posto a fondale verso nord-est della città e con le pinete, cipressete e abetaie intervallate da squarci brulli, con le ville e parchi inseritivi, oltre a costituire un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze".
Stante quanto sopra affermato ed in accordo con quanto stabilito dall'art. 4 comma 5 lett.a) della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 11

P.G.: 217287 **del:** 03/10/2023

Presentata da: Pieraccini Alessandro

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PRATO

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_21 - Studi sull'evoluzione del sistema produttivo pratese

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

UTOE 5 - Coiano - Santa Lucia

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

UTOE 11 - Iolo - Tavola

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto due elaborati, l'elaborato QC_AI_21 e l'elaborato DP_1 -Disciplina di Piano.
1. L'elaborato in questione (QC_AI_21) si compone di due parti: la prima, oggetto di osservazione, attiene ad un lavoro che ricostruisce le fasi storiche del distretto tessile pratese facendo anche riferimento agli strumenti urbanistici che si sono interessati a tali processi. A tale proposito viene rilevato che non sono stati fatti riferimenti al "Piano Strutturale Gorelli" approvato nel 2013 ed attualmente vigente. Viene inoltre sottolineata l'inesatta collocazione temporale di accadimenti rilevanti o in altri casi la omissione di altri, come ad esempio l'importante trasformazione urbanistica avvenuta in vigenza del piano Secchi, che ha visto l'edificazione, nell'allora "penetrante verde" nord-sud della città, del cosidetto Parco Prato, oppure il riferimento alla realizzazione del "Centro di arte contemporanea Luigi Pecci". Alla luce di quanto esposto, avendo particolarmente a cuore la completezza dei fatti con la corretta ricostruzione storiografica degli avvenimenti, si chiede che siano colmate le lacune sopra evidenziate.

2. Riguardo all'elaborato DP_1 - Disciplina di Piano, si osserva l'art 84 dell'elaborato chiedendo:

- Eliminazione del comma 1;
- eliminazione del comma 2, secondo capoverso, dalla parola CILA;
- di aggiungere al comma 3, secondo capoverso, dopo la parola “interventi” e prima delle parole “in contrasto” le seguenti “ soggetti a PDC e SCIA”, così da formare la seguente frase : ” interventi soggetti a PDC e SCIA in contrasto con le regole di tutela e disciplina dell’archeologia industriale e degli edifici produttivi di pregio di cui all’art.19..”.
Nello specifico, per l’art. 84 comma 1, non si comprendono le ragioni di questo comma fra le salvaguardie del PS. Esso dovrebbe semmai trovare spazio con declinazione al presente nella disciplina del PO, proprio come risultava nel PO vigente. Per quanto riguarda l’art 84 comma2, secondo capoverso si fa presente che disposizioni normative statutarie non prevedono in alcun modo l’applicazione del regime di salvaguardia alle cosìdetta CILA che, peraltro, non sono annoverate quali atti abilitativi. L’estensione impropria del regime di salvaguardia alle CILA è priva di portata in quanto le stesse, non qualificabili come titoli abilitativi, non sono soggette alla previa verifica di controlla da parte dell’Amministrazione, se non nelle modalità a campione . L’estensione del regime di salvaguardia alle CILA comprometterebbe, di fatto, anche la realizzazione degli interventi di minor rilevanza (art.6 T.U 380/01 e art. 136 c.1 della LR 65/2014) che per definizione sono consentiti se non in contrasto con gli strumenti urbanistici e gli atti di pianificazione. Per quanto riguarda l’art.84 comma 3, gli interventi devono riferirsi ai titoli edilizi soggetti a regime di salvaguardia (PDC e SCIA).

Controdeduzione tecnica:

1) In merito al primo punto ovvero all’elaborato QC_AI_21 “Studi sull’evoluzione del sistema produttivo pratese” redatto dalla società IRIS srl, si fa presente che la ricerca in oggetto si è occupata di mettere in evidenza la storia del distretto tessile cogliendo tutti gli aspetti che l'hanno determinata da quelli storici a quelli socio economici e culturali. In questa trattazione sono stati citati anche gli strumenti urbanistici che hanno elaborato delle strategie e posizioni sul tema dello sviluppo industriale della città. La mancanza di riferimenti al Piano Gorelli non deve intendersi come un giudizio di merito nei confronti dello strumento in sé, portatore di altri temi di interesse e specificità. La mancata citazione del Piano Gorelli nell'elaborato su indicato è motivata esclusivamente per una minore attinenza diretta con il tema principale della ricerca. Pertanto non si ritiene opportuno cambiare il testo dell'elaborato di piano come richiesto.

2) Si ritiene che l'attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune e con la circostanza che anche le opere soggette a CILA devono, comunque, ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 65/2014, risultare conformi alla strumentazione urbanistica di riferimento. In tale ottica si ritiene di confermare la necessità che tutti gli interventi, dunque anche gli interventi soggetti a CILA, non risultino in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 12

P.G.: 217385 **del:** 03/10/2023

Presentata da: Scali Stefano Antonio

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Relazioni

RN_1 - Relazione generale

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

UTOE 5 - Coiano - Santa Lucia

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

UTOE 11 - Iolo - Tavola

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Dell'elaborato RN_1, si osserva la presentazione e il paragrafo "conoscenza-identità della città", chiedendo l'eliminazione dei due primi capoversi, laddove si afferma che il PS adottato si pone in una condizione di continuità ideale con le indagini storiche e sociali che furono alla base del Piano Secchi, con l'obiettivo di verificare gli scostamenti della città analizzata dal Piano Secchi e formare una base conoscitiva solida a supporto delle scelte strategiche per i prossimi decenni.
La scelta di porsi in una condizione di continuità ideale con il Piano “Secchi” è legittima, ma non è facile comprendere le ragioni di questo salto nel passato, di questa volontà di porsi in una condizione di continuità ideale con analisi storiche e sociali (ma anche di linguaggio) vecchie di 30 anni, quando ne esistono di più recenti, ossia quelle che hanno costituito il quadro conoscitivo del PS “Gorelli”; un quadro conoscitivo che, per inciso, fu elaborato e sottoscritto da molti degli attori, anche politici, che sono protagonisti del PS oggi adottato.
Quello di “Gorelli” fu, nel suo complesso, un Piano Strutturale costruito, attraverso criteri di pianificazione aggiornati, in discontinuità con il “Secchi” ma in perfetta continuità da un punto di vista politico-amministrativo, visto che la

compagine di centro-destra che amministrò dal 2009 al 2013 e lo portò a compimento, non ebbe a modificarlo intervenendo, in minima parte, solo sulle previsioni strategiche.

Controdeduzione tecnica:

Oggetto dell'osservazione è la premessa introduttiva dell'assessore Valerio Barberis alla relazione generale (elaborato RN_1). Nella parte della premessa citata ed intitolata come "Conoscenza" si fa riferimento in più sezioni al percorso di indagine sulla città e su i suoi abitanti che il PS ha condotto preliminarmente alla redazione della parte statutaria e strategica. Il riferimento che viene fatto in modo così specifico al piano Secchi non esprime una preferenza di un piano rispetto ad un altro né vuole togliere merito ai piani successivi, ma si tratta piuttosto di un riferimento temporale e un approccio di studio innovativo che racconta di un periodo particolare per la pianificazione regionale. In quegli anni, con la legge sul governo del territorio n.5 del 1995 si segna un punto decisivo verso una nuova visione e un nuovo approccio all'analisi dei sistemi territoriali e Secchi che proprio i quegli anni si trova a studiare Prato, introduce un nuovo modo di fare analisi ed un nuovo sguardo sulla città. E' proprio con Secchi che si introduce il concetto di città fabbrica e di mixitè rivalutando il carattere di un sistema produttivo che lega i luoghi di lavoro alla residenza superando un'idea di città concepita per zone omogenee. Il riferimento al Secchi è dunque limitato al simile approccio nell'affrontare gli studi conoscitivi, piuttosto che voler dare un giudizio di merito alla pianificazione precedente. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 13

P.G.: 217455 **del:** 03/10/2023

Presentata da: Meucci Daniela

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 21 - Particella 58

Foglio 21 - Particella 1456

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_AF_3 - Carta della pericolosità da alluvione

ST_AF_4 - Carta battenti idraulici per TR 200 anni

ST_AF_6 - Carta magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno in questione si trova al confine con il Comune di Montemurlo in destra idrografica del fosso Ficarello che in questa parte di territorio è stato oggetto di ricalibratura e messa in sicurezza con la realizzazione di una cassa di espansione. Nel carte del Quadro Conoscitivo del PS adottato è classificato come area soggetta ad alluvioni frequenti con tempo di ritorno inferiore a 30 anni (P3). Si chiede la modifica della classificazione in area soggetta ad alluvioni poco frequenti con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni (P2), in analogia a quanto stabilito per le aree limitrofe al terreno in questione.
La richiedente con PG 246308 del 08/11/2023 e con PG 245483 del 07/11/2023 ha prodotto integrazioni all'osservazione, atte a illustrare che il terreno in oggetto non è stato allagato in occasione della recente alluvione del 2 novembre scorso.

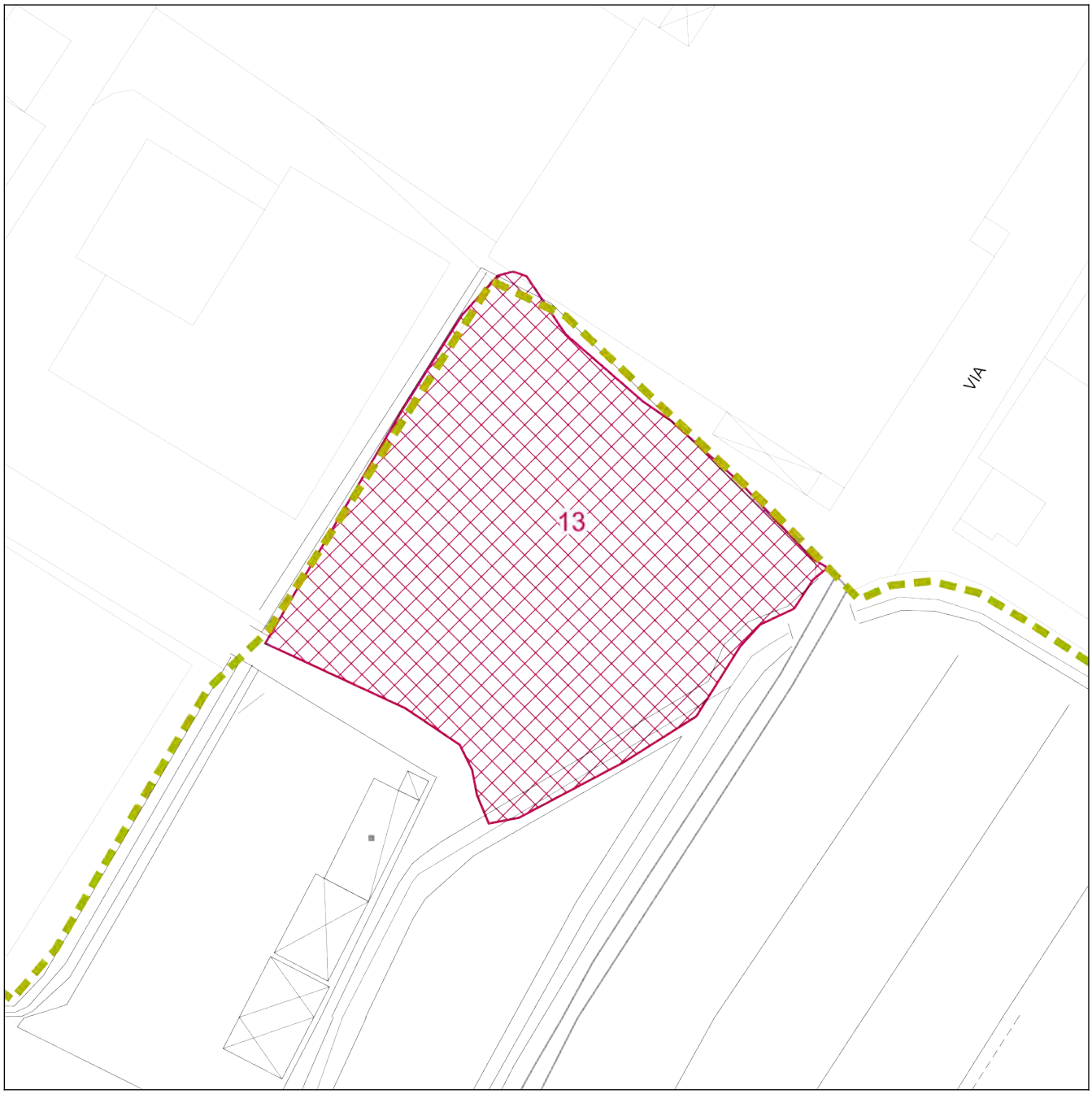
Controdeduzione tecnica:

La perimetrazione della pericolosità da alluvione del territorio di Prato deriva anche dagli studi idrologico-idraulici effettuati per i Comuni contermini in quanto i limiti amministrativi comunali, sui quali vengono "tagliate" tutte le cartografie tematiche del Piano Strutturale, non costituiscono evidentemente un limite al deflusso delle acque di esondazione. In generale la distribuzione sul territorio amministrativo di un Comune delle acque di esondazione può essere determinata anche da fenomeni di esondazione che interessano corsi d'acqua che scorrono nei territori limitrofi.
Nel caso in questione la perimetrazione P3 dell'areale sotteso dalla particella 58 del Foglio 21 non deriva esclusivamente dalle condizioni del Fosso Ficarello ma risente delle condizioni idrauliche determinate dal fosso Bagnolo che, pur scorrendo nel territorio del confinante Comune di Montemurlo, determina le condizioni di pericolosità da alluvioni frequenti (P3) anche sul territorio di Prato. Lo studio idrologico-idraulico elaborato per il territorio pratese deve tener conto necessariamente anche delle "condizioni al contorno", proprio per valutare correttamente il contesto di pericolosità idraulica che può essere determinato anche da problematiche che si sviluppano nei territori contermini.
Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 14

P.G.: 217558 **del:** 03/10/2023

Presentata da: Valentini Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 66 - Particella 926
Foglio 66 - Particella 1046
Foglio 66 - Particella 1047
Foglio 66 - Particella 1048
Foglio 66 - Particella 97
Foglio 66 - Particella 98
Foglio 66 - Particella 709
Foglio 66 - Particella 68
Foglio 66 - Particella 96
Foglio 66 - Particella 99
Foglio 66 - Particella 890
Foglio 66 - Particella 891
Foglio 66 - Particella 898
Foglio 66 - Particella 899
Foglio 66 - Particella 923
Foglio 66 - Particella 924
Foglio 66 - Particella 925
Foglio 66 - Particella 927
Foglio 66 - Particella 929
Foglio 66 - Particella 1041
Foglio 66 - Particella 1042
Foglio 66 - Particella 1043
Foglio 66 - Particella 1044
Foglio 66 - Particella 1045

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi dell'immobile denominato "Ex cementificio Marchino" posto in via Firenze, 91 – Via per il Poggio Secco, 16. Sono formulate le seguenti osservazioni :

1.QC_AI_1: passaggio da "Servizi pubblici o di uso pubblico - dismesso servizio pubblico" a "Produttivo - Dismesso produttivo"

2.QC_AI_18: si richiede la modifica del perimetro della scheda "AI_25 Ex Cementificio Marchino" per escludere gli edifici privi di rilevanza

3.QC_AI_19A: si richiede la modifica della scheda "AI_25 Ex Cementificio Marchino" per escludere gli edifici privi di rilevanza e modificare il valore di parte degli edifici da Valore alto-medio a Valore basso

4.ST_PATR_III: si richiede di escludere parte degli edifici del complesso Ex Cementificio Marchino dagli "Edifici produttivi di pregio - Archeologia industriale"

5.ST_DISC_1: si richiede di riportare nella tavola il perimetro del Piano di Recupero 223/2008 indicandolo con l'apposita campitura corrispondente ai "Piani attuativi convenzionati"

Controdeduzione tecnica:

Tutti i complessi di Archeologia Industriale, normati all'art.19 punto 7 delle NTA sono stati riconosciuti dal Piano Strutturale come tessuto storico produttivo fondativo di cui all'art.25 punto 3 delle NTA. Nella fattispecie l'Ex Cementificio Marchino, oggetto della presente osservazione, puntualmente descritto e schedato nell'elaborato di piano "QC_AI_19 a schedatura edifici archeologia industriale" risponde pienamente ai dettami dell'articolato normativo, tanto da essere ad oggi considerato - anche per la sua posizione di visibilità da grandi distanze - il simbolo stesso dell'archeologia industriale pratese.
Ciò premesso e considerato, in risposta ai punti dell'osservazione, si ritiene:

1.QC_AI_1 Effettuate le verifiche tecniche si procederà alla correzione della legenda dell'elaborato conoscitivo dove, per un errore materiale, è stato attribuito il simbolo blu rigato visualizzato in cartografia al "Dismesso produttivo" e il "Dismesso servizio pubblico" sarà rappresentato con il simbolo verde rigato in coerenza con la cartografia. Pertanto questo punto è meritevole di accoglimento.

2.QC_AI_18 Non si ritiene meritevole di accoglimento la modifica del perimetro della scheda 25 perchè l'intero complesso è stato concepito, anche attraverso piccole addizioni successive tra gli anni venti e gli anni 30 del novecento, in modo unitario e funzionale all'edificio principale.

3.QC_AI_19A Non si ritiene meritevole di accoglimento l'esclusione di alcuni edifici perchè, come ben evidenziato nell'elaborato di piano "QC_AI_19 a schedatura edifici archeologia industriale" alla scheda n.25, tutti gli edifici di questo complesso rispondevano alla logica di utilizzo delle produzione del cemento, costituendo un "meccanismo" unitario. Pertanto si ritiene corretto il riconoscimento di tutti i corpi di fabbrica nel complesso di Archeologia Industriale. Per quanto riguarda l'attribuzione degli indicatori di valore della scheda 25, quanto proposto non si ritiene condivisibile in forza degli studi condotti, inoltre si ricorda che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una

categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo.

4.ST_PATR_III Non si ritiene meritevole di accoglimento l’esclusione di parte degli edifici del complesso Ex Cementificio Marchino dagli "Edifici produttivi di pregio - Archeologia industriale" per gli stessi motivi di cui al punto 3.

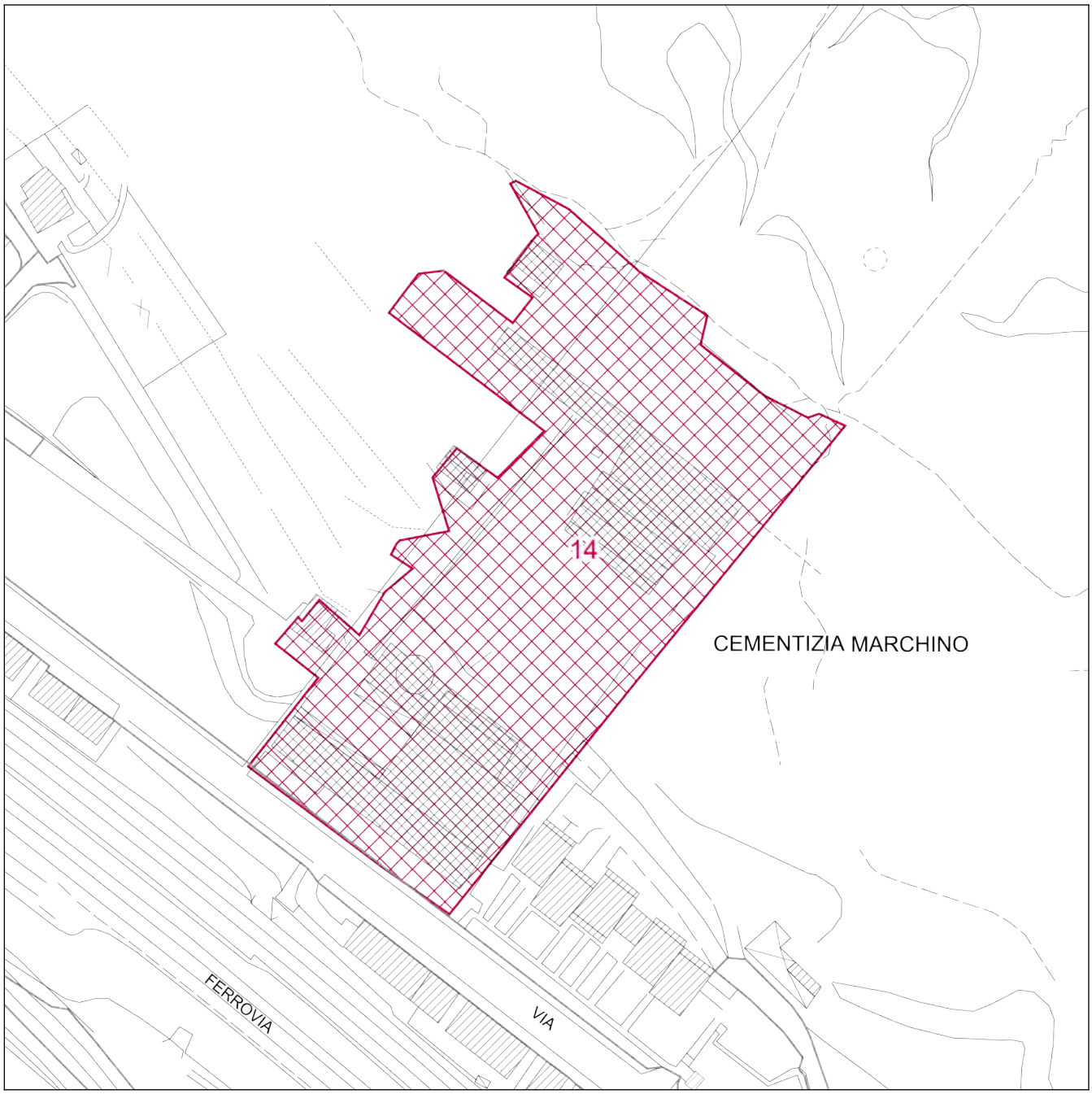
5.ST_DISC_1 Effettuate le verifiche tecniche si procederà alla correzione dell’elaborato con l’inserimento del perimetro del Piano di Recupero 223/2008 in qualità di “Piano attuativo convenzionato” e pertanto questo punto è meritevole di accoglimento.

Nel complesso l’osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 15

P.G.: 217803 **del:** 03/10/2023

Presentata da: Viti Ovidio

In qualità di: Legale rappresentante della società O.D.srl

Riferimenti catastali:

Foglio 76 - Particella 101

Foglio 76 - Particella 1127

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di abitazione ex colonica posta in via di Grignano 93-95-97. Nel vigente Piano Strutturale adottato tutta l'area è indicata come aggregata strutturalmente al paese di Grignano, facendo parte dell'assetto del borgo storico. Nel tempo l'originaria colonica si è ampliata con nuovi collegamenti con la strada, da cui si accede alla nuova autorimessa interrata. Anche il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale adottato conferma questa lettura dello stato di fatto che si è definito nel rapporto città/campagna. Nella tavola St-DISC-1 l'area è invece esclusa dal territorio urbanizzato. Si richiede l'inclusione dell'area nel perimetro del territorio urbanizzato.

Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come disciplinato dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.
Trattandosi di complesso rurale circondato da aree rurali intercluse, in accordo con quanto stabilito dall'art. 4 comma 5 lett.a) della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 16

P.G.: 218022 **del:** 03/10/2023

Presentata da: Becagli Andrea Valerio

Becagli Brunellesco

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 90 - Particella 1530

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AE_4 - Elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

QC_AA_1 - Carta delle aree di criticità ambientali e delle isole di calore

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Terreno sito in località Tavola, in via di Nebbiaia, censito al fg. 90 part. 1350. Nel vigente PO l'area è classificata in parte in "Avs di progetto" ed in minima parte in "V1". Si chiede la modifica della classificazione dell'area indicata nelle tavole QC_AI_1 - agricolo e QC_AE_4 - seminativo del PS adottato, confermando l'attuale destinazione ad impianti sportivi di progetto. Con scrittura del 10.07.2023, l'area in questione, in forza della sua classificazione in "Avs di progetto", è divenuta oggetto di promessa d'acquisto e successivamente preliminare di compravendita, al fine di realizzare l'intervento ammesso dal vigente strumento urbanistico. L'attuale classificazione nel PS adottato, una volta riversata nelle previsioni di dettaglio del nuovo PO, rischierebbe di pregiudicare irrimediabilmente l'interesse pubblico connesso alla riqualificazione dell'area.

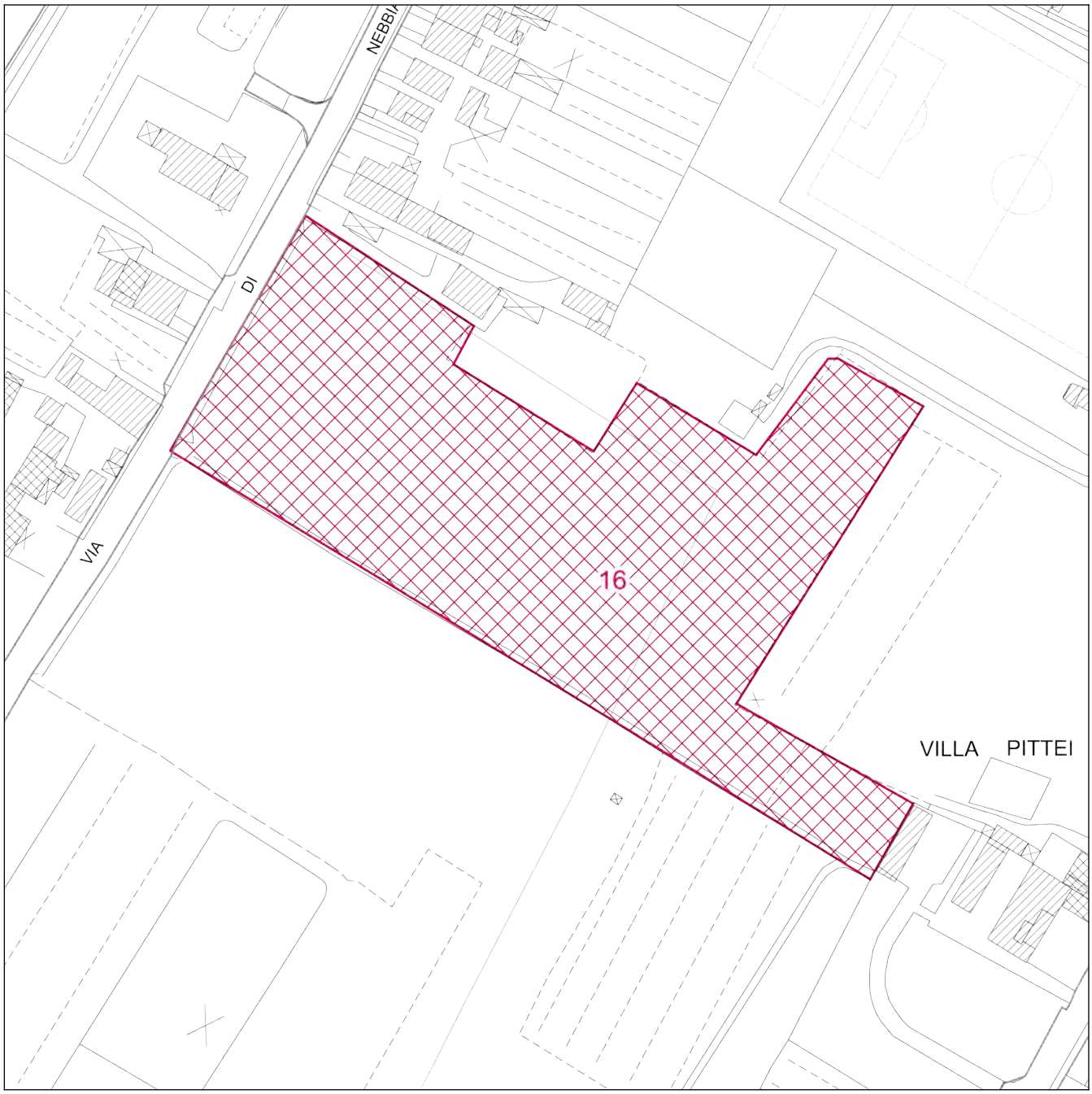
Controdeduzione tecnica:

Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.
Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell'area in questione. La classificazione dell'area quale territorio rurale risulta peraltro coerente con i parametri disciplinari individuati dall'art. 4. co.5 della l.r.65/2014.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 17

P.G.: 218228 **del:** 04/10/2023

Presentata da: Fiaschi Andrea

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 4 - Particella 222

Foglio 4 - Particella 111

Foglio 4 - Particella 414

Foglio 4 - Particella 241

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AF_3 - Carta geomorfologica

Statuto

ST_AF_1 - Carta della pericolosità geologica

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

In relazione alla classificazione geomorfologica presente nella carta geomorfologica Nord in corrispondenza dell'abitato Case Malcantone sito in via di Malcantone e Vignone n.12 loc. Cerreto è stata riportata alle particelle 222-414-111-241 del foglio 4 del catasto terreni una nicchia di frana quiescente. Tale nicchia di frana non appare giustificata dallo stato dei luoghi pertanto se ne chiede la rimozione.
Analogamente si chiede la revisione della classificazione di pericolosità geomorfologica elevata in cui ricade la quasi totalità dell'edificato di Case Malcantone in quanto non risulta coerente con l'assenza di elementi geomorfologici caratterizzati da bassa propensione al dissesto, ritenendo più appropriata la classe di pericolosità media.

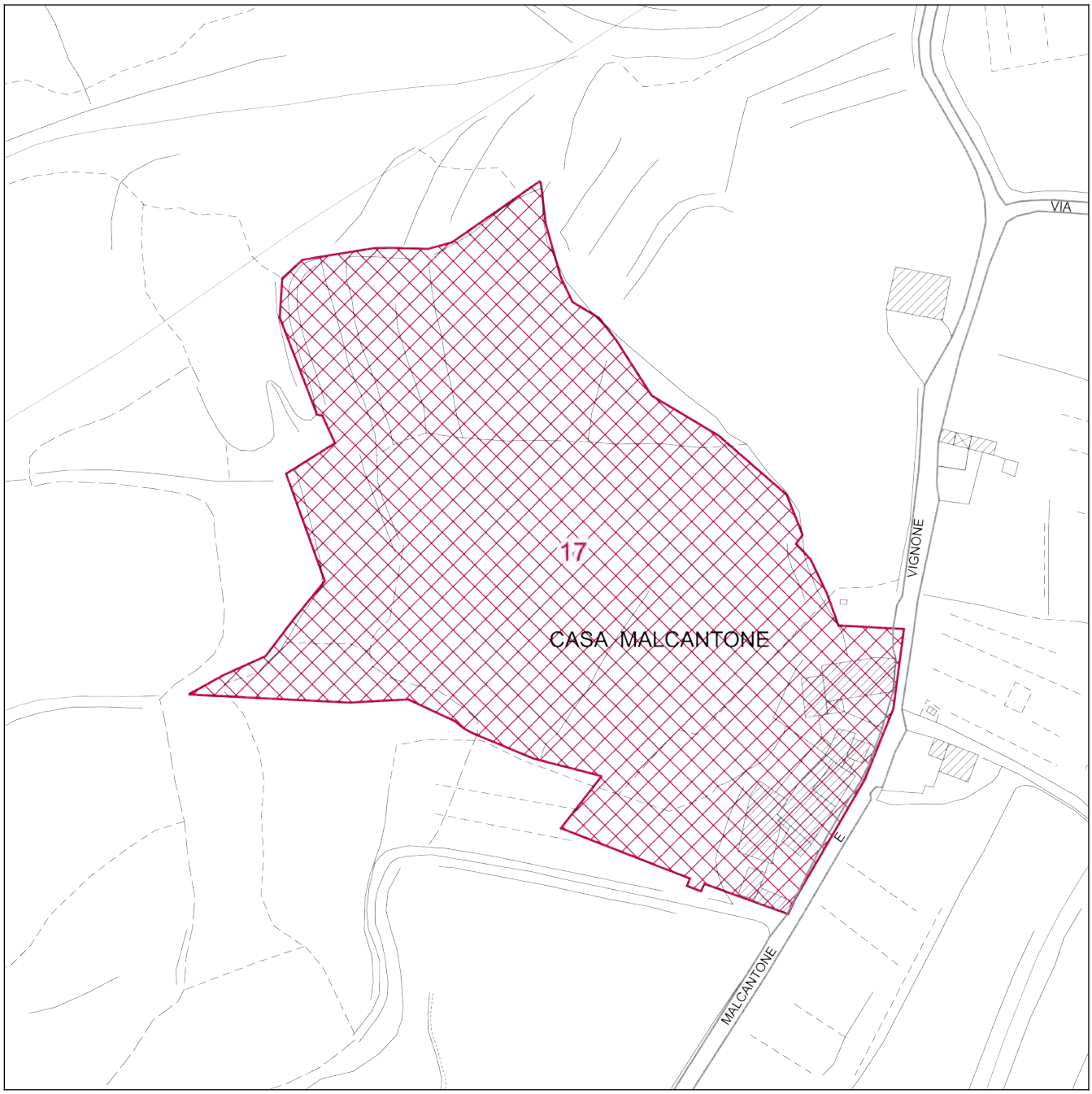
Controdeduzione tecnica:

A seguito della segnalazione indicata nella osservazione riguardante la presenza di una nicchia di frana quiescente si prende atto che la forma morfologica che si delinea come una debole rottura di pendio e che è stata interpretata come "nicchia di frana quiescente" nella carta geomorfologica (QC_AF_3), per l'assenza di corpi detritici correlati e in riferimento alle condizioni morfologiche dell'area è meglio riconducibile a una "scarpata di degradazione inattiva" in continuità con la linea morfologica contigua che, nell'insieme, bordano il ripiano morfologico su cui scorre la Via di Malcantone e Vignone e si attestano gli edifici del piccolo borgo.
In relazione a questa nuova interpretazione geomorfologica si modifica anche l'andamento del limite tra la classe di pericolosità G.2 e G.3 nella carta della pericolosità geologica (ST_AF_1) anche in considerazione della pendenza locale dei versanti in quell'area. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 18

P.G.: 218748 **del:** 04/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 76 - Particella 1824

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un edificio residenziale posto in via di Grignano, 57 con accesso da via Bonazia, al fine di evidenziare la necessità di una piccola correzione della proposta di determinazione del territorio urbanizzato per adeguarlo allo stato di fatto legittimamente esistente. Si evidenzia che l'area urbana indicata dalla P.lla 1824 del Fg. 76 consente l'accesso da Via Bonazia alle pertinenze legittimamente esistenti sulla base dell' Autorizzazione edilizia B. 2030/2002 e del Permesso di Costruire B. 2687/2004. Si richiede l’esclusione dal territorio rurale.

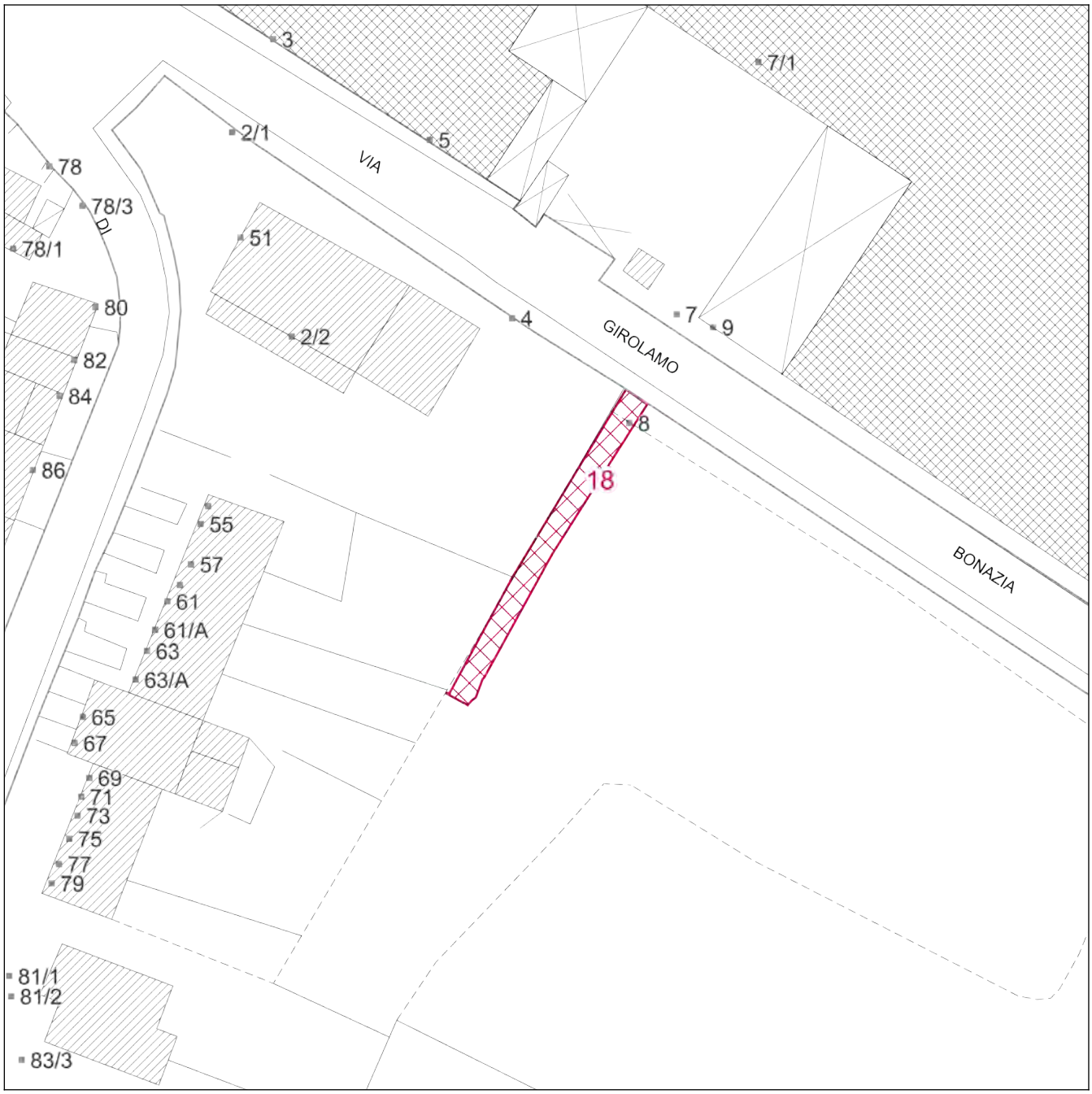
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai fini del suo adeguamento all’effettivo stato di fatto e di diritto.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 19

P.G.: 219560 **del:** 04/10/2023

Presentata da: Goti Alessandro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 22 - Particella 124

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede la riformulazione della lett.b comma 3 art. 20 delle NTA nel testo che segue: b) mantenere la lettura di significativi impianti urbani considerati di importanza testimoniale, pur consentendo modifiche finalizzate al riutilizzo o alla trasformazione degli immobili stessi, sopratutto ai fini antisismici e di efficientamento energetico, evitando alterazioni dei caratteri storici architettonici di valore, ove riconoscibili attraverso opportune analisi dei contesti di intervento e dell'impianto urbanistico, riconosciuto dagli studi conoscitivi del Piano Strutturale".

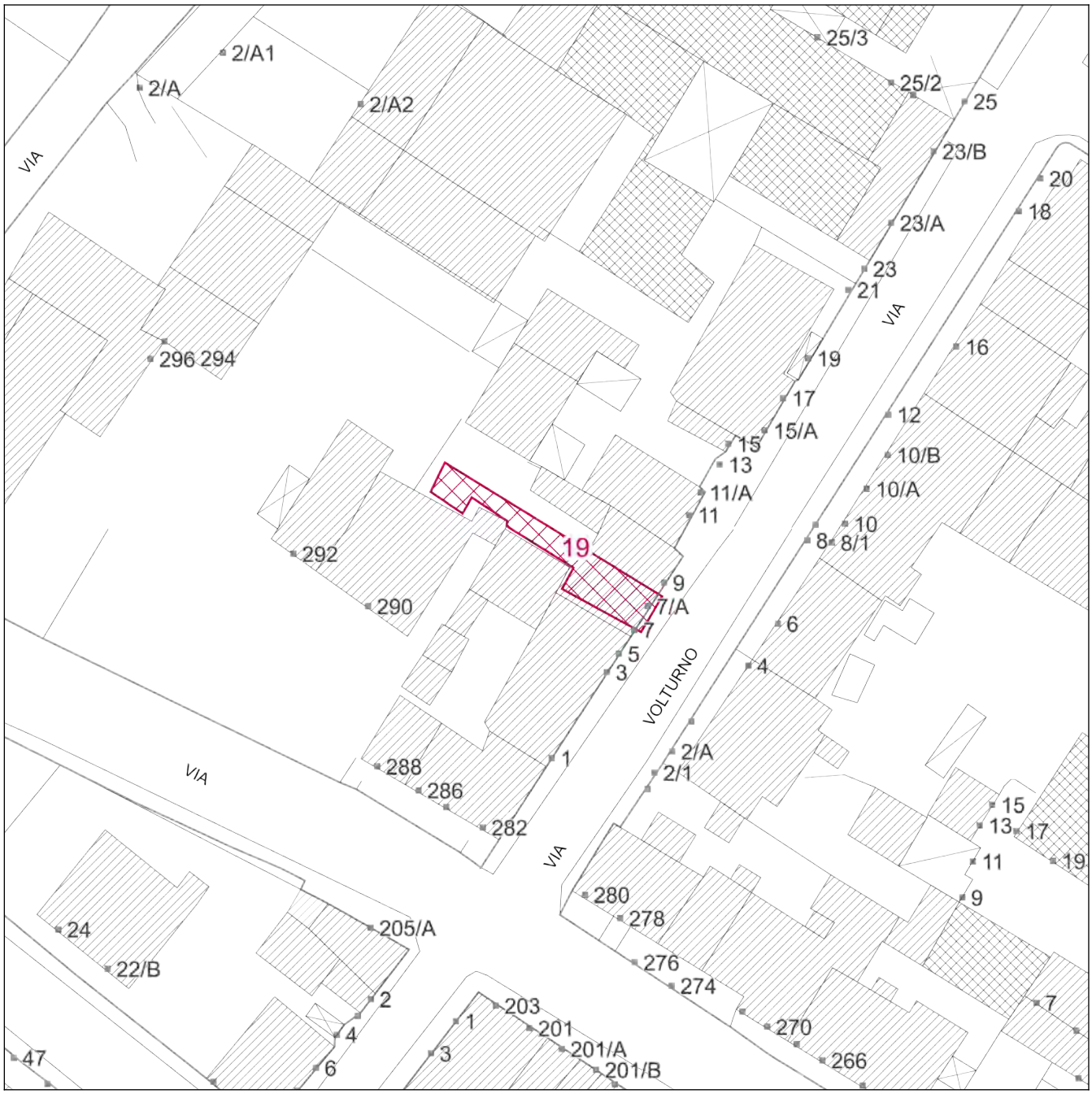
Controdeduzione tecnica:

L'argomentazione proposta dall'osservante non è meritevole di accoglimento perché si ricorda che il riconoscimento dell'edificio oggetto di osservazione come edificato storicizzato non comporta l'attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Sempre il Piano Operativo dovrà definire la compatibilità delle soluzioni tecnologiche dell'efficientamento energetico e sismico con le regole di tutela definite all'art.20 c.3 della disciplina del Piano Strutturale.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



Osservazione n. 20
presentata da Marcello Gozzi in qualità di rappresentante di Confindustria Toscana Nord con P.G.n. 220214 del 05/10/2023

L'associazione degli industriali CONFINDUSTRIA TOSCANA NORD propone il seguente contributo al Piano Strutturale adottato:
1. Dal punto di vista degli obiettivi generali che dovrebbero essere perseguiti l'associazione ritiene che debba essere data priorità alla salvaguardia dei sistemi economici presenti nel distretto. Nonostante tutte le difficoltà e il mutato quadro delle competitività internazionali, Prato rappresenta ancora il maggior distretto tessile d'Europa con grande rilevanza a livello mondiale e con la grande vitalità che sempre lo ha contraddistinto ed è necessario che gli strumenti urbanistici e di politica territoriale continuino a sostenere le attività produttive che compongono il distretto, creando il contesto normativo, infrastrutturale e di servizi che è necessario. Pertanto viene accolta con interesse alcuni spunti che ci sono stati presentati riguardo la possibilità di poter "raddoppiare" ove possibile le superfici destinate alla produzione attraverso la previsione della possibile realizzazione di un piano superiore all'interno degli attuali edifici anche se la fattibilità tecnica degli interventi potrebbe comportare la necessità di specifiche deroghe riguardo al reperimento degli standard pubblici e privati. Tale proposta non viene ritenuta esaustiva rispetto ai bisogni delle attività manifatturiere più tradizionali che di norma non utilizzano i piani superiori e rispetto alle quali si dovrebbero prevedere invece possibilità edificatorie anche sui terreni.
Risposta 1:
Il Piano Strutturale persegue come obbiettivo prioritario la riduzione del consumo di suolo, individuando per gli ambiti produttivi pianificati strategie di riuso e incremento delle superfici edificate esistenti, senza ulteriore consumo di suolo. L'osservazione non è accoglibile

2. Tra gli obiettivi strategici che il Piano Strutturale si dovrebbe dare, l'associazione richiede che si debba continuare a perseguire la promozione di uno sviluppo sostenibile che favorisca lo sviluppo e la valorizzazione del sistema produttivo in chiave di digitalizzazione innovazione, di industria 4.0 e di economia circolare.
Risposta 2: le strategie del Piano Strutturale sono in linea con quanto prospettato dalla osservazione. L'osservazione è già soddisfatta.

3. Per quanto concerne invece il tema della riqualificazione e della rigenerazione urbana, Prato ha grandi esigenze di interventi in questo senso. Vi sono aree ed edifici, sia a destinazione civile che industriale, che richiederebbero interventi sostanziali sul piano urbanistico e delle infrastrutture, con un'attenzione sempre particolare al tema della sostenibilità e del verde. A tal fine sarebbe opportuno prevedere una serie di incentivi, sia in termini economici che urbanistici (indici, scomputi, oneri, ecc.) per favorirne l'attuazione. Devono quindi essere individuate le aree su cui lavorare e i percorsi, oltre che economici, anche tecnici e burocratici per rendere tali interventi effettivamente possibili.
Risposta 3 : Per quanto riguarda la definizione degli incentivi, sia economici che urbanistici (indici, scomputi, oneri, ecc.) indicati, la richiesta è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo e del Regolamento edilizio, che dovranno necessariamente definire le condizioni e le modalità per la realizzazione degli interventi, in coerenza con gli obiettivi strategici del Piano Strutturale. L'osservazione è non pertinente.

4. Per quanto riguarda gli aspetti legati al sistema infrastrutturale viario, vi sono molti punti critici da risolvere per una mobilità complessiva che funzioni correttamente. Tra tutti vogliamo segnalare ancora quello del completamento della 2° Tangenziale Pratese che da Montemurlo arriva a Quarrata di un'arteria di fondamentale importanza per il traffico leggero e per quello pesante. È necessario prima di tutto il miglioramento dello svincolo che in prossimità del confine con la Provincia di Pistoia serve per lo smistamento del traffico in direzione Agliana, Montemurlo, Quarrata e Prato e soprattutto è necessario prevedere e realizzare il collegamento con il cosiddetto Asse delle Industrie pratese, in località Ponte alle Vanne a Iolo, con l'ampliamento della sede stradale di via Castruccio.
Si ritengono importanti anche previsioni di natura sovracomunale che colleghino la Val di Bisenzio con il casello di Prato Ovest e quindi con l'area industriale di Montemurlo.
Risposta 4. : Le tematiche proposte nell'osservazione fanno già parte dei contenuti strategici del Piano Strutturale, sono rappresentate nell'elaborato strategico per la mobilità *STR_3 - Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile*, sotto forma di "Nodi d'interesse" e sono descritte nell'Art. 58 - Le

strategie del sistema infrastrutturale e della mobilità, per quanto di competenza di uno strumento urbanistico comunale. L'osservazione è già soddisfatta.

5. Infrastrutture Tramviarie. Per quanto riguarda i collegamenti a servizio dei cittadini, degli studenti e dei lavoratori è necessario confermare e realizzare il collegamento di Prato con l'area di Peretola a Firenze. Un'infrastruttura che partendo dalla Questura di Prato attraversa l'area produttiva di Capalle, passa dal Centro Commerciale dei Gigli e dal Polo Universitario di Sesto Fiorentino e arriva a Peretola e quindi si innesta nel sistema della tramvia fiorentina. Allo stesso modo in direzione opposta andrebbe già previsto un allungamento che passando dall'ex Pratilia (oggi Centro Esselunga) e poi dal Parco Prato e Agliana arrivi nell'area industriale e commerciale di Sant'Agostino e nel centro di Pistoia.
Risposta 5.: Le tematiche proposte nell'osservazione fanno già parte dei contenuti strategici del Piano Strutturale, sono rappresentate nell'elaborato strategico per la mobilità *STR_3 - Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile*, sotto forma di "Nodi d'interesse" e sono descritte nell'Art. 58 - Le strategie del sistema infrastrutturale e della mobilità, per quanto di competenza di uno strumento urbanistico comunale. L'osservazione è già soddisfatta.

6. Vi è poi la questione del rischio idrogeologico. Il territorio ha ancora numerose fragilità nonostante gli interventi fatti in questi anni dagli enti e dai Consorzi di Bonifica. Vi sono però problematiche idrauliche ancora presenti nell'area che devono essere affrontate e di cui tenere conto prevedendo, di concerto con gli altri soggetti che ne hanno la competenza, gli interventi necessari per ridurre i rischi e mettere in sicurezza infrastrutture, abitazioni e aziende.
Risposta 6. : Per quanto di competenza, il Piano Strutturale affronta le tematiche connesse con il rischio idraulico negli elaborati St- Af1 , St- Af2, St- Af3, St- Af4, St- Af5, St- Af6, St- Af7, St- Af8 e negli articoli della Disciplina di Piano nel TITOLO III – CONDIZIONI PER LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO, Capo I- Prevenzione del rischio geologico, idraulico, e sismico, articoli da 41 a 47. L'osservazione è già soddisfatta.

7. Altro tema purtroppo annoso e non risolto è quello dello smaltimento e del trattamento dei rifiuti e degli scarti di lavorazione. Pertanto chiediamo che l'Amministrazione Comunale si faccia concretamente carico del tema individuando le soluzioni fattibili per quanto di sua competenza e operi lo stimolo politico da portare nelle sedi opportune. Oltre alla questione dello smaltimento degli scarti tessili (ma più in generale dei rifiuti urbani e degli speciali), vi è anche quello dei materiali inerti derivanti dai cantieri edili che ancora non ha trovato una soluzione definitiva e strutturale su cui contare.
Risposta 7.: Per quanto di competenza, il Piano Strutturale affronta le tematiche connesse allo smaltimento e del trattamento dei rifiuti all'Art. 51 Componente rifiuti, della Disciplina di Piano, promuovendo come obiettivi prioritari la riduzione della produzione di rifiuti a monte attraverso il recupero di materia ed energia e lo sviluppo di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti attraverso il riciclaggio degli stessi all'interno del ciclo produttivo. L'osservazione è già soddisfatta.

8. Altra importante infrastruttura è la fognatura industriale. È stata realizzata la rete del Macrolotto 1 ed è stato richiesto il Permesso a costruire per ulteriore tratto di rete nel Macrolotto 2. Presto sarà richiesto il Permesso a costruire anche per alcuni tratti che confluiranno nel depuratore di Calice. È opportuno che l'amministrazione sia solerte e collaborativa nel recepire l'iniziativa e nell'agevolare e sostenere la realizzazione di questa importante opera di interesse pubblico. In concreto è auspicabile un accordo per il conferimento delle terre da scavo e una maggior tempestività nel rilascio dei Permessi a costruire.
Risposta 8. : le tematiche osservate sono già parte delle strategie del Piano Strutturale, la richiesta di agevolazioni o maggiore tempestività si riferisce a disposizioni e procedimenti che esulano dalle competenze del Piano Strutturale. L'osservazione è già soddisfatta.

9. Un tema invece di carattere più generale è quello delle funzioni di area vasta. Il territorio che da Pistoia va a Firenze e quindi che ha al centro Prato ha caratteristiche ben delineate. Quella pratese rappresenta la realtà produttiva più importante, soprattutto se comprendiamo nel suo distretto anche i comuni pistoiesi di Agliana e Montale e quelli fiorentini di Calenzano e Campi Bisenzio.
Pertanto nella individuazione di destinazioni urbanistiche, di dotazioni infrastrutturali e di servizi di area vasta, è necessario tener conto di tale specificità. A titolo di esempio ricordiamo la necessità di valorizzare il ruolo dell'Interporto della Toscana Centrale di Gonfienti, che ha una valenza che non riguarda solo l'area pratese e che ha bisogno di un suo sviluppo che potrebbe interessare anche i territori dei Comuni della

Provincia fiorentina, e lo sviluppo del sistema dell'intermodalità, favorito anche dai lavori in corso per il raddoppio della linea ferroviaria Pistoia/Lucca.
Risposta 9.: le tematiche osservate sono già parte delle strategie del Piano Strutturale, e sono contenute negli articoli Art. 58 - Le strategie del sistema infrastrutturale e della mobilità, e nell'Art. 72 - UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, riferito all'UTOE dell'Interporto. L'osservazione è già soddisfatta.

10. Per quanto riguarda infine le attività legate più specificatamente al mondo dell'edilizia, ricordiamo che nell'ambito della nostra Associazione opera ANCE Toscana Nord, che raggruppa appunto le imprese edili del nostro territorio. Pertanto Ance è interessata a contribuire al miglioramento ed ottimizzazione del processo di trasformazione del territorio attraverso queste richieste:
10.1. Le trasformazioni significative del territorio previste dagli strumenti urbanistici sono per la gran parte compito delle imprese, che sono coscienti del proprio ruolo: tuttavia, per operare le imprese hanno l'impellente necessità di avere un quadro normativo e procedurale comunale che dia certezze per quanto riguarda le opere da eseguire, specie quelle di urbanizzazione, e le modalità ed i tempi per arrivare ad impiantare il cantiere, in modo tale da programmare la propria attività e dare quindi esecuzione alle previsioni urbanistiche.
10.2. Si auspica che l'ascolto della cittadinanza dia luogo al rilievo degli effettivi bisogni del territorio.E' necessario che sia chiaro il sistema degli spazi pubblici, la rete delle infrastrutture e le opere pubbliche che l'Amministrazione intende ragionevolmente realizzare. E' opportuno che le aree di trasformazione abbiano elementi progettuali ben definiti a partire dall'approvazione del Piano Operativo: si chiede che la stessa cura che è messa per schedare gli edifici di valore venga utilizzata per le aree di trasformazione, se ben costruite le schede progettuali sono in grado di rappresentare la volontà dell'Amministrazione e contenere tutti gli elementi per la valutazione ambientale delle trasformazioni.
10.3. Si richiede che siano garantiti dei tempi non eccessivi per i piani attuativi particolareggiati: è indispensabile avere una istruttoria completa in tempi coerenti con l'impegno finanziario ed operativo che gli interventi richiedono, anche attraverso l'uso di conferenze dei servizi. Si chiede un impegno di tutti gli Enti interessati per evitare rinvii, ripetizioni ed omissioni di pareri.
10.4. Si richiede che la parte strategica del Piano Strutturale dia indicazioni per la costruzione del quadro progettuale dei piani particolareggiati in modo tale da poter ricorrere alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per gli interventi diretti che rispettano le indicazioni del quadro progettuale. La normativa del piano attuativo dovrebbe entrare nel merito di quali varianti al piano particolareggiato richiedano la presentazione di un permesso di costruire e quali modifiche invece non contrastano con le direttive e gli obiettivi perseguiti con il piano attuativo e possono quindi essere realizzate con SCIA.
10.5. Riteniamo che, all'interno del perimetro delle aree urbanizzate e per gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, lo strumento principe da utilizzare per autorizzare gli interventi sia quello del Progetto Unitario Convenzionato –PUC. Quando la soluzione progettuale è già indicata dalla scheda urbanistica od è obbligata per la presenza di reti infrastrutturali ed edilizia pre-esistente, riteniamo improprio l'uso del piano di recupero o del piano attuativo. Il Piano Strutturale dovrebbe contenere una direttiva tale da definire il possibile campo di attuazione del PUC, cioè in quali casi e per quali estensioni si debba ricorrere allo strumento del PUC invece che al Piano Attuativo.
10.6. Infine, per accorciare i tempi d'istruttoria, dovrebbe essere facoltà dell'impresa di presentare i permessi di costruire assieme alla documentazione di carattere urbanistico necessaria al rilascio dell'autorizzazione, ed il Piano Strutturale dovrebbe contenere una apposita direttiva per il rilascio contemporaneo dei permessi relativi alle urbanizzazioni ed alle costruzioni che quelle urbanizzazioni utilizzeranno.

Risposta:
Per i punti 10.1. e 10.3, la richiesta di maggiore tempestività si riferisce all'organizzazione interna degli uffici e pertanto esula dalle competenze del Piano Strutturale.
Per i punti 10.2, 10.4) e 10.5., il Piano Strutturale nei suoi contenuti statutari e strategici costituisce il quadro generale per la pianificazione attuativa (Piano Operativo e piani attuativi). Tutte e tre le richieste, di fatto afferiscono a disposizioni proprie di detti strumenti, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli e degli interventi edilizi.
In particolare, il Progetto Unitario Convenzionato –PUC, è disciplinato dall' Art. 121 della l.r.65/2014, ed è un strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Operativo, quali previsioni urbanistiche conformative. E' pertanto facoltà del Piano Operativo stabilire, secondo un progetto urbano di dettaglio, in quali casi prevedere l'attuazione tramite piano attuativo, progetto unitario convenzionato o permesso di costruire.

Per il punto 10.6, la richiesta di inserire una direttiva per il rilascio contemporaneo dei permessi relativi alle urbanizzazioni ed alle costruzioni non rientra tra le competenze che la legge assegna al Piano Strutturale e che sono disciplinate dall'art. 92 della l.r. 65/2014, ma afferisce a tematiche organizzative dell'ente.
L'osservazione è non pertinente.

Accoglibilità : Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 21

P.G.: 220247 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Barni Francesco

In qualità di: Legale rappresentante della società PALA S.P.A.

Riferimenti catastali:

Foglio 73 - Particella 1283

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Complesso immobiliare ubicato tra via Paronese, 113-115 e via Liguria 6-8, costituito da immobile a destinazione commerciale e artigianale e da un'area pertinenziale a servizio. Tramite Permesso di costruire con PG 103019 del 2018 e successiva Scia è stato effettuato un intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso e sull'area individuata al fg.73 part.1283 sub.511 sono stati reperiti parcheggi privati di relazione a servizio dell'esercizio di vicinato e parcheggi privati. L'intera dotazione di parcheggi è stata monetizzata ed il pagamento è stato corrisposto in data 8 Aprile 2021. Il Piano operativo tuttavia ha classificato l'area interessata dal predetto parcheggio di proprietà esclusiva di Pala Spa come "viabilità esistente" ed è stata presentata una richiesta di rettifica. Negli elaborati del quadro conoscitivo del PS adottato, le aree citate continuano ad essere adibite a viabilità. Si richiede che nelle tavole del PS adottato la classificazione non sia "viabilità" ma "produttivo" per evidenziare la natura privata dell'area e l'assenza di obblighi di cessione e/o uso pubblico.

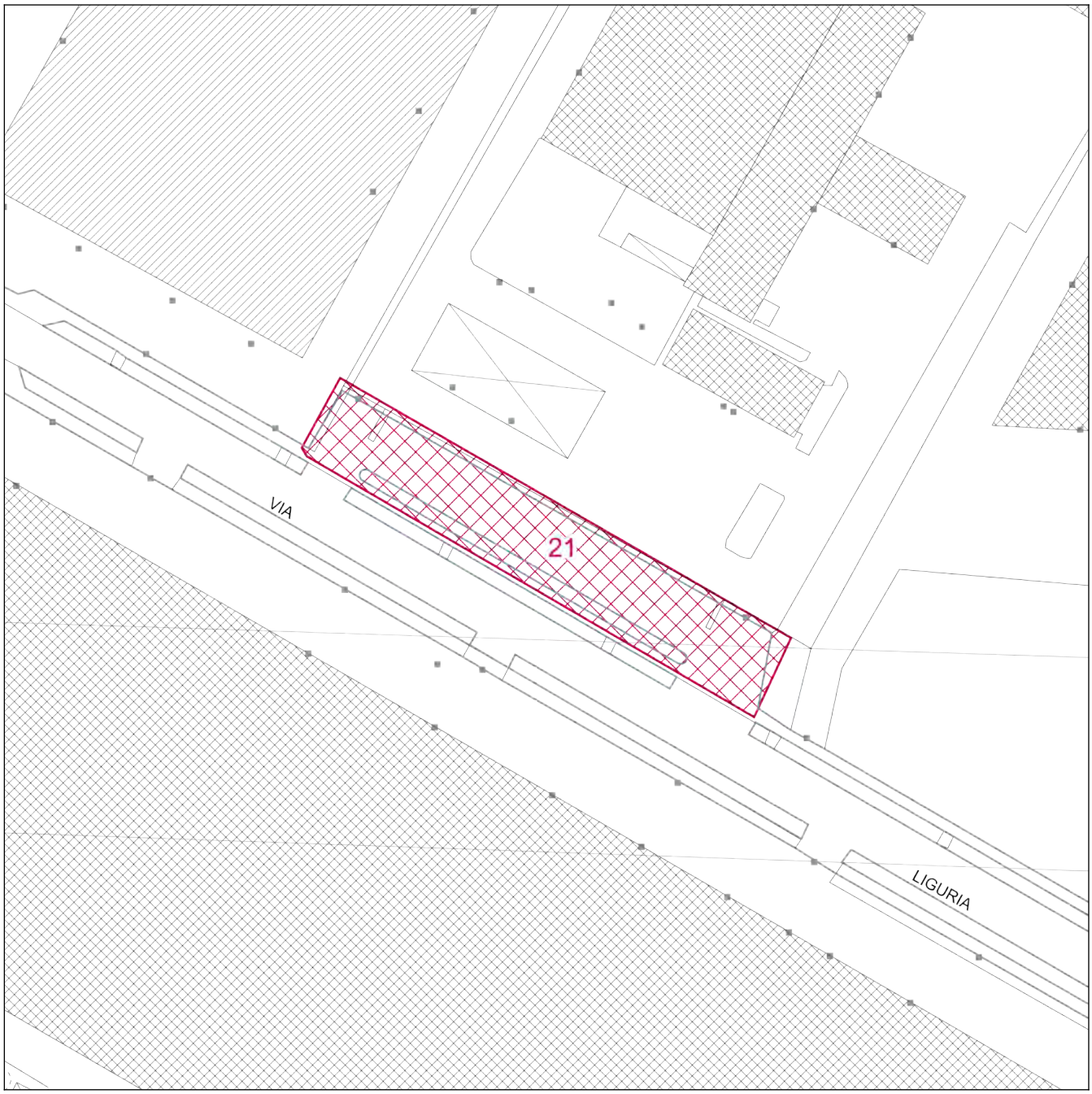
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile una lieve correzione della tavola di Quadro Conoscitivo QC_AI_1, classificando l'area oggetto di osservazione come parcheggio privato, ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS., stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 22

P.G.: 220307 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Paolo Fratini

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 93 - Particella 991

Foglio 93 - Particella 1042

Foglio 93 - Particella 895

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AE_6 - Rete ecologica

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città

ST_PAE_1 - Individuazione dei paesaggi urbani e rurali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Terreni posti tra via del Ferro e via Aldo Moro che nella tavola QC_AE_6 sono ricompresi nella rete ecologica urbana come “relittuali aree seminaturali urbane” e nell’elaborato ST_INV_III_2 i terreni ricadono in “territorio in cui non è riconosciuto nessun morfotipo urbano”. Nella tavola ST_PATR_III sono individuati come elementi patrimoniali della struttura insediativa -”Parchi urbani, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali”. Si richiede l’esclusione dell’area dagli elementi patrimoniali della struttura insediativa.

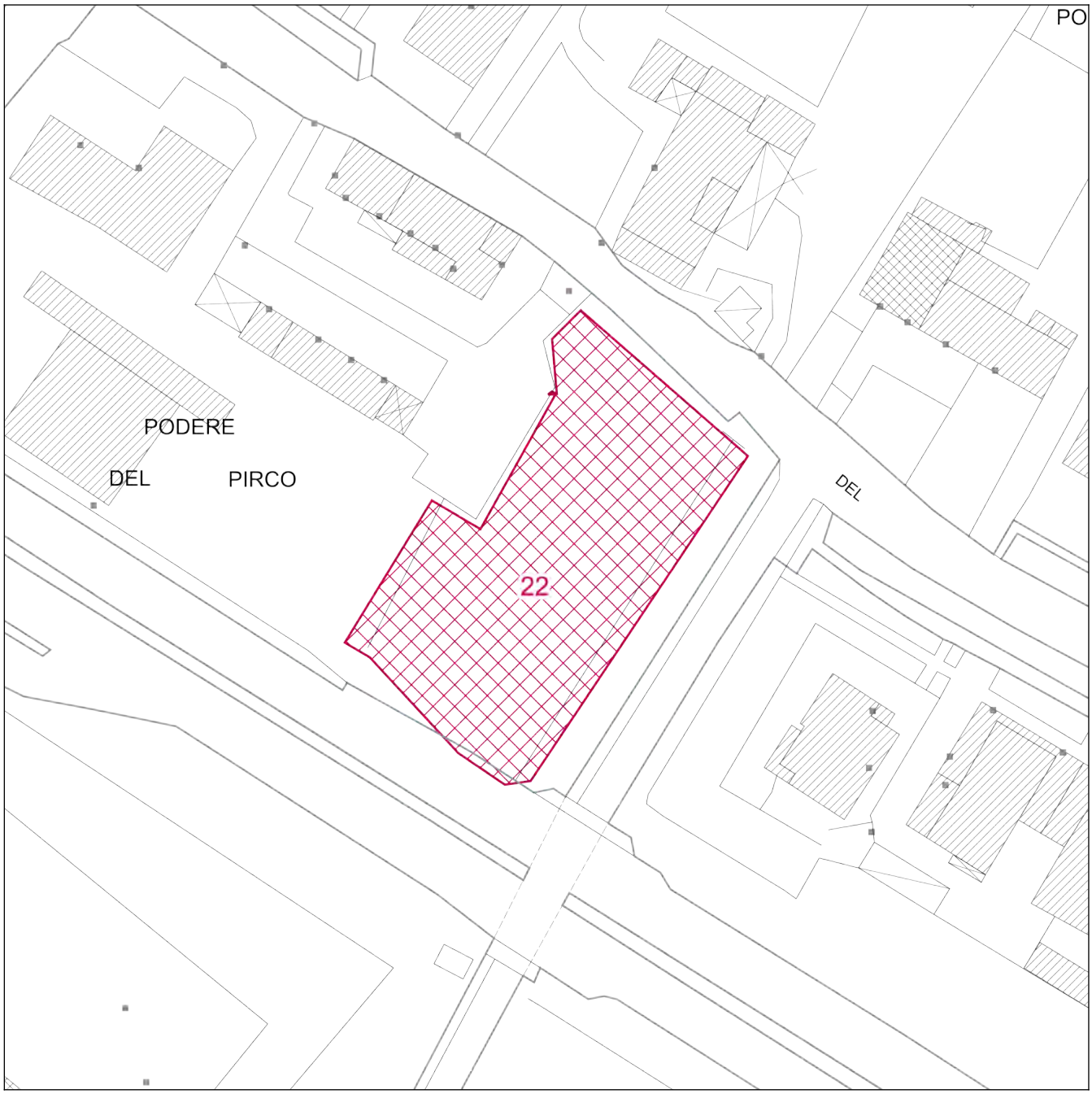
Controdeduzione tecnica:

L'area in oggetto, seppur residuale e di esigue dimensioni fa parte di un sistema di spazi aperti urbani estremamente vulnerabile che il Piano Strutturale include tra gli elementi patrimoniali in quanto contribuisce alla costruzione di una rete ecologica a scala locale, migliorando la qualità degli ambienti urbani ed alla regolazione di problematiche climatiche. A tale proposito l’osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 23

P.G.: 220312 **del:** 05/10/2023

Presentata da: De Cotiis Antonio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 23 - Particella 2758

Foglio 23 - Particella 3262

Foglio 23 - Particella 3264

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di spazio recintato e dotato di passo carrabile e di fabbricato legittimo di cui al condono PG 10528 del 95 n. 1152 rilasciato il 31/05/99. Tale area, nell'elaborato del PS adottato ST_DISC_1, rientra nell'ambito periurbano in territorio rurale. Si richiede l'inserimento nel territorio urbanizzato.

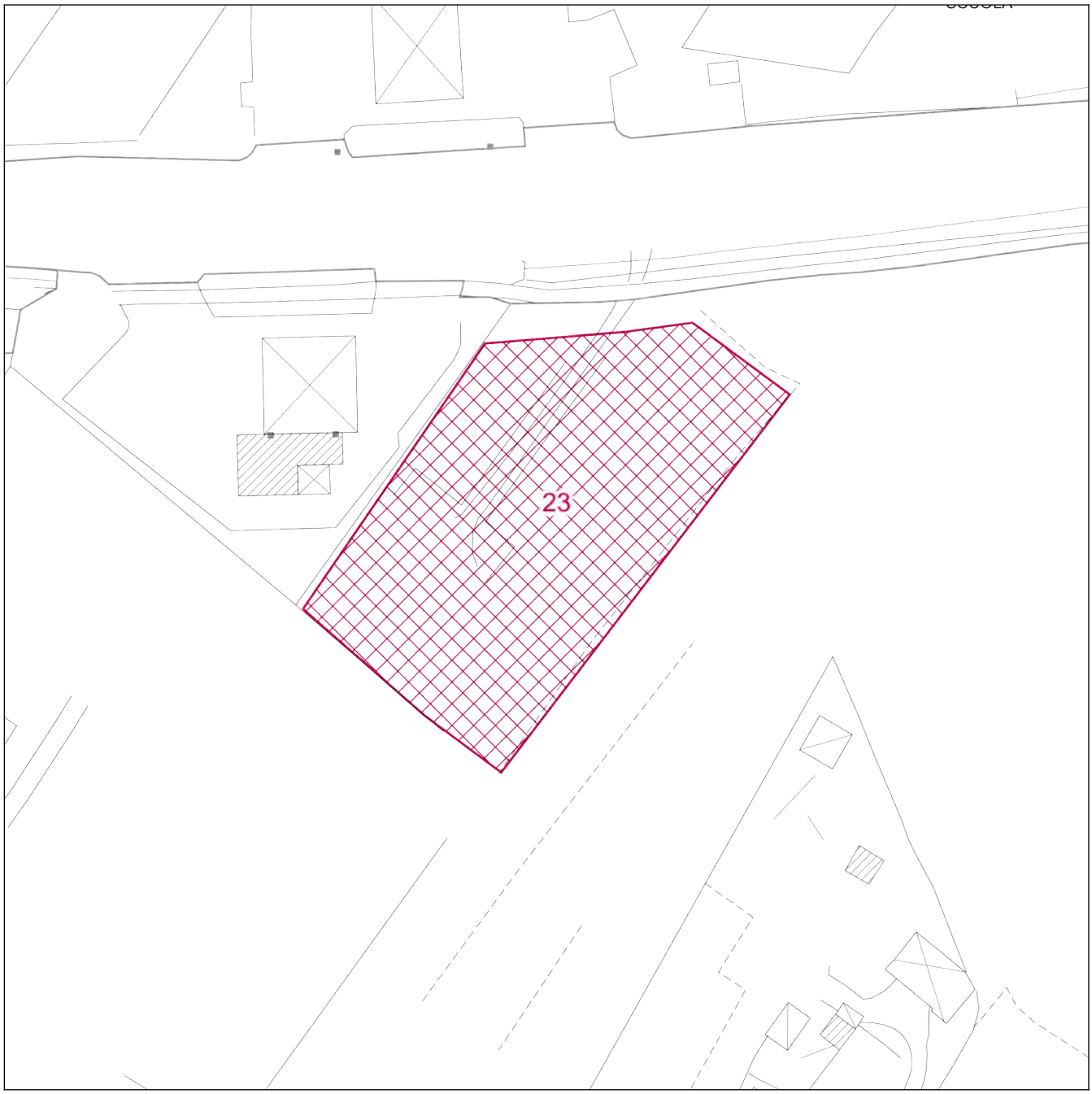
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Inoltre la presenza di recinzione e passo carrabile non rileva ai fini della classificazione dell'area nel territorio urbanizzato.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 24

P.G.: 205223 **del:** 19/09/2023

Presentata da: Zhiwei Zhu

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 81 - Particella 99

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L'oggetto di osservazione è un'area rurale a sud dell'autostrada A11 posta in seconda schiera rispetto a via del Molinuzzo, censita al Catasto terreni al foglio 81, part.762. L'area in oggetto, che rientra nel "Paesaggio periurbano" nel "uso del suolo delle superfici agricole", presenta una notevole buona qualità idraulica e geologica migliori rispetto alle aree a nord dell'autostrada, che ha una ambiente rurale per possibili attività agrarie. Per quanto è comprensibile dall'osservazione presentata ,date le caratteristiche territoriali delle aree in oggetto rispetto all'area a nord dell'autostrada A11, il richiedente ritiene che sia possibile l'introduzione di nuove attività che possano favorire la trasformazione urbana della zona, in coerenza con i diversi isolati residenziali esistenti, o con le nuove costruzioni adiacenti, disciplinate dal PdR 347.

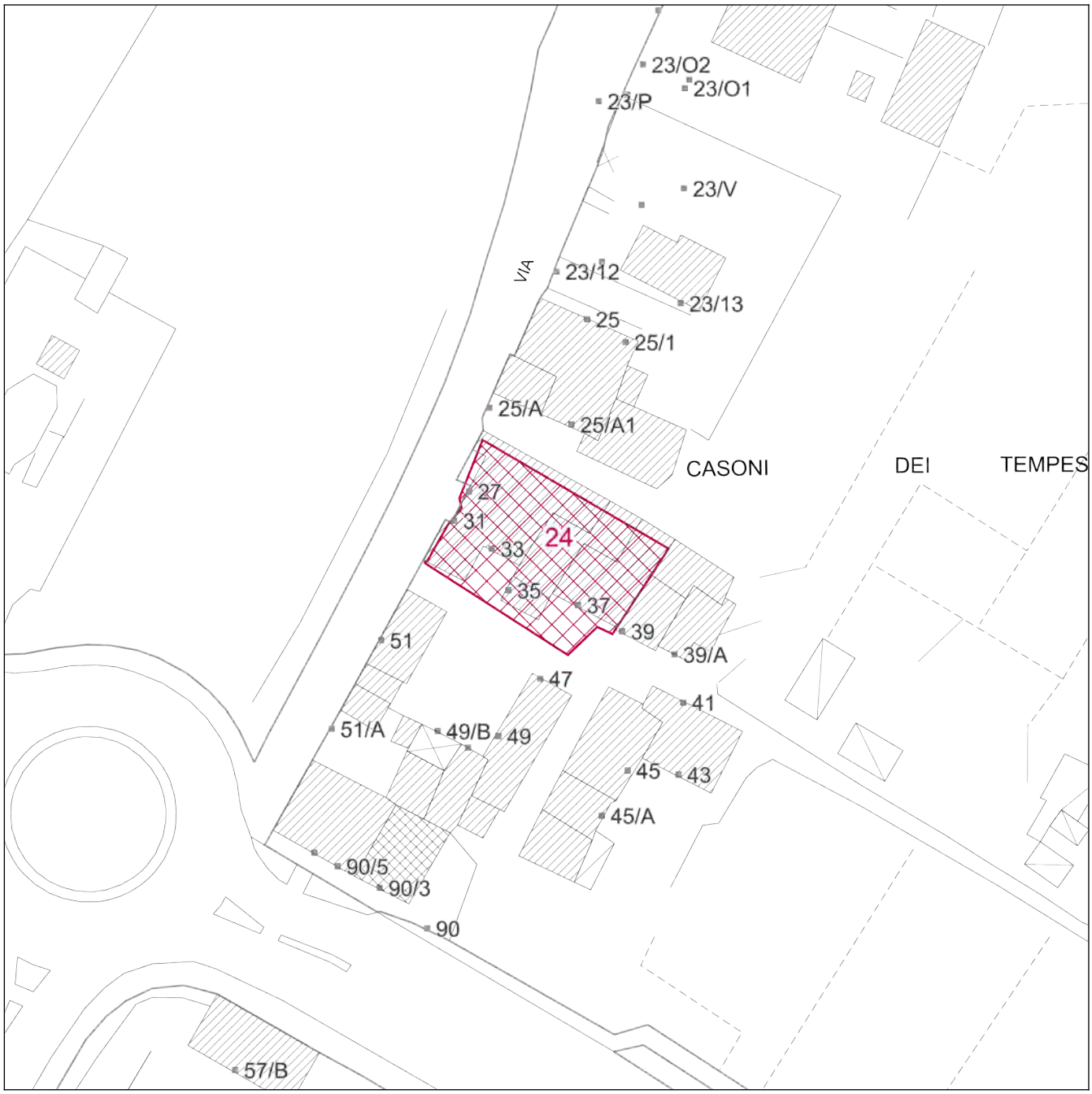
Controdeduzione tecnica:

Si precisa che l'area oggetto di osservazione non ricade nel Paesaggio periurbano e intercluso di pianura, bensì è all'interno del territorio urbanizzato.
La richiesta, così come formulata, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni che la l.r.65/2014 assegna al Piano Operativo e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 25

P.G.: 220332 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Gramigni Rita

In qualità di: Legale rappresentante della società Grafin srl

Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 1497

Foglio 82 - Particella 1094

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di vasto appezzamento di terreno posto in Prato loc. Cafaggio immediatamente a nord dell'Autostrada A11 Fi-Mare e con questa confinante lungo il lato sud. Secondo il vigente Piano Operativo la destinazione urbanistica dell'area di cui trattasi è agricola. La destinazione agricola viene confermata anche nel Piano Strutturale recentemente adottato, nella tavola ST_DISC_1 è inserita negli "ambiti periurbani". Si chiede di valutare di inserire una porzione dell'area di cui trattasi all'interno delle "Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato" attribuendole una destinazione di tipo produttivo.

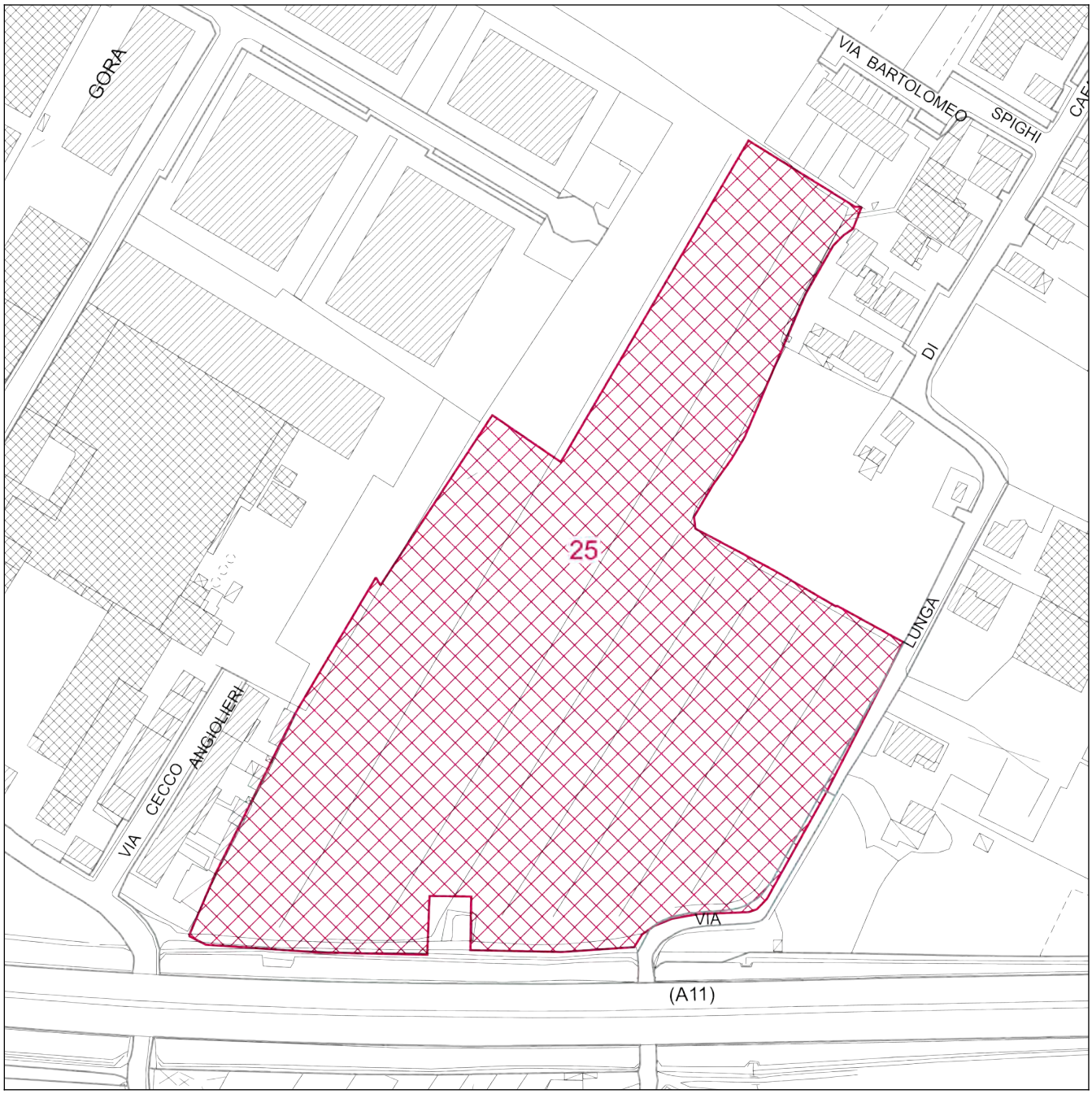
Controdeduzione tecnica:

La richiesta non risulta coerente con le strategie del Piano Strutturale volte invece ad implementare le superfici produttive nei tessuti specialistici esistenti come si può rilevare dal dimensionamento dell'Utoe di riferimento.
Inoltre nelle scelte strategiche per la definizione della disciplina del territorio, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini ed evitare la saldatura degli insediamenti, in coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 26

P.G.: 220405 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Ciacci Letizia

In qualità di: Legale rappresentante della società Edilciacci srl

Riferimenti catastali:

Foglio 95 - Particella 961

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_INV_III_1 - Struttura fondativa del sistema insediativo

ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione è sita in via Traversa di Maiano e, pur non ricadendo all'interno della lottizzazione industriale del macrolotto 2, risulta ormai da anni inglobata dalla lottizzazione che ha ormai snaturato l'originario contesto rurale. L'area accoglie un vecchio edificio rurale, ormai fatiscente e strutturalmente pericolante che è rimasto soffocato e decontestualizzato rispetto alla nuova viabilità e dagli alti e schematici capannoni industriali. Dal punto di vista architettonico l'edificio non presenta elementi di caratterizzazione tali da giustificarne il mantenimento in una situazione ormai compromessa sia dal punto di vista urbanistico che architettonico e strutturale. Si richiede che :
1. l'edificio e la sua pertinenza vengano esclusi dall'edificato storico testimoniale e dalle aree di tutela degli edifici storico-testimoniali.
2. In alternativa, laddove tale lettura venga cartograficamente confermata e le tavole adottate non siano modificate, si chiede che la disciplina di piano e successivamente il PO analizzino in maniera dettagliata l'immobile in modo da chiarire quali siano i caratteri storici e tipologici originari da tutelare.
3.Viene richiesto inoltre che per l' UTOE 12 la nuova edificazione industriale-artigianale per previsioni interne al perimetro del TU venga aumentata dagli attuali 4.500 mq a 5.000 mq.

Controdeduzione tecnica:

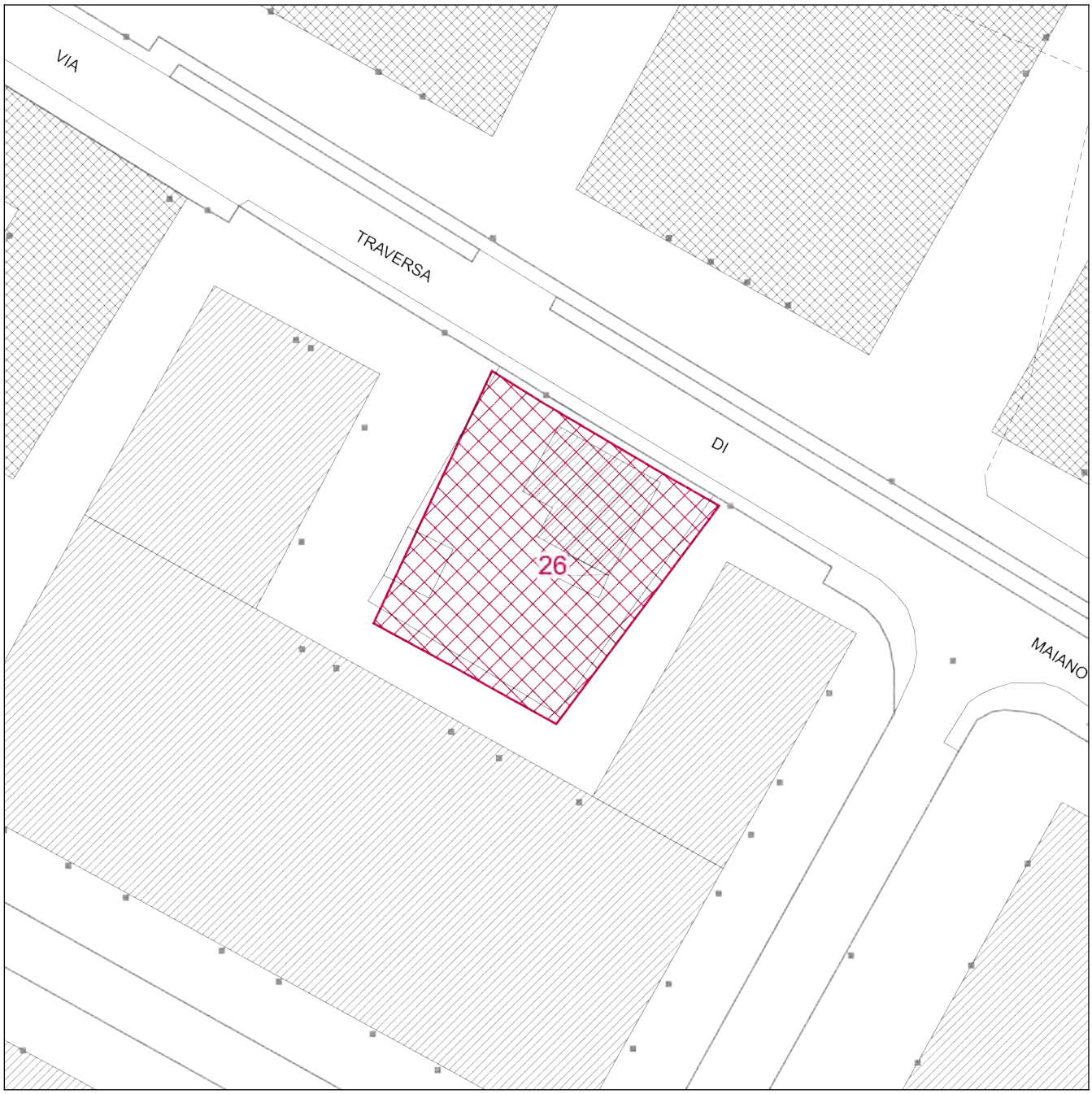
1.Il Piano Strutturale riconosce il valore testimoniale degli edifici di matrice rurale di antica origine, come quello oggetto dell'osservazione in oggetto, già presente sia nel Atlante dei Capitani di Parte (metà XVI secolo) e che nel Plantario Stradale della Comunità di Prato di E. Warren della metà del 700. Si conferma pertanto l'attribuzione di edificato storico testimoniale e di area di tutela degli edifici storico-testimoniali . L'osservazione non è pertanto accoglibile
2. L'individuazione dei caratteri storici e tipologici originari da tutelare e la relativa attribuzione delle categorie d'intervento sugli edifici rientra già tra le competenze assegnate dalla LR. 65/2014 al Piano Operativo. L'osservazione pertanto è già soddisfatta.

3. Il PS persegue come obbiettivo prioritario il contenimento del consumo di suolo, individuando per l'ambito di riferimento (Utoe 12) strategie di riuso e incremento delle superfici edificate esistenti. Pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta di incremento delle previsioni edificatorie di nuova edificazione interne al perimetro del TU.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 27

P.G.: 220413 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Cafissi Mariella

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 100 - Particella 600

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno in località Paperino, di circa 3.025 mq prospiciente via delle Calvane ed inserito in un più ampio comparto residenziale posto tra vai Gianni Rodari e via delle Calvane. L'area risulta completamente infrastrutturata e si connota di fatto come area urbana. Si richiede l'esclusione dell'area dal territorio rurale e l'inserimento in territorio urbanizzato.

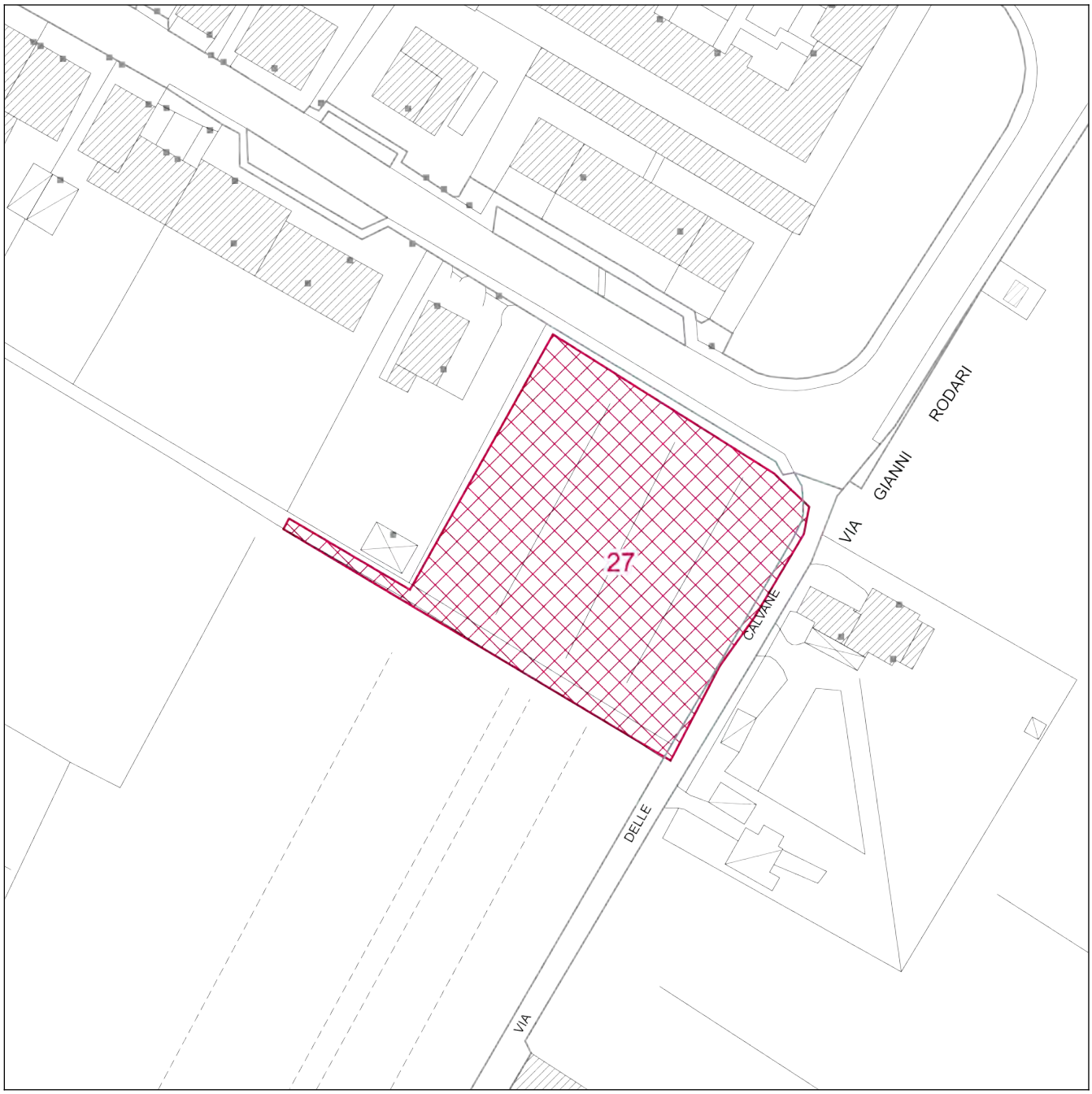
Controdeduzione tecnica:

Da verifiche effettuate l'area risulta effettivamente interclusa tra le viabilità e l'edificato e lo stralcio dalle aree agricole proposto non compromette la continuità e l'integrità delle stesse.
Pertanto l'osservazione risulta accoglibile e l'area verrà inserita nel perimetro del territorio urbanizzato con conseguente modifica degli elaborati di riferimento.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 28

P.G.: 220416 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Rossi Miriam

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 56 - Particella 1448

Foglio 56 - Particella 1320

Foglio 56 - Particella 1386

Foglio 56 - Particella 1649

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni posti in zona artigianale di Vergaio, con accesso diretto e fronte principale su via Franco Vannetti Donnini. L'area si inserisce all'interno del più ampio comparto produttivo ma è inserita nel territorio rurale nel PS adottato. Si richiede l'inclusione dell'area all'interno del territorio urbanizzato.

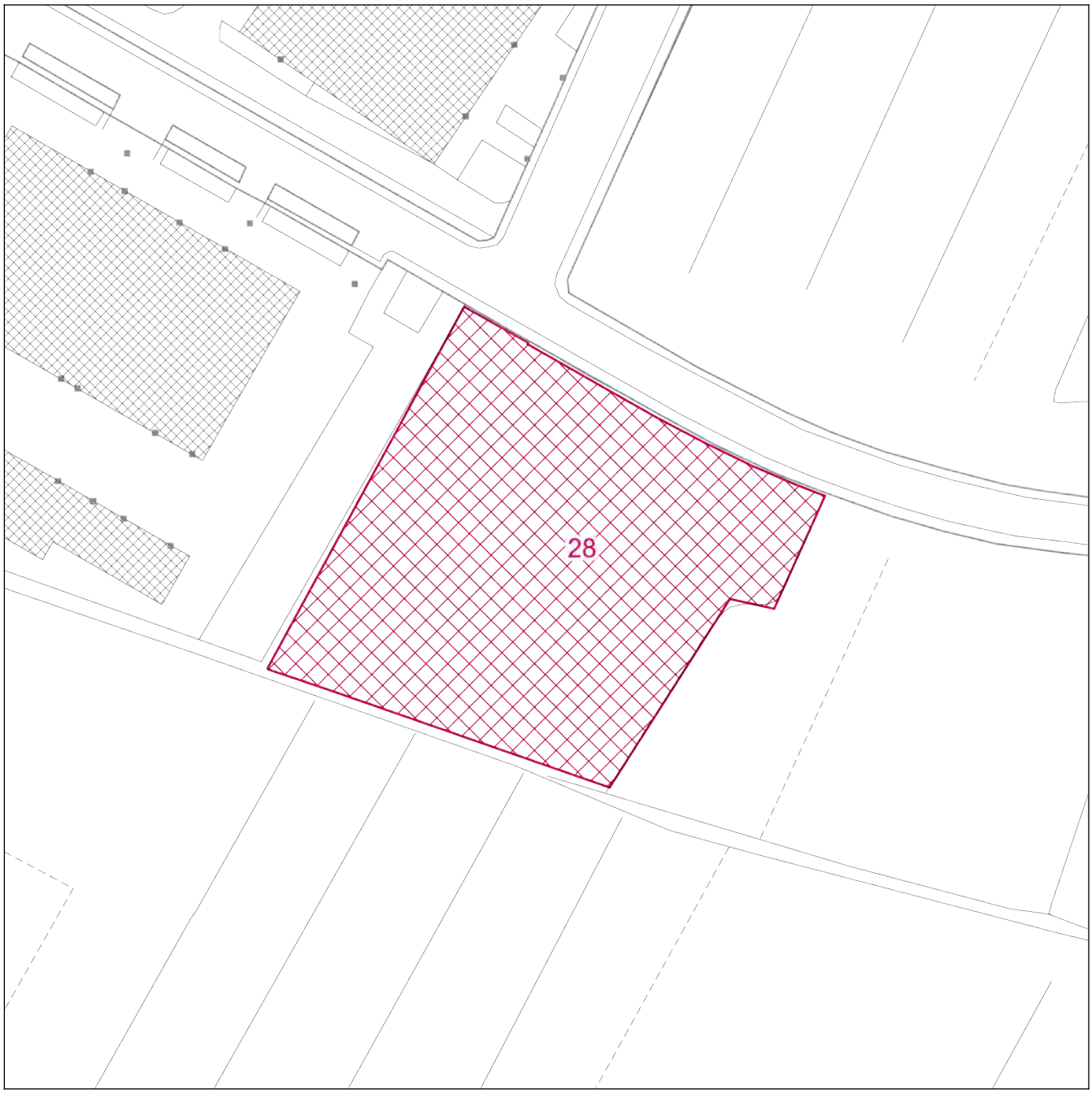
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Si rileva inoltre che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 29

P.G.: 220423 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Sorresina Piero

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_AV_1 - Carta dei vincoli sovraordinati

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di fabbricati per civile abitazione con annessi deposito e garage ubicato in via Vella o Lungo la Bardena 1-4. Sull'area insiste il vincolo cimiteriale del cimitero di Chiesanuova, che pregiudica la legittimità del fabbricato. Per tale problematica era già stata presentata osservazione al PO il 4/12/208 PG 0225308, il Comune aveva formulato controdeduzione con PG 2253 del 03/12/2018 con esito negativo e successivamente era stato fatto ricorso al TAR Rg 436/2020 Sezione I. Data la presenza del vincolo cimiteriale il Comune non rilascia l'autorizzazione in sanatoria. Si chiede di valutare la riduzione dell'area di rispetto in deroga alla legge vigente e alle varie sentenze emesse da vari tribunali nazionali riportati nel ricorso straordinario.

Controdeduzione tecnica:

Con riferimento alle fasce di tutela del vincolo cimiteriale trova necessaria applicazione l'art. 338 del R.D. 1265/1934 come puntualmente indicato dalla relativa disposizione di riferimento (art. 48 comma 5 della Disciplina di piano).
La pianificazione comunale, peraltro, non può essere chiamata a sanare eventuali difformità/posizioni di non legittimità dell'edificato.
Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 30

P.G.: 220472 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Rosati Francesca

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Nell'ottica dell'attuazione della strategia della città della prossimità prevista dal PS, al fine di garantire una migliore quantità/qualità degli insediamenti in previsione nell' UTOE 2 si chiede di aumentare il dimensionamento della categoria direzionale-servizio di nuova edificazione (2.000 mq) e di riuso (2.000 mq).

Controdeduzione tecnica:

In relazione agli obiettivi promossi dalle scelte strategiche del Piano Strutturale relative all'UTOE 2, al fine di poter attuare la strategia di implementazione delle dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico, generando nuove centralità accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, si ritiene opportuno riconsiderare le quantità presenti nel dimensionamento in relazione alla funzione "Direzionale e di servizio".
Pertanto, l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.
Le modifiche riguardanti il dimensionamento determineranno la variazione delle tabelle dell'UTOE 2 e del Territorio Comunale riportate all'art.83 della "Disciplina di Piano".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 31

P.G.: 220509 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Andreozzi Michele

In qualità di: Legale rappresentante della società 3 via baldinucci srl

Riferimenti catastali:

Foglio 63 - Particella 9

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_2 - Uso degli edifici

QC_AI_5 - Periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture viarie

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di complesso sito in via Baldinucci, 3. Nell'elaborato QC_AI_2 Sud del PS adottato, il complesso è correttamente identificato come residenziale nella porzione della palazzina prospiciente via Baldinucci e come industriale-artigianale per la parte dei magazzini all'estremità destra sul fronte strada e nei corpi interni. Tuttavia in realtà si tratta di edifici commerciali, fin dall'origine e come tali utilizzati fino alla cessazione dell'attività, avvenuta parecchi anni fa. Si chiede di correggere tale classificazione nel quadro conoscitivo. Nella tavola QC_AI_5 il complesso viene riportato come esistente nel periodo 1934-1954. corredo dell'istanza di Parere Preventivo CETU PG n. 0112602 del 22/05/2023, che ha avuto esito positivo, è stato dimostrato, documentandolo concretamente, che anche se l'origine del complesso sia anteriore al 1954, in epoca non precisabile, una rilevante porzione di esso, identificabile con i 2 capannoni interni, è stata oggetto di sostituzione edilizia in epoca posteriore al 1954 e non è sottoposta quindi al regime di tutela degli edifici dell'epoca. Si chiede pertanto la rettifica di tale tavola, considerato anche la proprietà si accinge a depositare una'istanza di PDC in conseguenza del preventivo parere positivo precedentemente citato. Stessa osservazione vale per la tavola ST_PATR_III, nella quale il complesso è annoverato interamente nell'edificato storicizzato, senza distinzioni tra le parti.

Controdeduzione tecnica:

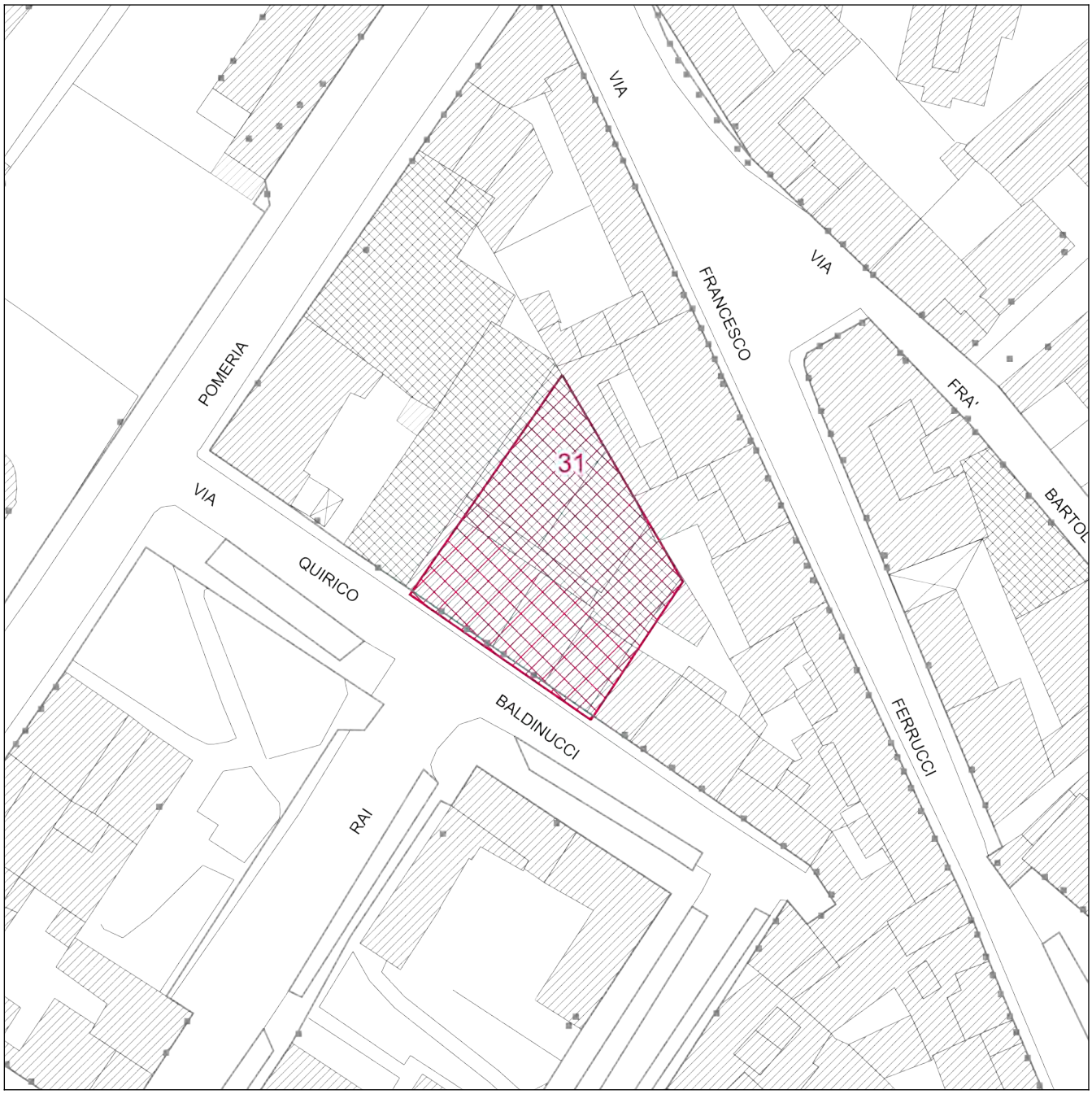
Per quanto riguarda la richiesta di modifiche agli elaborati di quadro conoscitivo si precisa che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, e che essi rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione con lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un contesto insediativo. Per quanto sopra esposto risulta ininfluente, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione funzionale negli elaborati di Quadro conoscitivo.
Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edificato storicizzato, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico misto nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Non si ritiene accoglibile la richiesta di esclusione

dall’edificato storicizzato in quanto la sostituzione edilizia a cui si riferisce l’osservazione risulta effettuata in epoca remota pertanto rimane inalterato il riconoscimento dell’impianto storico.
Si ricorda che tale riconoscimento non comporta l’attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo Piano Operativo. Si ritiene pertanto che l’osservazione non sia meritevole di accoglimento.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 32

P.G.: 220540 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 72 - Particella 1283

Foglio 72 - Particella 1285

Foglio 72 - Particella 1518

Foglio 72 - Particella 2139

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

L’area è posta tra la lottizzazione artigianale di Tobbiana e il borgo, può svolgere quindi una funzione di raccordo ma non ha finora trovato la possibilità di essere caratterizzata con tale finalità. Fa parte degli ambiti inseriti nella salvaguardia regionale sulle aeree per il Parco della Piana, ove figura come area con criticità elevata per la scarsa attitudine alla coltivazione agricola, in quanto di ridotte dimensioni per la coltivazione. Nel vigente PO detta area è compresa nel paesaggio rurale intercluso di pianura PR 8 - AR2 ed in parte nell’ambito V1. Nella tavola ST_DISC_1 del PS adottato l’area è indicata come area agricola periurbana. Si propone di considerare la possibilità di dare completamento al sistema insediativo con una modesta quota edificata, creando nel contempo un significativo filtro verde di forestazione urbana, tra la zona residenziale e il tessuto produttivo. Questo può consentire di recuperare una capacità produttiva che risponda alle esigenze di sviluppo dell’area completando il sistema insediativo e utilizzando meglio le infrastrutture urbane esistenti.

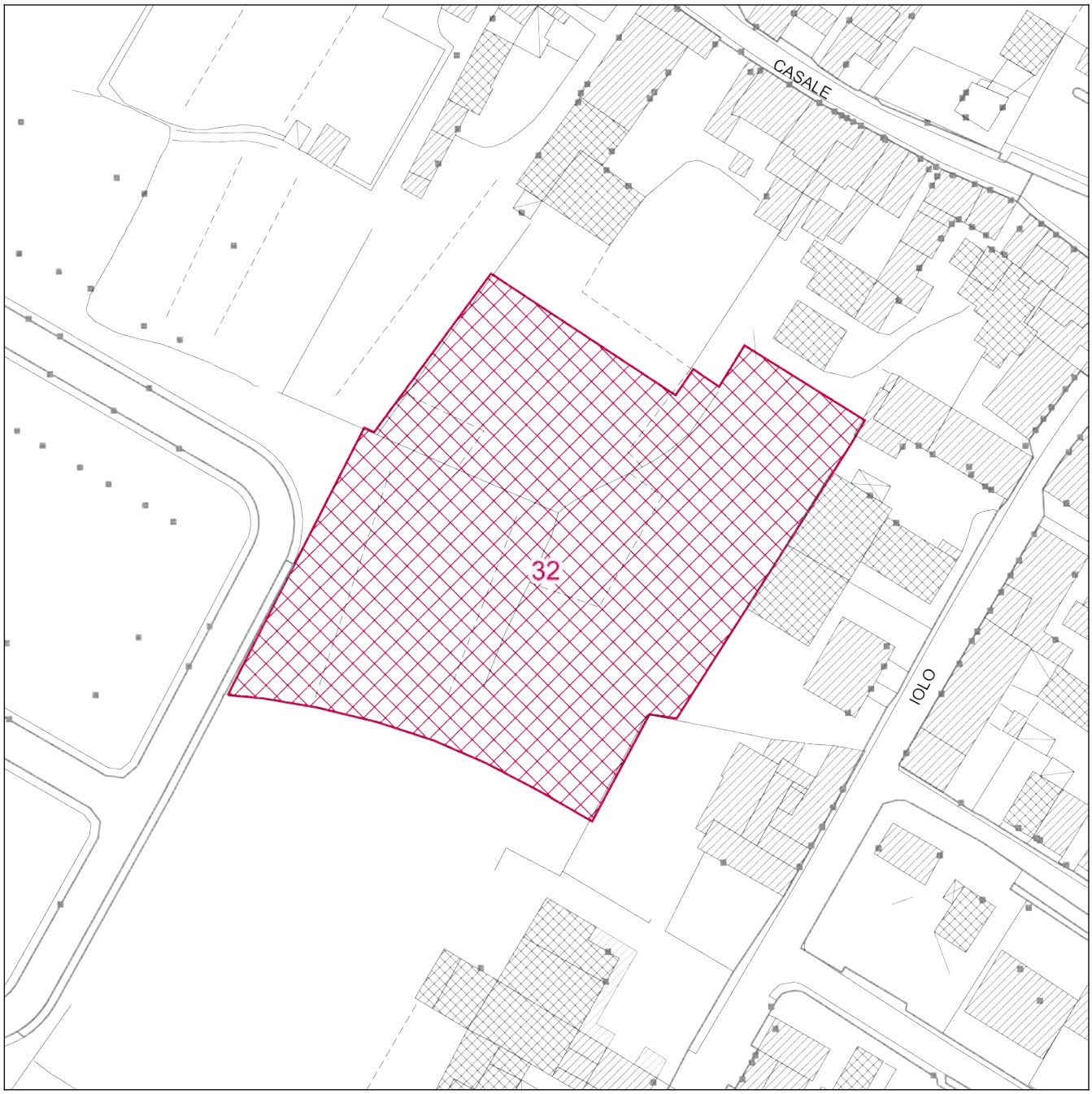
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



comune di PRATO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 33

P.G.: 220573 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 44 - Particella 2338

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_4 - Infrastrutture, mobilità e servizi

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

La Ditta "Ritorcitura e Roccatura "M.G. di Aucello Matteo e C. s.n.c." è proprietaria del fabbricato produttivo di via Pergolesi 9 e dell'area pertinenziale identificata dalla particella 2338 nel foglio 44 alla quale si accede da Via G. Castagnoli. Per l'area identificata dal Foglio di mappa 44 Particella 2338 prospiciente la Via G. Castagnoli si chiede di togliere la destinazione "Area a parcheggio" relativa alle Attrezzature della mobilità ad uso pubblico (Tav. QC_AI_4 - Infrastrutture, mobilità e servizi).
L'area pertinenziale suddetta è indispensabile per lo sviluppo aziendale della ditta, in particolare per adeguare l''immobile con idonee uscite di emergenza e garantire l'accesso anche ai mezzi antincendio immediatamente da Via G Castagnoli.
Si precisa che al fine di adeguare l'impianto idrico antincendio è necessaria la realizzazione nella suddetta area di una stazione di pompaggio con gruppo pompa e serbatoio antincendio interrato di circa mc 80, per la rete interna e un potenziale ampliamento ad una rete esterna.
L'area è di fondamentale importanza per la gestione operativa dell' attività aziendale, della sicurezza antincendio e quindi per il proseguimento dell'attività produttiva della Ritorcitura e Roccatura MG di Aucello Matteo e C. snc. nel territorio Pratese.

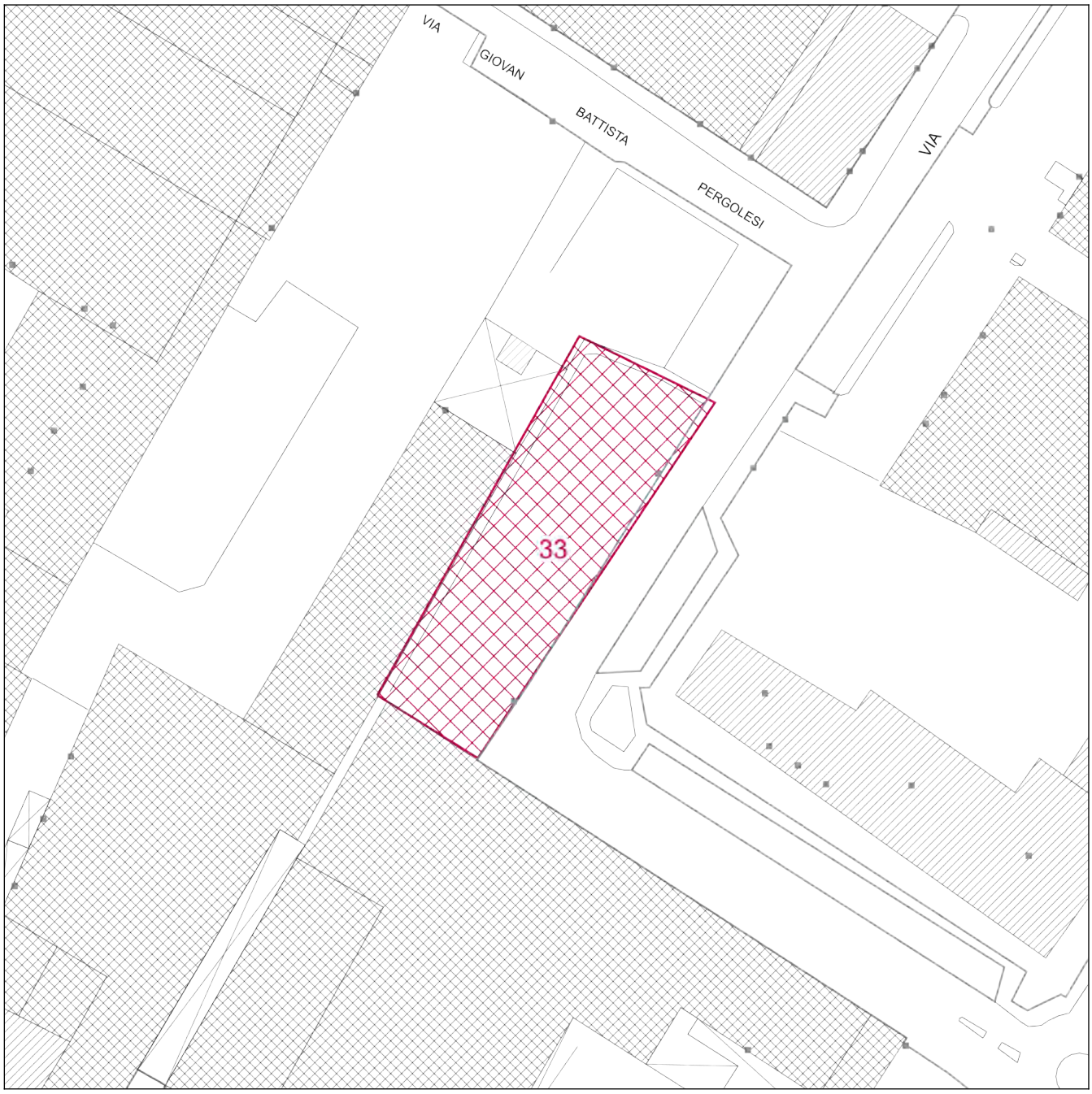
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile la correzione della tavola di Quadro Conoscitivo QC_AI_4, ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS, stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 34

P.G.: 220588 **del:** 05/10/2023

Presentata da: De Cotiis Antonio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 23 - Particella 3283

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di vari corpi di fabbrica ad uso deposito correlati di spazi esterni, recintati e legittimati dal condono edilizio PG 851347 del 31/10/1986 n. 27389. Nel piano strutturale adottato ST_DISC_1 è compresa in territorio rurale in ambito periurbano. Si chiede l'inserimento di detta area nel perimetro del territorio urbanizzato.

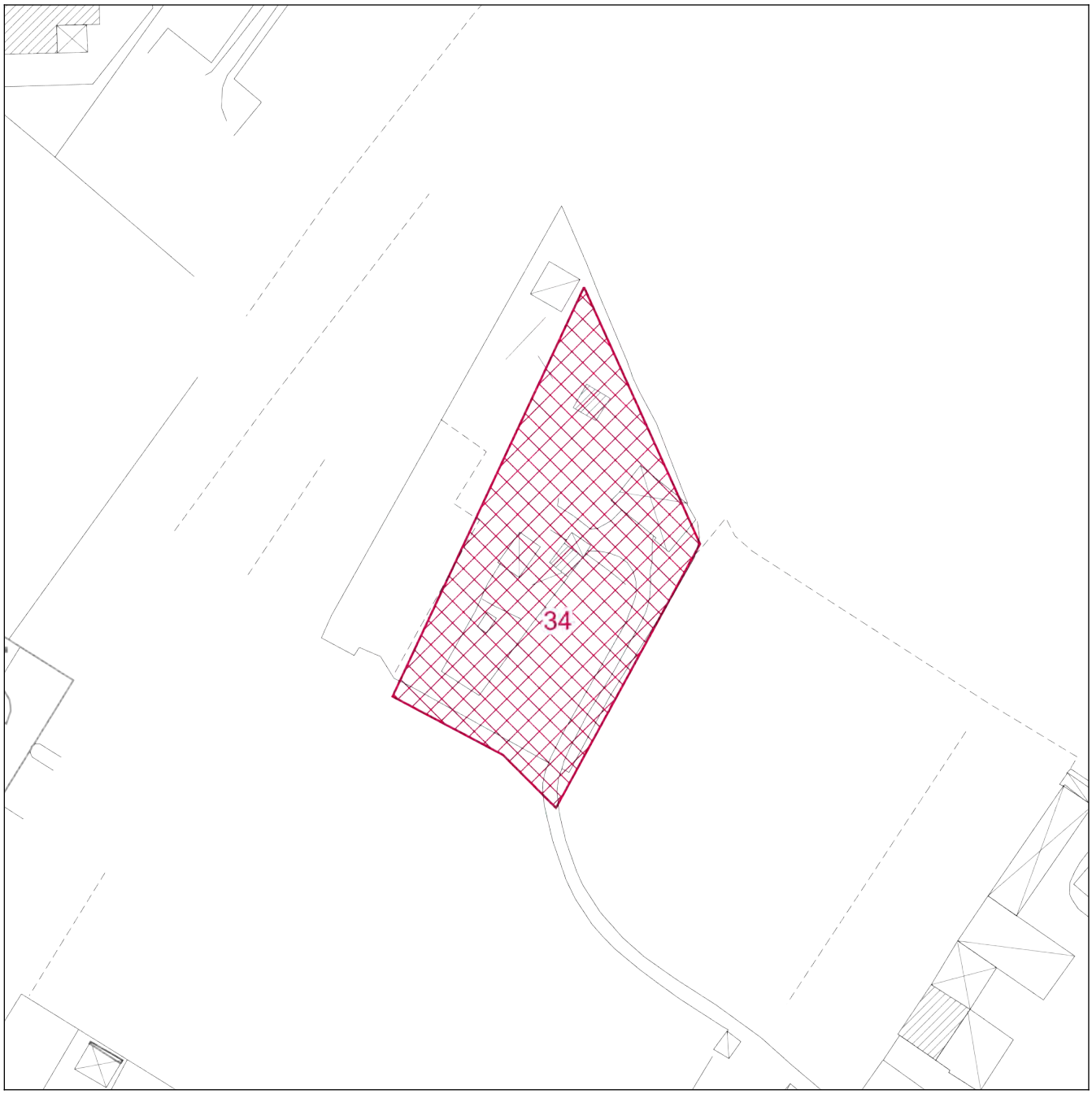
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Inoltre la presenza di recinzione e accessi non rileva ai fini della classificazione dell'area nel territorio urbanizzato.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 35

P.G.: 220631 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Cecconi Antonella

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 73 - Particella 1363

Foglio 73 - Particella 1629

Foglio 73 - Particella 1630

Foglio 73 - Particella 1631

Foglio 73 - Particella 1632

Foglio 73 - Particella 1633

Foglio 73 - Particella 1634

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_INV_II_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Nel Piano Strutturale adottato l’area è classificata nella Tavola ST_DISC_1 - Disciplina del territorio come "Ambiti periurbani" (aree di rurali di margini intercluse) e nella Tavola ST_INV_II_IV - Struttura ecosistema e agroforestale / morfotipi, come "morfotipo delle aree agricole intercluse nell'edificato in territorio periurbano". Detta area si ritiene abbia le caratteristiche di area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014. Si richiede che per l'area in oggetto sia possibile intervenire con strategie di riqualificazione e di rigenerazione urbana come previsto dal presente Piano Strutturale per aree aventi medesime caratteristiche con riferimento all'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014. Si richiede inoltre di destinare la porzione di area posta a nord ad uso residenziale e a compensazione dei diritti edificatori, si propone la cessione a titolo gratuito della restante area (di circa 30.000,00 mq) da destinare a parco pubblico, verde pubblico o attrezzature di pubblica utilità. Le motivazioni dell' osservazione sono legate alla presenza dell'elevata densità di abitazioni della zona e dalla mancanza, nella frazione di San Giusto, di estese aree di verde pubblico.
Pertanto la realizzazione di un'area a verde pubblico di circa 30.000,00 mq oltre a costituire una barriera di verde tra l'insediamento produttivo esistente ad est e le abitazioni esistenti a sud e a ovest, rappresenterebbe una significativa nuova area a verde a servizio dell'intera frazione di San Giusto.

Controdeduzione tecnica:

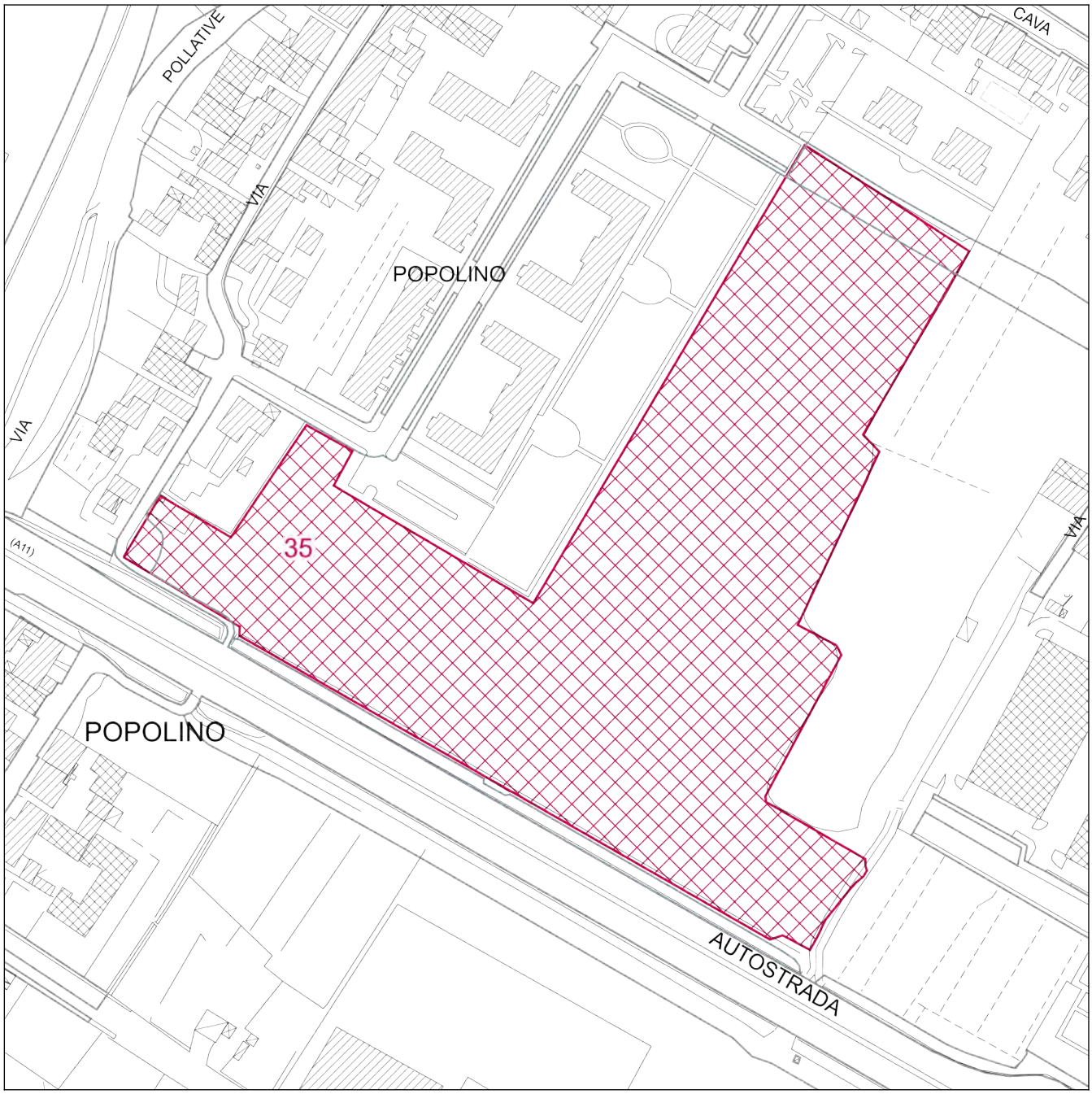
Il Piano Strutturale riconosce alle aree lungo l’autostrada quali "aree con criticità elevata" con precise funzioni di miglioramento ambientale secondo quanto previsto dall’art.62 e in coerenza con il progetto regionale di Parco della

Piana. Stante quanto affermato, l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 36

P.G.: 220675 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 46 - Particella 3

Foglio 46 - Particella 568

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Per gli immobili posti in Via Erbosa ai nn.cc. 59-61-63 si chiede di inserire nella Tav. ST_DISC_1 (Disciplina del territorio) la campitura relativa ai Piani attuativi convenzionati in quanto per l'area sono stati approvati i piani di Recupero di iniziativa privata n. 230/2008 e n. 268/2011. In attuazione ai suddetti piani di recupero è stato rilasciato Permesso di costruire P.G. n. 105875 del 19/06/2017 PE-1709-2017, la cui data di ultimazione lavori è stata prorogata fino al 02/07/2026 con Comunicazione di proroga (ai sensi dell'art.10 septies del D.L. 21/03/2022 n. 21 conv. in Legge 20/05/2022 n. 51 e modificato dal D.L. 198/2022 e conv. in L. 14/2023 del 22/03/2023) P.G. 0064292 del 22/03/2023.

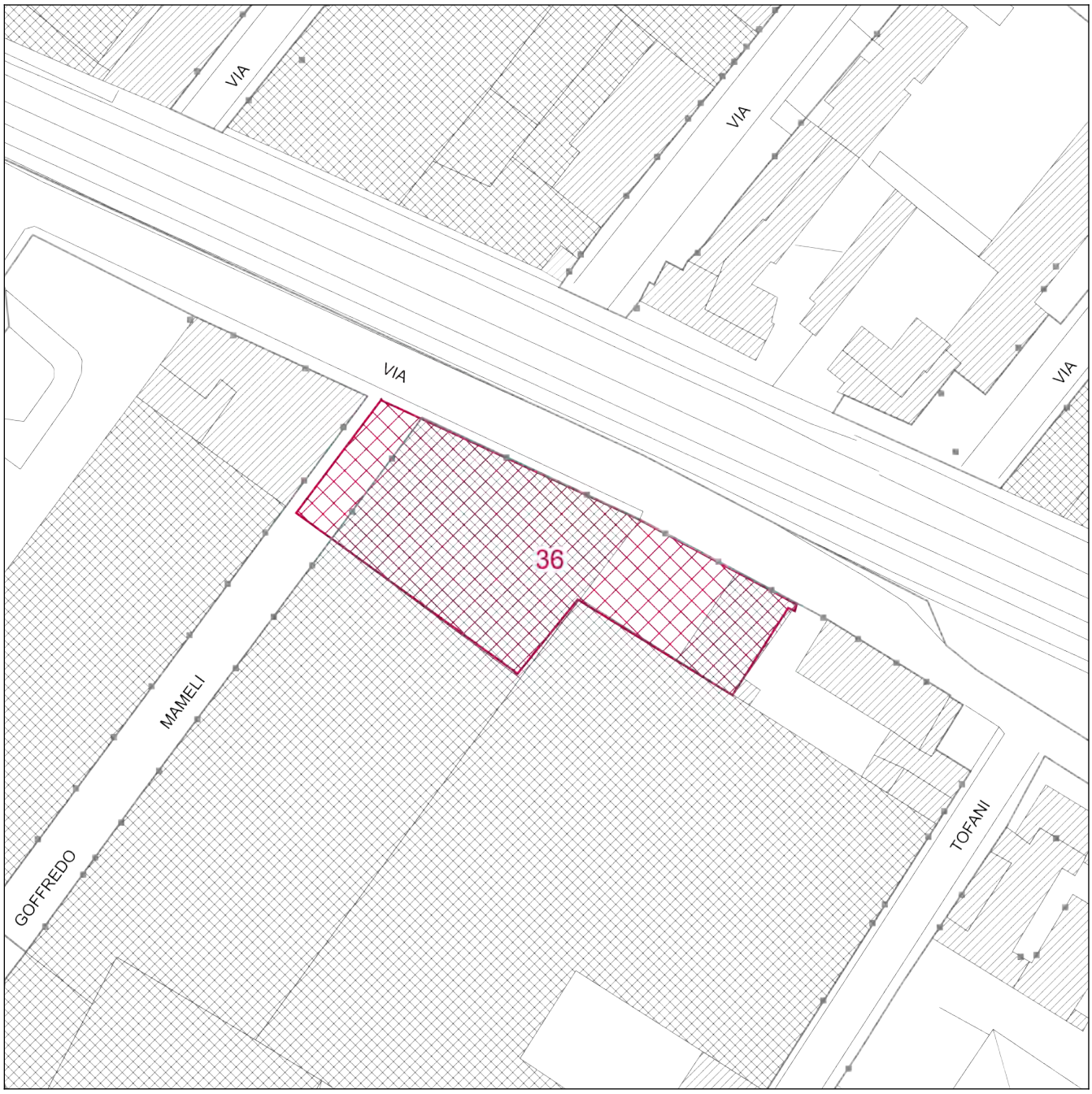
Controdeduzione tecnica:

A seguito delle verifiche effettuate dall’ufficio l’osservazione risulta non accoglibile in quanto le convenzioni urbanistiche dei Piani oggetto dell’istanza risultano scadute.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 37

P.G.: 220733 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Caliani Sabrina

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 107 - Particella 158

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di area che comprende oltre l'immobile più storico, ma non di pregio architettonico, anche altri edifici contemporanei di scarsa rilevanza. Attualmente non sussistono più le condizioni per cui, forse, era stata perimetrata l'area, in quanto ad oggi il lotto è frazionato tra proprietà diverse e le vecchie attività collettive che erano svolte nella zona centrale (aia) non ci sono più. Si chiede la riperimetrazione dell'area di comparto al fine di intervenire per eventuali ristrutturazioni dell'edificio contemporaneo adibito a magazzino, tramite intervento diretto e non con un piano di recupero come era stato richiesto dall'ufficio edilizia.

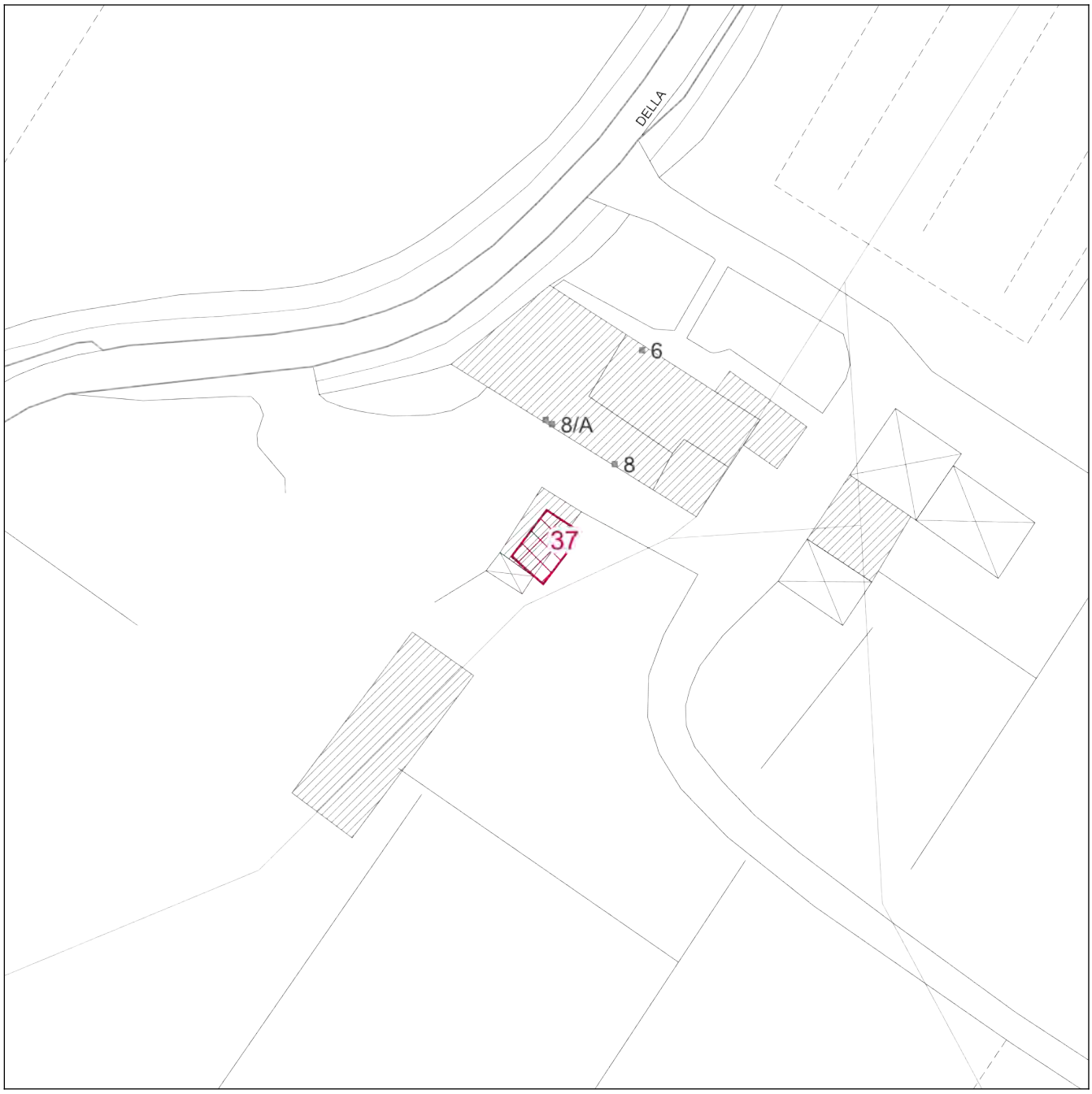
Controdeduzione tecnica:

Il PS adottato conferma il perimetro dell'area di tutela riportato nel PO vigente. La richiesta della riperimetrazione dell'area è richiesta per attuare un intervento edilizio con un titolo diverso da quello attualmente assentito dalla disciplina in vigore, pertanto si ritiene l'osservazione non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 38

P.G.: 220910 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Ciuoffo Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 76 - Particella 259

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Il complesso Biagioli si compone di più corpi di fabbrica realizzati in più fasi a partire dagli anni '50. Al 1954 ne risultava costruita una porzione ben documentata dall'ortofoto riportata nella scheda n. 23 a pag. 216 della Schedatura edifici PT. Puntualmente la datazione viene ripetuta alla pag. 218, con le diverse epoche alle quali si ritengono completati gli interventi. Le visioni unitarie che attribuiscono poi all'intero complesso un valore tipologico sono sostenute unicamente da una sommaria planimetria che ipotizza un separato ampliamento sul fronte Sud-Ovest. Si evidenziano inoltre alcune criticità, conseguenti alla impostazione del Piano Strutturale, che potrebbero riverberarsi nella formulazione del prossimo Piano Operativo.
Eccepiscono infine quanto disposto dalla Disciplina di Piano in relazione alle Misure di Salvaguardia, in merito agli interventi in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio. Nello specifico, oltre alla inopportunità di applicare un generale congelamento degli interventi, rilevano la contraddizione con il campo di azione affidato alla pianificazione strutturale, che dovrebbe essere, per sua stessa natura, priva di ogni disposizione disciplinare sugli interventi, tanto più se riguardanti singoli edifici.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione, costituenti le Industrie Biagioli spa quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 23 - Industrie Biagioli spa dell'elaborato QC_AI_19_B e il PS gli attribuisce una rilevanza generale di categoria "discreta" ma con "alta" rilevanza urbanistica: tale complesso infatti è estremamente significativo ai fini della documentazione della fase di allargamento dello sviluppo industriale al di là del vecchio limite autostradale. Infatti la sua collocazione lungo l'importante asse viario, proprio difronte al vecchio casello autostradale, denuncia una nuova volontà di rappresentatività dell'industria del dopoguerra, come oggi avviene comunemente lungo tutte le autostrade, ed anche il successivo ampliamento degli anni Settanta, con accesso da via

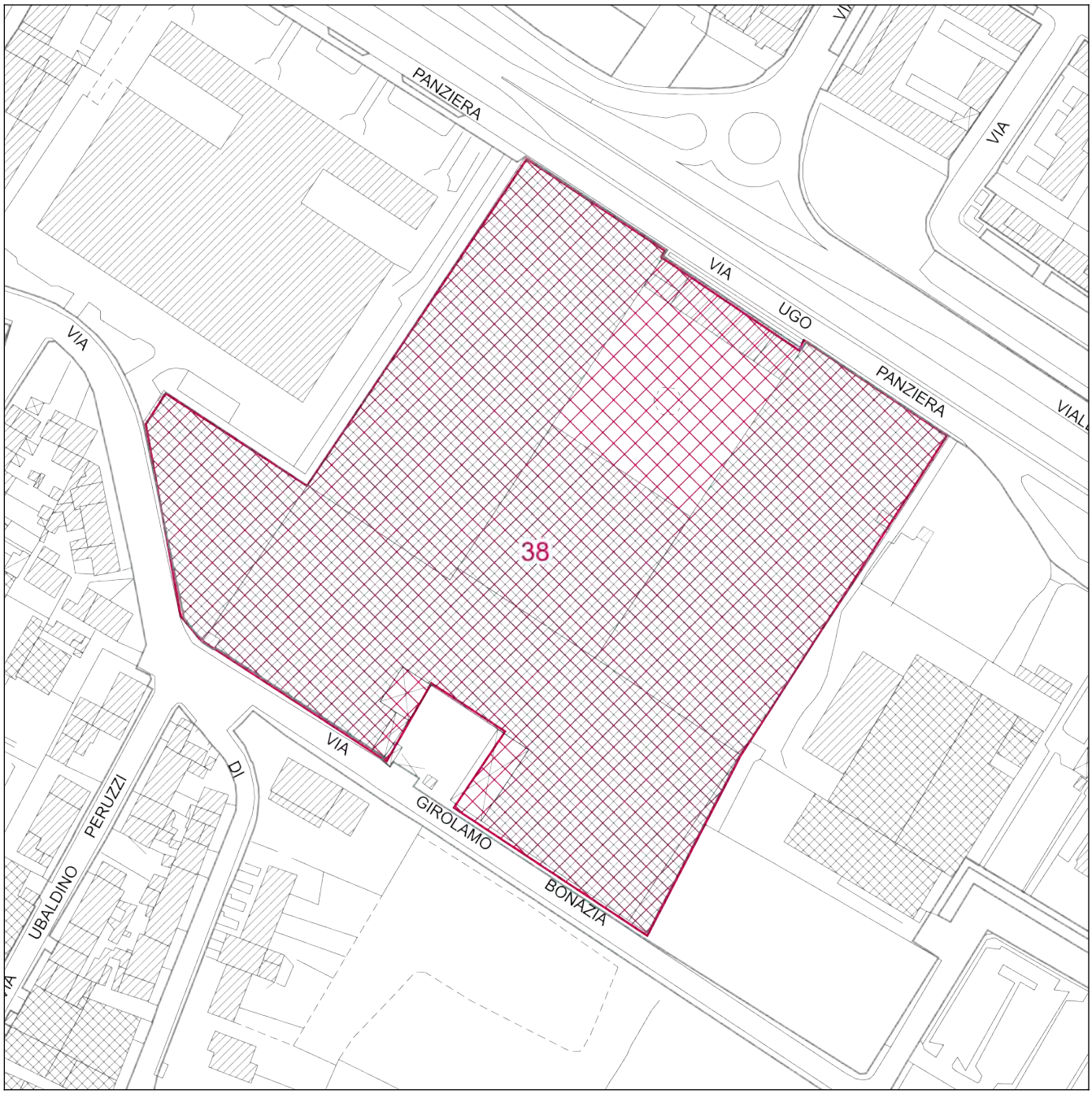
Bonazia, pur avendo un aspetto più moderno completa di fatto il compatto corpo dello stabilimento secondo un impianto seriale e definito.
Per tali ragioni si conferma il valore riconosciuto a tali manufatti: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, come presupposto dall'osservante, ma sarà competenza del successivo Piano Operativo.

Le disposizioni di salvaguardia risultano, in ultimo, del tutto coerenti con la normativa di riferimento, anche tenuto conto della facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune, e portano alla necessaria valutazione di compatibilità di eventuali interventi (quale ne sia la categoria e/o il necessario titolo edilizio/adempimento amministrativo edilizio) con le previsioni poste dalla disciplina del Piano strutturale con riferimento agli edifici produttivi di pregio volte, in particolare, alla di tutela e valorizzazione dei medesimi.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 39

P.G.: 220912 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Ciuoffo Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 17 - Particella 517
Foglio 17 - Particella 518
Foglio 17 - Particella 521
Foglio 17 - Particella 522
Foglio 17 - Particella 61
Foglio 17 - Particella 71
Foglio 17 - Particella 150
Foglio 17 - Particella 248
Foglio 17 - Particella 249
Foglio 17 - Particella 508
Foglio 17 - Particella 509
Foglio 17 - Particella 511
Foglio 17 - Particella 512
Foglio 17 - Particella 513
Foglio 17 - Particella 516

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

Descrizione dell'osservazione:

L'area agricola in oggetto è costituita da un'ampia coltivazione ad uliveto su area pianeggiante nella porzione più a Nord della piana pratese.
Il terreno ha la consistenza di 15 Ha. ed è perimetrato ad Ovest dalla riva del fiume Bisenzio e ad Est approssimativamente dalla linea ferroviaria "direttissima" FI - BO, mentre a Sud è tangente alla pubblica via che collega la "passerella" alla via di Canneto.
Il terreno nel Piano Operativo vigente è classificato PR. 4 AR. 5 - Aree agricole perifluviali.
La proprietà ha ripetutamente avanzato osservazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici, prima al P.O. e poi al P.T.C.. La motivazione delle contestazioni mosse è riconducibile ad un unico argomento. Gli strumenti di governo del territorio individuano nell'area un elemento di grande valore del paesaggio legato alla pendice dalla Calvana degradante sulla riva sinistra del fiume Bisenzio. Pur con la presenza della ferrovia è ancora leggibile il reticolo dei vecchi poderi e delle ville, con l'uliveto nella parte più bassa del versante e nel tratto pianeggiante nell'ansa del fiume. La disciplina a corredo dei piani urbanistici ha sottolineato la necessità di non alterare in alcun modo l'assetto attuale, impedendo anche le costruzioni accessorie e le opere legate all'attività agricola. Atteso che la conduzione di un'azienda agricola è oggi totalmente diversa da quella che ha generato questo passaggio e necessita di viabilità, di rimessaggio di macchine operatrici, di magazzini al coperto ed altro ancora, l'osservante evidenzia la diversa prospettiva che potrebbe essere fatta propria dal nuovo P.S.. Condividendo le considerazioni sul valore dell'area, contornate dalla pista ciclabile in testa all'argine e visto che il nuovo P.S. individua nella tavola ST_DISC_1 con specifica campitura le "Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana", l'osservante ritiene che questa possa essere la coerente classificazione dell'area, non già per una sua trasformazione, come presupporrebbe l'Art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014, ma in assenza di occupazione di nuovo suolo, il suo consolidamento quale "Parco Urbano", stante la facilità di accesso e l'ormai ampio uso che la collettività dedica alla ciclabile ed alle aree di sponda del Bisenzio. La sua acquisizione al patrimonio pubblico
potrebbe definirsi con le modalità individuate dalla L.R. 65/2014 per la perequazione urbanistica, con Se generata da individuare nel territorio urbanizzato.

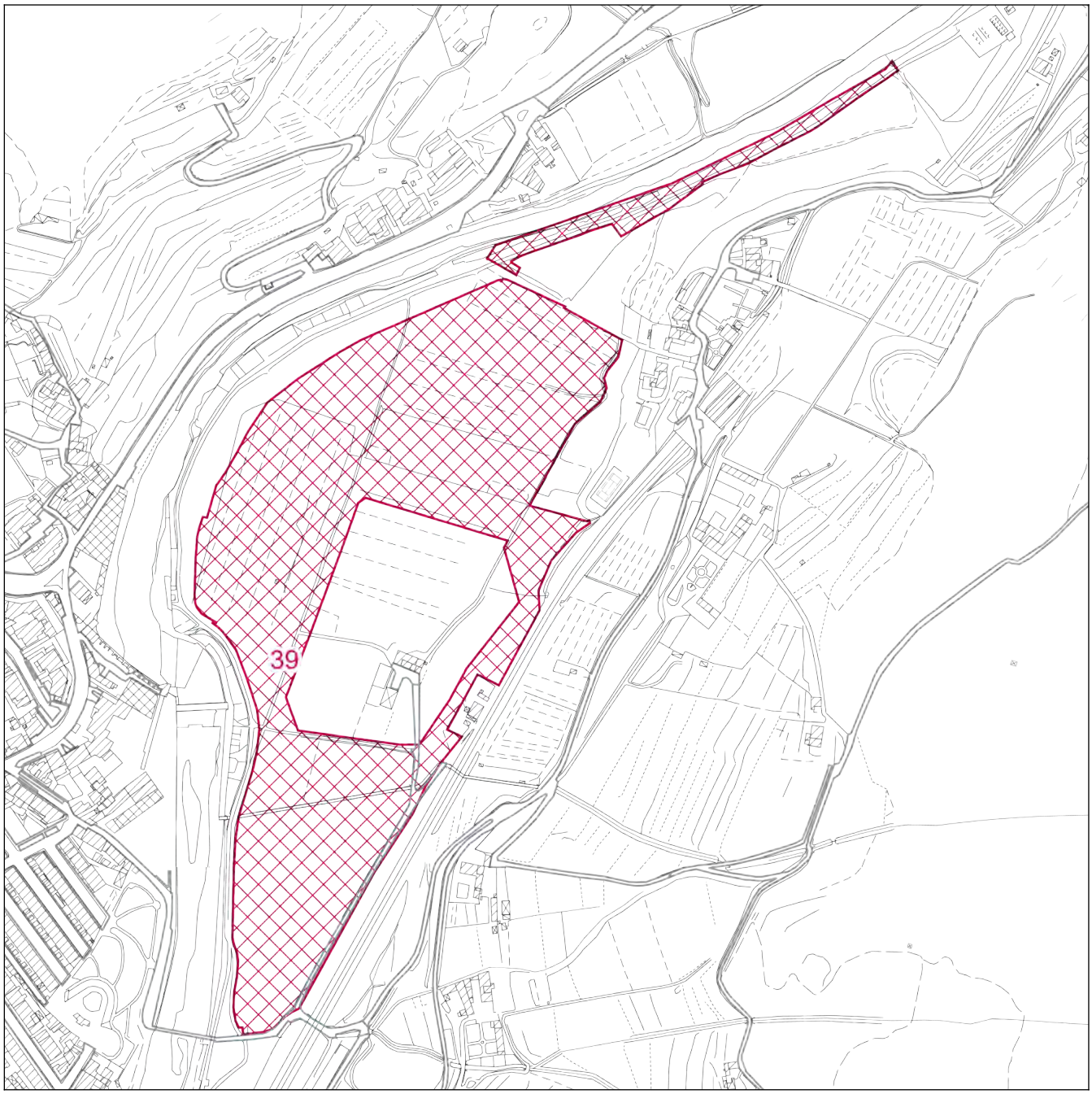
Controdeduzione tecnica:

Il valore ambientale e paesaggistico che esprime l’area in oggetto, già riconosciuto anche nel PO, viene riconfermato dagli studi di quadro conoscitivo e dai riconoscimenti patrimoniali e statutari del Piano Strutturale. A livello strategico non si ravvisa un interesse legato a strategie di riqualificazione e rigenerazione delle aree urbane, come definite dall'art.4 comma 4 della LR 65/2014, data la sua stretta attinenza al paesaggio rurale storico, vocato alla conservazione e valorizzazione. Pertanto l’osservazione non risulta meritevole di accoglimento.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 40

P.G.: 221129 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bigagli Alessandro Claudio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Il Piano Strutturale dedica ampio spazio al tema legato ai futuri spazi edificati per le attività industriali e nel documento DP_1 “Disciplina del Piano”, dopo aver declinato gli indirizzi strategici, per l’UTOE 11 che interessa il Macrolotto 1 ed il Macrolottino di Iolo, si enunciano I dati del dimensionamento espressi in mq. di SE per tutte le categorie funzionali definite dalla LRT 65/2014 art. 99.
In particolare per quanto attiene le categorie funzionali b) “industriale e artigianale” e f) “commerciale all’ingrosso e depositi” sono previsti mq. 460.000 di SE con la dizione riuso, c) “commercio al dettaglio” ed e) “direzionale e di servizio” per un totale di 16.580 mq anche questi legati al riuso.
1. Si propone di aumentare l’incremento delle categorie funzionali b) “industriale e artigianale” e f) “commerciale all’ingrosso” dai previsti 460.000 mq fino al 79/80% o tramite demolizione e ricostruzione o tramite sopraelevazione della superficie già coperta, come nell’ipotesi di scenario 2 a pagina T129 dallo studio elaborato della Sapienza di Roma, commissionato dal Comune e allegato al piano strutturale adottato.
2. Inoltre si richiede nell’ambito di cui sopra di aumentare l’aliquota della categoria funzionale c) “commercio al dettaglio” ed e) “direzionale e di servizio”, in modo da poter rendere più incentivante l’aumento di superficie legato ad una possibile soprelevazione o demolizione e ricostruzione, in quanto gli impalcati posti al piano primo si prestano più a svolgere tale funzioni.
Tale aumento potrebbe essere legato all’attuale SE del singolo lotto e portato fino ad un massimo del 20% della superficie attuale.
3. Si propongono inoltre ulteriori incentivi verso tale sviluppo in verticale del Macrolotto Uno quali ad esempio:
a) azzeramento degli oneri (primaria e secondaria) anche della parte ampliata ai piani superiori;
b) compensazione degli spazi destinati a standards relativi alle SE in ampliamento con l’introduzione di monetizzazioni a costo contenuto;
c) tempi contingenti e certi per i rilasci dei Permessi di Costruire con corsi preferenziali;
d) ulteriore ipotesi di utilizzare eventuali oneri di urbanizzazione per investimenti nel Macrolotto 1 in ottica green, per abbattimento dell’isola di calore.
Resta inteso che tutto quanto proposto rientra in una strategia di cambiamento del Macrolotto 1 volto a sviluppare le attività, migliorare la qualità della vita per chi opera all’interno dello stesso, con abbattimento della C02 e rendere economicamente vantaggiosi gli interventi. Se uniamo le sinergie il Macrolotto 1 potrebbe ritornare il fiore all’occhiello nazionale e internazionale del connubio di attività produttive, attenzione all’ambiente, vivibilità.

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale promuove il potenziamento del ruolo dei poli produttivi attraverso diverse azioni orientate al miglioramento ambientale dei contesti urbani di riferimento e alla promozione di nuovi modelli di insediamento industriali e artigianali che prevedano la densificazione dei comparti produttivi esistenti, funzionale alle esigenze di accrescimento dimensionale delle superfici produttive ma proiettandoli in una visione contemporanea nella forma di ecoparchi industriali. Lo studio dell'Università degli Studi La Sapienza ha lo scopo di sperimentare questa strategia su un ambito produttivo esemplificativo, il Macrolotto 1. Come si evince dalla relazione metodologica della ricerca, riportata nell'appendice della Relazione del PS adottato: "A partire dal quadro delle previsioni urbanistiche attuali per l'area, la ricerca sperimenta soluzioni progettuali che mirano a prefigurare una riqualificazione architettonica e ambientale del Macrolotto 1, mediante una densificazione del costruito che garantisca il consumo di suolo zero pur incrementando sensibilmente le superfici utili a disposizione, che miri a potenziare la resilienza urbana, a ridurre e sottrarre emissioni di CO2, a mitigare l'effetto di isola di calore urbano e a gestire in modo sostenibile il deflusso delle acque meteoriche sulle superfici urbane. In particolare, la ricerca ha esplorato soluzioni di ampliamento degli edifici industriali che si spingono oltre le soglie previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PO, dimostrando la possibilità di incrementare consistentemente le volumetrie industriali. […] Agli scenari si associano verifiche di efficacia di tipo quantitativo, dettagliate e quindi utili anche per modulare i futuri interventi, in vista della transizione digitale dei sistemi produttivi locali e della transizione ecologica".
1. Viste le elevate quantità di incremento considerate, lo scenario 2 a cui l'osservazione fa riferimento non è ritenuto sostenibile per essere esteso a tutto il patrimonio industriale del territorio. Pertanto, si ritiene che la percentuale di incremento proposta dal PS sia già considerevole (il 50% di incremento sulla superficie esistente, suddiviso nelle funzioni b) "industriale-artigianale" e f) "commerciale all'ingrosso") e funzionale all'attuazione della strategia in oggetto. Sarà compito successivamente del Piano Operativo individuare i casi e le percentuali di incremento possibili nelle singole situazioni concrete. L'osservazione non è accoglibile.
2. Riguardo alla previsione di incremento per la funzione c) "commerciale al dettaglio", il dimensionamento del PS prevede già una quota dedicata sia alla nuova edificazione che al riuso per tale funzione, non preclusa quindi all'interno della Utoe di riferimento. Tuttavia - come spiegato in Relazione e come visibile dagli studi di IRPET qui citati - non si ritiene di promuovere la strategia di incremento qui richiamata per una funzione di minor interesse all'interno di tali comparti territoriali. L'osservazione non è accoglibile.
3. Infine, la richiesta di prevedere incentivi ulteriori quali azzeramento degli oneri, monetizzazioni, tempi contingentati per il rilascio dei permessi e oneri green, è da considerarsi non pertinente in quanto si riferisce a disposizioni proprie del Piano operativo o di altri strumenti regolamentari comunali.
Pertanto, l'osservazione si ritiene nel complesso non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Osservazione n. 41
Presentata con Prot. 221144 del 6/10/2023 dall'Ordine degli Ingegneri di Prato

1. Linguaggio del piano: si richiede l'utilizzo di un linguaggio più semplice per tutti gli utenti, considerando che l'enunciazione delle scelte strategiche per il futuro della città e anche alcuni indirizzi tecnici che coinvolgono categorie di beni od ambiti particolari, devono essere condivise anche con chi non ha competenze specifiche, come ben stabilito dalle norme che regolano la Partecipazione, che altrimenti non avrebbe senso alcuno.
Risposta 1.Il Piano Strutturale, come del resto ogni strumento urbanistico, essendo una disciplina di specifica natura tecnica risponde non solo ad un lessico di riferimento ma soprattutto a dettami normativi dai quali necessariamente discendono il linguaggio, l'impostazione e la struttura dello strumento stesso.
Per contro il percorso partecipativo che accompagna la redazione degli strumenti urbanistici, è tenuto a tradurre in un linguaggio "non tecnico" i contenuti statutari e strategici ed a elaborarli attraverso forme di comunicazioni accessibili a tutti.
Pertanto, si ritiene necessario che il Piano Strutturale mantenga l'opportuna coerenza con la disciplina specifica e con i riferimenti normativi sovraordinati. Si ritiene l'osservazione non accoglibile.

2. Nota per il quadro conoscitivo*: s*i rileva che non fa parte del quadro conoscitivo, né viene direttamente analizzato negli elaborati oggetto di adozione, un quadro sinottico che rappresenti in un unico mosaico i pari strumenti, Piani Strutturali o di analogo livello, dei comuni contermini. Ne deriva che non è in alcun modo constatabile la coerenza delle previsioni, che sono destinate ad indirizzare lo sviluppo dell'area nel medio-lungo termine, con quelle formulate dalle Amministrazioni vicine.
Risposta 2. Pur avendo tenuto conto degli strumenti vigenti dei Comuni contermini nelle diverse fasi di redazione dello strumento e soprattutto in merito questioni di rilevanza strategica, non è stata redatta questa tipologia di comparazione in quanto non richiesta da nessuna normativa attualmente vigente. Inoltre si specifica che nel procedimento di Vas, il Rapporto ambientale, elaborato *Ra.1-Rapporto ambientale,* illustra e analizza le coerenze interne e esterne delle previsioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. Pertanto l'osservazione è già soddisfatta.

3. Archeologia Industriale e Produttivo tipologico*:* Al riguardo di tali due insiemi di compendi immobiliari, oggetto di tutela, occorre premettere che, per loro natura e alla luce della remota epoca di costruzione, questi edifici non si prestano ad essere utilizzati per i moderni processi produttivi, che richiedono standard edilizi dotati di particolari prestazioni, oltre a risultare, nella quasi totalità dei casi, privi di rispondenza alle vigenti norme in materia di edilizia antisismica e di risparmio energetico. La lettura delle regole e delle discipline previste mostra come queste siano più o meno le medesime in entrambi i casi sotto esame, perché le due norme tecniche imposte e sopra riassunte non permettono di avvertire una chiara differenza del grado di tutela, cui sono sottoposte le differenti categorie di edifici. Si osserva infatti che le due diverse schedature effettuate, che hanno portato a due categorie di complessi produttivi da tutelare, i primi denominati veri e propri esempi di "archeologia industriale", i secondi invece quali testimoni della crescita della "città fabbrica", dovrebbero essere posti sotto discipline differenziate. L'identificazione dei complessi di "Archeologia Industriale" e di quelli "produttivi Tipologici", così come riportati nella TAV. QC AI-18, è peraltro estesa all'intera consistenza attuale dell'immobile, comprendendo sia le parti meritevoli di tutela, che le parti aggiunte per il modificarsi delle esigenze produttive, prive di caratteristiche identitarie.
Si rende necessario individuare un criterio oggettivo che definisca univocamente quali siano realmente le consistenze da tutelare all'interno di ogni complesso, e che sia individuata una specifica gamma di funzioni da ammettere negli stessi compendi edilizi sotto esame. Pertanto si richiede che siano riformulati i commi 7 e 8 dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale adottato come segue:
b) regole di tutela e disciplina:
• Tutelare i caratteri morfo-tipologici dell'intero complesso di cui fanno parte e gli elementi della connotazione stilistico-architettonica, *ove risultanti da apposite analisi, condotte con riferimento al Quadro Conoscitivo del presente strumento, negli Atti di Pianificazione Urbanistica, in particolare in sede di eventuale Piano Attuativo delle trasformazioni;*

- Mantenere i materiali e le soluzioni tecniche presenti, *se riconosciuti di valore da apposite analisi, condotte con riferimento al Quadro Conoscitivo del presente strumento* ed orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati *con destinazioni compatibili all'intorno urbanistico di riferimento***,** ricorrendo a materiali ed a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica;

- Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il Piano Operativo dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione *con destinazioni compatibili all'intorno urbanistico di appartenenza* anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario, *che possono comportare limitate sostituzioni edilizie e/o demolizioni delle parti incongrue.*

Risposta 3:
Nell'ottica di una migliore comprensione degli obiettivi del PS e in parziale accoglimento a quanto suggerito in questa ed in altre osservazioni, si ritiene di apportare alcune modifiche come segue:
alla lettera b) del comma 7 :
"b) regole di tutela e disciplina:
• Tutelare i caratteri morfo-tipologici dell'intero complesso di cui fanno parte e gli elementi della connotazione stilistico-architettonica *fatto salvo quanto autorizzato ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 42/2004 in caso di immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del medesimo Decreto Legislativo ;*
• Mantenere i rapporti e le proporzioni degli elementi fisici e visivi dei fabbricati, ~~con il morfotipo urbano in cui sono inseriti;~~ *che concorrono a definire il carattere identitario del complesso*
• Mantenere materiali e le soluzioni tecniche presenti se riconosciuti di valore e orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica.
• Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il Piano Operativo dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, *assicurando la coerenza e la compatibilità ~~dei nuovi interventi anche nelle~~ delle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture, valorizzando le relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto urbano di riferimento.*
Il Piano Operativo dovrà prevedere interventi orientati alla rifunzionalizzazione e valorizzazione dei complessi di archeologia industriale anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario.

E alla lettera b) del comma 8:
b) regole di tutela e disciplina:
• Tutelare i caratteri morfo-tipologici di ogni complesso, individuando gli eventuali caratteri architettonici ritenuti di valore testimoniale anche rispetto al contesto urbano ove insistono;
• Mantenere gli impianti tipologici (seriale o a corte) considerati elementi testimoniali della tradizione industriale pratese *evitando soluzioni progettuali che compromettano la lettura unitaria dell'insieme;*
• Orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica .
• Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il PO dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario.

4. Salvaguardie : si chiede che vengano tolti dalle misure di salvaguardia gli interventi soggetti a CILA, in quanto non supportato da un riferimento giuridico. Si chiede che le misure di salvaguardia con riferimento al comma 3, ovvero all'archeologia industriale ed al produttivo di pregio, vengano previste ed applicate soltanto alle trasformazioni rilevanti in conformità al medesimo art.103 L.R. 65/2014.
Risposta 4.: Si ritiene che l'attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune e con la circostanza che anche le opere soggette a CILA devono, comunque, ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 65/2014 risultare conformi alla strumentazione urbanistica di riferimento. In tale ottica si ritiene di confermare la necessità che anche gli interventi soggetti a CILA non risultino in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio. L'osservazione non risulta accoglibile.

5. Previsioni di ampliamenti dei tessuti produttivi: La soluzione proposta di sviluppare gli edifici industriali in quota, oltre il piano terra, è già stata impiegata in Prato con esempi realizzati negli anni 60 ma non h**a** avuto successo perché mal si conciliava con l'attività manifatturiera di Prato.
Riproporre oggi tale scelta, stante anche la classificazione sismica del territorio avvenuta agli inizi degli anni 80, prevedendo addirittura lo scavalco di edifici esistenti appare difficilmente realizzabile in concreto.

Nell'ottica perseguita dal Piano di consumo zero del territorio non edificato ed efficientamento dell'esistente, proponiamo:
l'introduzione di incentivi/premialità per favorire interventi di "sostituzione edilizia" ovvero demolizione e ricostruzione anche su più piani che potrebbero corrispondere a:
- *azzeramento degli oneri (primaria e secondaria)*
- *monetizzazione degli standard della Se in ampliamento*
- *tempi contingentati per il rilascio dei titoli abilitativi con corsie preferenziali.*

Risposta 5. :
La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni che la L.R. 65/2014 assegna al Piano Operativo o sono assegnate ad altri strumenti comunali regolamentari. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

6. Osservazione riguardante le strategie per la mobilità
6.a. Strategie per il sistema infrastrutturale e della mobilità: riteniamo indispensabile l'introduzione, come indirizzo fondamentale da coniugarsi per obiettivi pratici di nuova capacità di intelligenza nel territorio. Oggi occorre concepire lo spazio connettivo del tessuto urbano come un volume, comprendendone il sottosuolo funzionale e lo spazio soprastante tutte le aree pubbliche, rappresentandoli ed acquisendo una "situazione awareness" tale da essere sempre capaci di agire efficacemente sui fenomeni. Riteniamo necessario quindi introdurre un apposito capitolo e rappresentare questa previsione alla stregua delle altre strategie nello strumento Piano Strutturale.
Risposta 6.a.: Si da' atto dell'importanza della realizzazione di uno strumento strategico (piattaforma digitalizzata, digital twin, bim del territorio comunale) che accompagni nel tempo le trasformazioni del territorio, anche dal punto di vista urbanistico: una piattaforma informatizzata in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati del territorio (reti sottoservizi, centraline traffico, centraline rilevamento qualita' dell'aria, ecc.), e la loro interazione con le previsioni urbanistiche e gli sviluppi del sistema della mobilita' e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento flessibile in grado di rapportarsi "in tempo reale" con le trasformazioni del territorio, pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile e si propone di inserire nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, il nuovo punto 1.14 riportante la seguente dizione:
1.14 Banca dati della mobilità e del territorio
Al fine di cogliere, al passare del tempo, l'incidenza delle trasformazioni territoriali sul sistema della mobilità e delle infrastrutture e viceversa, ed al fine di mantenere sotto controllo e monitorare "in continuum" lo stretto rapporto esistente tra pianificazione e trasformazioni urbanistiche e sistema della mobilità e delle infrastrutture, si prevede la creazione e lo sviluppo di un sistema informatizzato in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati relativi al territorio comunale (rilevatori di traffico, centraline rilevazione anidride carbonica e polveri sottili, reti sottoservizi, reti tecnologiche aeree, sistema viario, opere di urbanizzazione, ecc.), la loro interazione con le previsioni urbanistiche e con gli sviluppi del sistema della mobilità e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento operativo flessibile ed agile, in grado di rapportarsi "in tempo reale" con le trasformazioni del territorio: uno strumento nuovo, in grado di unificare in sé, sia aspetti inerenti i livelli della pianificazione e della programmazione che di tipo attuativo, applicativo e di servizio.

6.b. Trasporto pubblico -Tpl:
Si condivide l'accento messo sul TPL come principale fattore realmente in grado di mutare le condizioni della mobilità dell'area. Si ribadisce, e si richiede di introdurlo esplicitamente nelle strategie del Piano, che un'azione efficace sulla mobilità ha possibilità di essere svolta solo se esperita con coerenza ed unitarietà, sia sul piano delle infrastrutture, sia su quelle della regolazione dei flussi e del governo delle reti, su un Bacino Funzionale significativo, che certamente non è dato dai confini amministrativi dei comuni, del tutto insignificanti nel determinare entità e caratteristiche dei fenomeni che avvengono sulle reti. L'esito francamente poco soddisfacente dell'appalto Regionale TPL, dipende oltre che dalla neghittosità del Gestore, con una struttura funzionale che dovrebbe avere un ampio respiro, ma per ora risponde fondamentalmente a logiche commerciali di corto raggio, anche dalle discrepanze fra gli interlocutori istituzionali, ciascuno con una visione a malapena sufficiente del proprio territorio.
La presenza di una "Autorità di Bacino" per il trasporto pubblico, capace di lavorare su un'area tecnicamente significativa e con l'autorità di svolgere tutte le azioni necessarie a livello di sistemi integrati di trasporto, passeggeri e merci, è la soluzione individuata ed applicata in tutti i paesi avanzati, declinando i vari ambiti a

seconda delle situazioni locali, ma sempre applicando il concetto di Ambito Funzionale, a prescindere da quelli amministrativi.
Risposta 6.b. L'osservazione è inerente aspetti di tipo gestionale e non di programmazione urbanistica: non pertinente.

6.c. Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie
Nel dettaglio della Relazione di Piano si rilevano alcuni elementi di riflessione:
- il potenziamento delle infrastrutture ferroviarie dovrebbe esplicitamente prevedere quanto meno la possibilità di modifica ed integrazione delle sedi ferroviarie sul territorio comunale; a nostro avviso cioè confermato anche dalle considerazioni che l'elaborato di Piano riporta sui sottopassi esistenti: il rilevato della Maria Antonia, ancora nella sua configurazione ottocentesca, è un pesante fattore di rallentamento per lo sviluppo ed il riuso della parte Nord- Ovest della città, da Porta Pistoiese a San Paolo-Chiesanuova e Narnali, per la sua giacitura e la sua quota.
Occorre a nostro avviso predisporre lo strumento di lungo periodo per rendere possibile la previsione di un eventuale progetto di modifica del tracciato, altimetrica, planimetrica, od ambedue, che risolva l'effetto barriera, mantenendo e migliorando la funzione su ferro nel sistema della mobilità.
A tale riguardo, dato l'accento posto sulla funzione della stazione di Borgonuovo, si ritiene al contrario auspicabile la sua soppressione, sostituendola con una analoga installazione frontistante l'Ospedale Santo Stefano, permettendo un accesso diretto via ferro a questo importante attrattore; l'attuale distanza della stazione richiede per gran parte degli utenti, un trasbordo su mezzi gommati, pubblici o meno, che costituisce un elemento di complessità scarsamente conciliabile con la razionalità e la "sostenibilità" della funzione.
In generale, l'ossatura principale su ferro del TPL esposta nel Piano appare un concetto assolutamente condivisibile, tuttavia il quadro riportato nell'elaborato appare riduttivo e, dovendo dare indicazioni solo su un ambito territoriale artificioso, non descrive compiutamente ed esplicitamente l'integrazione dei sistemi che dà un senso a questa strategia.
A nostro avviso sul telaio portante della ferrovia ordinaria, si deve innestare un sistema di secondo livello, parte sulle sedi attuali, agendo sulla regolazione tecnica, ove le norme lo permettano, e dotandosi di materiale rotabile tipo tram-treno, le cui caratteristiche tecniche permettano un uso flessibile su linee che dovrebbero presentare tratti con fermate paragonabili al servizio interurbano attuale, ma tratti urbani con fermate frequenti di tipo decisamente metropolitano, senza allungare eccessivamente i tempi di percorrenza, con la capacità di accelerare e decelerare rapidamente; l'altro componente sarà dato dalle tramvie, con nuove sedi, strutturate con un asse portante Firenze-Prato-Pistoia, in posizione centrale, più o meno coincidente con la fascia Perfetti-Ricasoli/Declassata/Variante Pratese e rami di penetrazione dentro i tessuti urbani, con percorsi che configurino una rete ben connessa, frequentabile con biglietto unico ed orari coordinati.
Risposta 6.c.: L'osservazione in oggetto riguarda aspetti che dipendono in larga parte anche dalla capacita' di investimenti da parte di RFI; condividendo l'obiettivo della valorizzazione del sistema di trasporto pubblico su ferro, l'osservazione puo' essere parzialmente accolta, inserendo nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, al punto "1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie" come aggiunta finale, la seguente dizione:
1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie
· *In generale, favorire la possibilità di interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento del servizio ferroviario.*
Non si ritiene invece ipotizzabile una nuova stazione ferroviaria presso l'ospedale, a poca distanza da quella esistente di Prato Borgonuovo, stazione che non si ritiene eliminabile, data la sua posizione strategica e baricentrica rispetto al nucleo urbano fortemente abitato di via Pistoiese, all'asse di alta percorrenza della tangenziale ovest, alla prossimita' con il casello autostradale di Prato Ovest ed allo stretto rapporto con la viabilita' a carattere interprovinciale di viale Leonardo da Vinci. Si fa presente inoltre che nella relazione generale si cita varie volte il concetto di "azioni integrate e multisettoriali" nell'ambito del sistema della mobilita', e che "il PS promuove obiettivi orientati allo sviluppo del sistema infrastrutturale e della mobilita', finalizzati ad attivare una serie di azioni multisettoriali e fra loro integrate".
Gli indirizzi strategici proposti in merito alla strategia relativa all'intensificazione del servizio sia lungo la linea ferroviaria Firenze-Prato-Pistoia, sia lungo la linea ferroviaria Prato-Bologna lungo la valle del Bisenzio risultano gia' presenti tra le linee di indirizzo sulla mobilita' del Piano Strutturale (Relazione Generale e Disciplina di Piano), così come la strategia riguardante la mobilità tranviaria.
L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

6.d. Stazione Centrale: Avendo apprezzato l'introduzione dell'elemento aereo nel trasporto merci, si ricorda che nei prossimi anni, a tempi brevi, diverranno disponibili sicuramente a partire dalle grandi città, ma a seguire nelle città medie, mezzi e modalità di trasporto aereo urbano passeggeri, basato su mezzi a decollo ed atterraggio verticale, con o senza pilota.
Ciò condizionerà fatalmente l'utilizzo dello spazio aereo urbano, ma anche la configurazione degli edifici, sia pubblici funzionali al sistema della mobilità (stazioni, parcheggi scambiatori ecc), sia privati. Occorre quindi tenerne conto nel Piano Strutturale in modo da poterne trarre le conseguenze negli strumenti di dettaglio da esso derivati. In particolare nella valorizzazione del ruolo della Stazione Centrale quale polo di intermodalità del trasporto pubblico, occorre tener conto non solo dello scambio ferro-gomma, ma anche della futura componente aerea prevedendo di poter supportare tale funzione.
Risposta 6.d. : L'osservazione si ritiene accoglibile, pertanto si propone di modificare nella "Disciplina di Piano" all'art. 58, comma 1, il punto "1.12 - Mobilità delle merci" inserendo al secondo capoverso le parole " , della stazione centrale", cosi' come di seguito riportato:
"Interporto pratese quale area potenzialmente da sviluppare, insieme a quelle dei Macrolotti 1 e 2, della Stazione Centrale e del polo "Museo Pecci-area ex Banci", quale "hub del trasporto merci via droni", unitamente ad un progetto che individui i futuri canali e percorsi di spostamento delle merci con tali modalità, punti di deposito, distribuzione territoriale, ricarica dei veicoli, ecc."
E di modificare nella "Relazione Generale" il paragrafo "Mobilita' delle merci", secondo capoverso, inserendo le parole ", della stazione centrale", cosi' come di seguito riportato:
"L'Interporto pratese potrà anche rappresentare un'area potenzialmente da sviluppare, insieme a quelle dei Macrolotti 1 e 2, della stazione centrale e del polo "Museo Pecci-area ex Banci", quale "hub del trasporto merci via droni", unitamente ad un progetto che individui i futuri canali e percorsi di spostamento delle merci con tali modalità, punti di deposito, distribuzione territoriale, ricarica dei veicoli, ecc."

6.e. Classificazione delle strade: Per quanto riguarda l'implementazione del sistema di corsie preferenziali, essa introduce il tema generale della riconfigurazione delle sedi stradali, oggi risultanti da interventi frammentari, spesso dettati da condizioni contingenti, non supportate da una pianificazione sufficientemente sviluppata. Per poter sviluppare una rete di corsie preferenziali per il T.P.L., affiancandola all'altra rete in sede protetta, quella delle ciclabili, ed evitare assurdità, pericoli ed ostacoli al traffico ordinario, nell'attesa certamente non breve di essere riusciti a determinare le condizioni per una consistente e permanente riduzione dei volumi di traffico dei veicoli privati, occorre certamente una operazione di riconfigurazione ed omogeneizzazione delle sedi stradali. Una rete sottoposta a condizioni limite come la nostra non può sopportare mostri tecnici come l'attuale Viale della Repubblica.
Al proposito si rileva la necessità di definire con più chiarezza la natura della Tavola di Classificazione delle Strade.
Se l'elaborato risponde unicamente a criteri geometrici, riportando solo la natura delle sezioni rilevate, in relazione al dettato del C.d.S., allora ad esso deve essere affiancato e sovrapposto un analogo elaborato che riporti la mappa delle funzioni reali che le strade sono chiamate a svolgere, per costituire la base sulla quale impostare i provvedimenti di intervento sulla rete infrastrutturale. Se ne richiede quindi l'integrazione.
Risposta 6.e.: La tavola della classificazione delle strade identifica e classifica il sistema viario esistente con riferimento alle tipologie stradali cosi' come definite dal Codice della Strada: la tavola in oggetto, una volta approvato il PS, rappresenterà strumento di riferimento per la definizione delle distanze da rispettare dai vari tipi di strade nei casi di trasformazioni edilizie, urbanistiche o di nuove costruzioni. La classificazione delle strade "di progetto", avverrà invece con la definizione del nuovo Piano Operativo o con l'attuazione degli interventi strategici definiti all'interno dell'elaborato STR3 - "Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilita' sostenibile" del PS in oggetto: pertanto la presente osservazione si ritiene non accoglibile.

6.f. Interventi infrastrutturali strategici: Si riafferma quanto precedentemente detto sul piano generale ribadendo la necessità di disporre di un mosaico dei Piani Strutturali quanto meno dei Comuni confinanti, nonché di ragionare in una ottica di sistema .Per quanto riguarda i collegamenti con la Val di Bisenzio, per quanto non direttamente ricadente in territorio pratese, occorre a nostro avviso confermate l'interesse per l'indirizzo recentemente emerso, ed oggetto di una discussione concreta con la Regione Toscana, di un collegamento Vallata/Montemurlo, in alternativa alla SS.325. Si tratta di un infrastruttura funzionale all'intero sistema produttivo del Bacino Tessile/Abbigliamento, che prende atto dello spostamento del baricentro produttivo verso l'area di Montemurlo, della presenza consistente di fasi fondamentali della filiera nella vallata del Bisenzio e quindi della necessità, a livello quanto meno interprovinciale, di disporre di un collegamento agevole e meno soggetto ai problemi strutturali che affliggono la SS.325, che è

contemporaneamente strada di grande comunicazione e strada urbana a tratti, con tracciato e sezioni difficilmente compatibili ed adeguabili alle caratteristiche del traffico attuale.
Risposta 6.f: Come già detto alla risposta 2, l'iter del Piano Strutturale ha seguito le attuali norme vigenti a livello regionale e nazionale, compreso le attività di confronto con i livelli degli enti locali confinanti e della Regione Toscana. Il collegamento Vallata/Montemurlo proposto nella osservazione si riferisce ad un'ipotesi dipendente da strumenti di programmazione e pianificazione sovracomunali e non dipendenti dal Comune di Prato (eventuali possibili futuri adeguamenti della pianificazione urbanistica comunale, nell'eventualità di sviluppi) – L'osservazione non si ritiene accoglibile.

6.g. Mobilità elettrica: il Piano Strutturale, prendendo spunto da un probabilissimo incremento dei consumi elettrici, dovuto sia ai nuovi veicoli, ma anche all'evoluzione in atto sugli impianti termoidraulici e di climatizzazione domestici, civili ed industriali, non puo' non prevedere ed indirizzare una profonda revisione, equilibratura e potenziamento della rete elettrica sul territorio del Comune e dei comuni limitrofi.
Risposta 6.g: La strategia proposta è gia' presente nella "disciplina di piano" all'art. 52 – Osservazione gia' soddisfatta.

6.h. Mobilità delle merci: La mobilità delle merci e la logistica in generale, sono ormai l'ambito in cui risiede il valore aggiunto maggiore di tutta la produzione industriale. Ciò vale a maggior ragione per il Distretto Tessile/Pronto Moda, con i collegati meccanotessile ed altri collaterali la cui presenza sul territorio è significativa. La previsione di sviluppo dell'Interporto ed il suo miglior collegamento con le reti ferroviarie e stradali a lungo raggio sono quindi fondamentali per l'area. Assume quindi particolare rilevanza la previsione sul territorio di punti di prelievo/consegna mediante UAV. In sostanza si configura la possibilità di un T.P.L. merci, gestito dall'Interporto, che integri i sistemi privati e sia disponibile per risolvere i problemi dei comparti produttivo e commerciale sull'Ultimo Chilometro.
Risposta 6.h.: Si ritiene l'osservazione una proposta di dettaglio, relativa a modalita' gestionali dell'interporto: - Osservazione non accoglibile.

6.i. Tema del corridoio di collegamento lungo la direttrice nord-est: al tema sono dedicati due brevi paragrafi negli elaborati di Piano, che ammettono l'esistenza di un problema funzionale, ma ne rimandano anche solo l'acquisizione dei termini a futuri elaborati. Riteniamo invece che questo tema debba essere immediatamente approfondito e che il Piano Strutturale debba creare concrete condizioni per poterlo affrontare sia nel breve che nel medio termine, fino alla definitiva soluzione che nostro malgrado, il realismo ci dice che chiederà tempi lunghi. Si riportano nel seguito alcuni elementi che occorre analizzare tecnicamente anche in sede di pianificazione di livello strategico:
- Non possiamo aspettarci una consistente riduzione dei flussi di traffico su quest'asse nel breve e medio termine.
- La classificazione delle strade del Piano Strutturale assegna al corridoio il rango di Strada Urbana di Quartiere: ciò è sicuramente vero per la tipologia ed entità delle sezioni e per il livello di servizio disponibile sull'asse, ma è palesemente errato se si valuta la funzione che esso svolge, che per volumi, caratteristiche e tipologia, è quella di una strada urbana di grande comunicazione. Si richiama quindi la considerazione sopra circa la TAV. ST_CS_1.
- Occorre anche comprendere nel corridoio l'asse di Viale della Repubblica, che ne costituisce proseguimento funzionale verso Sud, indissolubilmente collegato ad esso.
-Occorre prevedere la possibilità di un secondo fornice per il sottopasso ferroviario del Ponte Petrino, per poter configurare una vera rotatoria, nonché la ristrutturazione del Ponte ed un nuovo ramo stradale che bypassando l'area del Buzzi conduca al Viale Marconi e Prato Est.
- Occorre utilizzare gli spazi al piede del rilevato ferroviario, nonché l'area antecedente il distributore all'altezza delle cosiddette Case Fanfani, per potenziare le sezioni disponibili sul tratto fino a via Machiavelli.
- Occorre prevedere lo spostamento del Liceo Copernico in altra area, magari adiacente alla zona scolastica Buzzi-Cironi oppure direttamente nel polo di via Reggiana.
Occorre considerare attentamente la realizzazione di un sottopassaggio stradale tra via Arc. Martini e via Cavallotti passando sotto la Piazza Mercatale, meglio se nel contesto della realizzazione dell'abortito parcheggio sotterraneo, per fornire un asse alternativo alla funzione di circonvallazione, che equilibri maggiormente il carico sul nodo prima citato del Viale Galilei, contribuendo a decongestionare la Piazza San Marco e le trasversali.

Ciò nel breve e medio termine, inteso come subito o nei prossimi 5 anni; a lungo termine si sostiene l'idea del tunnel sotto la Calvana che rilevi l'intera quota di traffico di attraversamento e colleghi Prato Est, l'Interporto ed il Nodo Declassata/Repubblica con il sistema delle Tangenziali e le SR.325 rendendo l'asse Datini-Petrino realmente una strada urbana di quartiere.
Risposta 6.i. : L' osservazione si riferisce ad aspetti specifici di tipo attuativo e non di indirizzo urbanistico, o a proposte che in alcuni casi esulano dalle competenze dello strumento urbanistico (spostamento del liceo Copernico).
Prescindendo da considerazioni di tipo specifico ed attuativo, si da' atto dell'importanza del nodo viario rappresentato dall'intersezione fra via Firenze-viale della Repubblica-viale A. De Gasperi e viale Borgo Valsugana, quale nodo strategico nell'ambito del sistema della mobilita' del comune di Prato: pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile parzialmente, modificando nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, il punto "*1.8 sviluppo interventi infrastrutturali strategici al fine del miglioramento ed ottimizzazione del sistema della mobilità pratese*" aggiungendo nell'elenco la lettera h-bis, con la seguente dizione:
"h-bis) interventi finalizzati alla fluidificazione e miglioramento del traffico veicolare e ciclopedonale" e modificando nella "relazione generale" il paragrafo "interventi infrastrutturali strategici al fine del miglioramento ed ottimizzazione del sistema della mobilita' pratese", aggiungendo nell'elenco la lettera h-bis, con la seguente dizione:
"h-bis) interventi finalizzati alla fluidificazione e miglioramento del traffico veicolare e ciclopedonale".
In parallelo, sulla cartografia relativa alle "Strategie della Mobilità", si propone di inserire un ulteriore simbolo ad identificare il nodo.
L'intervento di un sottopassaggio stradale sotto Piazza Mercatale non si ritiene strategico, in rapporto ai benefici legati al sistema della viabilita', in rapporto ai problemi di realizzazione, in rapporto all'impatto territoriale, in rapporto ai costi, in rapporto agli studi di fattibilita' ad oggi assenti.
Riguardo al collegamento lungo la direttrice nord_est si fa presente che il tema è gia' presente nella "Disciplina di Piano" all'art. 58, comma 1, punto "1.13 Tema del "corridoio" di collegamento lungo la direttrice nord-est" anche se non negli stessi termini proposti. – L'osservazione non è accoglibile.

7. Vincolo cimiteriale: Si ritiene opportuno tramite il Piano Strutturale, strumento demandato a rappresentare e definire i vincoli, cogliere l'occasione per dare un mandato o possibilità al Consiglio Comunale di richiedere al Prefetto tale correzione, quanto meno per i cimiteri inseriti nell'area urbana più fitta, permettendo di risolvere una serie di situazioni incongrue e di liberare da un vincolo non più legato a problemi igienico-sanitari né funzionali, aree che necessitano di una riqualificazione e che possono costituire un patrimonio rilevante per lo sviluppo della città in quanto già urbanizzate e spesso edificate in modo inadeguato, coerentemente con l'indicazione di non impegnare suoli non urbanizzati e migliorare la qualità dell'edificato e del tessuto urbano.
Risposta 7:
L'osservazione formulata in riferimento al vincolo cimiteriale non risulta accoglibile in quanto non in linea con la disciplina di settore: eventuali riduzioni della fascia di rispetto saranno eventualmente operate dagli organi competenti a fronte di specifiche e puntuali esigenze per le ipotesi contemplate dall'art.338 del Testo unico delle leggi sanitarie del 1934.

Nel complesso l'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità : parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 42

P.G.: 221146 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Luconi Daniele

In qualità di: Legale rappresentante della società TRA-FIL srl

Riferimenti catastali:

Foglio 15 - Particella 75

Foglio 15 - Particella 76

Foglio 75 - Particella 1061

Foglio 75 - Particella 676

Foglio 75 - Particella 677

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AE_1 - Uso del suolo delle superfici agricole, dei territori boscati ed ambienti seminaturali

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

QC_AI_9 - Struttura dei tessuti insediativi storicizzati

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

Strategie

STR_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di tre corpi di fabbrica ad uso civile abitazione tra loro adiacenti posti in via di Cantagallo 56/c e 56/d e più precisamente quelli che costituiscono la parte terminale di un gruppo di edifici in linea collocati lungo detta via e che comprendono anche un'area esterna pertinenziale. Nel PS il complesso immobiliare e relativa pertinenza è stato escluso dal perimetro del territorio urbanizzato, trovandosi di conseguenza inserito nel territorio rurale. Inoltre si rileva che due dei tre corpi di fabbrica sono stati classificati come edificato storicizzato, mentre in realtà sono stati oggetto, nel corso degli anni di numerosi interventi che hanno comportato il venir meno delle loro originarie caratteristiche morfologiche. Il terzo corpo di fabbrica è stato realizzato in ampliamento in epoche molto successive all'impianto, correttamente classificato come edificato di recente formazione. Si richiede pertanto:
1) l' inclusione dei fabbricati nel perimetro del territorio urbanizzato
2) l'esclusione dei fabbricati dall'edificato storicizzato, classificandoli come edifici privi di rilevanza storica.

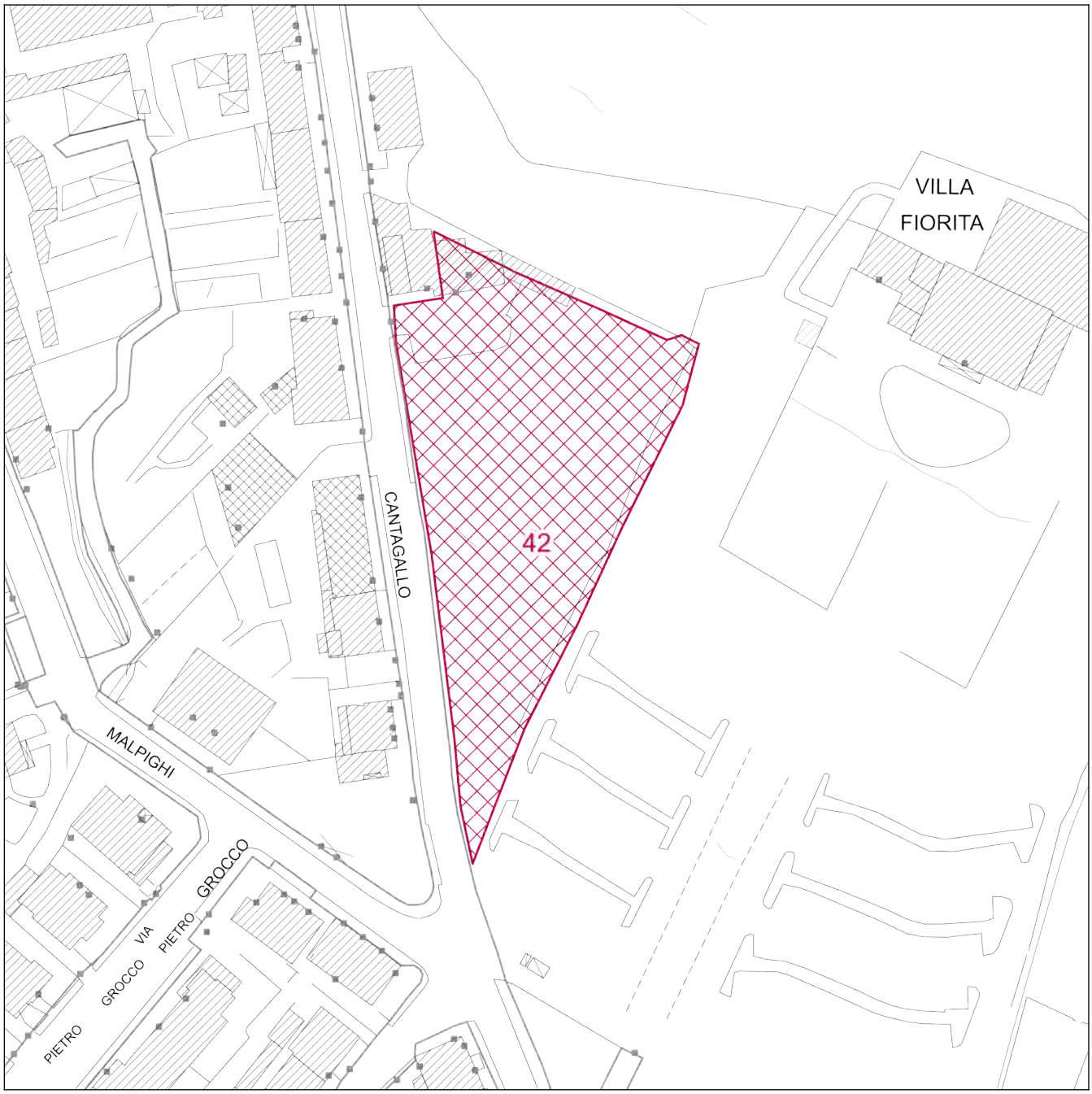
Controdeduzione tecnica:

Da verifiche effettuate si ritiene che:
1) sono da includere nel territorio urbanizzato le porzioni relative ai fabbricati e le relative pertinenze edilizie, come già ricompresa nel TU dal PO in vigore, sono invece qualificabili come territorio rurale le particelle 76, 676, ancora non urbanizzate.
2) Vista la documentazione prodotta si ritiene corretto escludere i fabbricati indicati dal tessuto storicizzato.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 43

P.G.: 221160 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Tosetti Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 84 - Particella 1560

Foglio 84 - Particella 1715

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni di proprietà Emme Edilizia srl posti in fregio alla via Fonda di Mezzana che, nel PS adottato, sono stati inseriti all' interno del perimetro della lottizzazione Macrolotto 2. In data 16/01/2023 è stato richiesto al Consorzio Macrolotto 2 se le particelle catastali continuavano ad essere vincolate da futura cessione al Comune di Prato per standard di Lottizzazione. In data 24/02/2023 il Consorzio Macrolotto Industriale 2 ha risposto che le suddette particelle non sono vincolate da futura cessione. Si richiede pertanto dalla tavola dello Statuto del territorio venga eliminata la perimetrazione di tali terreni.

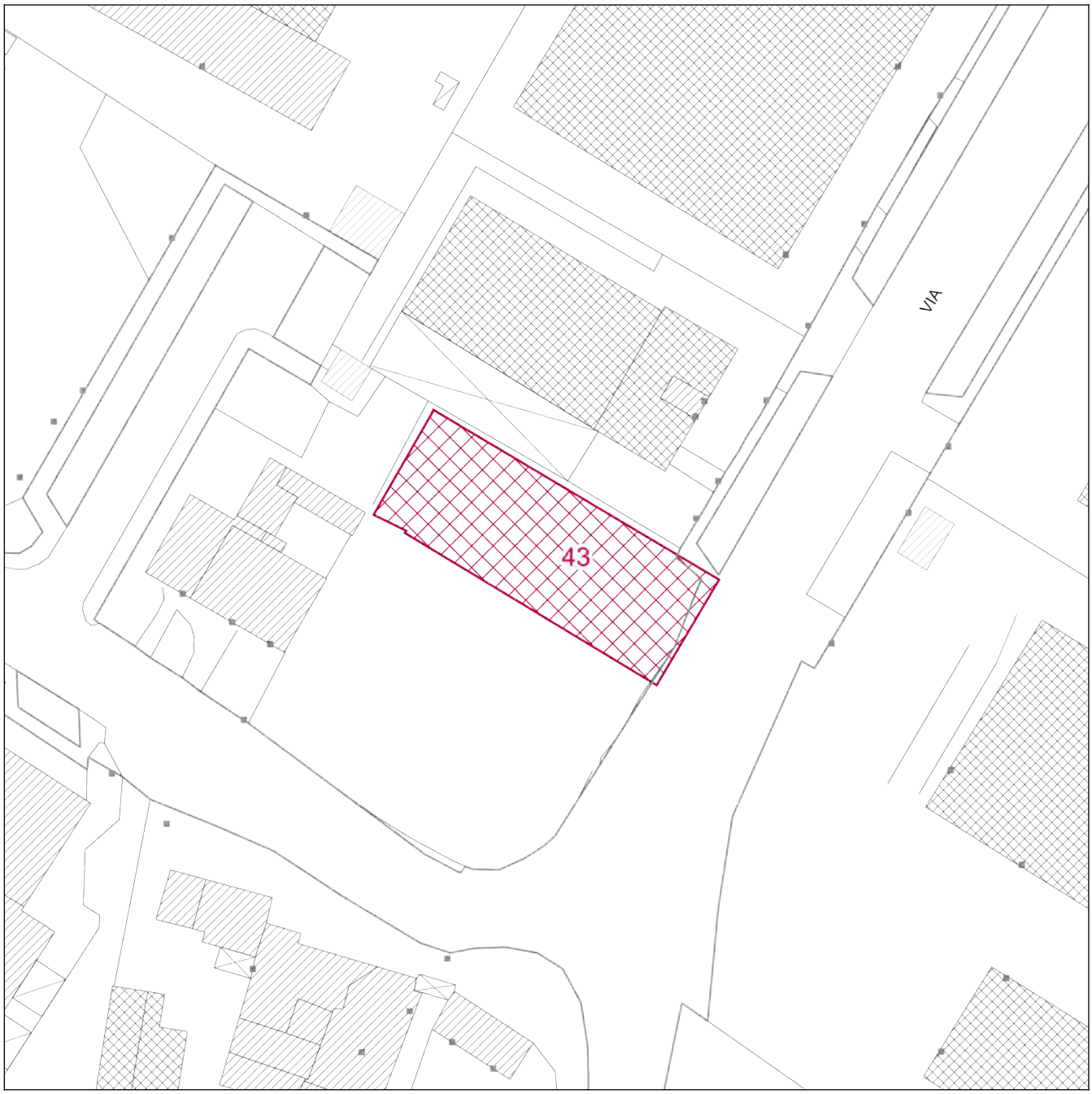
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune verifiche si precisa che le aree indicate nell'osservazione rientrano nella perimetrazione del Piano di lottizzazione del Macrolotto 2 ed in particolare nel Comparto G lotto 64b, pertanto la modifica richiesta non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 44

P.G.: 221162 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 91 - Particella 923

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area di circa 9.400 mq, situata lungo la via Traversa il Crocifisso. Nel PS vigente detta area è compresa marginalmente nella struttura agroambientale, che si estende direttamente a ridosso degli insediamenti produttivi di Fontanelle e parte dell'area urbana. Il PO colloca in parte l'area nel paesaggio rurale PR6 ambito rurale AR3 e in parte nell'ambito V1 per la porzione urbana. Nel PS adottato l'intera area è stata inserita in territorio rurale. La proposta di osservazione intende suggerire una limitata espansione dell'edificato produttivo, senza ulteriori urbanizzazioni, con l'accesso da via Traversa del Crocifisso. Questo potrebbe consentire una disponibilità di circa 1.800 mq di Se produttiva, con i criteri perequativi indicati nell'art. 82 del PO e la realizzazione di filtri a verde che segnano il confine tra l'area urbana e il territorio rurale.

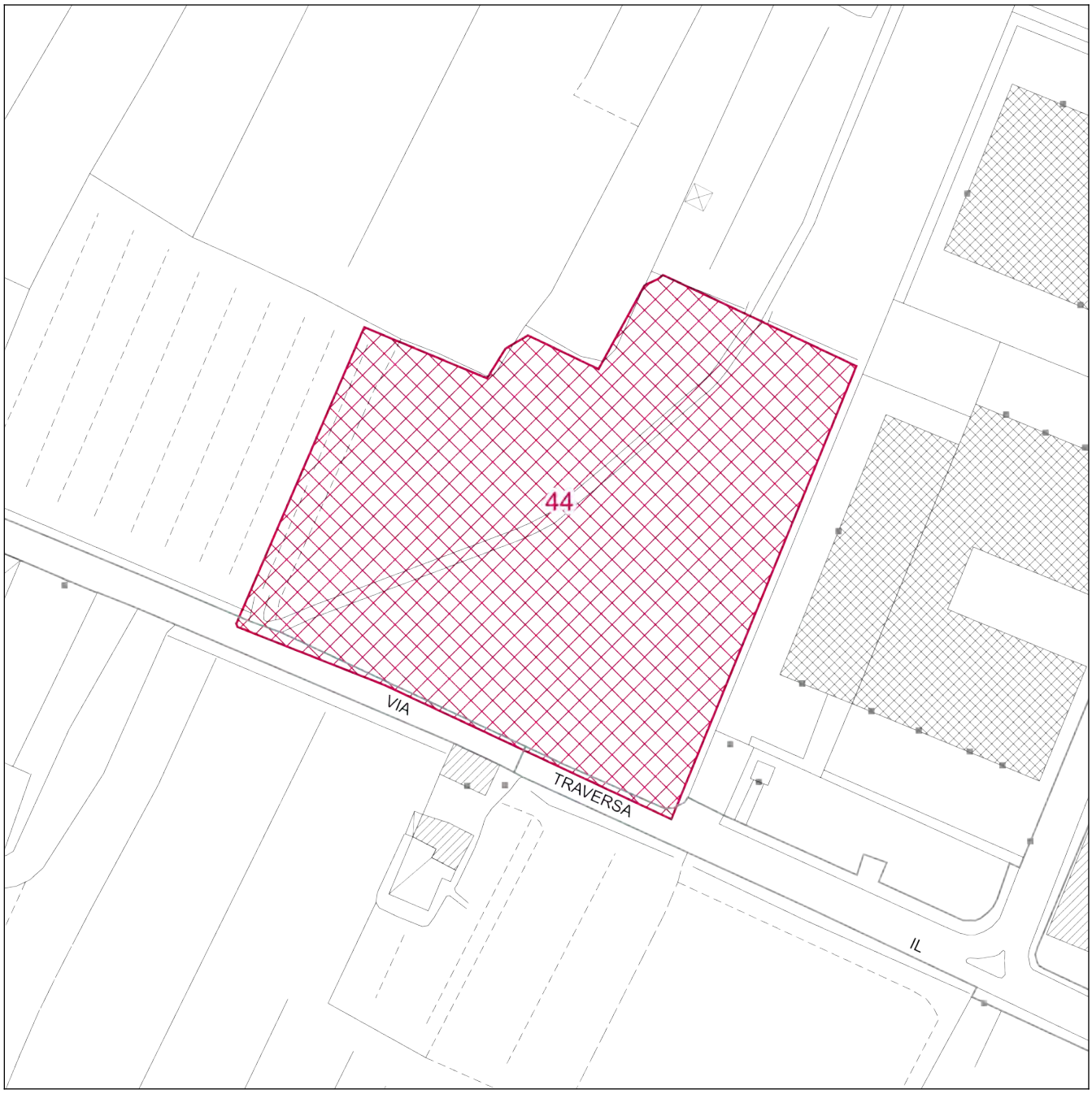
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 45

P.G.: 221167 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Tosetti Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 91 - Particella 975

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno posto in fregio alla via Paronese e classificato dal PO in parte ad aree per spazi e parcheggi pubblici AP. Il terreno in questione risulta delimitato da via Baciacavallo, via Paronese su due lati e da un fabbricato residenziale con relativo resede. Questa localizzazione si pone in continuità con l'edificato esistente lungo la via Paronese e si ritiene che nel prossimo PO detto terreno possa inserirsi tra quelli destinati a Servizi e Mobilità, come ad esempio Area di sosta per camper, autolavaggio.Si richiede che venga modificata nella tavola dello Statuto del Territorio la perimetrazione dei terreni comprendendoli nel territorio urbanizzato.

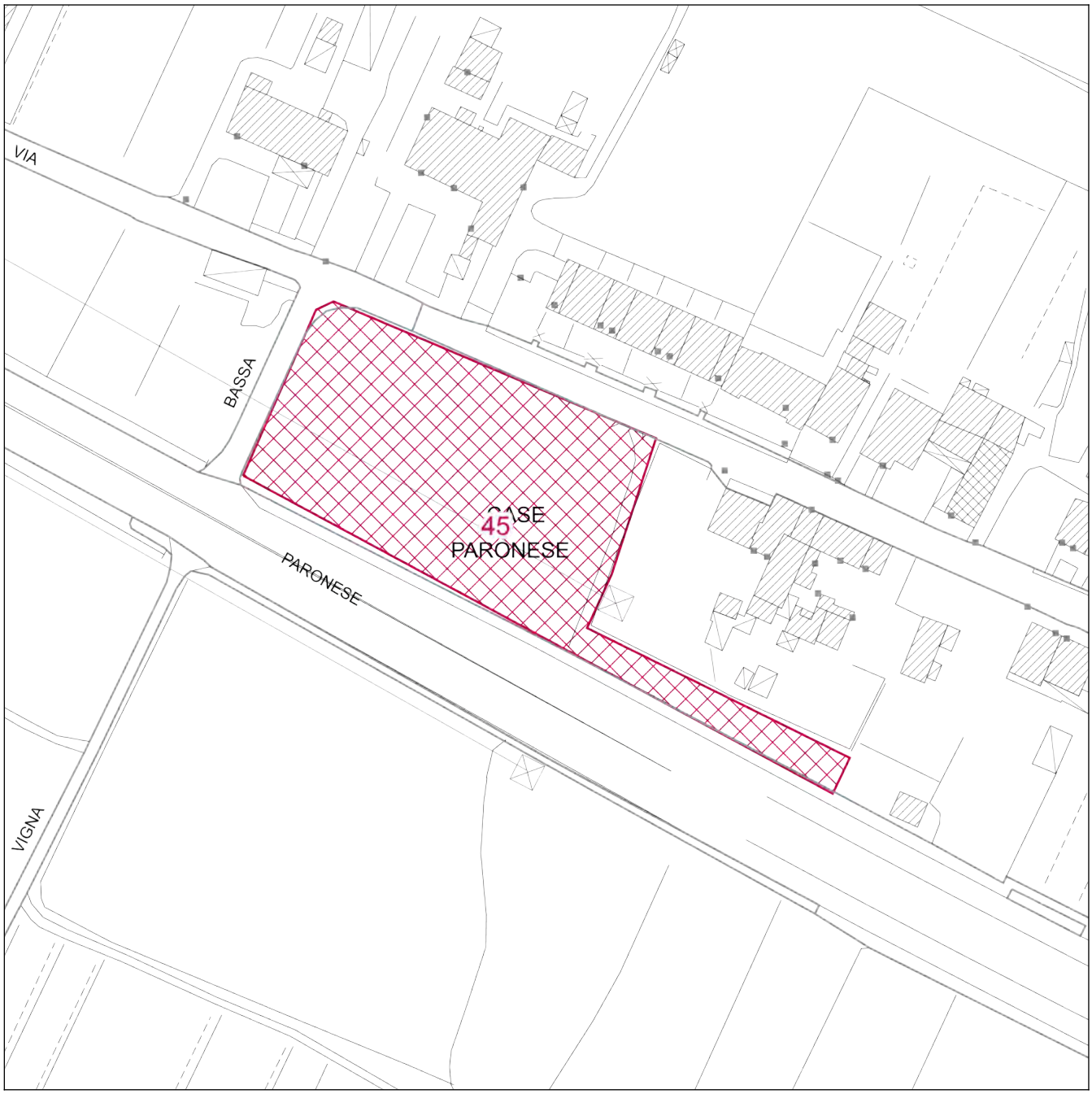
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che l'area in oggetto presenti caratteristiche tali da essere ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali, in quanto spazio inedificato intercluso dotato di opere di urbanizzazione primaria. In accoglimento di quanto richiesto inoltre si ritiene che l'area possa contribuire al miglioramento della qualità degli ambienti urbani e alla regolazione di problematiche climatiche, pertanto verrà inserita tra gli elementi patrimoniali della struttura insediativa "Parchi urbani, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali" nella tavola ST_PATR_III.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 46

P.G.: 221179 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 92 - Particella 124

Foglio 92 - Particella 125

Foglio 92 - Particella 870

Foglio 82 - Particella 872

Foglio 92 - Particella 874

Foglio 92 - Particella 101

Foglio 92 - Particella 695

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno situato tra la Gora del Palasaccio, via del Palasaccio e via di Castelnuovo classificato nella tavola ST_DISC_1 del PS adottato, in parte nel territorio urbano ed in parte nel territorio rurale. Il fabbricato che vi insiste è gravemente lesionato e non si ritiene recuperabile con interventi conservativi come previsto dal PO.
Si chiede di considerare la possibilità di prevedere una destinazione edificabile per la realizzazione di un caseggiato a schiera completando l'insediamento esistente con una tipologia residenziale tipica in quell'ambito urbano. L'intervento potrebbe prevedere anche opere di urbanizzazione tra cui la realizzazione di un parcheggio accorpato e delle sistemazioni arboree lungo la gora e la strada verso Castelnuovo.

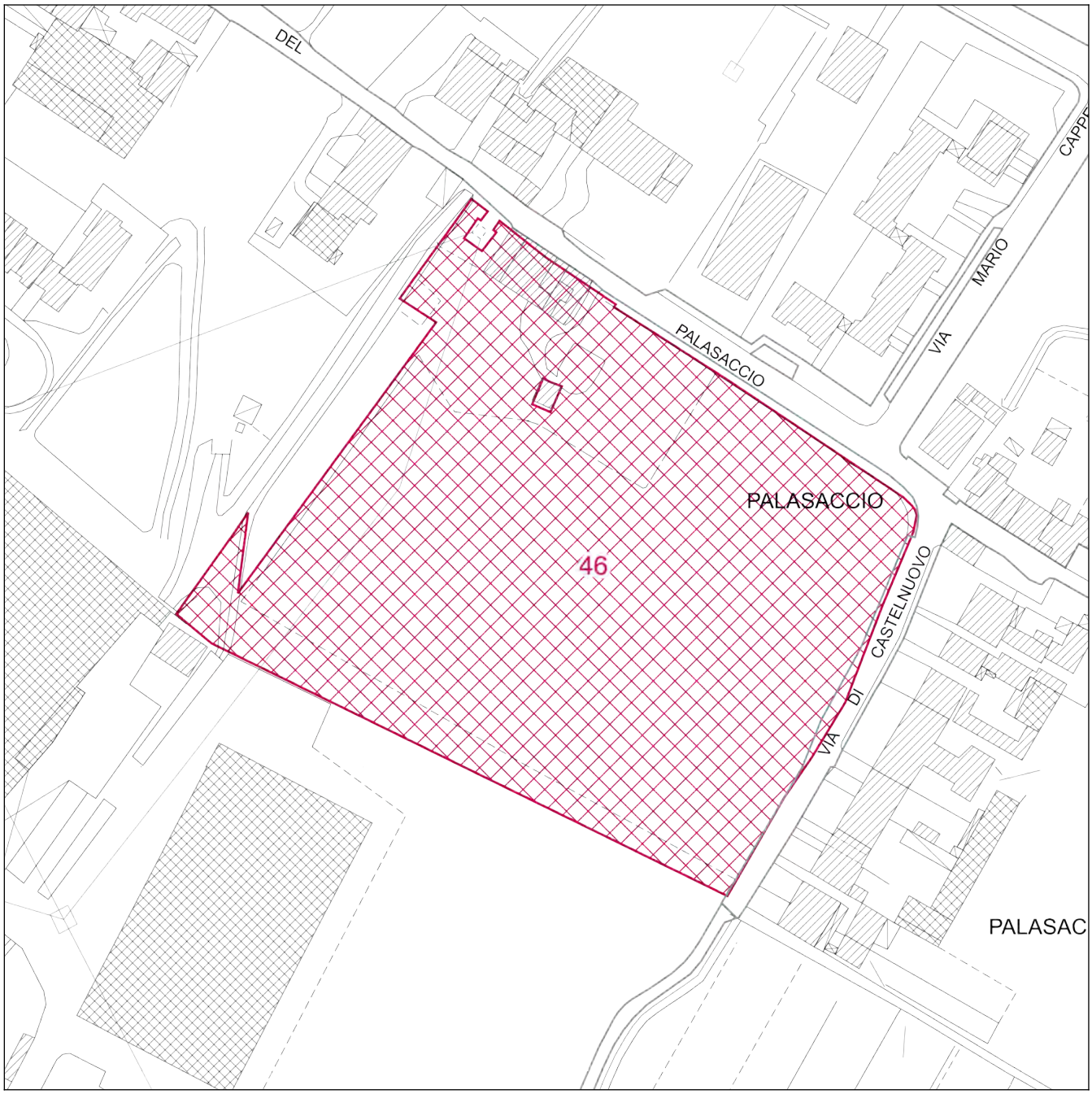
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Pertanto l'osservazione risulta non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 47

P.G.: 221188 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Gentili Giampaolo

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobile Viaccori srl

Riferimenti catastali:

Foglio 70 - Particella 200

Foglio 70 - Particella 201

Foglio 70 - Particella 202

Foglio 70 - Particella 222

Foglio 70 - Particella 229

Foglio 70 - Particella 985

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_II_IV - Elementi patrimoniali delle struttura ecosistemica e agroforestale

ST_INV_II_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni di proprietà della società immobiliare Viaccori srl che nella tavola ST_INV_II_IV sono classificati come morfotipi rurali dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle. Tuttavia i terreni limitrofi, aventi le stesse identiche caratteristiche agricole, la stessa esposizione, la stessa quota e stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono stati inseriti nel morfotipo “area agricola di pianura a dominanza del vivaismo ed orticoltura specializzata”. Si chiede pertanto la riclassificazione del terreno in questione attribuendo il morfotipo “area agricola di pianura a dominanza del vivaismo ed orticoltura” con la possibilità di esercitare attività di vivaismo, ortovivaismo e vasetteria.

Controdeduzione tecnica:

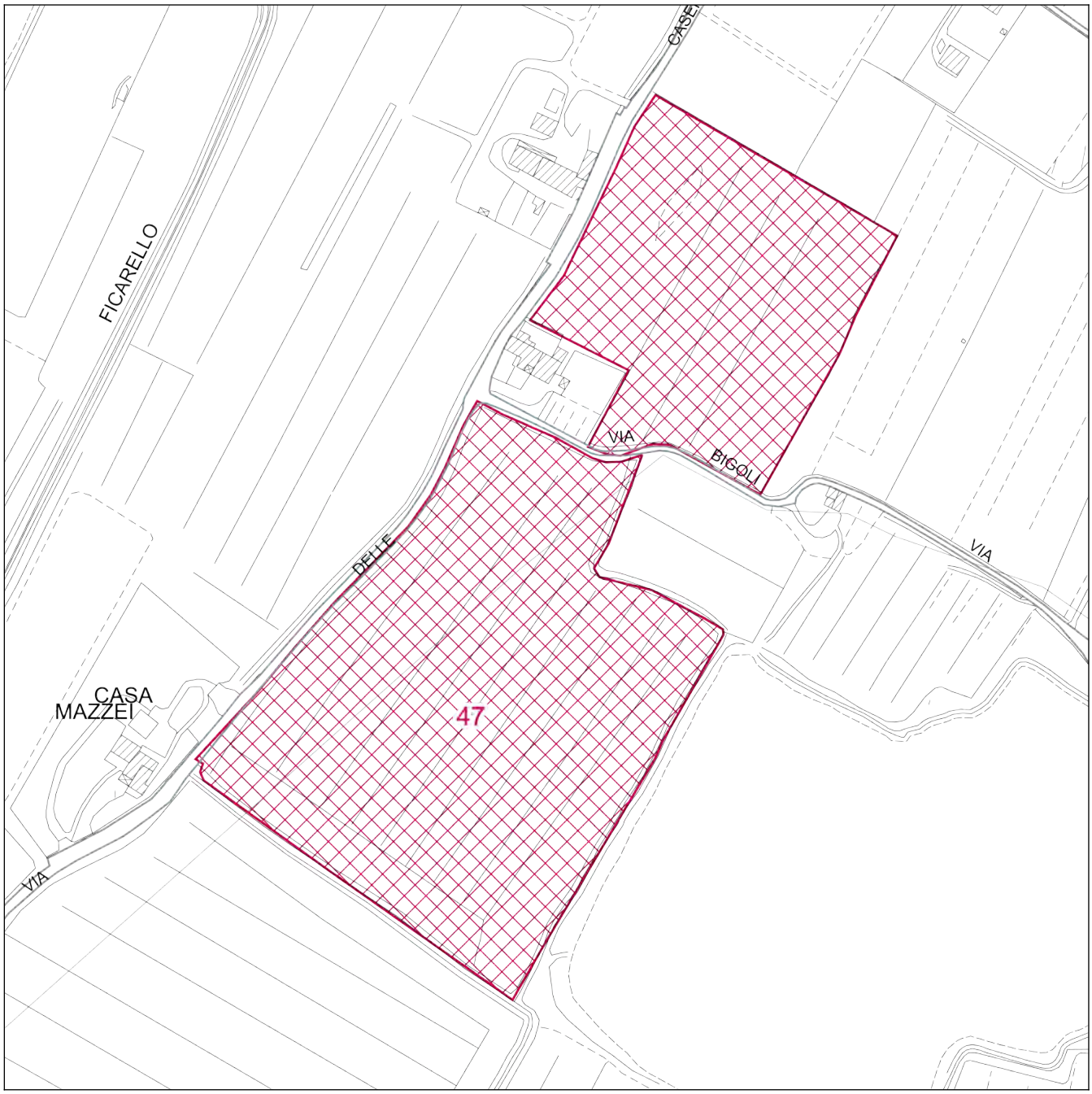
Il Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle (art. 17, comma 9 Disciplina di Piano) vede la compresenza di aree umide e vivai di modesta consistenza. Pur presentando caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica, tuttavia viene annoverato tra gli elementi patrimoniali (elaborato ST_PATR_II_IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale) quale “matrice agricola di pianura a media permeabilità ecologica”.
Per tale motivo il Piano Strutturale nelle regole di tutela e disciplina del morfotipo cui l’area appartiene, ha come obiettivo il contrasto all'impermeabilizzazione dei suoli e alla frammentazione degli agroecosistemi e della maglia agraria, la limitazione di pratiche agricole intensive e idroesigenti. Incentiva invece politiche che coniughino la finalità produttiva con forme di conduzione sostenibile e attività complementari, per garantire il rispetto dei valori paesaggistici, delle risorse e della biodiversità.

Tutto ciò premesso, per il riconoscimento del valore del morfotipo in cui l’area si colloca, l’osservazione si ritiene non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 48

P.G.: 221193 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 92 - Particella 948

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area di circa 24.443 mq, situata lungo la via di Castelnuovo ed accessibile anche dal piazzale pubblico in fregio a via Albano Laziale. L'area è quindi ben urbanizzata e presenta le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbano. Nel PS vigente detta area è compresa marginalmente nella struttura agroambientale che si estende direttamente a ridosso degli insediamenti produttivi di Fontanelle. La tavola ST_DISC_1 inserisce l'area nel territorio rurale.
Il richiedente evidenzia che l'area potrebbe prestarsi ad una limitata espansione dell'edificato produttivo, senza ulteriori urbanizzazioni, con l'accesso dal piazzale su via Albano Laziale e che presenta tutte le caratteristiche richieste dalla L.R. 65/2014 per essere inclusa nell'ambito urbano. Questo potrebbe consentire una disponibilità di circa 5.000 mq di Se produttiva, con i criteri perequativi indicati dall'art. 82 del PO e la realizzazione di filtri a verde che segnano il confine tra area urbana e territorio rurale e contribuiscono alla determinazione di aree di forestazione urbana.

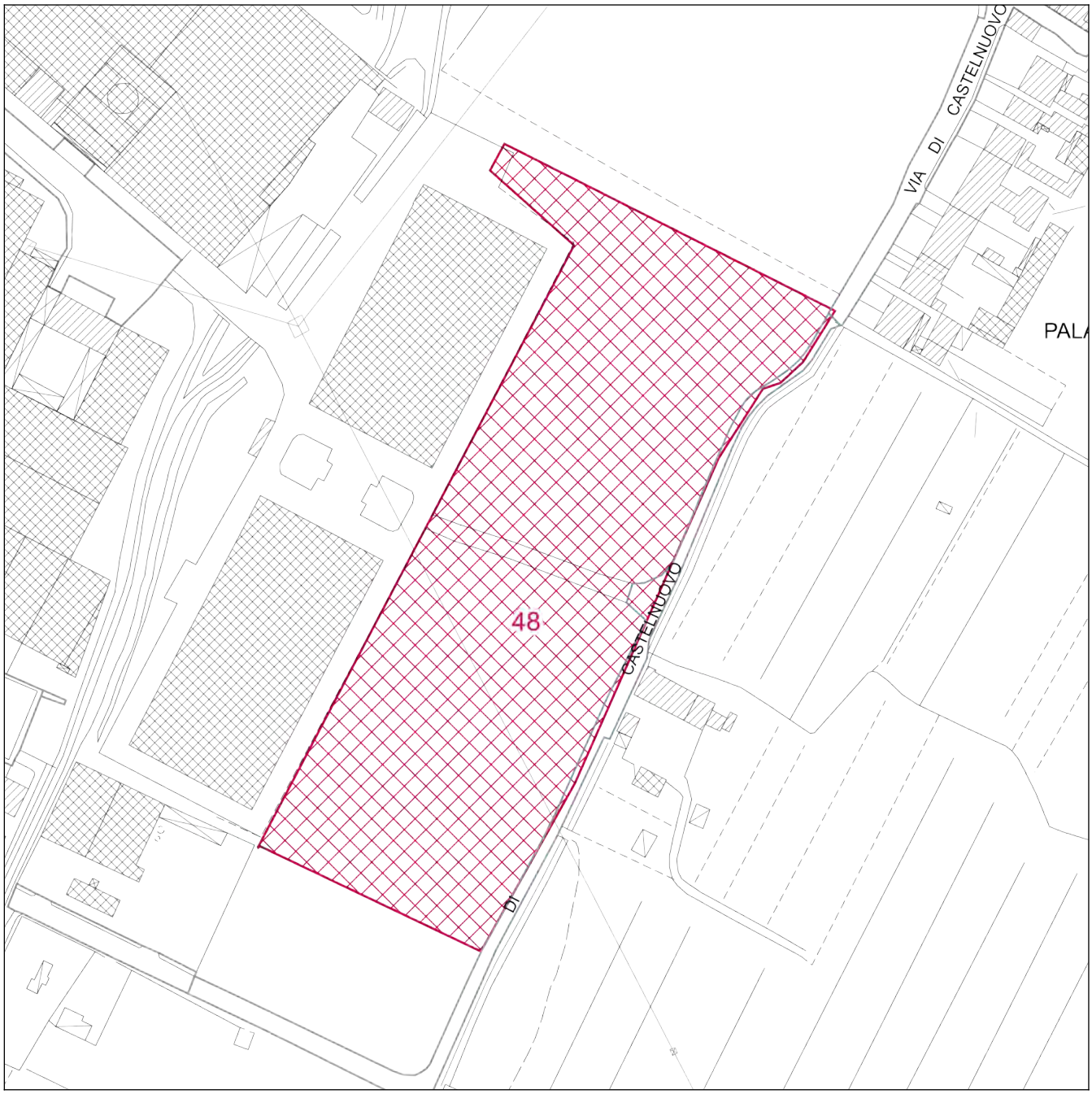
Controdeduzione tecnica:

Considerato il valore paesaggistico ed ecologico delle aree in oggetto e l'evidente continuità con il territorio rurale circostante si ritiene corretta la scelta effettuata dal PS mantenendo in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margini ed impedendo la formazione di nuove margini urbani edificati.
Rispetto poi alle richieste in merito al nuovo insediamento produttivo queste sono da considerarsi non pertinente trattandosi di aspetti che esulano dalle competenza attribuite dalla 65/2014 al Piano Strutturale.
Stante quanto precedentemente affermato, l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 49

P.G.: 221196 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 77 - Particella 1812 - Subalterno: 506

Foglio 77 - Particella 618 - Subalterno: 509

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di magazzini artigianali facenti parte del complesso posto tra la via Piazzanese e via Cava. Si evidenzia che l'area urbana che attualmente è compresa nell'ambito V1 del PO, consente l'accesso ai 2 magazzini; nel PS adottato l'area è inclusa nel territorio rurale, non tenendo in considerazione l'attuale stato di fatto e le necessità funzionali di accesso all'opificio. Si chiede tale area si inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato.

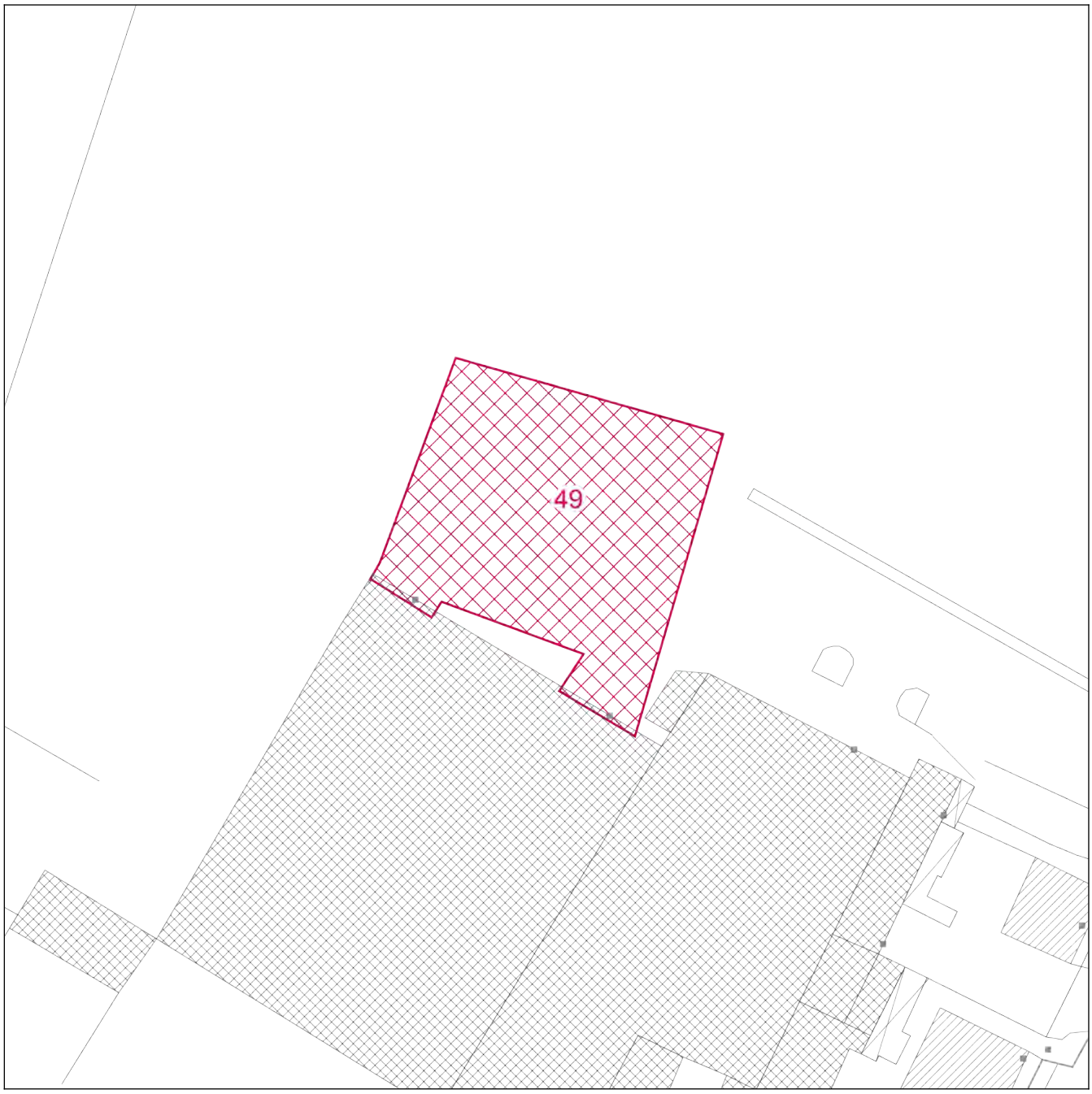
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 50

P.G.: 221288 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bartolini Daniele

In qualità di: Legale rappresentante della società Gellino sas di Daniele e Lorenzo Bartolini & C.

Riferimenti catastali:

Foglio 73 - Particella 929

Foglio 73 - Particella 1287

Foglio 73 - Particella 1371

Foglio 73 - Particella 1399

Foglio 73 - Particella 100

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione è distinta nella tavola ST_DISC_1 dal numero 4 con asterisco (previsioni oggetto di conferenza di copianificazione) e nell' elaborato DP_1_1 dalla scheda n.04. Si richiede che la scheda 04 nella parte descrittiva "Finalità", alle destinazioni d'uso già previste di attività produttive e limitatamente alla sola casa colonica di attività di uffici e commerciali complementari all'attività produttiva siano aggiunte le destinazioni d'uso di commercio all'ingrosso per la parte produttiva e per la sola casa colonica anche la destinazione d'uso commerciale e di uffici non complementare all'attività produttiva. La presente domanda è motivata dalla scarsa domanda da parte dell'area produttiva di funzioni di uffici e commercio all'interno della casa colonica. Pertanto in mancanza della possibilità di offrire le funzioni di uffici e commercio non complementari alle attività produttive, le funzioni complementari non sono sostenibili.

Controdeduzione tecnica:

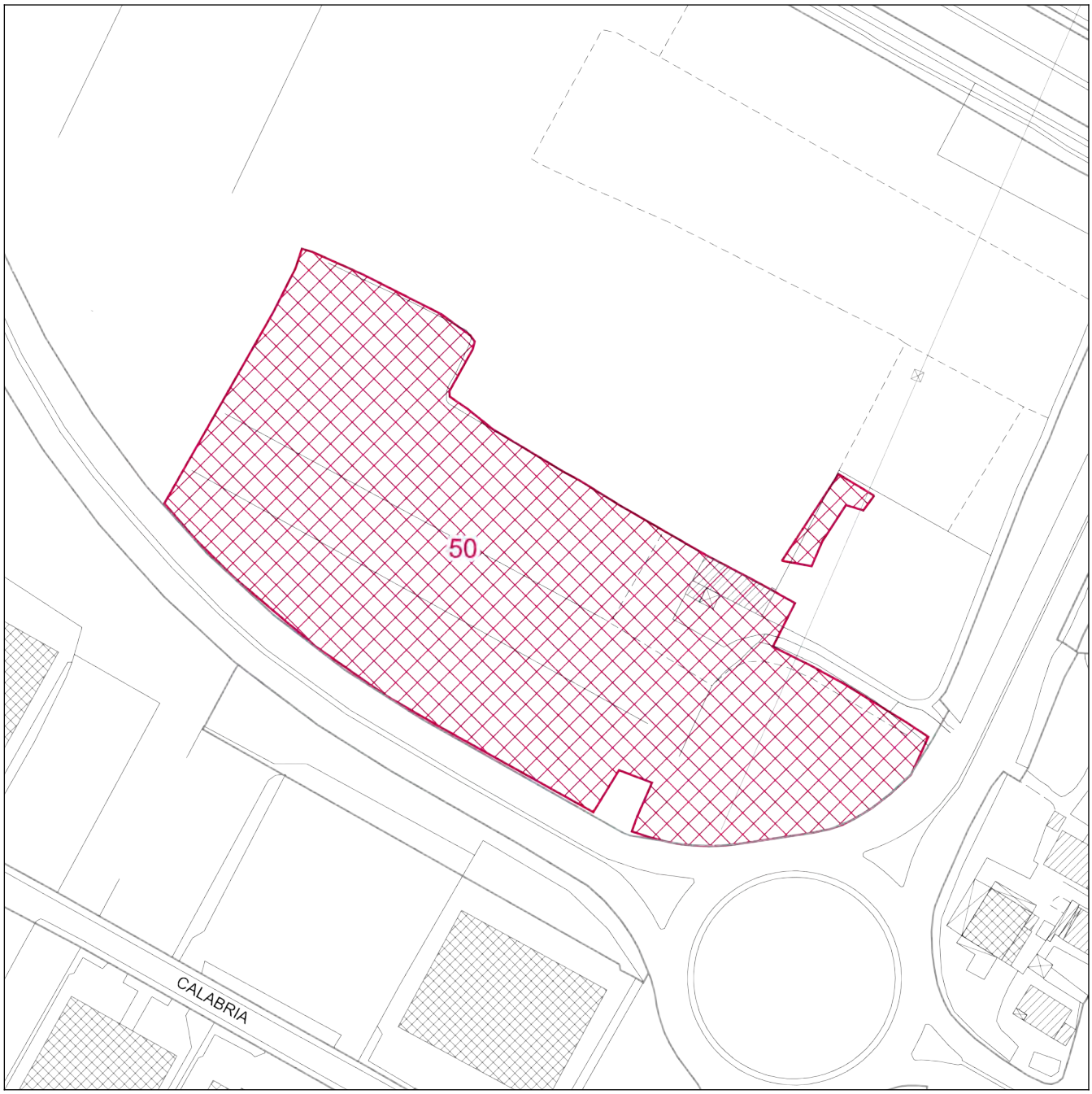
In relazione agli obiettivi promossi dalle scelte strategiche del Piano Strutturale e in parziale accoglimento a quanto richiesto in questa ed in altre osservazioni si ritiene di inserire all'art.81 – Disposizioni generali, in coerenza con quanto, già previsto dall'art. 99 co. 3 della L.r.65/2014, la facoltà per gli strumenti urbanistici comunali o per la disciplina delle funzioni di individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili:

- residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;
- industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 51

P.G.: 221308 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Baldi Francesca

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 41 - Particella 427

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno oggetto dell'osservazione è posto in via Fra I Campi nella frazione di Galciana. Ha il fronte direttamente sulla pubblica via ed una consistenza pari a 5.510 mq ed è confinato sui 2 lati da due nuclei di fabbricati residenziali ed è fronteggiato, sul lato opposto alla strada, da un altro gruppo di abitazioni. Ha in sostanza le caratteristiche di un'area urbana identificabile come lotto interstiziale. Si chiede la possibilità di dare continuità al fronte edificato, mitigando l'attuale effetto di area di frangia, cercando di consentire l'inserimento di nuove abitazioni con tipologie e altezze coerenti con quelle del contesto circostante. In sintesi si chiede l'esclusione dell'area dall'ambito periurbano e l'inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato.

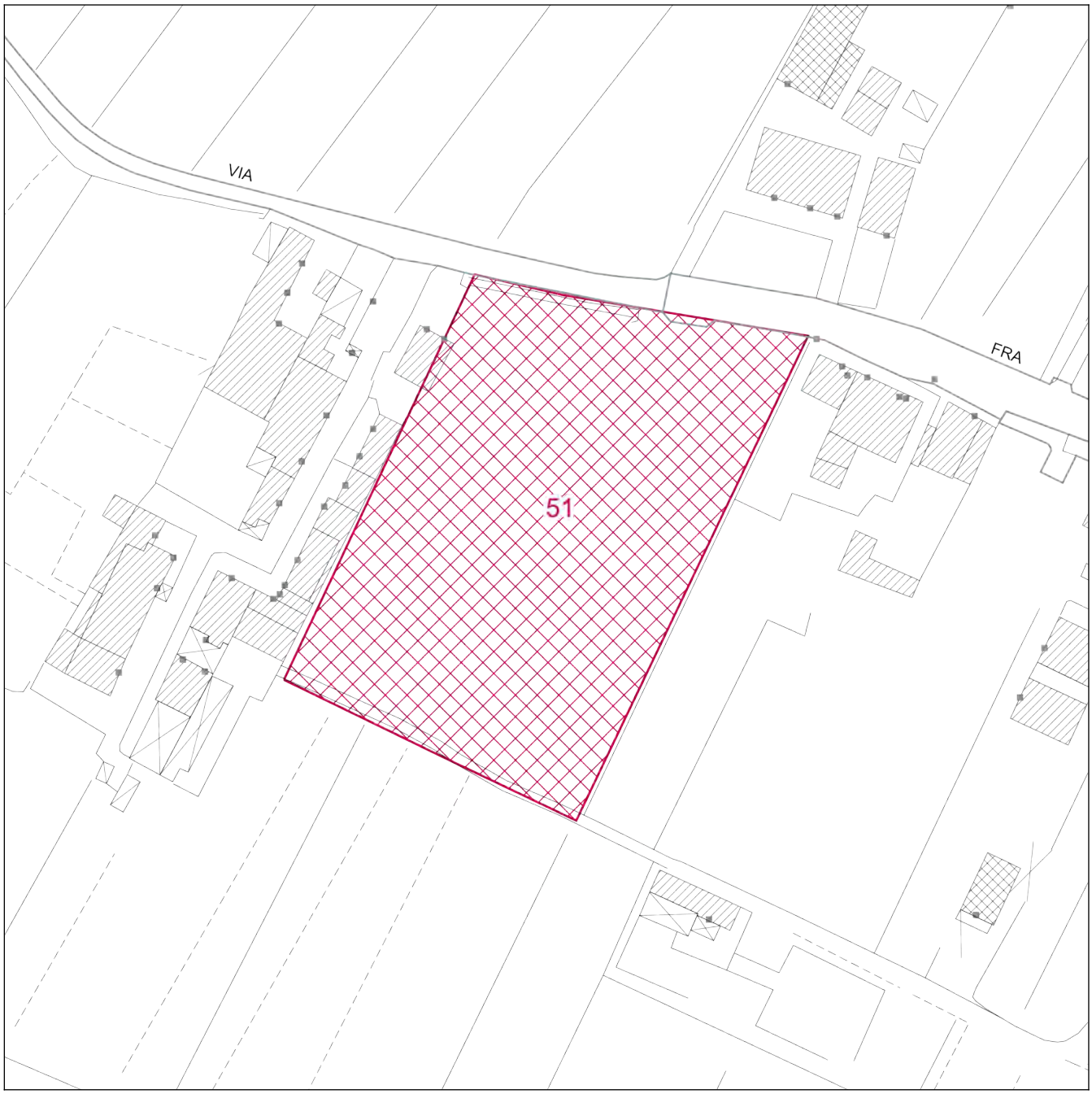
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Per quanto detto l'osservazione non si ritiene accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 52

P.G.: 221321 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Pratesi Maurizio

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 96 - Particella 185

Foglio 96 - Particella 368

Foglio 96 - Particella 369

Foglio 96 - Particella 367

Foglio 96 - Particella 264

Foglio 96 - Particella 324

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Gli immobili a destinazione industriale oggetto della presente istanza costituiscono porzione di una più ampia proprietà degli osservanti che si estende a Sud oltre i piazzali di pertinenza oggi esistenti. E' accessibile da via Traversa del Crocifisso, 29. La movimentazione dei mezzi e delle merci trova estrema difficoltà a svilupparsi negli spazi scoperti di pertinenza del complesso industriale, soprattutto per la porzione più a sud-ovest, data la ristretta profondità del resede. La forma dell'attuale resede tergale è frutto di una limitazione dell'area produttiva rispetto all'area agricola, rispondendo più ad una rappresentazione grafica piuttosto che alla funzionalità necessaria. Si richiede di modificare il limite del territorio urbanizzato in modo da consentire, in parallelo al fronte del fabbricato, l'estensione della pertinenza così da poter adeguare il piazzale per la sua piena funzionalità.

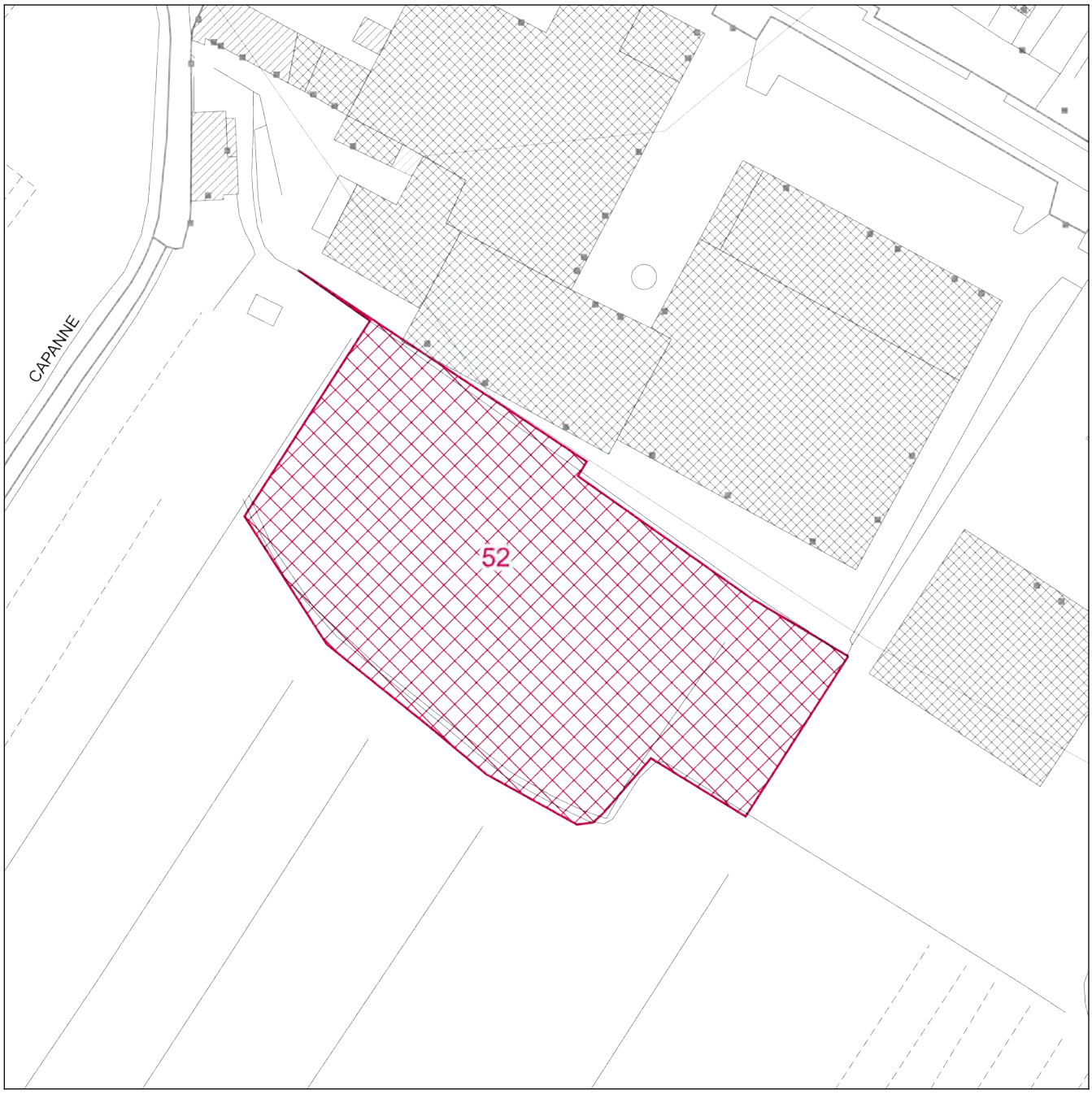
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS. Le modifiche effettuate alle perimetrazioni hanno determinato la modifica dei seguenti elaborati grafici costitutivi del PS: QC_AE_1, QC_AE_3, QC_AE_4, QC_AI_1,QC_AI_3, QC_AI_9, QC_AI_10, QC_AI_20, ST_DISC_1, ST_INV_II_IV, ST_INV_III_2, ST_PAE_1, ST_PATR_II_IV

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 53

P.G.: 221329 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bocchino Mario

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 15 - Particella 1833

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

L’area oggetto dell’osservazione è classificata dal PO come TSR.1, interna a perimetro urbano. Il PS adottato la inserisce invece nel territorio rurale. La presente osservazione rileva come la modifica della classificazione dell’area sia priva di motivazione, trattandosi di un’area ad ogni effetto inserita nel tessuto urbano, con ampio fronte sulla via di Cantagallo nella porzione di questa via edificata sui due fronti stradali. L’area ha le caratteristiche di un lotto interstiziale ed è in corso la definizione di una proposta perequazione urbanistica che verrebbe inficiata da questa nuova classificazione.

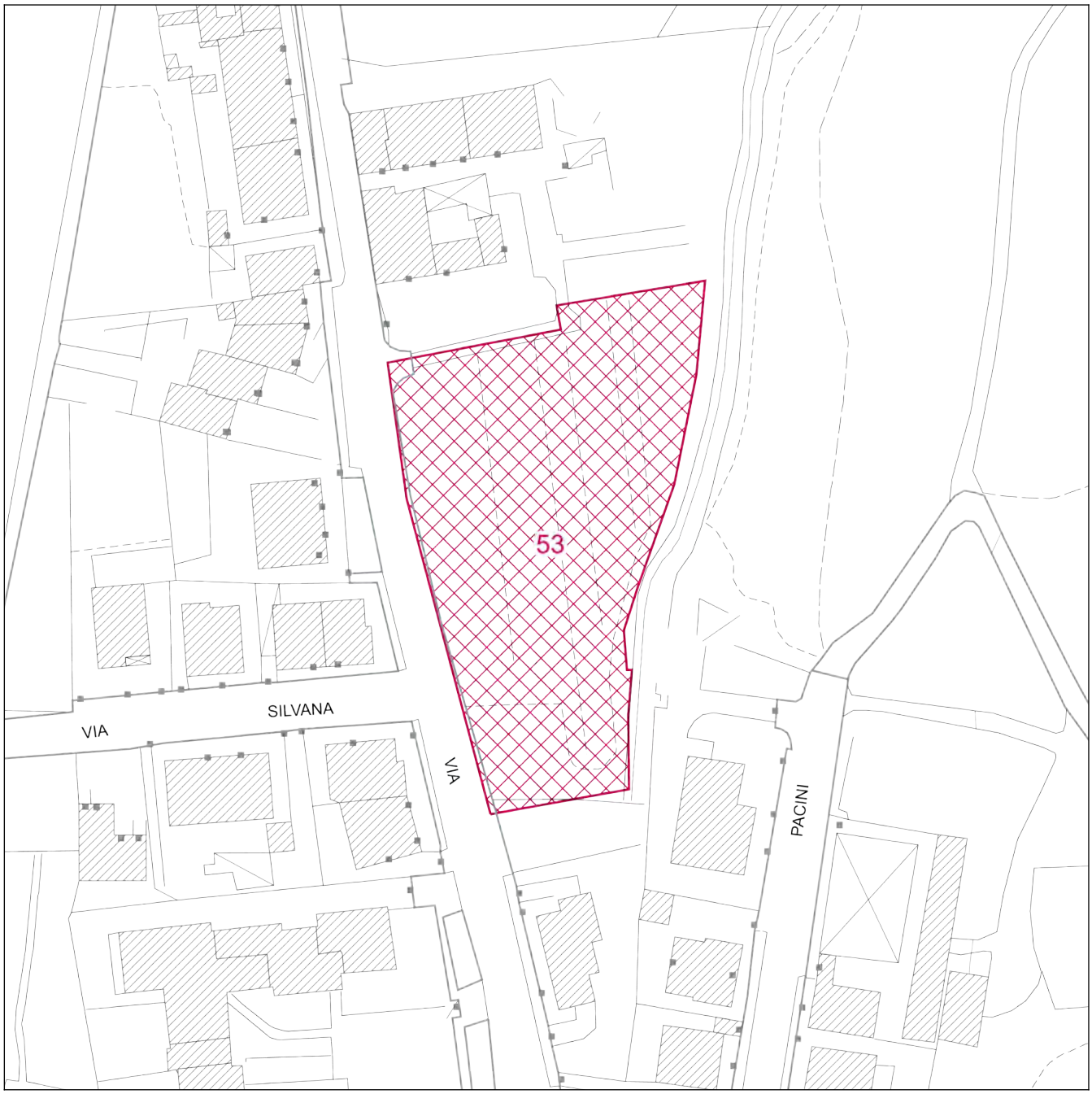
Controdeduzione tecnica:

Considerato il valore paesaggistico ed ecologico dell'area in oggetto (“matrice agricola collinare ad elevata permeabilità” - ST_PATR_II_IV) e l'evidente continuità con il territorio rurale circostante si ritiene corretta la scelta effettuata dal PS mantenendo in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margine ed impedendo al contempo la formazione di nuove frange urbane, in accordo con gli obiettivi strategici del Piano.
Stante quanto precedentemente affermato l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 54

P.G.: 221336 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Giovannelli Silvia

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

Per l'immobile in oggetto è stato approvato nel 2017 un PDR ed è inserito nel P.O. vigente con una volumetria di 21.000 mq per residenza. Il PS adottato inserisce l'immobile tra gli edifici di archeologia industriale nella scheda n.10 con alto valore storico su tutta la via Battisti e medio valore all'interno, per la parte dei magazzini di via Franceschini. Si contesta il PS adottato in quanto:
1- ha violato il principio di legittimo affidamento previsto dalla legge sul procedimento amministrativo in quanto il procedimento che avrebbe portato al convenzionamento del progetto era già in fase molto avanzata ed è stato sospeso a causa del periodo covid e a causa di altri eventi non imputabili alla proprietà. Si chiede pertanto di essere rimessi in termini per la stipula della convenzione.
2- violazione del principio della partecipazione della collettività. Si rileva che il PDR Valaperti è inserito nel PO vigente pertanto il nuovo PS appare adottato in violazione del principio della partecipazione dei soggetti qualificati che hanno un interesse diretto. La proprietà non ha ricevuto alcuna comunicazione del procedimento di avvio in violazione alle norme sul procedimento amministrativo e comunque non ha partecipato al procedimento di formazione del nuovo PS che è caduto durante il periodo covid.
3-violazione del principio di analisi del territorio, efficienza e sostenibilità. Il Comune non ha tenuto conto che l'area su cui insiste il PDR Valaperti è da anni in attesa di trasformazione con strutture fatiscenti ed in stato di degrado. Le scelte della P.A. sono censurabili anche sotto il profilo dello studio e analisi del territorio che non è archeologia industriale.
4-violazione di un interesse pubblico preminente. Si eccepisce che la P.A., se escludesse il Piano Valaperti dal nuovo PS e dunque dal futuro PO, potrebbe essere considerata inadempiente sotto il profilo della carenza di interesse pubblico preminente. Si eccepisce che per dare attuazione all'archeologia industriale del PS sarebbe necessario attendere i tempi del nuovo piano operativo che pianifica il dettaglio delle destinazioni nuove e nuove volumetrie ed attendere la nuova giunta e le nuove elezioni con tempi e costi ulteriori per la proprietà.
5- violazione dei principi di efficienza e di sostenibilità e indeterminatezza del valore dell'area.
6-violazione del principio di efficienza e sostenibilità.
Per quanto sopra esposto si chiede che il PDR Valaperti venga inserito nel nuovo PS previo convenzionamento.

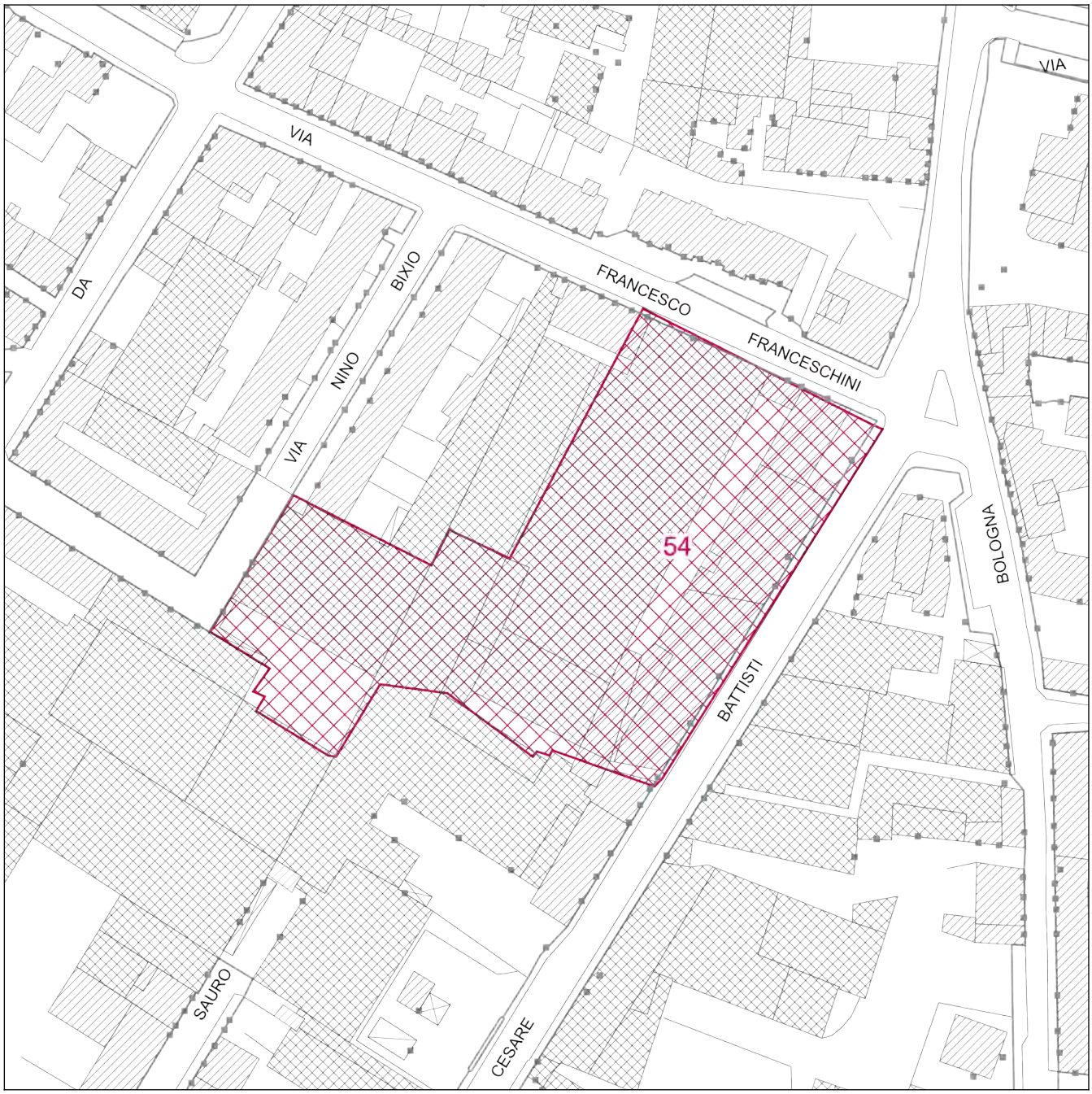
Controdeduzione tecnica:

In risposta ai punti dell'osservazione si ritiene:
1. Le disposizioni transitorie del Piano Strutturale risultano coerenti con la giurisprudenza in materia, che considera l'ipotesi di avvenuta stipula della convenzione urbanistica come unica posizione qualificata di affidamento del privato, che non può essere legittimamente modificata dalla pianificazione sopravvenuta (non rilevando in tal senso l'eventuale sola approvazione di Piano di recupero/piano attuativo);
2. La procedura di avvio del procedimento di formazione del nuovo PS si è svolta nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art.17 e art.36 della L.R. 65/2014 e ne è stata data corretta comunicazione sui siti istituzionali. In base alla normativa vigente non è previsto in fase di formazione del PS l'obbligo per la P.A. di comunicare in maniera singola agli interessati l'avvio del procedimento di un atto di governo del territorio ma di utilizzare idonee forme di pubblicità volte ad avvisare l'intera cittadinanza in accordo con la L. 241 del 1990.
3. La classificazione e la disciplina dell'area in questione risulta, pur alla luce degli interventi nel tempo intercorsi sul bene, del tutto coerente con le caratteristiche dei beni in esame anche tenuto conto degli elementi valoriali e testimoniali dei medesimi.
4. Gli interessi pubblici in rilievo sono correttamente espressi dal Piano Strutturale per il tramite anche della classificazione dei beni in questione e della conseguente disciplina prevista per i medesimi, alla luce di un compiuto quadro conoscitivo di riferimento, dal momento che L.R 65/2014 assegna al Piano Strutturale il compito di individuare i beni patrimoniali del territorio ed elaborare una disciplina che li tuteli e li valorizzi;
5. L'articolazione tra disciplina del Piano Strutturale e del Piano operativo risponde alle previsioni inerenti i due strumenti di cui alla L.R. 65/2014: la concreta e puntuale disciplina conformativa dei luoghi e beni in questione è, pertanto, necessariamente demandata al Piano Operativo.
6. Non constano allo stato, a conoscenza dell'Ente, eventuali problematiche di sicurezza/salubrità dei beni ed aree in questione che, qualora dovessero venire in rilievo, saranno oggetto di appositi provvedimenti comunali.
Stante quanto sopra affermato l'osservazione si ritiene non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 55

P.G.: 221340 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Gentili Gianpaolo

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Viaccori

Riferimenti catastali:

Foglio 100 - Particella 318

Foglio 100 - Particella 349

Foglio 100 - Particella 835

Foglio 100 - Particella 117

Foglio 100 - Particella 347

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area a Sud del Macrolotto 2, in aperto territorio agricolo che il PS adottato classifica nella TAV. ST_DISC_1 in parte come "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide" ed in parte quale " territorio rurale". La proprietà ritiene che possano esservi insediate nuove funzioni produttive o funzioni più complesse legate alla ricerca, all'innovazione tecnologica ed al ciclo dell'economia circolare.
A tal fine viene richiesto sia l'inserimento di tali aree fra gli Ambiti Periurbani, sia di assoggettarle alla conferenza di copianificazione con apposita scheda dimensionale.

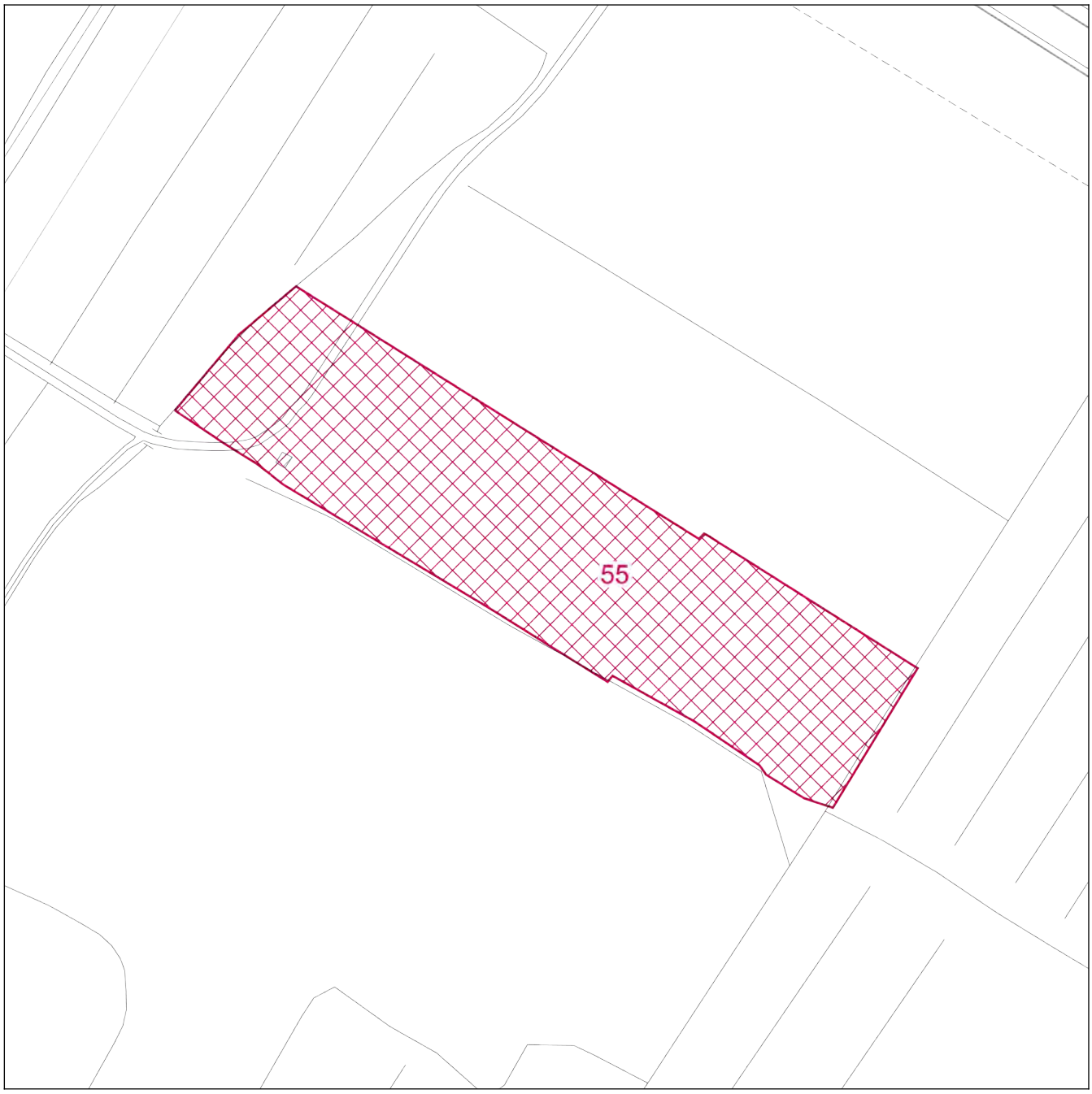
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione in quanto collocate in un paesaggio che ancora presenta caratteri rurali e situato in adiacenza al tracciato della gora Bandita in coerenza con l'obiettivo strategico dell'A.C. di mantenere in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole e non contribuire alla frammentazione delle aree agricole. Stante quanto detto fino ad ora, si considera l'osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 56

P.G.: 221128 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bragagni Ettore

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 76 - Particella 1570

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terreno posto in via I Maggio che pur essendo in continuità con il tessuto insediativo che sorge lungo la via e quindi completamente urbanizzato, è stato inserito nel territorio rurale nel nuovo Piano strutturale adottato. Il terreno risulta gravato dal vincolo cimiteriale. Con l'osservazione si manifesta l'intenzione di realizzare un impianto sportivo all'aperto, ampliando i servizi territoriali della zona densamente abitata, previa richiesta di deroga alla Asl e al consiglio comunale, con l'obiettivo di ampliare la dotazione di servizi per ogni ambito insediativo.

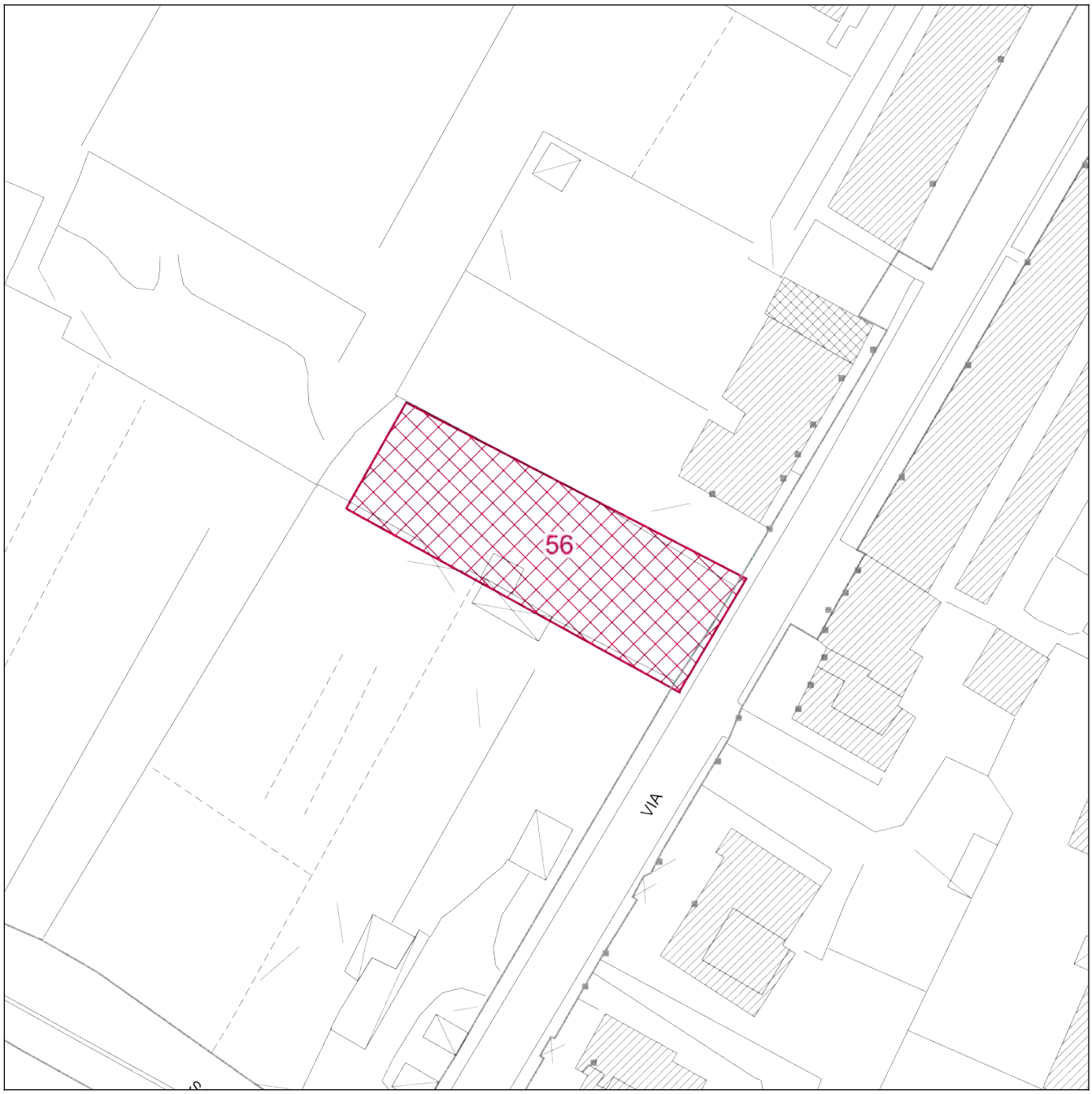
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L'area in oggetto si colloca inoltre in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 L.R 65/2014. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 57

P.G.: 221351 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bini Franco

In qualità di: Legale rappresentante della società L.D.S. srl

Riferimenti catastali:

Foglio 75 - Particella 167

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Il complesso industriale oggetto della presente osservazione costituisce porzione di una più ampia proprietà della L.D.S. srl. E' accessibile dalla via Inghirami al civico n. 11 e 13 e lateralmente dalla via Stefano Vai. Sede di una importante attività industriale operante nel settore dei tessuti tecnici, ospita tutt'ora in parte lavorazioni "umide" legate al ciclo tessile. L'originaria attività è in parte oggi ridimensionata ed affidata in locazione a nuovi soggetti.
L'area oggetto di osservazione ha una consistenza complessiva di circa 12.000 Mq. Il complesso si compone di un unico corpo allungato con una corte interna. Il fronte a Sud sulla declassata ha la palazzina uffici mentre nelle altre tre ali hanno sede le lavorazioni. La presente osservazione è tesa a mantenere la necessaria flessibilità di intervento sul fabbricato, anche per adeguarlo a nuove eventuali esigenze legate al ciclo produttivo. Il PO lo classifica come TP.4; in questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RNF, con incrementi fino al 40% dell Se in caso di nuovi edifici con altezza fino a 35 mt. Nel PS adottato il fabbricato viene inserito tra gli edifici di produttivo tipologico alla scheda n. 40 – Lavatura e pettinatura lane Via Vai e gli viene attribuito valore “alto” ed è disciplinato dall’art.20 comma 4 lettera b della Disciplina di Piano e art. 25 comma 3.

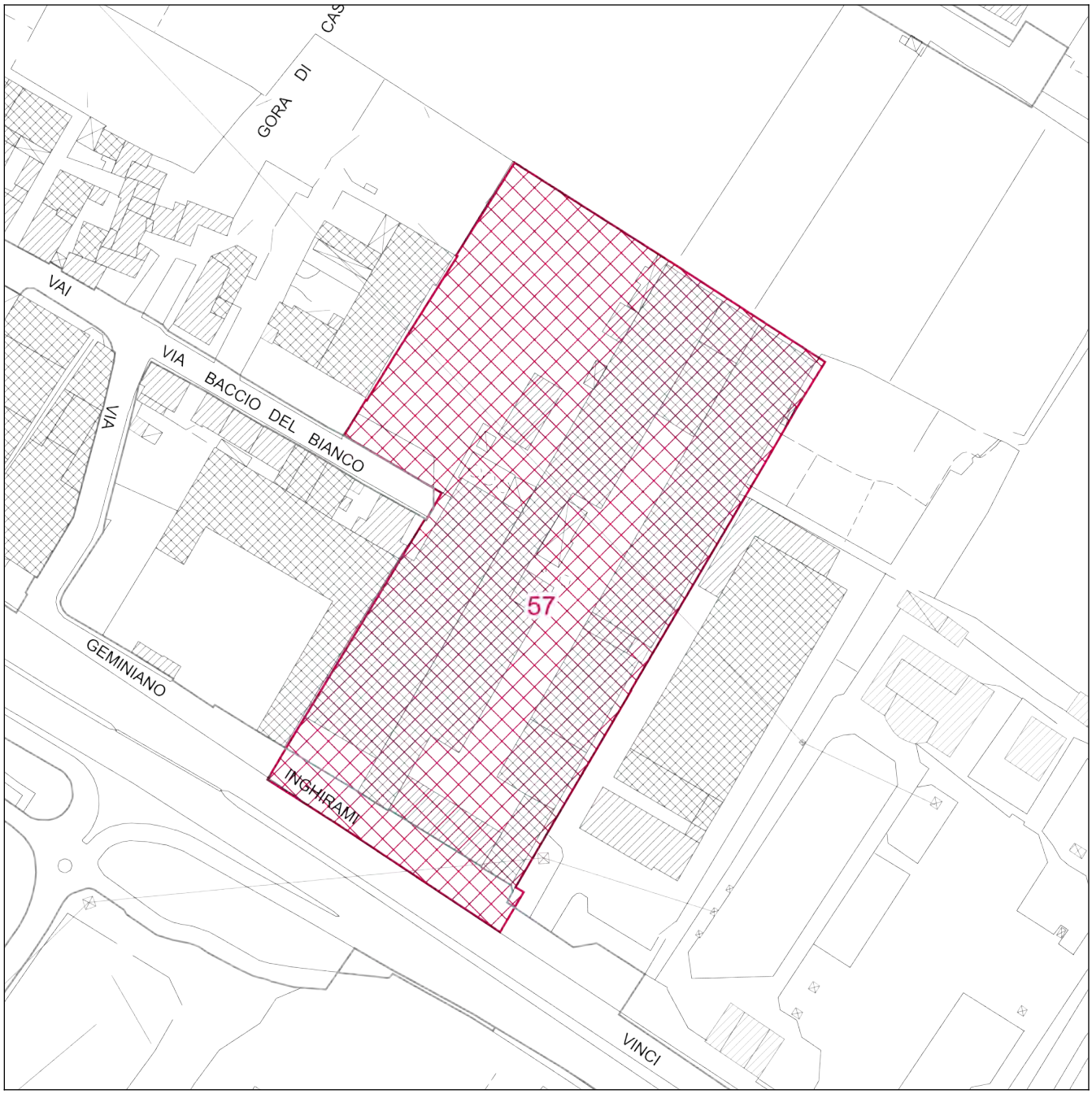
Controdeduzione tecnica:

Il PS adottato riconosce quali Produttivo Tipologico i complessi produttivi che presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici di particolare valore testimoniale. Tra questi è correttamente annoverato il complesso edilizio oggetto della presente osservazione. Si specifica inoltre che il Piano Strutturale, per sua natura, non disciplina gli interventi edilizi sull'edificato, ma delinea le scelte strutturali e strategiche su scala territoriale. Si deduce che l'osservazione non è pertinente visto che fa riferimento alla disciplina del futuro Piano Operativo.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 58

P.G.: 221377 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Faggi Alessandro

In qualità di: Legale rappresentante della società Faggi Costruzioni srl

Riferimenti catastali:

Foglio 74 - Particella 1646

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PAE_1 - Individuazione dei paesaggi urbani e rurali

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

Disciplina

DP_1_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

L'area è posta su via del Malfante in prossimità dell'abitato presente con una Superficie Territoriale di 2.331 mq. Si chiede di inserire tale area fra quelle esterne al territorio urbanizzato per interventi di nuova edificazione diversi dalla residenza da assoggettare a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.T. 65/2014.
Nello specifico si chiede che l'area individuata, già dotata di adeguata urbanizzazione, possa essere inserita nell'elenco delle aree suddette al fine di insediare una struttura turistico ricettiva del tipo RTA per complessivi 800 mq di SE disposta su 2/3 piani in armonia con l'edificato circostante. Il dimensionamento del Piano strutturale pertanto dovrà essere modificato al fine di permettere al P.O. di prevederne la realizzazione.
In alternativa alla richiesta suddetta, si fa presente che, l'impresa Faggi Costruzioni srl, proprietaria del terreno ha necessità di realizzare la propria sede aziendale operativa e di rappresentanza, pertanto in subordine si richiede che il Piano Strutturale contenga il dimensionamento di Direzionale e di servizio di 700 mq di SE. Resta inteso che anche in caso di accoglimento di una nuova previsione a destinazione Direzionale e di servizio anch'essa dovrà essere assoggettata a Conferenza di Copianificazione.

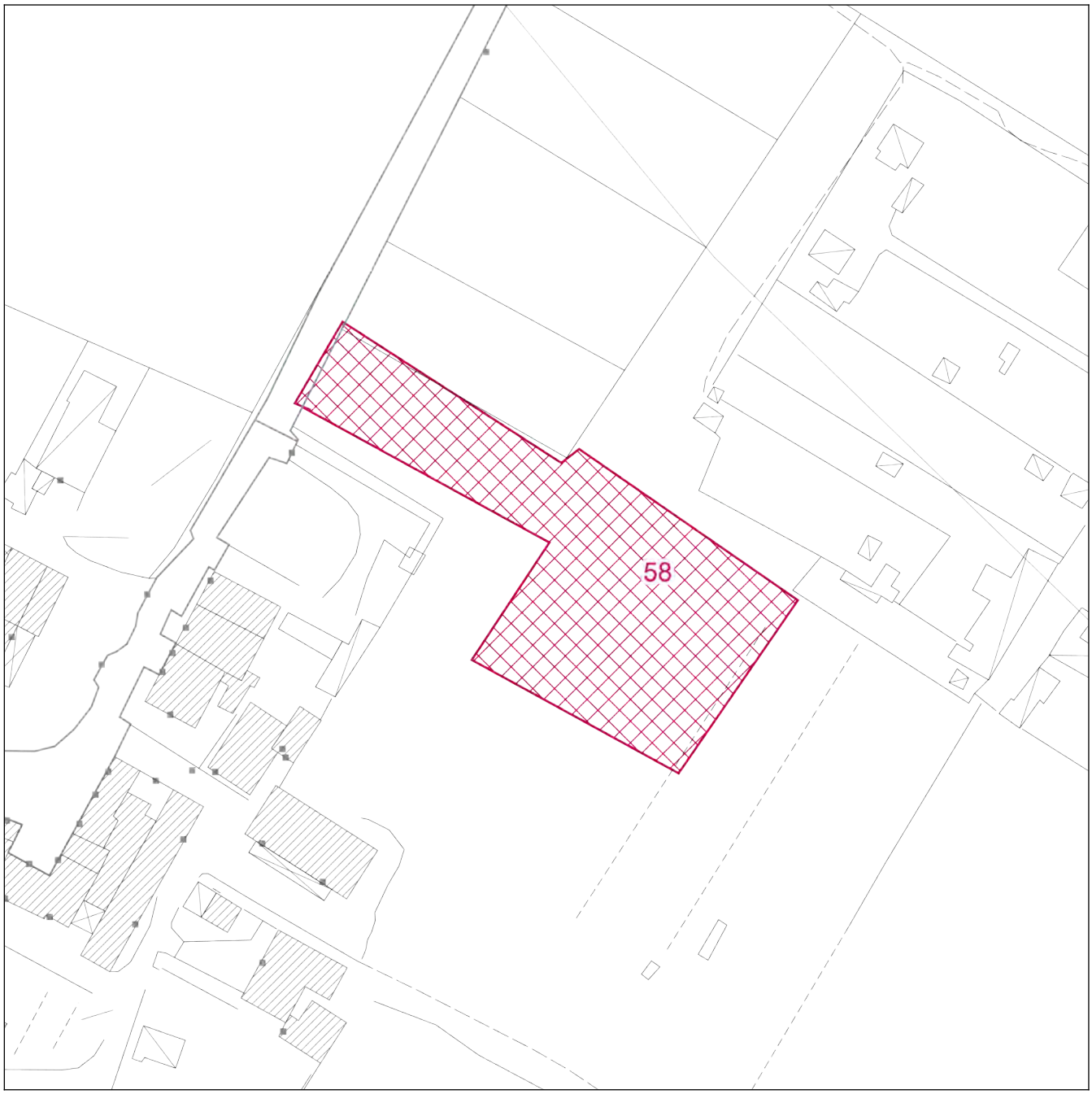
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Pertanto la richiesta di realizzare una struttura turistico-ricettiva o, in alternativa, una sede aziendale in quel'ambito confligge, con quanto affermato dal Piano sia a livello statutario che strategico.
La richiesta pertanto è ritenuta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



OSSERVAZIONE N. 59
presentata con P.G. 221389 del 06/10/2023

A seguito di revisione da parte degli uffici comunali si segnalano le seguenti correzioni per gli elaborati in elenco:

1. Osservazione d'ufficio da parte del Servizio Urbanistica, Transizione Ecologica e Protezione Civile , UO Ufficio di Piano

a) Elaborati grafici

- Elaborato QC_AI_15_Elaborato conoscitivo per la definizione della struttura insediativa : Tessuto storico produttivo fondativo, inserire tabella sintetica con Valori/opportunità e Criticità, presente nella pag. 157 della Relazione Generale ma non nell'elaborato su indicato;

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Testimonianza del tessuto produttivo di cui si compone gran parte della città storica e contemporanea.	Difficile penetrabilità degli spazi: i tessuti sono rappresentati talvolta da isolati di notevoli dimensioni.
Presenza di spazi aperti che possono entrare in relazione con aree pubbliche.	Quasi totale assenza di spazi aperti pertinenziali a fronte di una superfice coperta che interessa la gran parte del lotto fondiario.
Aree con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale.	Grandi superfici con funzione monospecifche a valenza produttiva che compongono talvolta nuclei urbani chiusi dove la relazione con lo spazio pubblico è quasi inesistente.
	La tipologia edilizia non consente un facile riuso dei volumi esistenti verso nuove funzioni.

- Elaborato ST-AF-5-ristagni-tr-200-anni (nord e sud) manca la ctr di sfondo;
- Tavola ST_PAE_1 non è stato acceso il layer degli edifici della ctr;
- Tavola ST_VI_2_CS - Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico – Centro storico spostare la scritta "scala 1:2000" ed eliminare "scala 1:15000";
- Tavola ST_PATR_III_elem_patr_strutt_insediativa eliminare il retino puntinato "Pert_storiche" perché il tema è campito due volte;
- Tavola ST-VI-2-CS togliere la Gora del Palasaccio;
- Tavola ST_PATR_III – eliminare i perimetri delle scuole dal verde patrimoniale – Scuola Pizzidimonte - scuola De Andrè - Scuola elementare a La Querce;
- Tavola ST_PATR_III eliminare il perimetro dell'area sportiva riguardante la realizzazione della nuova piscina a Iolo, dal verde patrimoniale
- Tavola ST_PATR_III il retino del produttivo tipologico è poco leggibile pertanto è necessaria una modifica del colore e una retinatura più evidente
- Elaborato QC_AI_21 – inserire componenti del gruppo di lavoro della società IRIS

b) Elaborato DP.1 -Disciplina di Piano

- art. 84 comma 3 punto 1 - togliere "dell'archeologia industriale" e inserire "degli edifici produttivi di pregio"
- art. 10 comma 1 inserire "in scala 1:2000".
- art.14 comma 1 inserire riferimento alla tavola *ST_INV_I - Struttura territoriale idro-geomorfologica*

- art. 22 Invariante III: Articolazione dei morfotipi insediativi
  Il PS rappresenta nella tavola *ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi* ~~insediativi della città~~ *insediativi della città* ~~*contemporanea*~~ i seguenti morfotipi:, eliminare ripetizione "insediativi della città" e eliminare contemporanea
- art. 20 comma 7 lett.b) terzo punto, togliere "alle"
- art. 20 comma 14, lett b), unire i primi due punti (errore di formattazione)

c) Elaborato RN.1 -Relazione generale

- pag. 16 togliere spazio a Paesaggisti co,
- pag. 22, paragrafo 3.1, correggere allineamento della formattazione
- pag. 27, paragrafo 3.2.1, correggere allineamento della formattazione
- pag. 49, eliminare il refuso "Lo Statuto è dunque".
- Pag. 49, modificare "Questo regole e principi sono le invarianti strutturali.
  Ritenendo quindi che l'obbiettivo della pianificazione regionale non si limiti all'individuazione del bene ma è necessario ed opportuno che emergano e siano studiate le condizioni e le relazioni che gli consentono di conservarsi e riprodursi nel tempo" con la frase"*Queste regole e principi sono le invarianti strutturali, ritenendo quindi che l'obbiettivo della pianificazione regionale non si limiti all'individuazione del bene ma che sia necessario ed opportuno che emergano e siano studiate le condizioni e le relazioni che gli consentono di conservarsi e riprodursi nel tempo*".
- pag.236 togliere "Dall'analisi degli standard esistenti e di previsione in relazione a ciascuna UTOE si osserva come il territorio pratese offra nel complesso una quantità di standard esistenti già elevata, con un rapporto di circa 30 mq/abitante. Considerando poi gli standard previsti e gli abitanti progressivamente insediabili dal Piano strutturale, il rapporto sale a 44 mq/abitante. Inoltre, nella maggior parte delle UTOE risulta già soddisfatto anche il limite aumentato di 24 mq/abitante previsto dal Piano, ad eccezione dell'UTOE 6 "Chiesanuova – San Paolo – Ciliani", in cui però si arriva al superamento di tale valore con il calcolo degli standard in previsione" in quanto la frase è una ripetizione dalla parte sopra.
- Pag. 200 nella frase "I materiali con i quali l'amministrazione richiede la conferenza dei servizi si concretizzano in tre tavole" eliminare richiede e sostituire con " ha richiesto".
- Pag. 201, eliminare "intende proporre" e sostituire con "ha proposto"
- Nel capitolo 4.2.3 Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali si sostituiscono le immagini con una migliore definizione.

2. Osservazione d'ufficio da parte del Servizio Mobilità e Infrastrutture

In riferimento al nuovo Piano Strutturale del Comune di Prato adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 48 del 27 luglio 2023, il Servizio Mobilità e Infrastrutture presenta la seguente osservazione d'ufficio:

a) Al fine di una migliore lettura della legenda e della Tavola grafica ST_CS_1 relativa alla "Classificazione delle strade", si ritiene apportare le seguenti modifiche. Ai fini esplicativi, si riporta in allegato alla presente, l'immagine di tale Legenda con evidenziate le modifiche da apportare:

- rispetto alla classificazione "A – Autostrade", modificare il colore del segno da rosso a verde;
- rispetto alla classificazione "Strada a due carreggiate, ciascuna con doppia corsia di marcia e spartitraffico invalicabile", eliminare tale dizione e sostituirla con l'inserimento della classificazione "B – Strade extraurbane principali", con segno di colore viola;
- rispetto alla classificazione "Strada a carreggiata unica, con una corsia per senso di marcia", eliminare tale dizione e sostituirla con "C – Strade extraurbane secondarie", con segno di colore giallo senape;
- rispetto alla classificazione "D – Strade urbane di scorrimento", modificare il colore del segno da blu a marrone;

- rispetto alla classificazione “E – Strade urbane di quartiere”, modificare il colore del segno da verde a blu;
- rispetto alla classificazione “F – Strade locali”, modificare il colore del segno da nero a grigio scuro;
- cancellare il segno e la relativa dizione “Infrastrutture viarie di competenza provinciale e regionale” e sostituirla con la dizione “Viale Leonardo da Vinci (S.S. 719) dentro al centro abitato”, con segno di colore rosso.



Immagine“A”

b) In corrispondenza della Tavola grafica ST_CS_1 relativa alla “Classificazione delle strade”, sono stati rilevati degli elementi che si ritiene debbano essere modificati, e/o integrati, e/o inseriti, i quali vengono riportati qui di seguito con riferimento numerico si precisa che, ai fini esplicativi, a tali numeri corrisponde il relativo riferimento sulle varie porzioni della Tavola ST_CS_1, allegate alla presente:
1- Tratto di Via Roma da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratto 1)

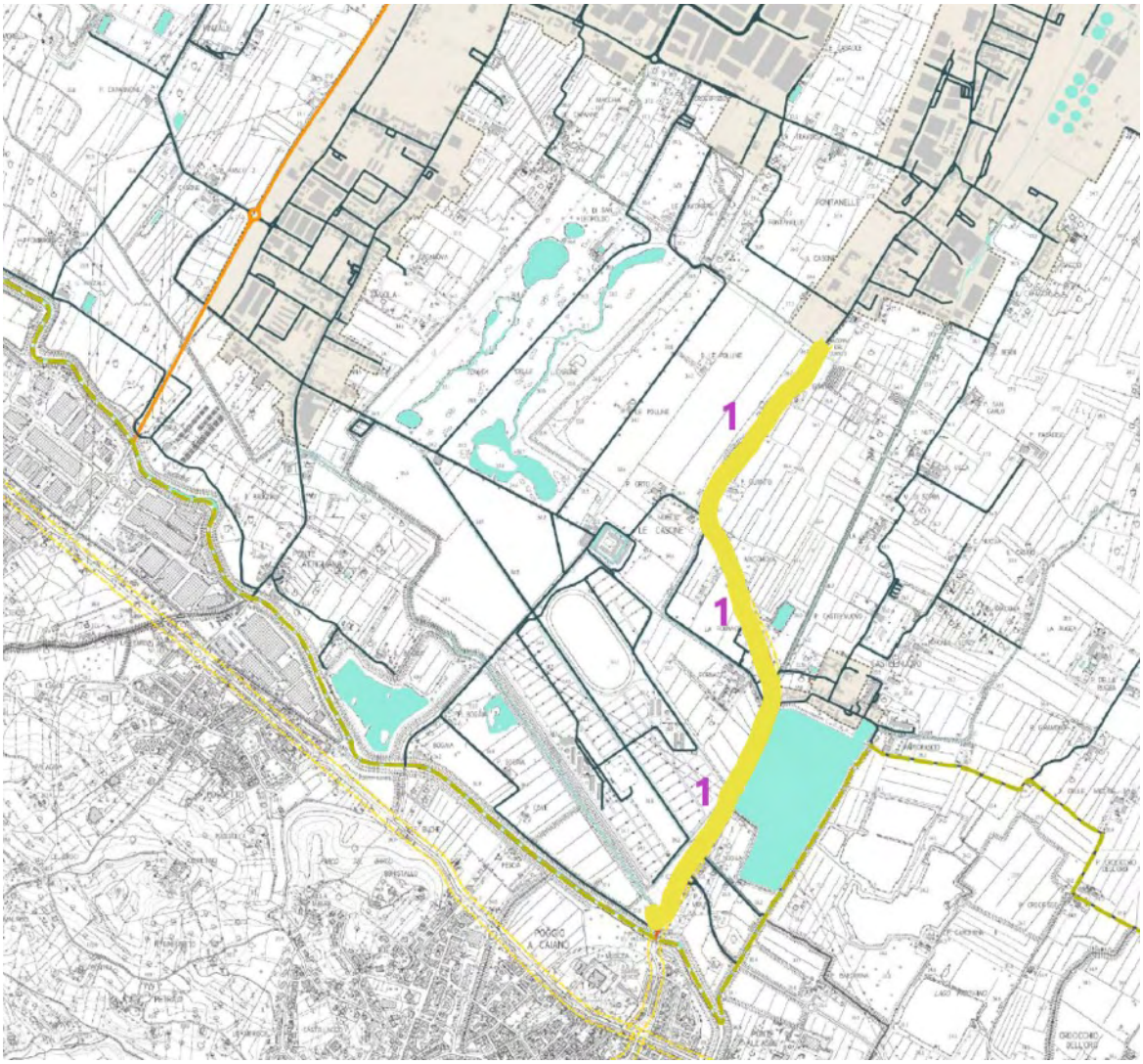


Immagine tratto 1

2 - Tratto di Viale XVI Aprile da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratto 2)

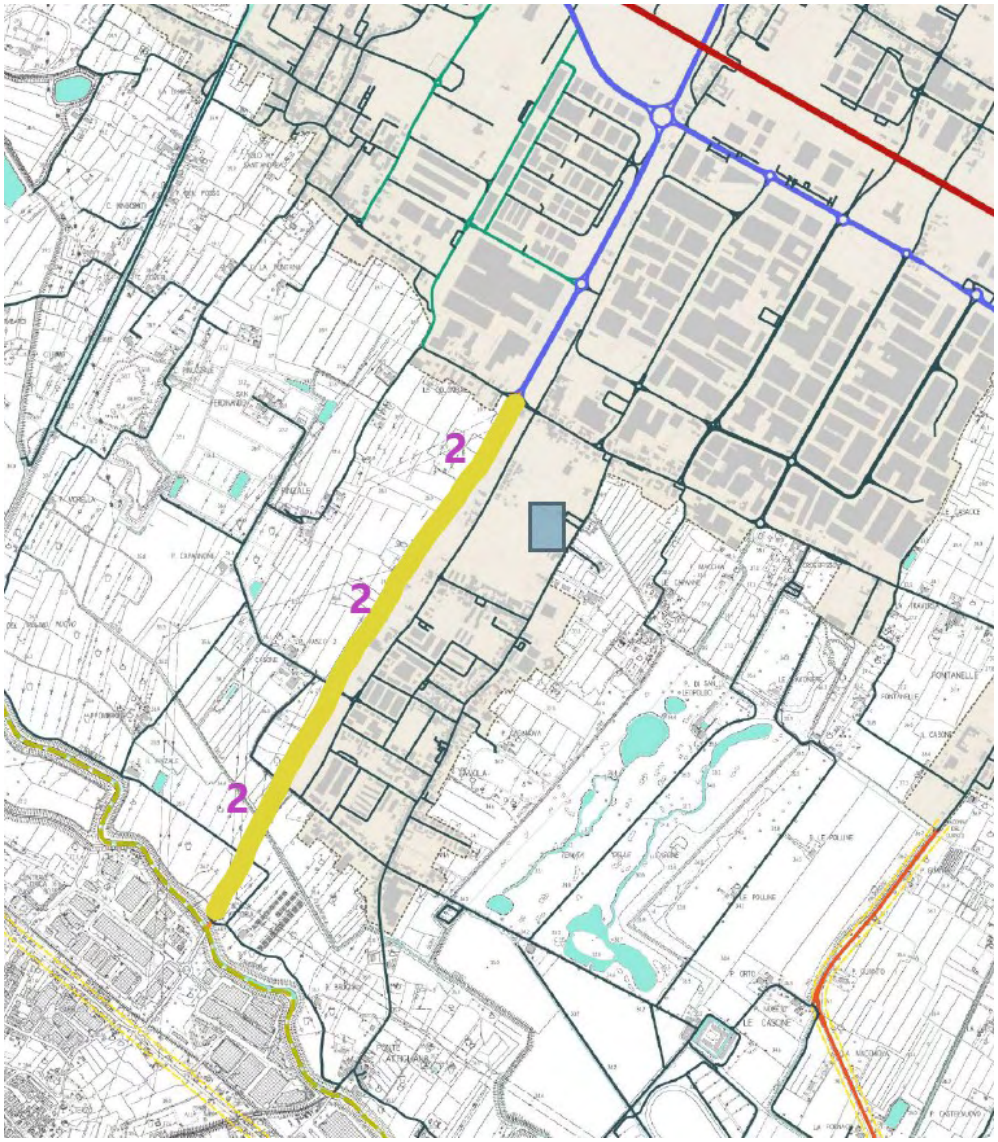


Immagine tratto 2

3 – Tratto Via A. Manzoni-Via Castruccio da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 3-4-5)

4 – Tratto di Via Guilianti da colorare in grigio scuro, con riferimento alla classificazione “F – Strade locali” (vedi Immagine tratti 3-4-5)

5 – Via del Mulino del Cecchi da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 3-4-5)

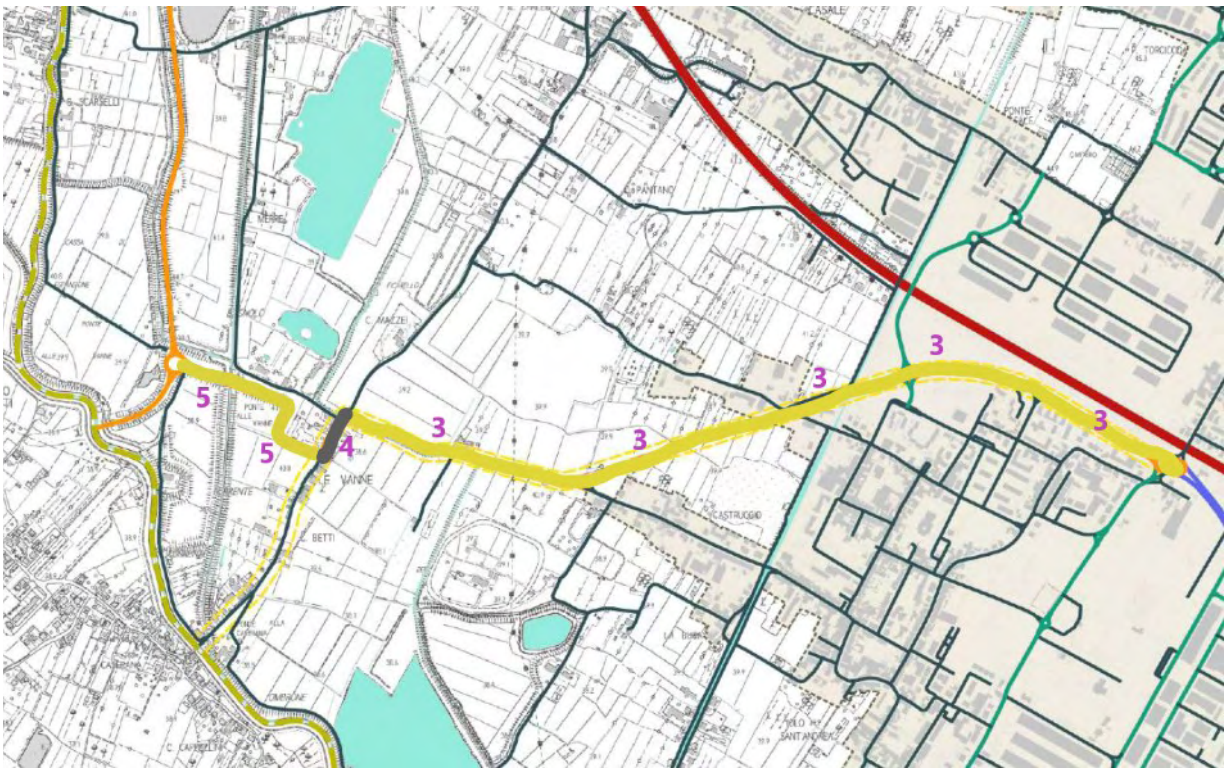


Immagine tratti 3-4-5

6 – Viale dell'Unione Europea, dal confine con il Comune di Quarrata fino a Viale Leonardo da Vinci, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione "C – Strade extraurbane secondarie" (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);

7 – Viale dell'Unione Europea, da Viale Leonardo da Vinci fino a Via Simone Weil, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione "C – Strade extraurbane secondarie" (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);.

8 – Tratto di Viale Leonardo da Vinci (S.S. 719) fuori dal centro abitato (dalla rotatoria di Via dei Trebbi fino al confine con il Comune di Agliana), da colorare in viola, con riferimento alla classificazione "B – Strade extraurbane principali" (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);

9 – Via Hannah Arendt, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione "C – Strade extraurbane secondarie" (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);

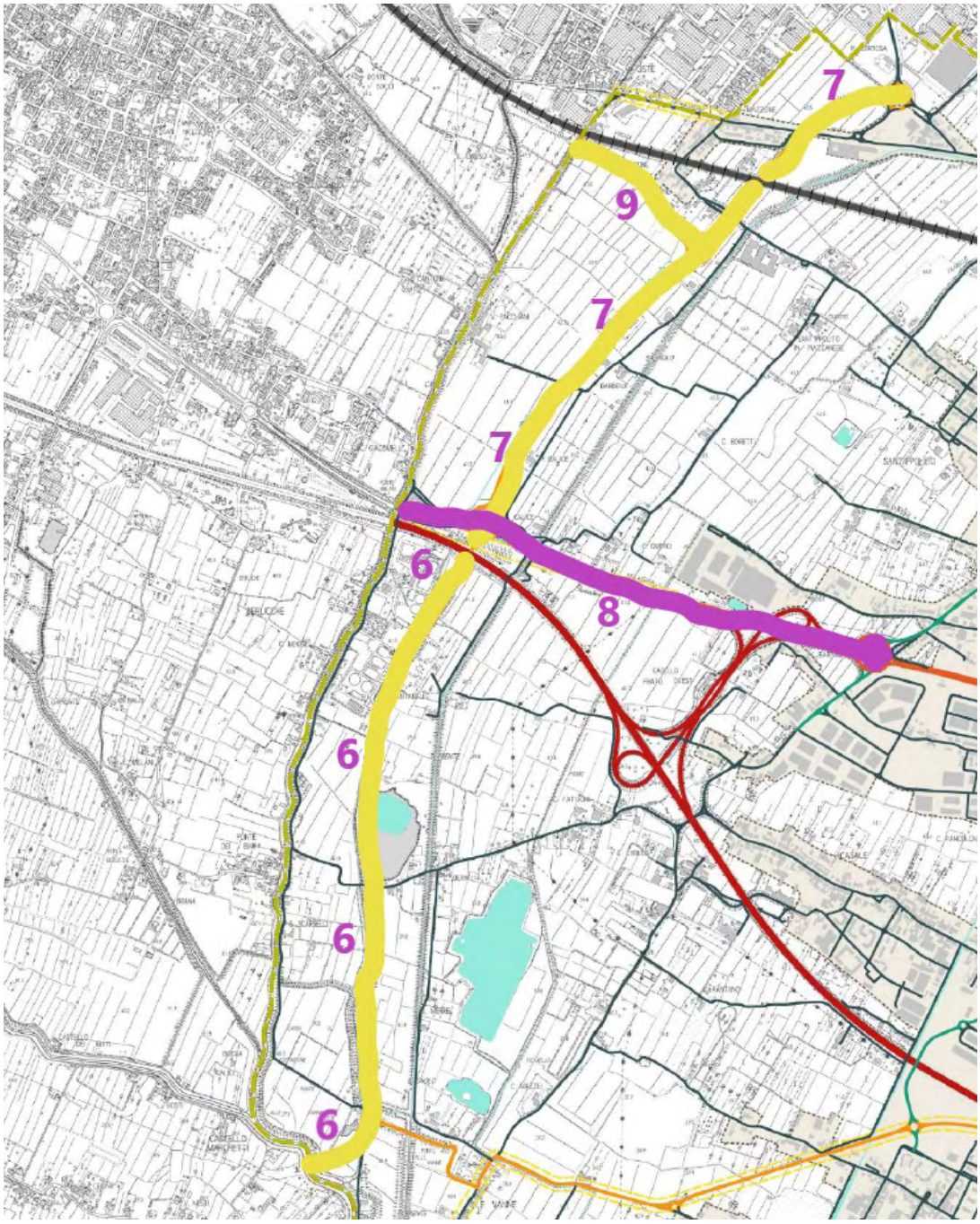


Immagine tratti 6-7-8-9

10 – Via F. Melis, nel tratto esterno al centro abitato, fino al confine con il Comune di Montemurlo, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 10-11);

11 – Via Bologna, nel tratto esterno al centro abitato, fino al confine con il Comune di Vaiano, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 10-11);

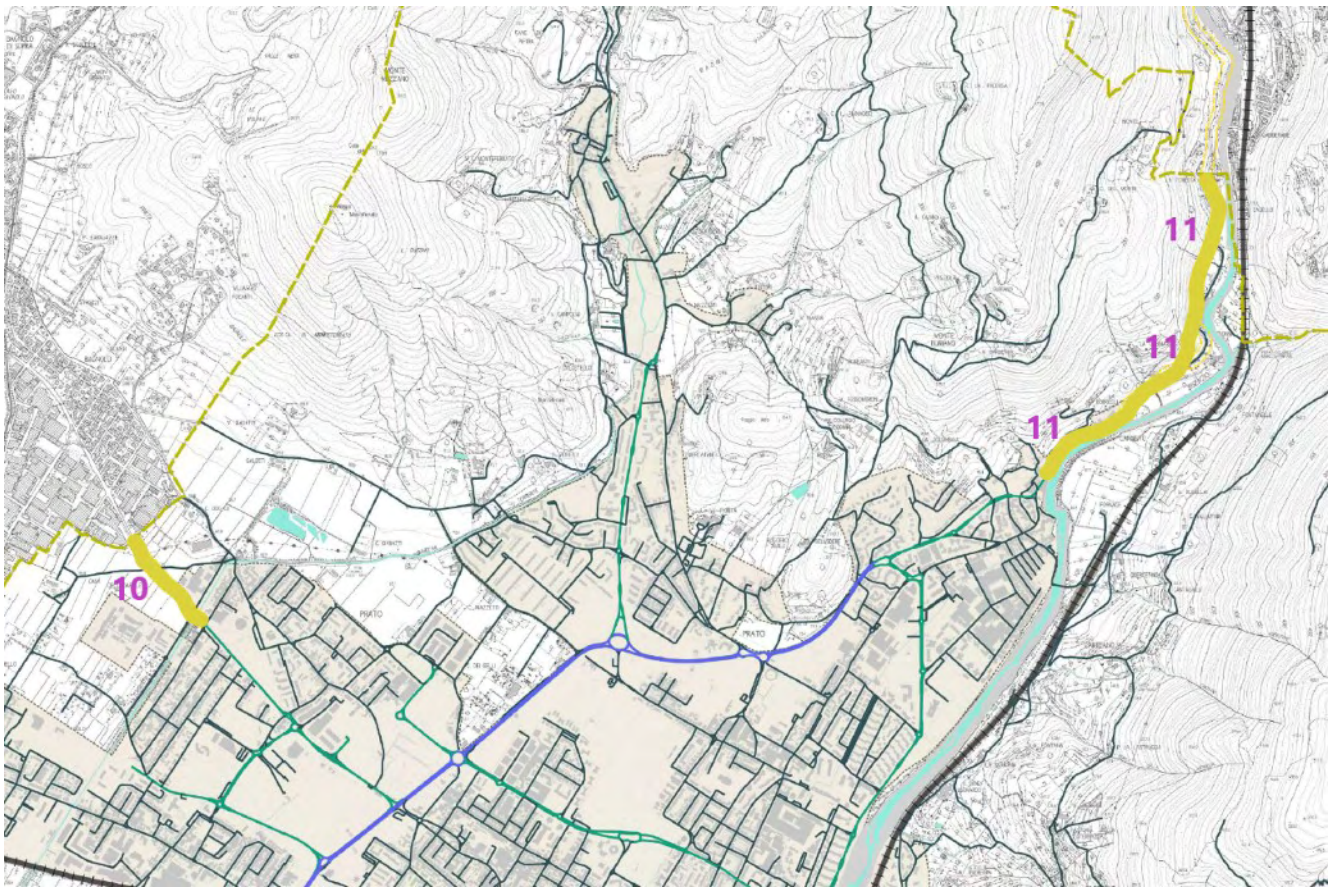
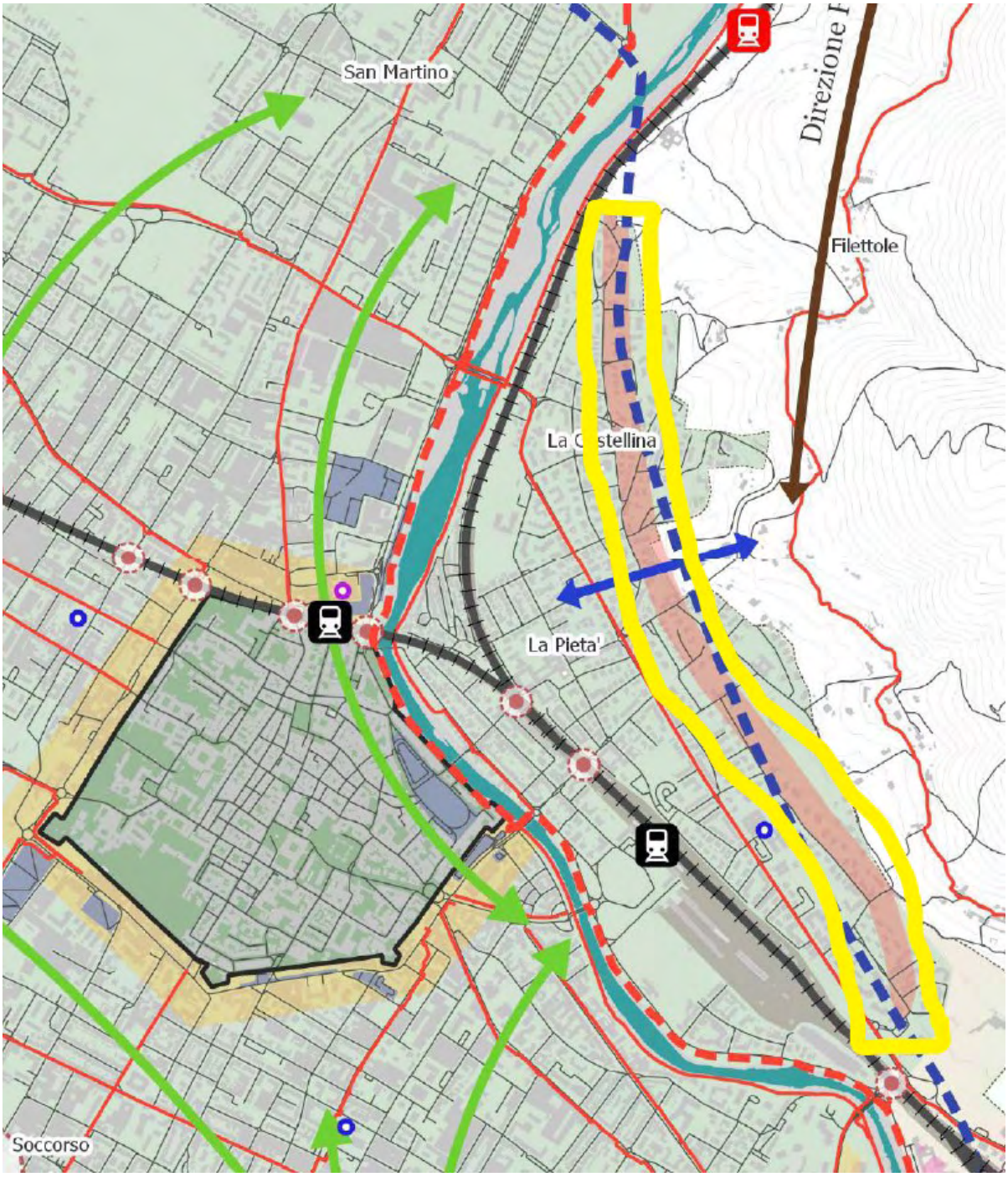


Immagine tratti 10-11

C – In corrispondenza della Tavola grafica STR_3 relativa a “Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile”, è presente un errore di colorazione di campitura, che anziché di colore rosato deve essere del colore giallo corrispondente in legenda a “”Buffer area parcheggio” (vedi riferimento nella porzione della Tavola STR_3 qui di seguito allegata, con perimetrata in giallo l’area con la campitura da modificare):



Risposta:
L’osservazione è ritenuta accoglibile.

Accoglibilità : accoglibile

Esito dell’osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 60

P.G.: 221418 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Brugno Roberto

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 55 - Particella 925

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Visionati gli elaborati del PS adottato si rileva per il complesso immobiliare in costruzione in via Casale e Fatticci ang. Via Trebbio alla Bardena, una non corretta rappresentazione del lotto di proprietà. Il lotto è tutto interessato dall'edificazione di 8 unità residenziali e relative pertinenze, oltre parcheggio pubblico sul fronte. Il complesso allo stato attuale è al grezzo e da completare, già allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto. L'edificazione del complesso, che la proprietà desidera completare anche visto l'art.99 delle NTA del PO, è stata eseguita in virtù del PdC pg 44765/2007 e successiva VCO pg 71611/2008. Per il completamento sarà chiesto un nuovo atto autorizzativo appena ricevute le prove di laboratorio per le strutture esistenti. Si chiede pertanto che nelle varie cartografie sia corretta la rappresentazione del lotto inserendola nel territorio urbanizzato.

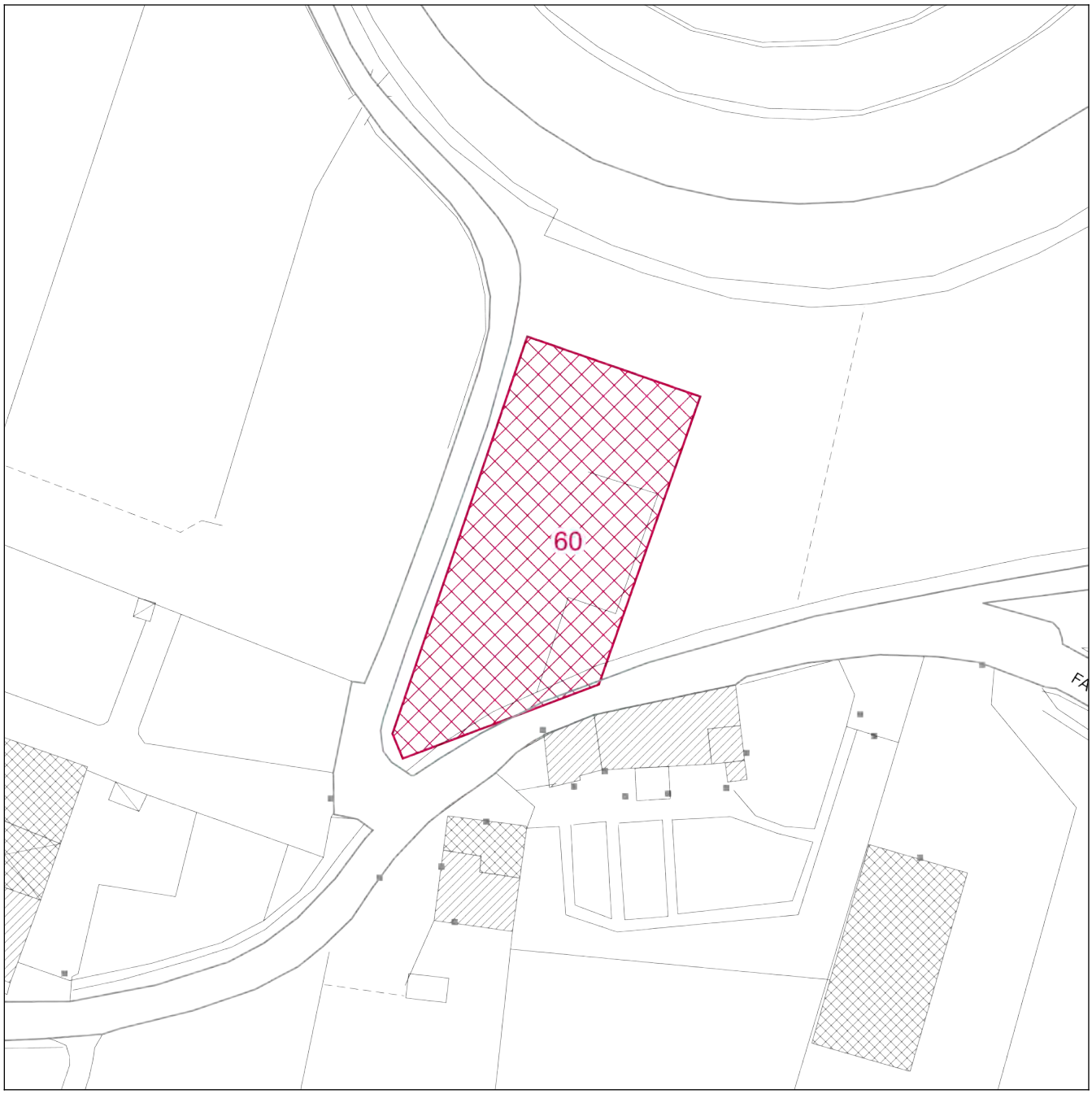
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area nel territorio rurale, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/201, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 61

P.G.: 221421 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Brugno Roberto

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Identica all'osservazione n. 60 PG 221418, ma su modello osservazioni VAS.

Controdeduzione tecnica:

Nessuna

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 62

P.G.: 221430 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Chisena Michele

In qualità di: Legale rappresentante della società Le Pavoniere golf e country club S.S.D. a.r.l.

Riferimenti catastali:

Foglio 102 - Particella 28

Foglio 102 - Particella 29

Foglio 102 - Particella 31

Foglio 102 - Particella 32

Foglio 102 - Particella 154

Foglio 102 - Particella 305

Foglio 102 - Particella 396

Foglio 102 - Particella 397

Foglio 102 - Particella 525

Foglio 102 - Particella 527

Foglio 102 - Particella 528

Foglio 103 - Particella 103

Foglio 103 - Particella 106

Foglio 103 - Particella 121

Foglio 103 - Particella 123

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_II_IV - Elementi patrimoniali delle struttura ecosistemica e agroforestale

ST_INV_II_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L’osservazione tratta il complesso della Fattoria medicea delle Cascine di Tavola e precisamente la porzione destinata ad impianto sportivo per il golf, oltre alle aree agricole sottostanti il Viale della Fattoria fino al Torrente Filimortula.
Il compendio territoriale è interessato dal Parco Agricolo della Piana, oltre ad essere assoggettato al vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D Lgs 42/2004 e parzialmente al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D Lgs 42/2004 per la presenza di corsi d'acqua. Tale ambito territoriale presenta una alquanto articolata varietà di beni che brevemente possiamo indicare con:
- campo di golf a 18 buche, campo pratica, club house, locali di servizio e rimessa, aree a parcheggio, oltre alle aree agricole sopra ricordate. Degli edifici presenti solo l'ex colonica del Podere Leopoldo ha un valore storico testimoniale.
La proprietà è interessata ad interventi di valorizzazione che possano risultare compatibili con le caratteristiche e le qualità di tale complesso di beni ed in particolare è interessata ad approfondire la possibilità di promuovere una Comunità Energetica Rinnovabile, con l'istallazione di un impianto fotovoltaico in forme compatibili ed all'utilizzazione delle aree agricole per la coltivazione arborea, sia per la produzione di legname che Ornamentale. Il Piano Strutturale adottato riconosce il compendio territoriale di proprietà della scrivente come appartenente al Territorio rurale e quale Ambito di pertinenza di nucleo storico artt. 31 e 34 della Disciplina di Piano, oltre all'appartenenza al Parco Agricolo della Piana artt. 35-36-37-38-39-40. Peraltro riguardo ai temi di interesse sopra indicati si ritiene che la Disciplina di Piano possa essere ulteriormente specificata chiarendo la fattibilità delle attività di valorizzazione precedentemente richiamate, rispetto alle quali nella Disciplina di Piano si trovano solo scarsi riferimenti. In particolare riguardo alla realizzazione della Comunità Energetica Rinnovabile, l'istallazione degli impianti fotovoltaici può essere realizzata anche nelle forme dell'agrifotovoltaico, che consentono il mantenimento dell'attività agricola e dell'allevamento, in varie forme che possono risultare ben mitigate ambientalmente oltre all'utilizzazione delle coperture dei tetti e delle aree a parcheggio. Riguardo alla coltivazione arborea nella Disciplina di piano non sono stati trovati specifici riferimenti, dando soprattutto evidenza alla coltivazione agricola ai fini alimentari. In particolare riguardo alla coltivazione arborea si fa riferimento solo alla formazione di corridoi ecologici, mentre non risultano riferimenti riguardo alla produzione di legname e di piante ornamentali. Riguardo a quest'ultimo aspetto i riferimenti che vengono considerati sono esclusivamente quelli del vivaismo. Rispetto a questo sembra invece necessario fare una distinzione tra coltivazione in vaso e quella in terra, che presentano caratteristiche diverse dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

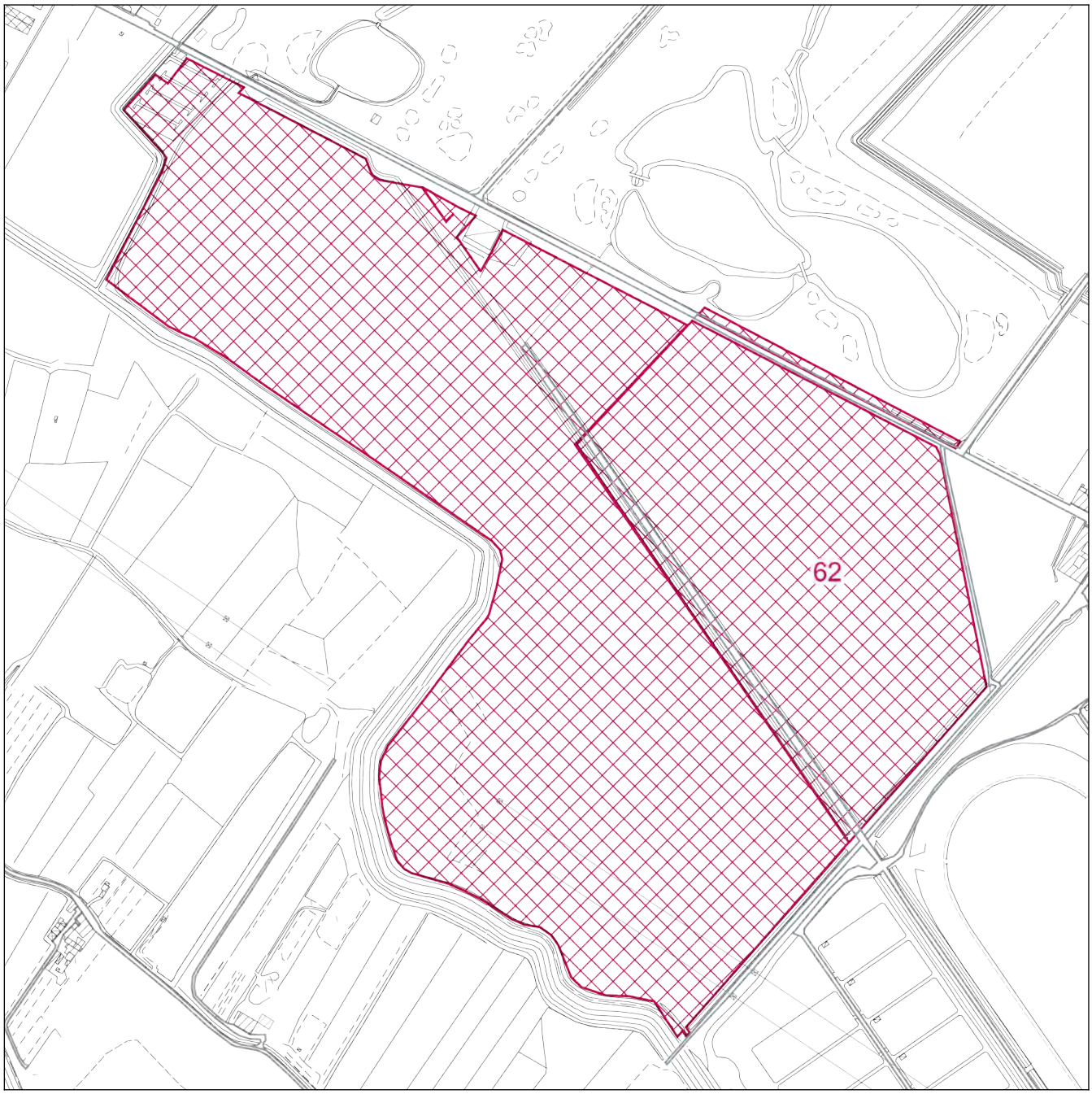
Controdeduzione tecnica:

L’area oggetto di osservazione ricade nel Morfotipo delle aree agricole di pianura con elevata presenza di are umide e relittuali elementi forestali (ST_INV_II_IV), negli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali storici (ST_DISC_1), nell’area Naturale Protetta di Interesse Locale delle Cascine di Tavola, nella Matrice agricola di pianura a media permeabilità ecologica (ST_PATR_II_IV), nell’area di rispetto al complesso delle Cascine di Tavola, come da decreto ministeriale 23/08/1998. Le Cascine di Tavola rivestono, inoltre, il ruolo di caposaldo del Parco agricolo della Piana.
Dalla lettura in combinato disposto della disciplina cui l’area è sottoposta (art. 16, comma 8 e art. 34), dei testi del decreto ministeriale e del decreto istitutivo dell’area protetta, si possono rilevare i contenuti disciplinari oggetto dell'osservazione, volti a tutelare una zona così delicata e allo stesso tempo preziosa dal punto di vista storico e naturalistico.
Inoltre il Piano Strutturale, all’art. 34 comma 6, demanda esplicitamente al Piano Operativo la declinazione di una specifica disciplina che contenga anche ulteriori approfondimenti.
Pertanto la richiesta è da considerarsi già soddisfatta.

Accoglibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 63

P.G.: 221476 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Sanesi Stefano

In qualità di: Legale rappresentante della società Masaccio Estate srl

Riferimenti catastali:

Foglio 63 - Particella 105

Foglio 63 - Particella 781

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Si tratta di una parte del complesso produttivo posto tra la Via Ferrucci e la Via Masaccio (nella fattispecie quella ricompresa nel PT_19 del vigente POC) che il Piano Strutturale, nella schedatura degli edifici produttivi tipologici, ricomprende nella scheda 19 "fabbrica Fratelli Sanesi". Al riguardo si evidenzia come già nello studio delle fasi di sviluppo storico del complesso, allegato alla scheda, la porzione per la quale si osserva viene collocata nel periodo storico piu' recente rispetto al resto del complesso. Tra l'altro si evidenzia come già in precedenza l'ufficio si sia espresso nel dare una differente valutazione in ordine alla definizione degli interventi ammissibili sui singoli padiglioni, quelli prospicienti la Via Ferrucci e quelli prospicienti la Via Masaccio (vedasi controdeduzioni alle osservazioni al piano operativo - osservazione n.292 - PG n.223323 del 30.11.2018). Infatti l'ufficio ha ritenuto," date le caratteristiche precarie di alcune murature", di consentire la tipologia di intervento RNF con prescrizioni riguardanti il mantenimento del sedime.
1) In conseguenza di quanto sopra e nello spirito di una fattiva collaborazione all'attuazione delle previsioni urbanistiche, si invita a tenere conto, nell'apposizione dei vincoli di invarianza di quella che è la effettiva situazione degli immobili, in particolare il padiglione lungo la via Masaccio e la porzione lungo la Via Ferrucci a copertura del sottopasso, posta a confine con il pdr 310, al fine di attribuire una consona classificazione agli stessi che consenta la tipologia di intervento RNF su tutti i corpi di fabbrica, eliminando la prescrizione del mantenimento del sedime.
2) Dalla lettura della tavola QC_AI_1 si rileva una campitura che per intensità del colore celeste sembra essere quella dei "servizi pubblici dismessi" , funzione che non è in linea con la situazione del complesso immobiliare.

Controdeduzione tecnica:

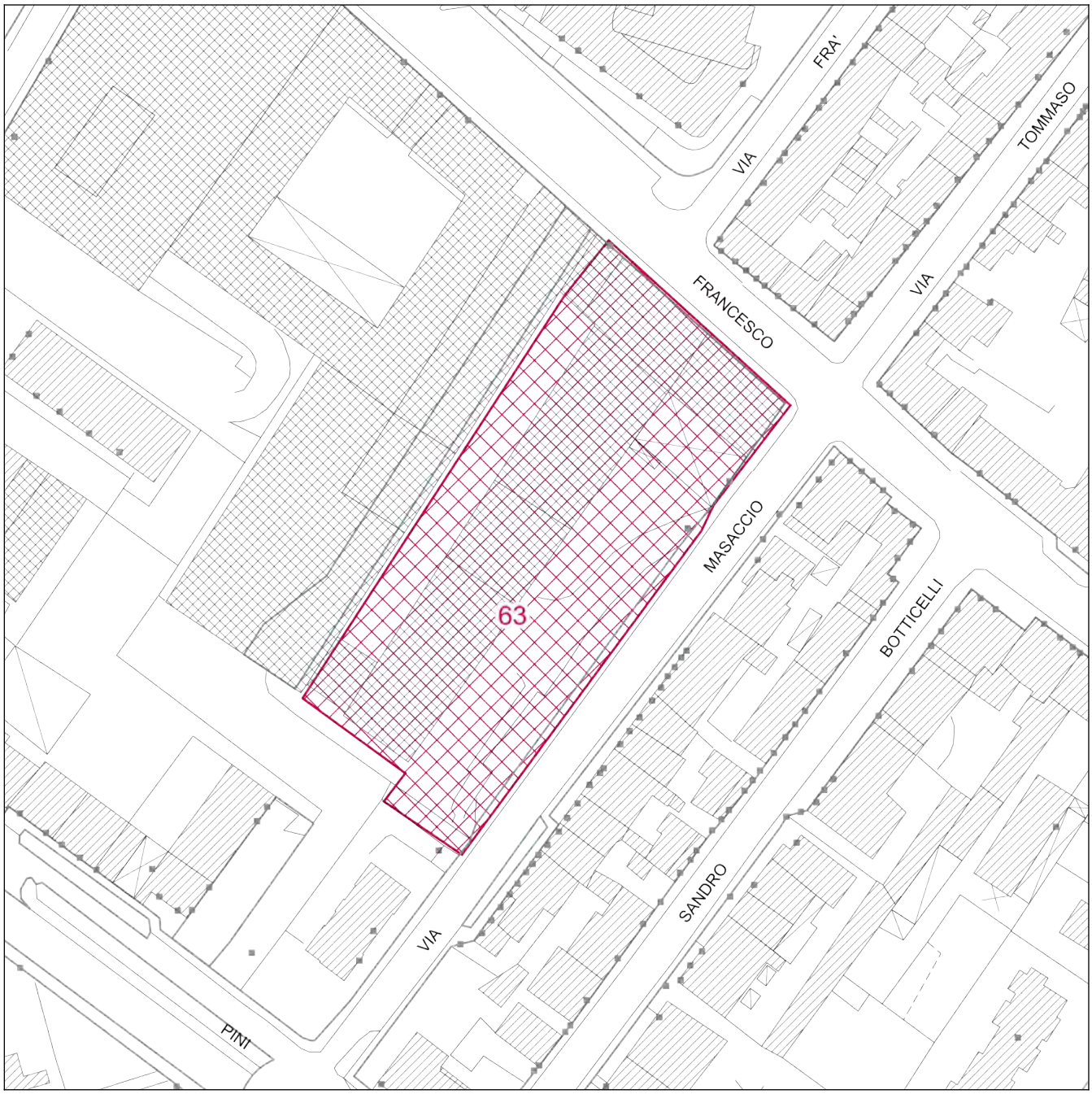
1) Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione, costituenti la Fabbrica Fratelli Sanesi quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n.19 - Fabbrica Fratelli Sanesi dell'elaborato QC_AI_19_B e il PS gli attribuisce una rilevanza generale di categoria "alta": tale fabbrica infatti è

praticamente l’unica superstite dello sviluppo industriale iniziato nella prima metà del Novecento con il lungo e regolare prospetto lungo la via Ferrucci e il significativo corpo di fabbrica che si affaccia su via Masaccio che presenta tre livelli, chiara testimonianza del processo a caduta tipica della lavorazione degli stracci.
Per tali ragioni si conferma il valore riconosciuto a tali manufatti: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, come presupposto dall’osservante che cita le previsioni contenute nel Piano di recupero e la tipologia di intervento RNF su tutti i corpi di fabbrica, ma sarà competenza del successivo Piano Operativo.
2) Effettuate le verifiche tecniche si procederà alla correzione della legenda dell’elaborato conoscitivo QC_AI_1dove, per un errore materiale, è stata attribuito il simbolo blu rigato visualizzato in cartografia al “Dismesso produttivo” e il "Dismesso servizio pubblico" sarà rappresentato con il simbolo verde rigato in coerenza con la cartografia. Pertanto questo punto è meritevole di accoglimento.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



comune di PRATO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 64

P.G.: 221526 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bertazzini Franco Angelo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno agricolo con accesso da via di Palarciano 10 e da via delle Lame, inserito in territorio rurale dal Piano Strutturale, e classificato come V1 nel Po vigente.
Si richiede che venga inserito nel territorio urbanizzato in funzione del cambio di destinazione dei due fabbricati produttivi adiacenti al fine di dotare l'intervento di maggiori spazi di relazione. Si rileva che tale porzione è esclusa dal perimetro del Parco Agricolo della Piana nella tavola ST_PP_1.

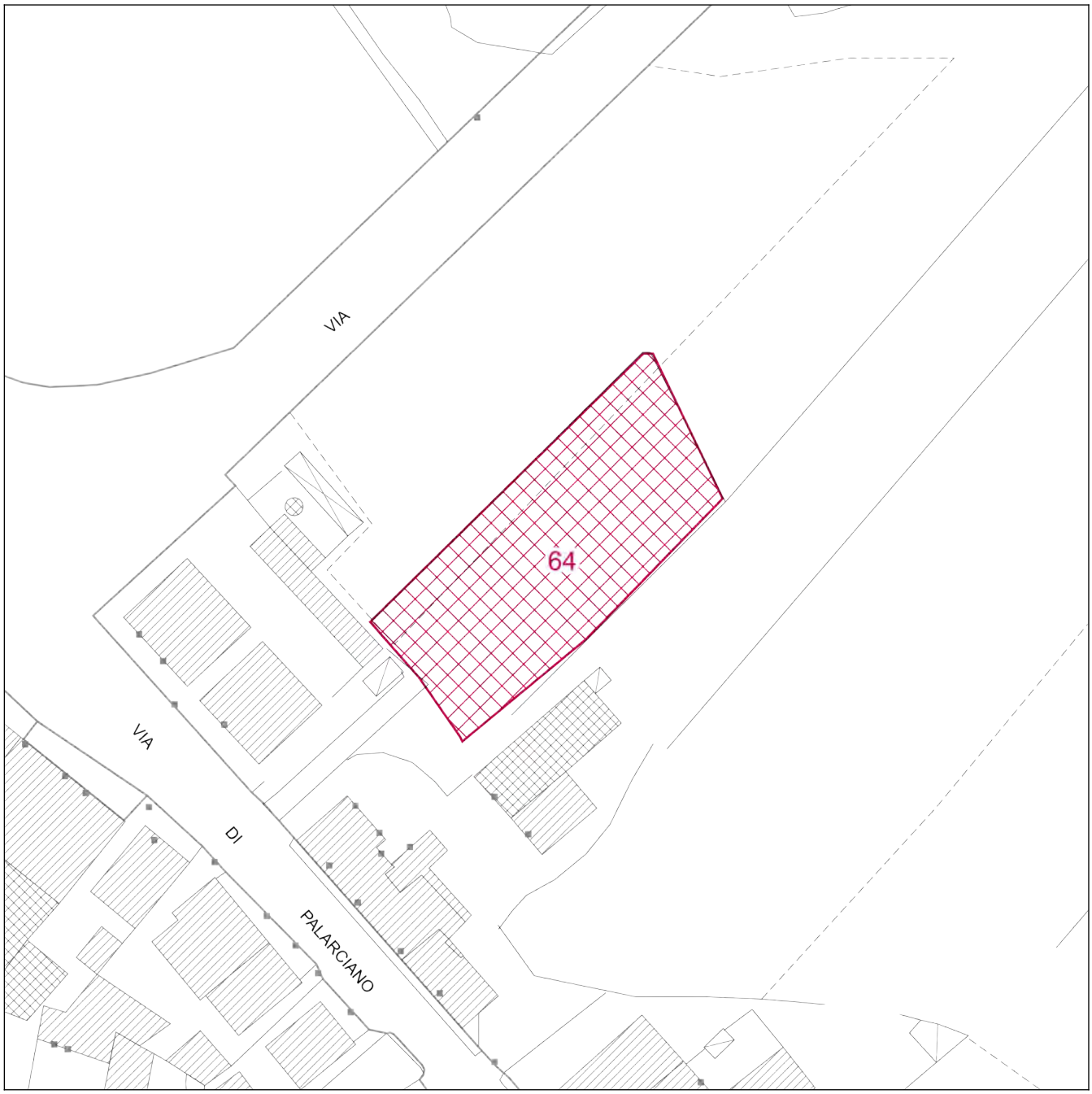
Controdeduzione tecnica:

L’area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato.
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione sia fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR, sia tra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", definiti come ambiti di valore paesaggistico e di tutela ecologica.
Pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 65

P.G.: 221586 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Lombardi Matteo

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 104 - Particella 888

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

La presente osservazione è funzionale all'ipotesi di riassetto urbanistico del centro abitato di Castelnuovo presentata in data 29 Giugno 2023 con PG 143426. Tale ipotesi prevede, tra gli altri interventi, la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la diramazione di via di Castelnuovo che si collega al viottolo di Castelnuovo, lateralmente alla Scuola Materna. Il PS adottato, a differenza del vigente, ha escluso dal territorio urbanizzato l'area sulla quale è stato proposto il nuovo parcheggio pubblico, inserendola in territorio rurale. Si richiede una rettifica inserendo nuovamente l'area in territorio urbanizzato.

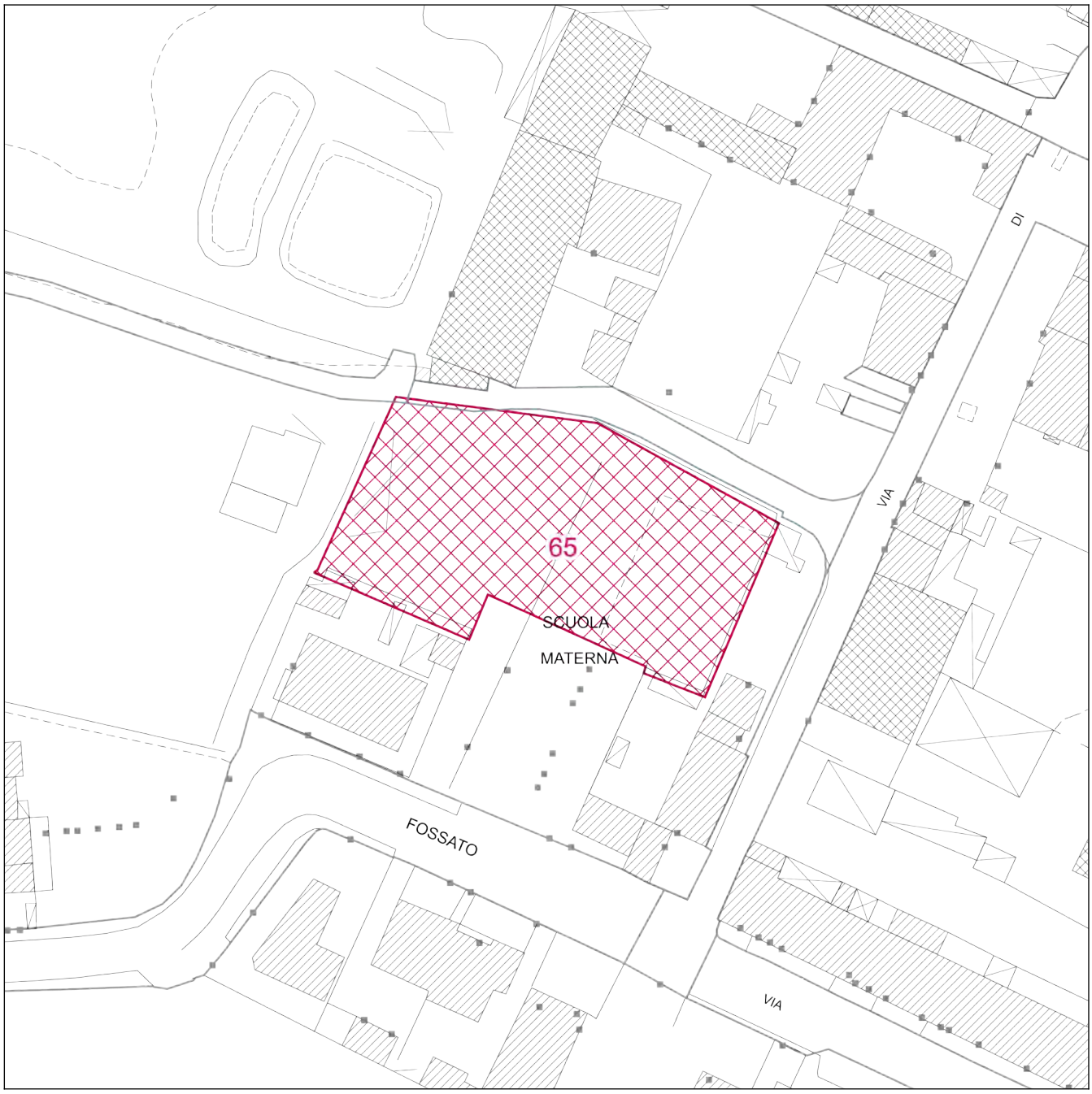
Controdeduzione tecnica:

Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane.
Da verifiche effettuate l'area risulta effettivamente interclusa tra le viabilità e l'edificato e lo stralcio dal territorio rurale proposto non compromette la continuità e l'integrità dello stesso.
Pertanto l'osservazione risulta accoglibile e l'area verrà inserita nel perimetro del territorio urbanizzato con conseguente modifica degli elaborati di riferimento.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 66

P.G.: 221638 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Giovannelli Guido

In qualità di: Legale rappresentante della società Fondazione Conservatorio San Niccolò

Riferimenti catastali:

Foglio 48 - Particella 25

Foglio 48 - Particella 26

Foglio 48 - Particella 41

Foglio 48 - Particella 36

Foglio 48 - Particella 24

Foglio 48 - Particella 23

Foglio 48 - Particella 17

Foglio 48 - Particella 23

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_3 - Caratterizzazione delle superfici degli spazi aperti urbani

QC_AI_14 - Centro storico - Funzioni piani terra

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

In due tavole del Quadro Conoscitivo riferite agli aspetti insediativi si riscontrano delle imprecisioni nella rappresentazione dell'area di proprietà della Fondazione Conservatorio San Niccolò di Prato, queste sono:
1. Nella tavola QC-AI-14 "Centro storico - Funzioni piani terra", la quasi totalità della superficie edificata del Conservatorio San Niccolò è campita come "scuola", mentre per le aree della Chiesa e della c.d. Scala Santa appare più consona la campitura "edifici religiosi".
2. Nella stessa tavola QC-AI-14 "Centro storico - Funzioni piani terra", le case a schiera che affacciano su Piazza C. Niccolò e su Corso Savonarola dal n. civico 10 al n. civico 22 sono campite come "commerciale CD3" e "commerciale CD4"; tuttavia, questa categoria è idonea solo al fondo commerciale al n. civico 1 di Piazza C. Niccolò e ai n. civici 20 e 22 di Corso Savonarola. Le altre unità, anche al piano terra, infatti sono residenziali.
3. Nella tavola QC_AI_3 "Caratterizzazione delle superfici degli spazi aperti urbani", gli orti del Conservatorio San Niccolò sono campiti come "spazi aperti pubblici"; tuttavia, tali orti non hanno fruibilità pubblica, in quanto di proprietà della scrivente Fondazione. In riferimento al punto 1, benché la funzione prevalente del complesso monumentale del Conservatorio San Niccolò sia effettivamente quella scolastica, si possono distinguere al piano terra rilevanti aree con funzione religiosa. Queste aree sono distinte anche a livello catastale; infatti il foglio 48 part. 25 sub. 6 identifica separatamente la chiesa e la sagrestia del complesso (categoria catastale B/7) e, in modo analogo, il foglio 48 part. 26 identifica la c.d. Scala Santa (anch'essa con categoria catastale B/7).

Si chiede quindi che questa suddivisione sia rappresentata anche nella tavola QC-AI-14 (vedi allegato 1 per le planimetrie catastali sopra menzionate).
In riferimento al punto 2 si fa presente che le unità immobiliari ubicate in Piazza C. Niccolò 1A, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 8 e 9 hanno destinazione residenziale anche al piano terra. Lo stesso vale per le unità immobiliari ubicate in Corso Savonarola 10, 12, 14, 16 e 18. Tutte risultano infatti avere categoria catastale A.
Si chiede quindi di rettificare la campitura che le suddette unità hanno nella tavola QC-AI-14, ad eccezione del civico 1 di Piazza C. Niccolò e dei civici 20-22 di Corso Savonarola che sono correttamente rappresentati.
In riferimento al punto 3 si precisa che i terreni che ricadono nella proprietà della Fondazione Conservatorio San Niccolò non hanno uso pubblico, quindi si chiede la correzione della campitura.

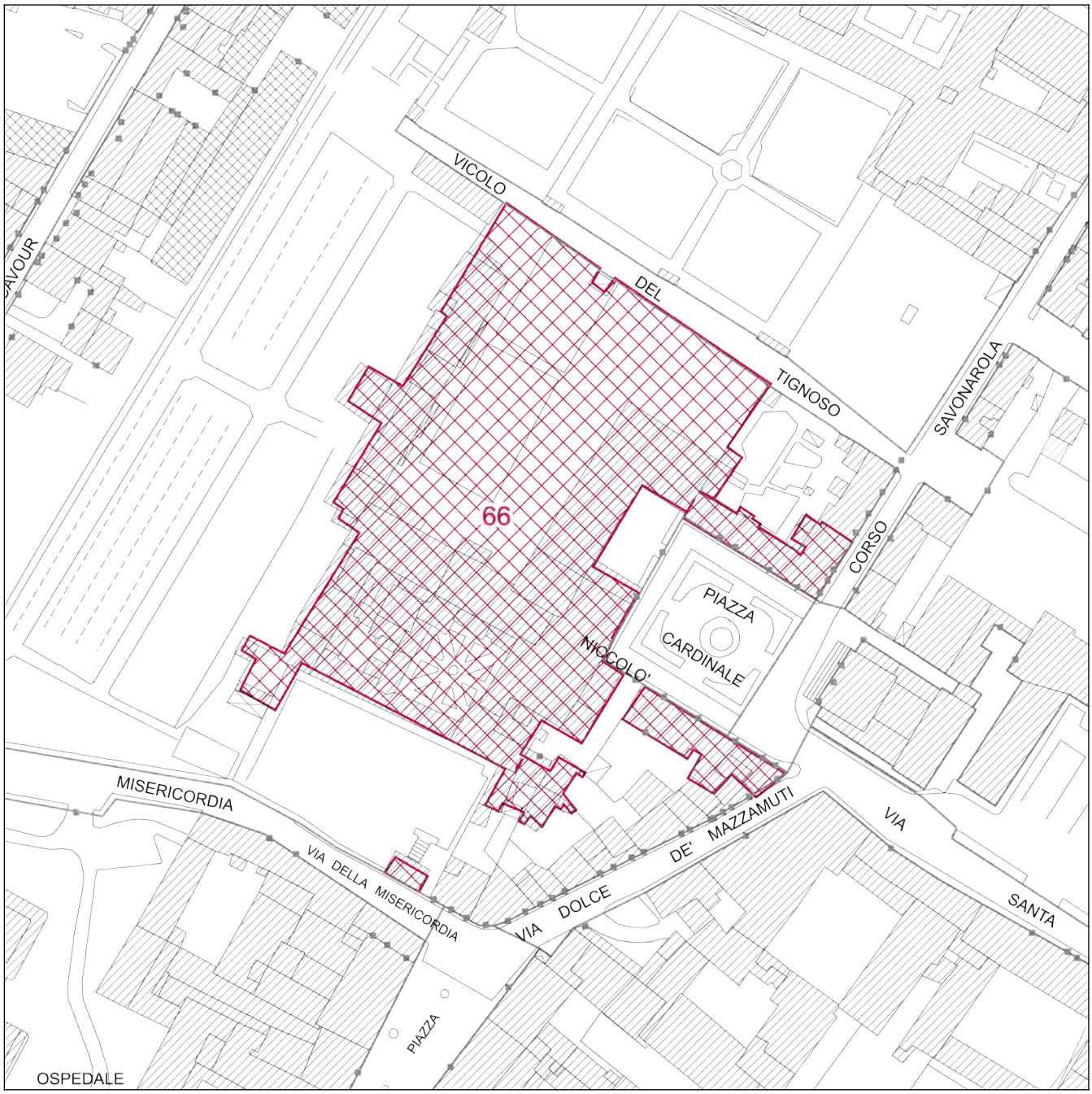
Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale, così come definito dalla L.R. 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici e quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non più essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso; inoltre, si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del PS rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione e hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.
Tuttavia, si osserva quanto segue.
1. A seguito di verifiche effettuate dall'ufficio si ritiene compatibile la correzione della tavola QC-AI-14 "Centro storico - Funzioni piani terra" inserendo l'attributo di "edifici religiosi" per le aree della Chiesa e della Scala Santa.
2.A seguito di verifiche effettuate dall'ufficio si ritiene compatibile la correzione della tavola QC_AI_4, come suggerita dall'osservante in quanto l'uso prevalente per l'unità volumetrica in oggetto è residenziale e non commerciale come era stato erroneamente indicato.
3. Nella tavola QC_AI_3 "Caratterizzazione delle superfici degli spazi aperti urbani", invece, è stata rappresentata l'individuazione, lo studio e la sintesi del sistema degli spazi aperti del Comune di Prato (vd. par. 4.2.3 "Relazione generale"). In particolare, negli "Spazi aperti pubblici" sono state inserite non solo le aree di proprietà pubblica ma anche quelle di proprietà di enti privati ma ad uso pubblico, come il caso di spazi aperti sportivi, pertinenze di strutture sanitarie o religiose.
Si ritiene dunque che quanto rappresentato dagli elaborati del PS sia conforme allo stato dei luoghi così come sopra rappresentati. L'osservazione pertanto risulta l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 67

P.G.: 221641 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Giovannelli Guido

In qualità di: Legale rappresentante della società Fondazione Conservatorio San Niccolò

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

Nell'ambito delle strategie presentate con il Piano Strutturale è stato trascurato lo sviluppo dell'area racchiusa tra Vicolo del Tignoso e Via Duccio, corrispondente alla sede della vecchia falegnameria comunale, ora ridotta allo stato di rudere.
In più occasioni l'amministrazione comunale ha manifestato la volontà di riqualificare quest'area del centro storico a ridosso delle mura cittadine; tuttavia, dal presente Piano Strutturale non emerge alcun riscontro in tal senso.
Sul tema, la stessa Fondazione Conservatorio San Niccolò presentò a codesta amministrazione una manifestazione di interesse in data 16/11/2021, suggerendo la realizzazione di un nuovo spazio polivalente al posto della ex falegnameria comunale, prevedendo il ripristino del passaggio ad uso pubblico da Vicolo del Tignoso a via Duccio e creandone uno nuovo da Via Cavour attraverso le mura cittadine.
L'ipotesi di questo nuovo passaggio pedonale da via Cavour verso un area densa di servizi del centro storico è presente anche nel Piano Operativo del Comune di Prato.
Si chiede pertanto di integrare nel Piano Strutturale le previsioni del Piano Operativo per l'area in questione. L'area tra Via Duccio e Vicolo del Tignoso è indicata nella tavola STR_4 "Individuazione delle strategie generali" come "sistema del verde diffuso"; tuttavia, allo stato attuale, essa risulta inaccessibile e in stato di abbandono.
Inoltre, nella stessa tavola Vicolo del Tignoso è contrassegnato come "aree di connessione urbana" ma, di fatto, si tratta di una strada senza uscita.
Peraltro, il Piano Operativo del Comune di Prato prevede, per quest'area, un recupero ad uso pubblico e la creazione di un nuovo passaggio pedonale nelle mura storiche diretto verso Via Cavour, funzionale anche ad alleggerire il traffico dato dalla presenza di tre scuole (San Niccolò, Cesare Guasti e Convitto Cicognini), dell'anagrafe centrale, delle manifatture digitali cinema e di altri uffici pubblici nelle vicinanze. Questa previsione del Piano Operativo tuttavia non trova corrispondenza nel Piano Strutturale. Si chiede pertanto di inserirla nelle forme opportune.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune verifiche si ritiene che la strategia per l'area oggetto di osservazione sia descritta correttamente all'art. 69 comma 2-3 della Disciplina di Piano, tuttavia si ritiene compatibile una lieve modifica alla tavola STR-4,

inserendo un segno grafico che rappresenta la connessione tra vicolo del Tignoso e via Cavour. Stante quanto sopra affermato l'osservazione si ritiene meritevole di accoglimento.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 68

P.G.: 221756 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 41 - Particella 1521

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto oggetto della presente osservazione è situato a Galciana a confine con le aree del Peep già attuato. L'area può essere considerata un'area interclusa tra il Peep, la nuova chiesa in costruzione e la Via fra i campi. Si richiede che sul lotto possa essere realizzato un'impianto sportivo per ridefinire il passaggio tra l'ambito urbano e quello rurale.

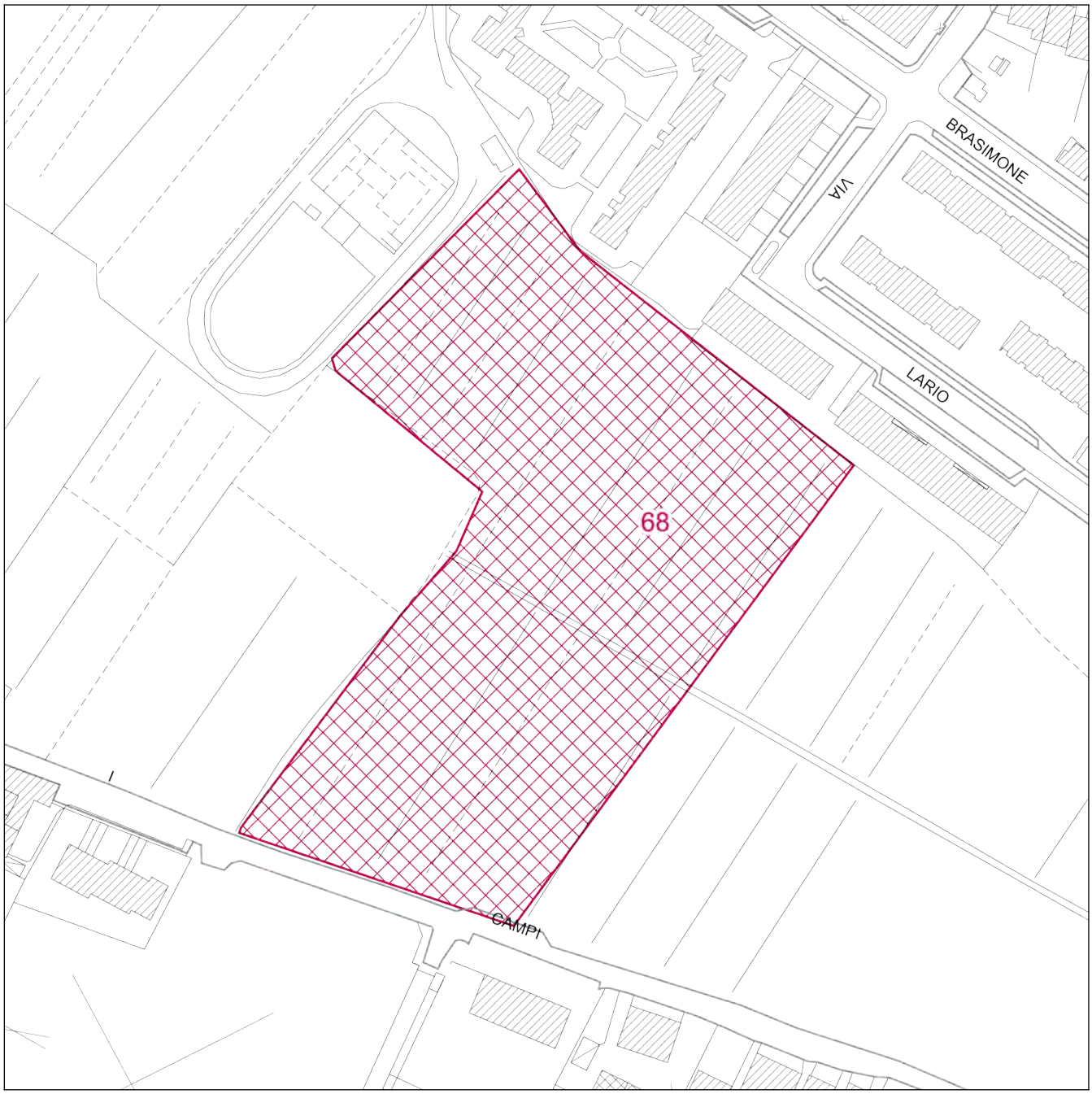
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L’area in oggetto si colloca inoltre in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 69

P.G.: 221891 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Ciabatti Lorenzo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PP_2 - La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale

ST_CS_1 - Classificazione delle strade

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Il tratto di viabilità è di proprietà privata identificata al NCT del Comune di Prato è censita al foglio di mappa 88 p.lla.316
Il tratto di strada in questione è stato acquistato nel 1991 con atto rogato Pasquetti rep. 2060 del 28/05/1991 è una porzione di terreno all'interno delle particelle catastali dell'osservante. Nel 2003 è stata apposta una sbarra con relative colonne licenziata con DIAE e successiva Variante finale per la quale il dirigente (a seguito di denuncia e impugnazione da parte di privati) rigettava l'annullamento della DIAE e la rendeva efficace a tutti gli effetti. Sul tratto in esame è stato anche chiesto al Comune di Prato parere sulla viabilità . Lo stesso ha più volte confermato che è "privato non aperto al pubblico transito".
Via Brugnani risulta essere il tratto compreso da via Braga a via argine dell'Ombrone così come da delibera di consiglio comunale 206 del 1954 "n° 23". A seguito di abbandono di rifiuti nel tratto in questione e a seguito di avvenuta vendita dell'area vivaistica (area ex Righetti per la quale abbiamo vinto due sentenze) a società multinazionale, abbiamo provveduto a chiudere la sbarra in quanto area di ns. proprietà .
La Regione Toscana ha provveduto ad eliminare la nomenclatura Via Brugnai nel tratto privato in questione.
Per quanto sopra si chiede per le motivazioni sopra espresse di togliere la nomenclatura via Brugnani e la classificazione come viabilità locale su detto tratto poderale.

Controdeduzione tecnica:

Analizzata la documentazione presentata ed effettuate tutte le necessarie verifiche d’ufficio, si ritiene l’osservazione accoglibile, e si provvederà a modificare l’elaborato ST_CS_1 - Classificazione delle strade eliminando la qualificazione come strada locale.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

comune di PRATO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 70

P.G.: 221911 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Fan Wu

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 80 - Particella 1230

Foglio 80 - Particella 391

Foglio 80 - Particella 1058

Foglio 80 - Particella 1062

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno oggetto dell'osservazione è posto all'incrocio di via Liguria e via Gora del Pero ed ha una consistenza di circa 6.962 mq. Attualmente è utilizzato come verde privato, recintato e incolto. Nella tavola del PS adottato, ST_PATR_III, è stato inserito nell'infrastrutturazione degli spazi aperti di valore patrimoniale. Consapevoli della presenza dell'elettrodotto si richiede:
1) che l'area venga inserita nel tessuto produttivo del Macrolotto 1.
2) di poter inserire una funzione produttiva dedicata allo stoccaggio di merci, attività che non presuppone una presenza continua del personale addetto.

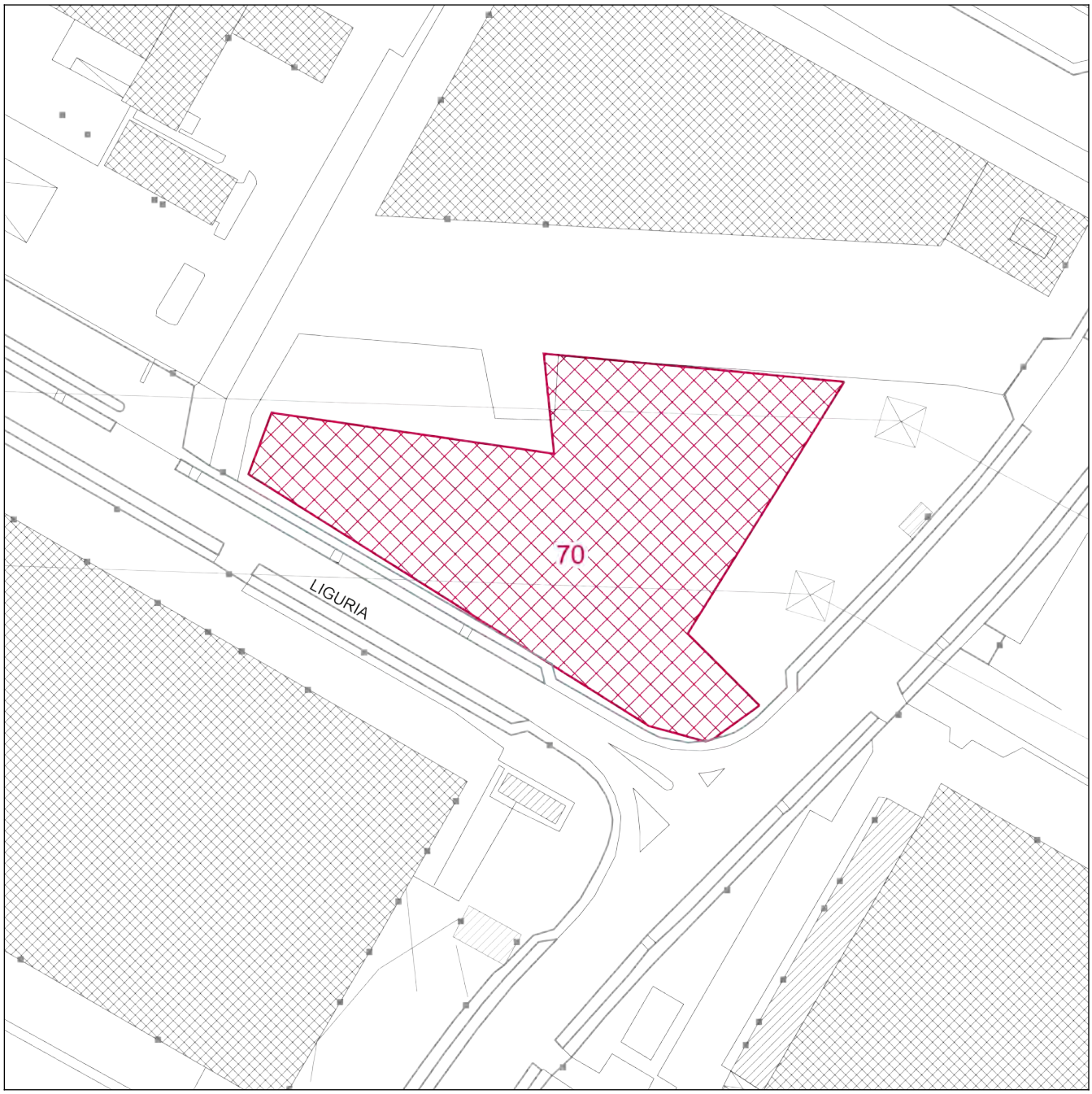
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata e delle ulteriori considerazioni fatte sull'area e sul contesto in cui viene a trovarsi l'ufficio ritiene:
1) che la richiesta non è accoglibile in quanto l'area in oggetto mantiene ancora un valore ambientale, utile a prevenire l'estrema artificializzazione delle aree densamente edificate, come la zona in questione.
2) che la richiesta di inserire una funzione produttiva al lotto è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 71

P.G.: 222039 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Ciabatti Lorenzo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 88 - Particella 316

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AE_1 - Uso del suolo delle superfici agricole, dei territori boscati ed ambienti seminaturali

Statuto

ST_INV_II_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L'area è già stata oggetto di PMAA del 22/06/2006 prot. 44394.
L'azienda avrebbe necessità di realizzare nuovi annessi all'interno dell'area identificata al NCT del Comune di Prato al foglio di mappa 88 p.lla316 compatibilmente con le previsioni di piano senza ricorrere al deposito e rilascio di nuovo PMAA.
Per quanto sopra si chiede di poter inserire l'area adiacente i fabbricati agricoli come Spazi Aperti Agricolo .

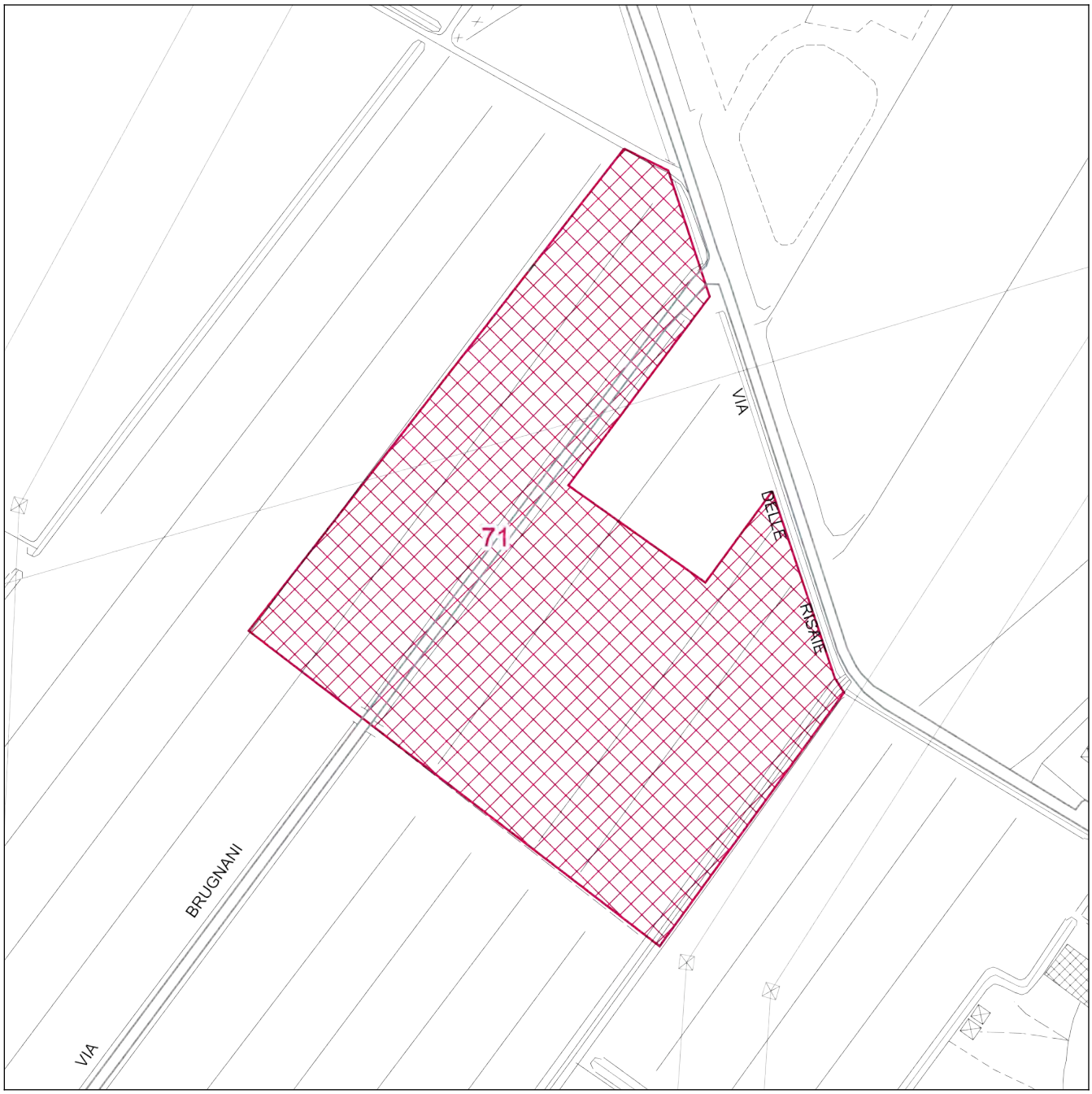
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione si riferisce alla tavola di Quadro Conoscitivo QC_AI_1. Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.
Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell'area in questione.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 72

P.G.: 222044 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Cafissi Maurizio

In qualità di: Legale rappresentante della società Cafissi Spa

Riferimenti catastali:

Foglio 102 - Particella 531

Foglio 102 - Particella 537

Foglio 102 - Particella 551

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto si trova nella frazione di Tavola in area a diretto contatto con l'area urbanizzata, mentre le più ampie zone agricole e verdi si trovano da questo divise fisicamente dal torrente Filimortula con i suoi argini rialzati. Il lotto è ubicato in fregio a viabilità pubblica, dotato di completa urbanizzazione in adiacenza al compendio produttivo di proprietà e comunque in zona completamente edificata, risultando un completamento della stessa a margine delle numerose attività artigianali. Si richiede l'ampliamento dell'area urbana indicata nel PS, per una striscia di 15 metri circa. Tale ampliamento non intende essere un aumento di edificazione, ma un suo dislocamento in area più vasta.

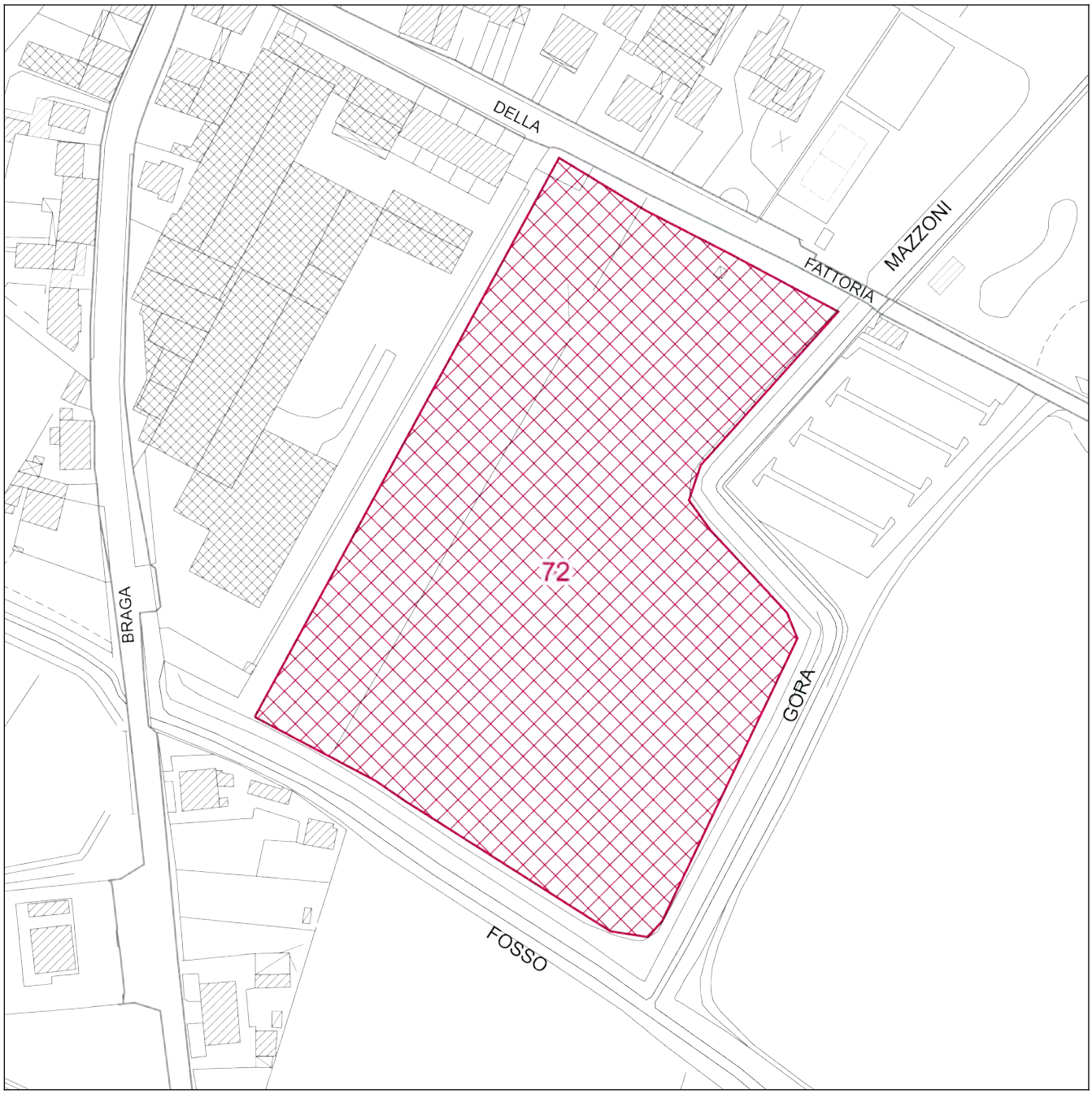
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", in quanto aree adiacenti alle aste fluviali principali e alle gore, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L'area non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 73

P.G.: 222047 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Cecconi Stefano

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni che si trovano in località Tavola, confinati tra via di Nebbiaia e viale XVI Aprile. Lungo il fronte dei terreni, su via Nebbiaia, si trovano una serie di edifici abitativi, mentre nelle vicinanze sono ubicate varie attività commerciali. Si richiede l'inclusione all'interno del territorio urbanizzato. L'area si presterebbe all'utilizzo di servizi di tipo direzionale, ricettivo, anche temporaneo, in maniera che data la posizione all'inizio del Macrolotto, funzioni da primo ingresso alla zona.

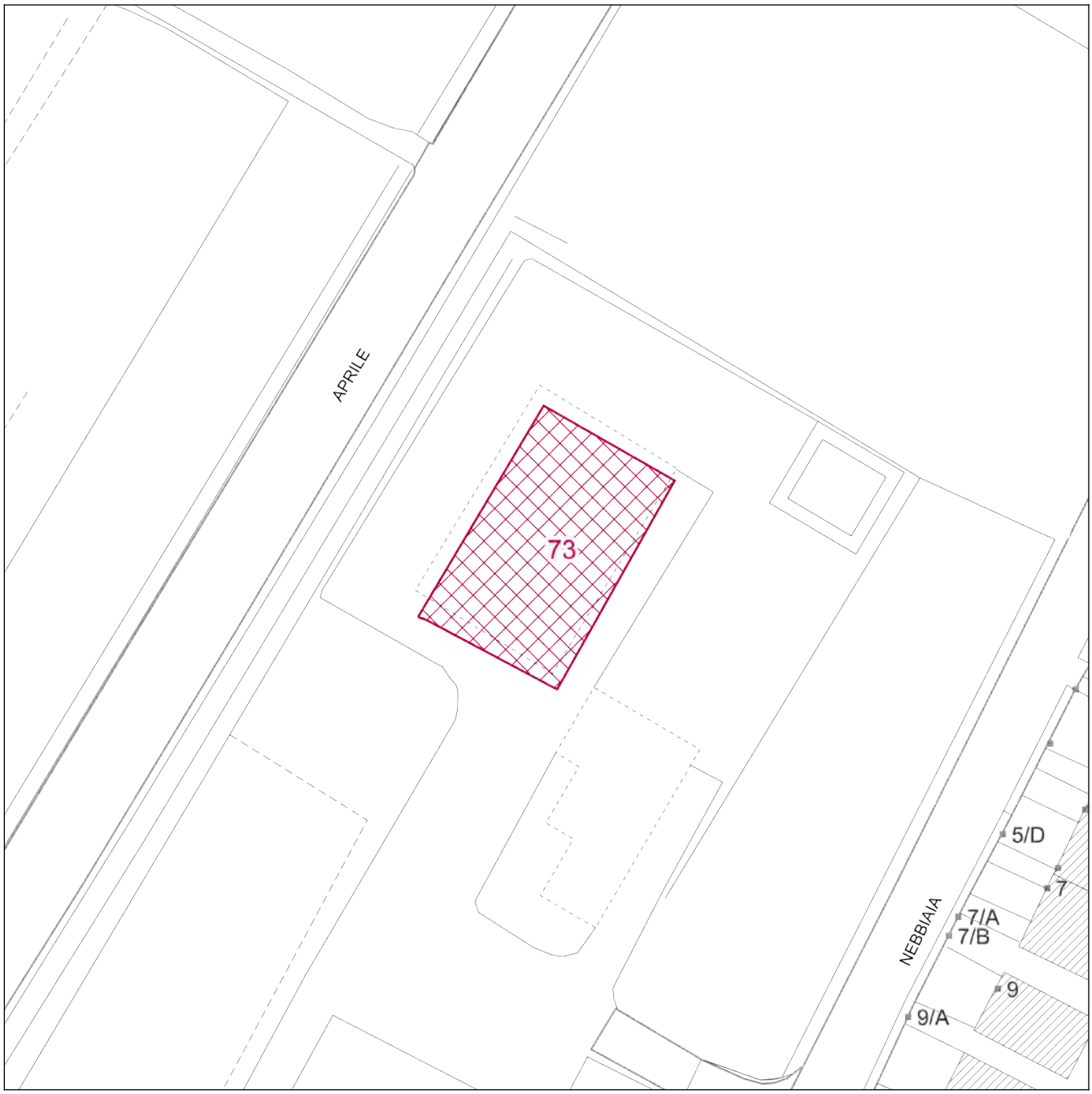
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area nel territorio rurale, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L'area non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 74

P.G.: 222052 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 50 - Particella 263

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_INV_III_3 - Morfotipi del centro storico

ST_PATR_III_CS - Patrimonio territoriale del centro storico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di fabbricato destinato a civile abitazione posto in Piazza Mercatale angolo via del Carmine. L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel PO vigente in zona omogenea A – Acr E. Tale azzonamento urbanistico risulta improprio, essendo una proprietà privata da più di 70 anni. L'edificio è privo di alcun valore storico e non ha nessuna notifica di alcun vincolo, pertanto il vincolo ope-legis come per legge non opera.
Come indicato all'art. 142 punto 1.2 del RU, nel caso di specie, l'immobile è disciplinato dall'art. 143 quale edificio classificato in categoria E2 - 2° grado di tutela. Dalla lettura della tavola ST Patr. III del nuovo PS, il fabbricato appare erroneamente classificato tra i Beni Culturali di interesse Storico Artistico con provvedimento di Tutela e pertanto si chiede la correzione attribuendo la giusta classificazione a cui appartiene l'edificio quale Edificato Storicizzato. Si richiede di attribuire il tessuto TCS.

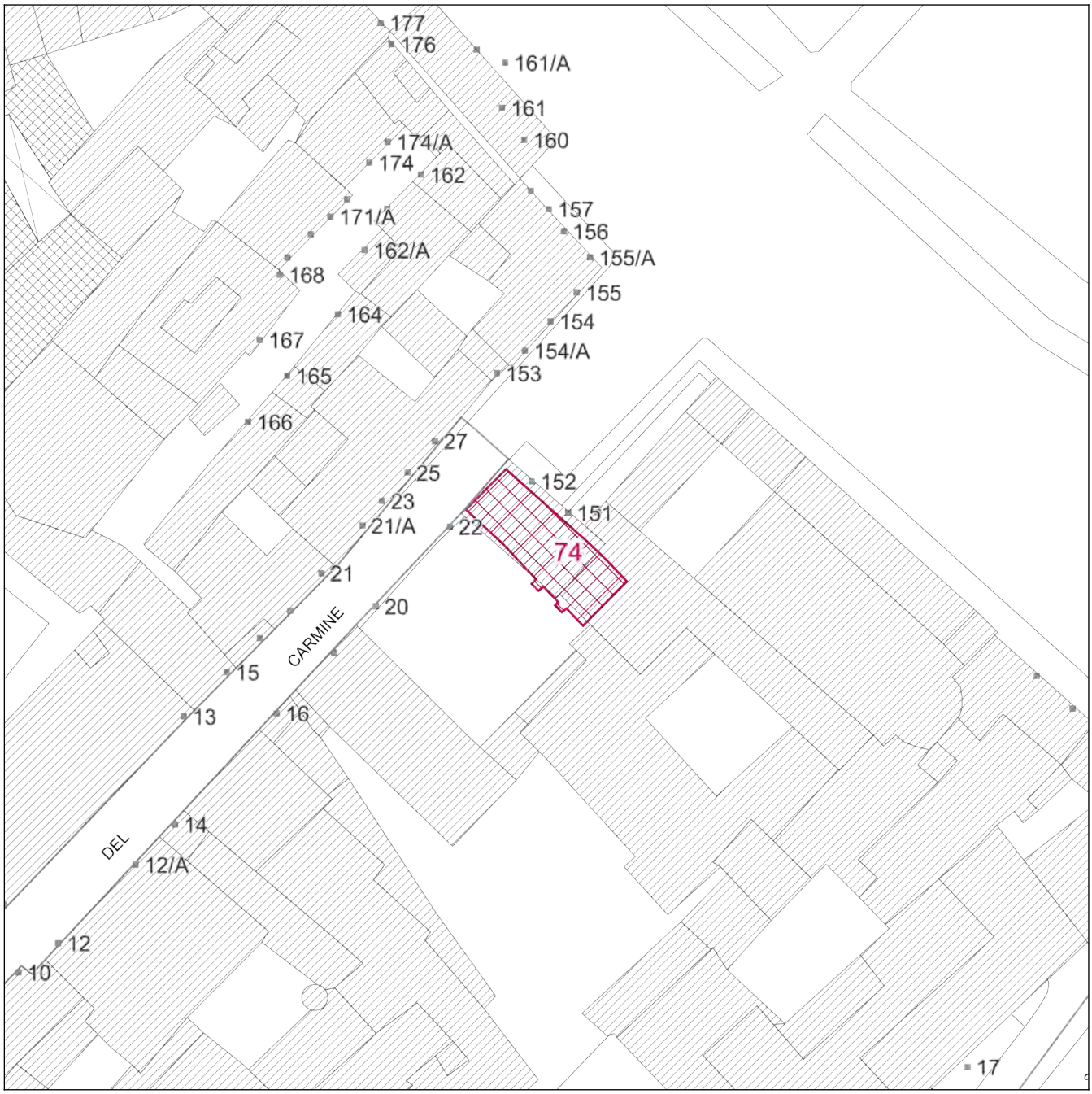
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile la modifica alla tav. ST_PATR_III escludendo il fabbricato in oggetto da quelli classificati come Beni culturali di interesse storico artistico con provvedimento di tutela ed attribuendogli la classificazione di edificato storicizzato.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 75

P.G.: 222059 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Cecconi Stefano

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 79 - Particella 884

Foglio 79 - Particella 642

Foglio 79 - Particella 743

Foglio 79 - Particella 744

Foglio 79 - Particella 772

Foglio 79 - Particella 697

Foglio 79 - Particella 150

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni che prima venivano utilizzati per attività vivaistica e funzioni connesse all'attività agricola, ad oggi sono incolte o lasciate a seminativo. Si richiede la possibilità di utilizzare le arre come depositi, anche ripensando a una distribuzione centralizzata e organizzata degli stessi creando appositi spazi direzionali e di segreteria, che siano ben collegati alle infrastrutture. Un'altra alternativa potrebbe essere quella di destinare l'area a fotovoltaico o comunque a servizi, attività ritenute compatibili con gli ambiti periurbani.

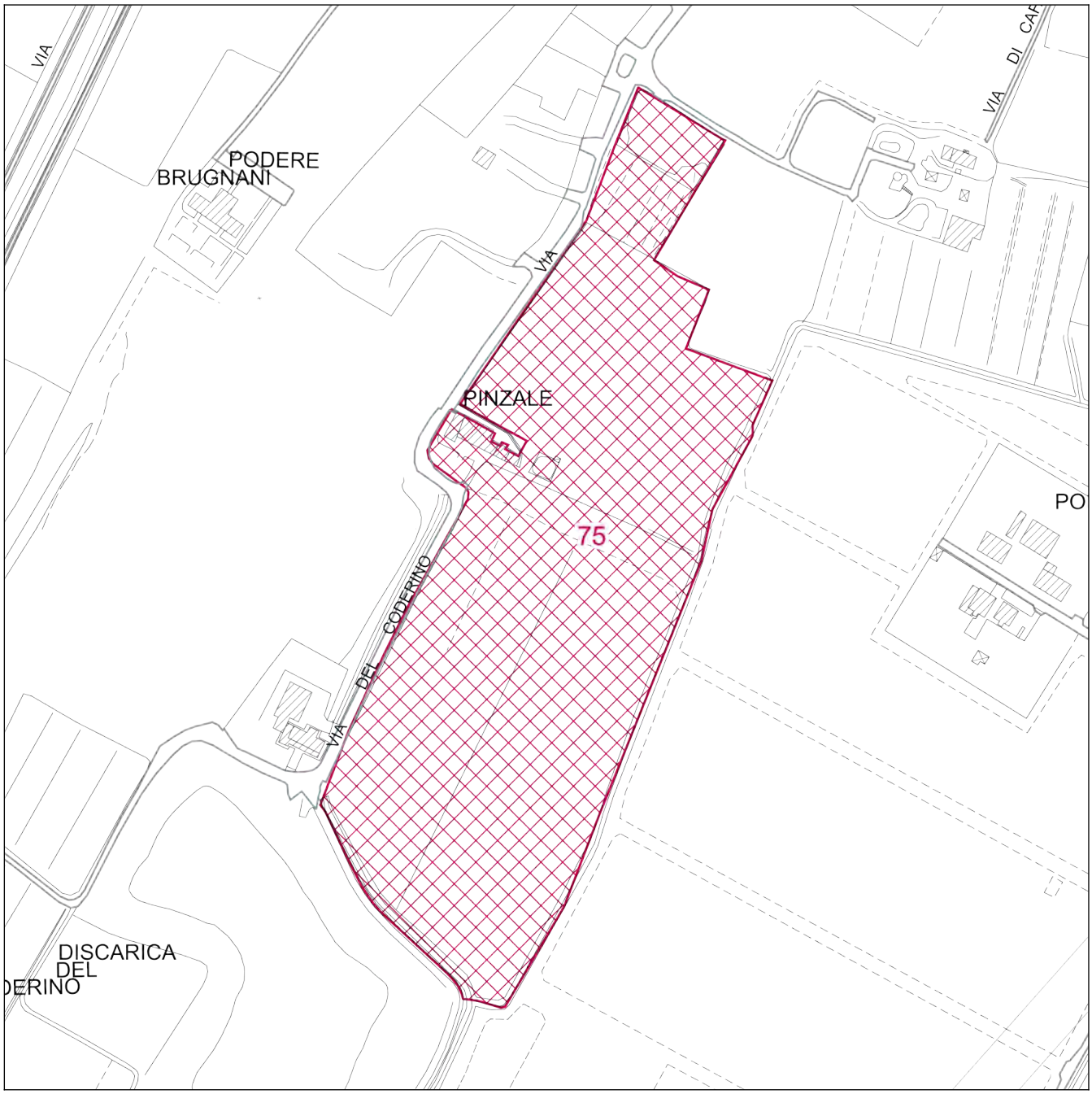
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area nel territorio rurale, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014, ed in particolare tra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide". Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L'area non ha le caratteristiche per essere inclusa negli ambiti periurbani, in quanto manca la prossimità e l'interrelazione con territorio urbanizzato. Stante quanto precedentemente affermato, l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 76

P.G.: 222345 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Zan Meiqing

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare DXS

Riferimenti catastali:

Foglio 43 - Particella 70

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

QC_AI_9 - Struttura dei tessuti insediativi storicizzati

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi del complesso industriale “Ex lanificio Rosati e Guarducci” in via Pistoiese, 365. Nel PS adottato il complesso risulta inserito nella scheda 26 tra i fabbricati di valore storico testimoniale. Dalla cartografia del PS si rileva che sono state campite come storicizzate anche zone che in realtà non presentano valore storico, come la tettoia posta a copertura del piazzale centrale, le porzioni edificate tra il 1960 e 1970 e la cabina enel con adiacente terratetto ad uso civile abitazione in testa all’edificio su via del Campaccio. Considerato che sul complesso immobiliare è in corso istruttoria da parte dell’ufficio con PDR n. 392/2020, si chiede che la cartografia del PS venga adeguata alla reale situazione del complesso.

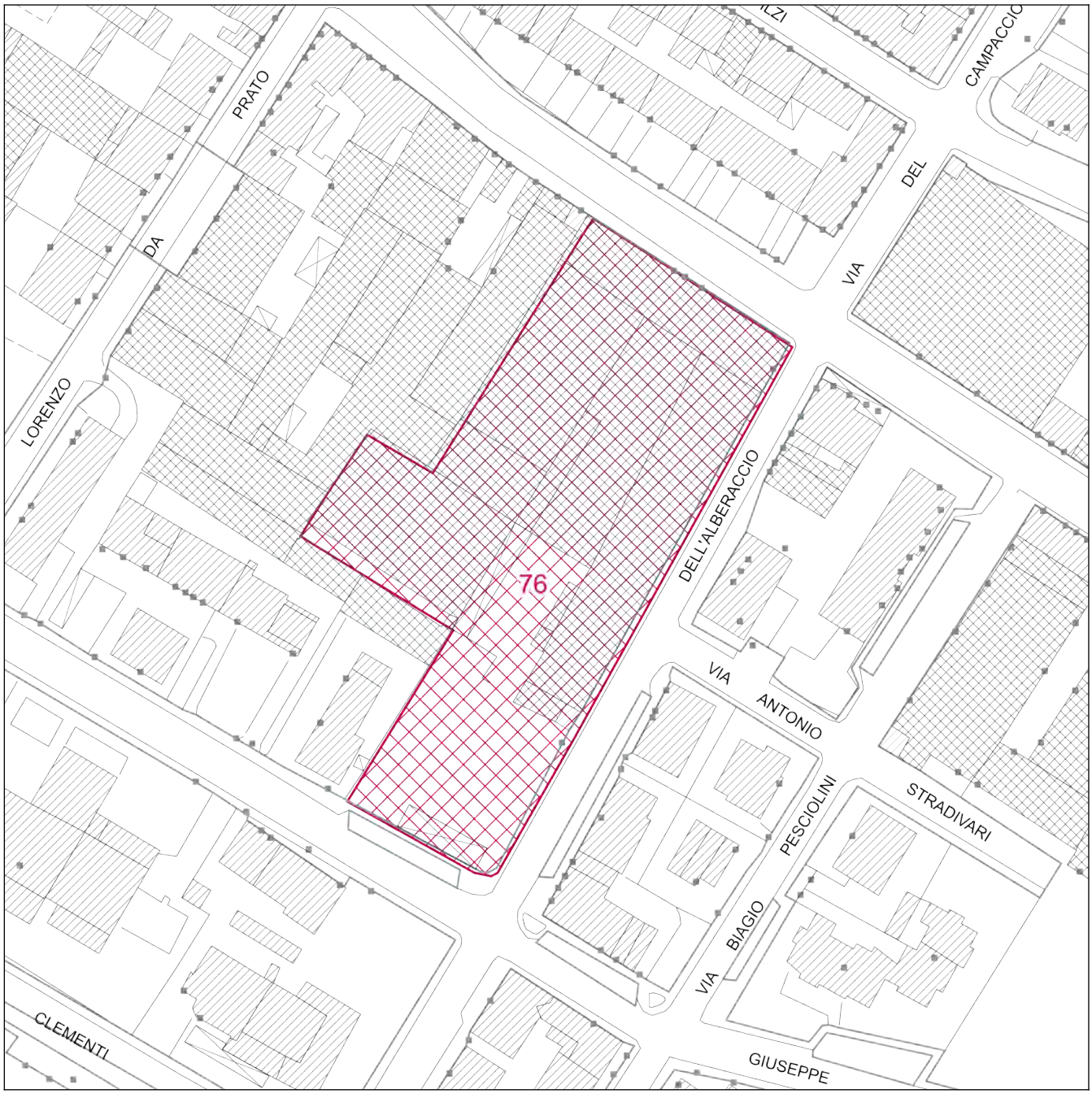
Controdeduzione tecnica:

Si ritiene che il complesso industriale sia stato riconosciuto quale "produttivo tipologico" nella sua completezza e pertanto non è accoglibile la richiesta di stralciare alcune parti che lo compongono seppur di non particolare rilievo testimoniale.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 77

P.G.: 222346 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Zhan Meiqing

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare DXZ sas

Riferimenti catastali:

Foglio 43 - Particella 70

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_9 - Struttura dei tessuti insediativi storicizzati

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi del complesso industriale “Ex lanificio Rosati e Guarducci” in via Pistoiese, 365. Nel PS adottato il complesso risulta inserito nella scheda 26 tra i fabbricati di valore storico testimoniale. Dalla cartografia del PS si rileva che sono state campite come storicizzate anche zone che in realtà non presentano valore storico, come la tettoia posta a copertura del piazzale centrale, le porzioni edificate tra il 1960 e 1970 e la cabina enel con adiacente terratetto ad uso civile abitazione in testa all’edificio su via del Campaccio. Considerato che sul complesso immobiliare è in corso istruttoria da parte dell’ufficio con PDR n. 392/2020, si chiede che la cartografia del PS venga adeguata alla reale situazione del complesso.

Controdeduzione tecnica:

Si ritiene che il complesso industriale sia stato riconosciuto quale "produttivo tipologico" nella sua completezza e pertanto non è accoglibile la richiesta di stralciare alcune parti che lo compongono seppur di non particolare rilievo testimoniale.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 78

P.G.: 222348 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Leone Pierfrancesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 79 - Particella 47

Foglio 79 - Particella 179

Foglio 79 - Particella 179

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L’osservazione contiene una proposta per la realizzazione di sede stradale di collegamento tra via Sapri e via dei Mille, con realizzazione di tre corpi di fabbrica composti da villette a schiera, h max 7.50mt, oltre realizzazione di n.2 aree a parcheggio pubblico e ampia area da cedere e da destinare a verde pubblico attrezzato. L’intervento è volto a risolvere e migliorare la viabilità, unendo tramite ferro di cavallo, della via Sapri e via dei Mille, a doppio sensi marcia e attualmente senza sfondo.

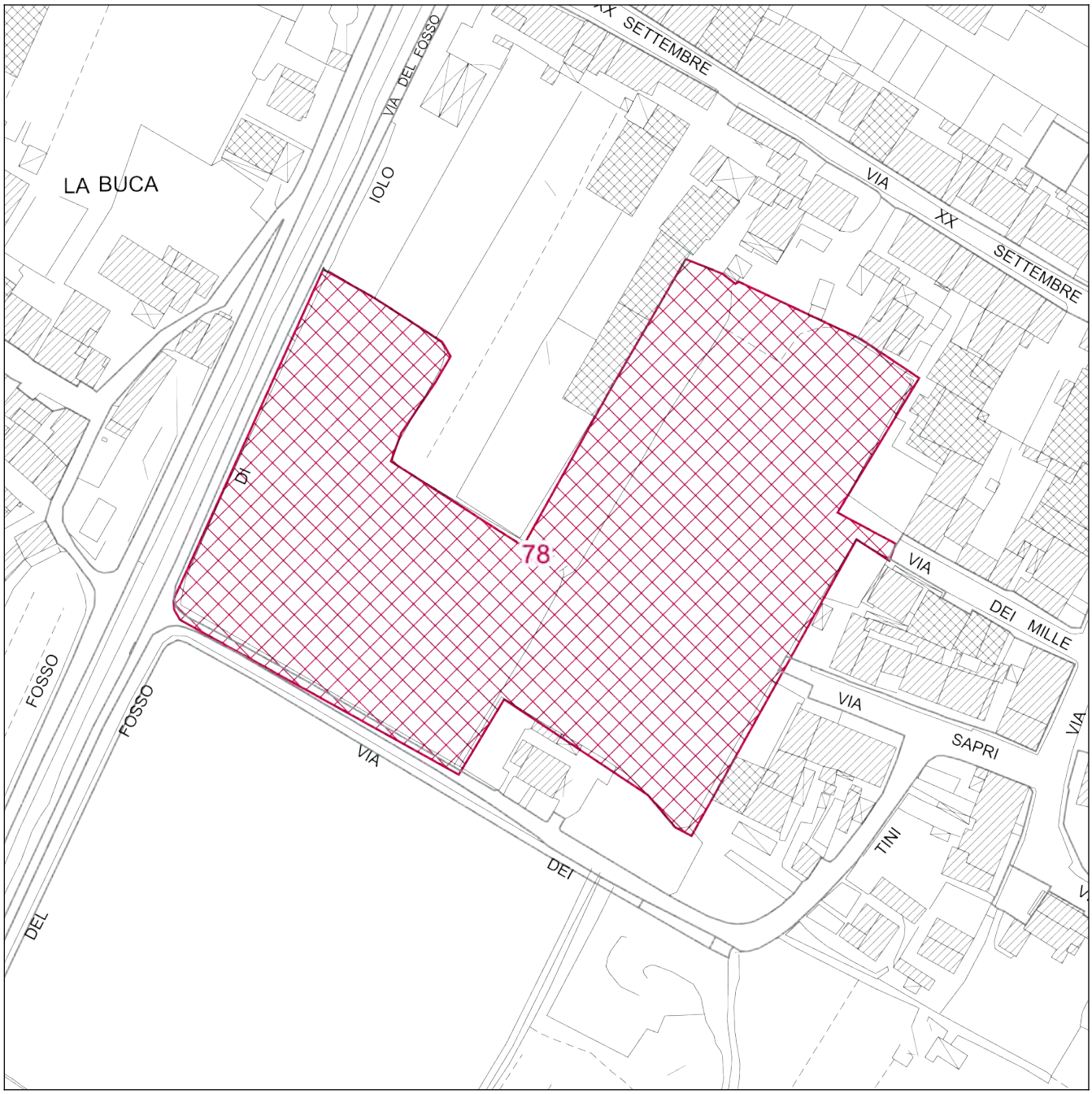
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 65/2014 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Piano Operativo. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 79

P.G.: 222350 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Becherini Fabrizio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 22 - Particella 2367

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressoché quadrilatera posto in prato sulla Via Liliana Rossi (strada di grande scorrimento) e confinante ad Ovest con il Viale Fratelli Cervi (Tangenziale), ad Est con la zona produttiva di Via Danubio, mentre a Nord con altro appezzamento di terreno che a sua volta è confinante con un parcheggio pubblico ed un'abitazione. Il vigente PO classifica l'area come V1- spazi aperti con alto indice di naturalità.
Con la presente osservazione si vuole evidenziare che:
- il terreno è inserito nella perimetrazione urbana di Chiesanuova e racchiuso fra due vie ad altissima concentrazione di traffico (Viale F.lli Cervi e Via Liliana Rossi strade a 4 corsie) e confinante con la lottizzazione produttiva di Via Danubio;
- ha un accesso diretto sulla Via Liliana Rossi a debita distanza dagli incroci;
- per conformazione, assieme alla particella confinante a Nord, forma un lotto univoco circondato da strade ed edificato;
- negli ultimi trenta anni l'amministrazione comunale lo ha sempre inserito in area urbana, prima come verde pubblico, poi come campo nomadi nello schema direttore SD2 e zona omogenea B.
- il terreno è di proprietà della società Bartolozzi Giacomo & C. s.a.s., concessionaria auto con sede in Via Bologna n.316,
- la stessa ha più volte fatto richiesta all'amministrazione comunale di poter utilizzare detto terreno come deposito per auto per ampliare la propria gamma commerciale e conseguentemente anche il numero di dipendenti;
- la società è sempre stata ottemperante alle regole e non ha mai forzato l'eventuale realizzazione di un deposito all'aperto benché ne avesse in parte la possibilità in quanto il terreno è stato senza previsione di piano per oltre 12 anni (zona bianca) ed in ogni caso vi era prevista una parziale area pavimentata;
- il terreno immediatamente limitrofo è attualmente inserito nel vigente piano operativo in ACR – Servizi Religiosi.
Pertanto si propone :
1) di poter prevedere una futura destinazione commerciale similarmente all'attuale zona di Piano Operativo Vigente di cui nell'art 53 - Spazi aperti con basso indice di naturalità (V3), per le seguenti motivazioni:
a) la microzona in questione è ricompresa fra due strade di grossa viabilità ed una lottizzazione produttiva, ove fra l'altro dall'altra parte della tangenziale vi è un'abitazione ed un distributore di benzina (Beyfin) e dall'altra parte delle Via Liliana Rossi vi sono dei condomini ed edifici produttivi, e pertanto è giustamente inserita in un contesto altamente urbanizzato;
b) la società ha la necessità strutturale di poter utilizzare il terreno come deposito di auto, per tutte le motivazioni già

espresse con le varie richieste agli atti;
2) Si propone inoltre di poter valutare la zona come – Area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art 4 comma 4 L.R. 65/2014).
3) Per quanto riguarda invece la Tavola STR – 4 individuazione strategie generali – è stato inserito nei Grandi Parchi ma si fa notare che vi è una notevole distanza dal parco dei Ciliani nonché una disomogeneità geomorfologica, si chiede pertanto di valutarne l'inserimento nel sistema degli spazi aperti e dei servizi.

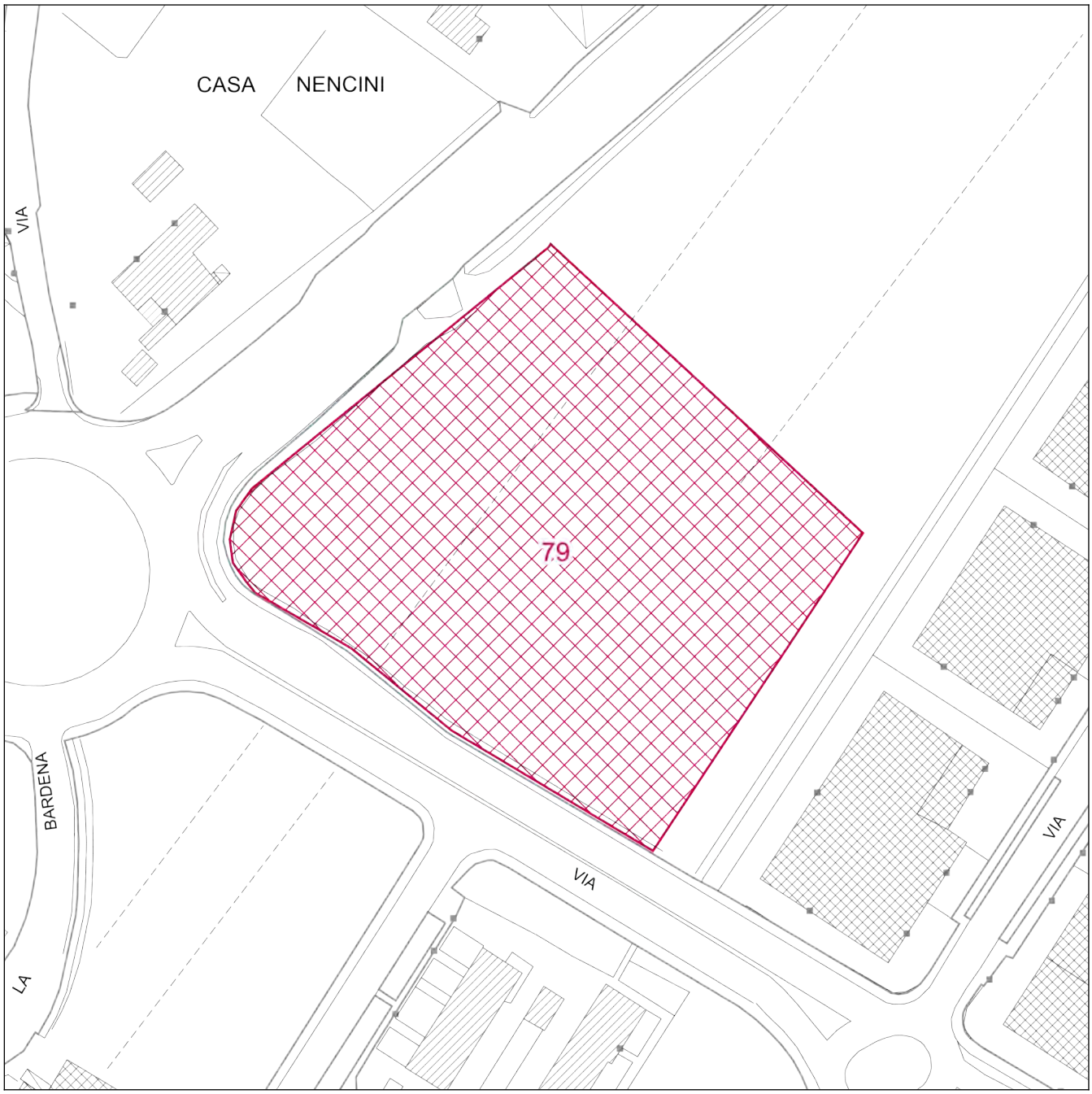
Controdeduzione tecnica:

In merito alle osservazioni presentate si ritiene che:
1) La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.
2) Il Piano strutturale riconosce all'area in oggetto le caratteristiche del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali, pertanto non risulta necessaria l'individuazione quale area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art 4 comma 4 L.R. 65/2014).
3) L'elaborato STR – 4 le attribuisce una valenza strategica a sostegno dei densi comparti urbani circostanti per la sua connessione con le previsioni dei Grandi parchi in particolare con il parco dei Ciliani. La richiesta formulata non risulta coerente con tali obiettivi strategici, pertanto si ritiene non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 80

P.G.: 222351 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 44 - Particella 241

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di complesso edilizio destinato ad attività artigianali e commerciali, sito tra via Pistoiese, via Catalani e via Stradivari. Nel Ps adottato, il fabbricato è stato identificato tra quelli Produttivi Tipologici, di cui alla scheda n.35 della tavola QC AI 18. L'indicazione della destinazione riportata nella scheda che identifica una parte del fabbricato come biblioteca cinese non risulta corretta, in quanto il contratto di locazione della stessa non ha mai avuto seguito e la proprietà ha richiesto il cambio di destinazione a commerciale per poi successivamente locare ad un Supermercato. Nella scheda è indicato che il marito Sergio Bresci ha fatto il servizio militare, il figlio e la figlia precisano che il dato è inesatto, in quanto Sergio non ha fatto il militare, la proprietà chiede di togliere detti riferimenti. La stessa proprietà riferisce che nel fabbricato non è mai avvenuta la realizzazione di una ciminiera, anche perché le attività svolte dal Lanificio Rosalinda non erano riconducibili alla necessità della stessa. La ciminiera risulta solamente riportata in un disegno che è una sorta di "render futuristico del 1947", emerso tra le varie carte dell'archivio familiare, ipotesi di un progetto redatto dal Geometra Vannucci di Firenze. Si chiede la correzione del valore attributo al complesso. Appare più proprio assegnare un valore come medio per la quasi totalità del complesso ed un valore come basso, in ragione delle stato ed epoche riportate nell'elaborato allegato alla presente Osservazione. Si chiede che all'area costituita da lastrico e copertura piana, dove risultano vari manufatti destinati a deposito e che in origine prevedeva un'ulteriore piano in sopraelevazione, sia data la possibilità di realizzare un corpo di fabbrica che, con una pregevole soluzione e con sobrietà di volumi, oltre a un'idonea scelta dei materiali di rivestimento e funzionalità degli spazi, arricchirebbe la valorizzazione dell'intera facciata del fabbricato posto sul fronte di Via Pistoiese.

Controdeduzione tecnica:

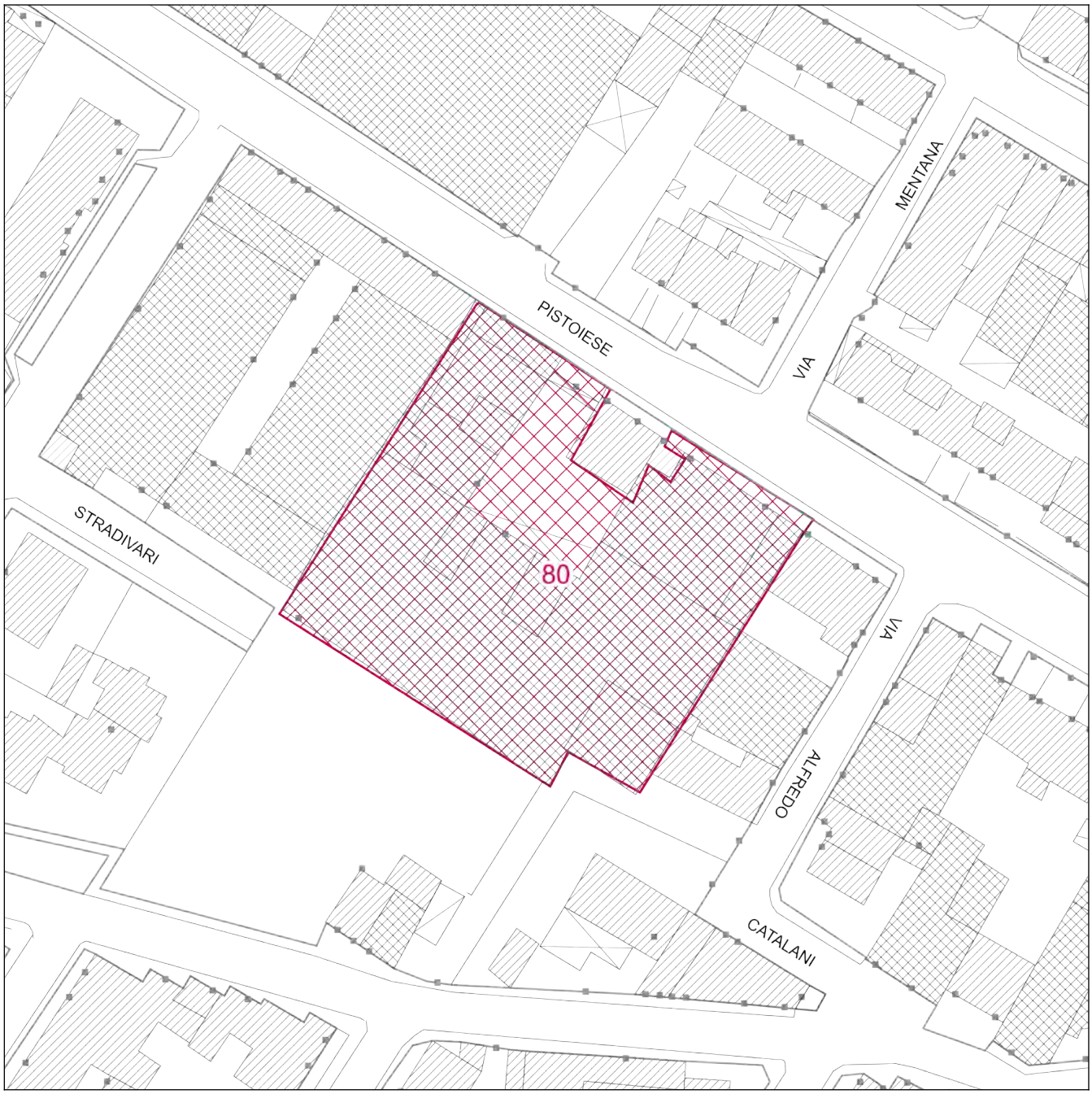
Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 35 - Lanificio Rosalinda dell'elaborato QC_AI_19_B e il PS gli attribuisce una rilevanza generale di categoria "discreta"con alta rilevanza tipologica e stilistica originaria: tale fabbrica infatti è rimasta sostanzialmente integra, interamente sviluppata attorno al suo piazzale interno, le coperture sono ancora in gran parte a capriate in legno e anche se il rivestimento del prospetto su via Pistoiese ha alterato il carattere originario, conserva la regolare scansione delle finestrature a tutta altezza.

Per tali ragioni non si condivide la richiesta di riconoscere a tali manufatti un valore “medio” e “basso”: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo.
In merito alla richiesta di correzione delle inesattezze citate, contenute nella scheda n. 35, saranno corrette così come suggerito dall’osservante.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 81

P.G.: 222352 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Ye Changbao

In qualità di: Legale rappresentante della società J e M Immobiliare srl

Riferimenti catastali:

Foglio 60 - Particella 1615

Foglio 60 - Particella 15

Foglio 60 - Particella 1461

Foglio 60 - Particella 1548

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

QC_AI_9 - Struttura dei tessuti insediativi storicizzati

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

1)Trattasi di complesso industriale in disuso, che si sviluppa su un unico piano, ad esclusione di una porzione destinata a ufficio e abitazione che si eleva su due piani, con accesso da via San Paolo, 21-23-27 e da un accesso carrabile laterale che collega con l'area pertinenziale. I fabbricati hanno una superficie coperta di circa 1940 mq e attualmente sono in disuso. I vari capannoni sono stati costruiti in momenti diversi e modificati in funzione delle varie esigenze, pertanto l'impianto originario "tessuto storico produttivo fondativo" così come definito dal PS, deve essere ricondotto a quelle porzioni dell'edificato di più antica costruzione. I manufatti in ampliamento, realizzati in epoche successive, presentano una struttura ed elementi tipologici estranei al produttivo fondativo. Si chiede pertanto di escludere dal perimetro le suddette porzioni di fabbricato da quelle classificate come storicizzate.
2) La proprietà comprende anche l'appezzamento di terreno circostante al complesso immobiliare relativamente al quale è stata presentata in data 18.07.2022, richiesta di modifica del perimetro del lotto urbanistico. Si tratta di un lieve spostamento di circa 5 mt verso sud e verso est, necessario per dare maggiore flessibilità al progetto di riqualificazione del fabbricato. Si chiede che venga presa in considerazione la proposta avanzata in quanto non altera la previsione urbanistica nella zona. Stante quanto sopra l'osservazione risulta non accoglibile.

Controdeduzione tecnica:

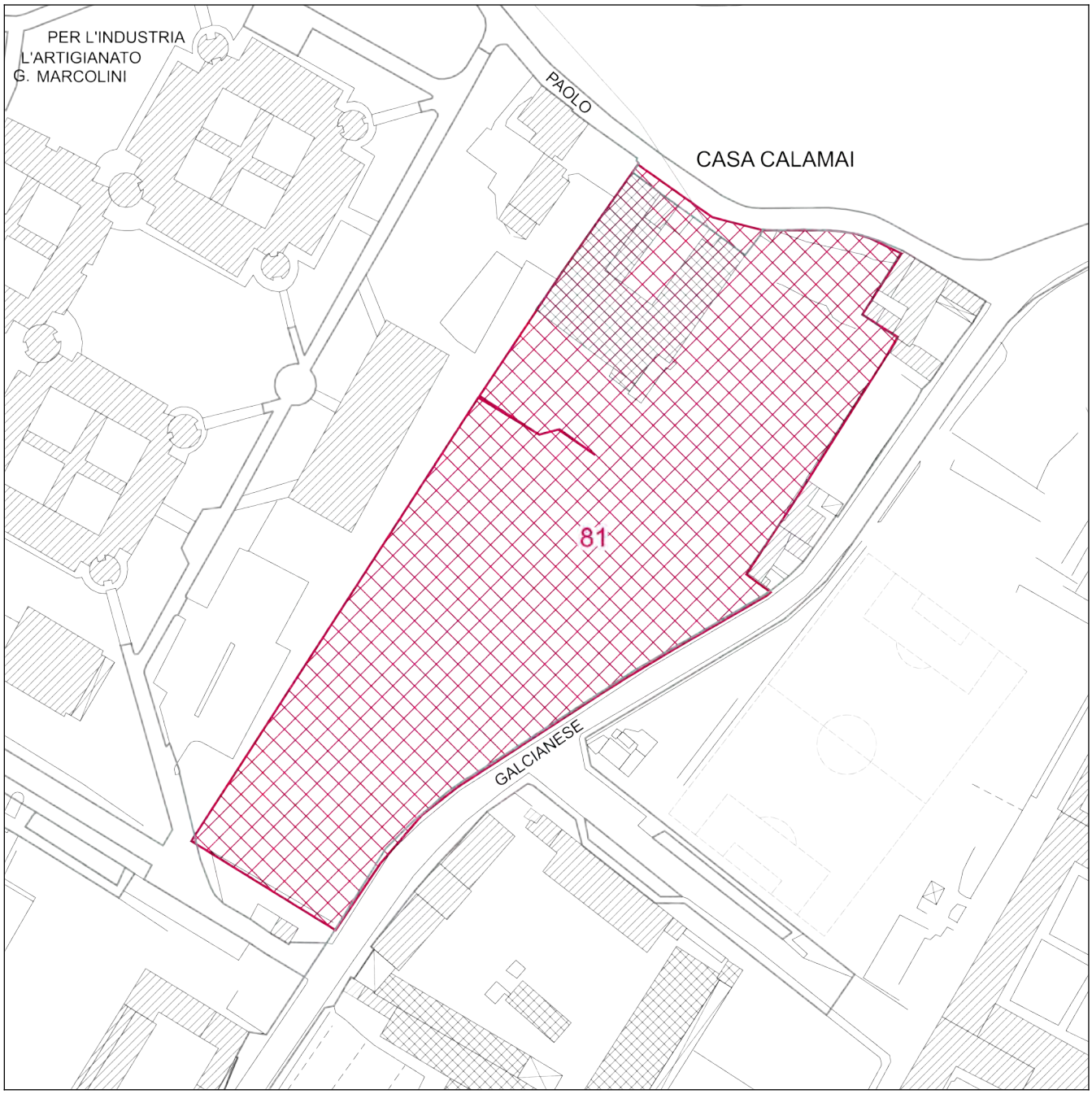
1) Effettuate le verifiche tecniche si riconosce che le porzioni di fabbricato di cui l'osservante chiede l'esclusione di edificato storicizzato hanno una struttura ed elementi tipologici estranei al restante edificio, già riconosciuto come

facente parte del tessuto storico produttivo fondativo. Pertanto verranno modificate le porzioni di fabbricato segnalate ma si conferma l'edificato storicizzato nel resto dei corpi di fabbrica del complesso immobiliare quali elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Inoltre il PS conferma il riconoscimento del tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa.
2) Per quanto riguarda la richiesta di modifica del perimetro del lotto urbanistico con uno spostamento di circa 5 mt verso sud e verso est, si ricorda che il suo riconoscimento ricalca l'effettiva area di pertinenza dell'edificio oggetto di osservazione e che per l'individuazione del lotto di pertinenza si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 del DPGR 39/R/2018 nonchè del vigente regolamento edilizio comunale.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 82

P.G.: 222358 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Lorenzo Magni

In qualità di: Legale rappresentante della società Societa' F.lli Magni snc con sede in via Cavour, 12 Prato

Riferimenti catastali:

Foglio 60 - Particella 1496

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni posti nel Comune di Prato in Viale Monnet snc, distinti al N.C.T. nel Fgl. di mappa 60 P.lla 1496.
Il nuovo Piano Strutturale imprime al terreno della società osservante la destinazione “Parchi ed Aree verde Urbane - Art. 20 Elementi patrimoniali della struttura insediativa-Punto 14, prevedendo per tale aree un futuro vincolo espropriativo.
Pertanto la scrivente Società chiede che venga eliminato il vincolo preordinato all'esproprio e che il terreno su indicato venga destinato ad attività produttiva e/o commerciale a cielo aperto, e che la porzione edificata condonata già adibita a deposito e stoccaggio prodotti e olii petroliferi sia destinata all’attuale utilizzo con possibilità di manutenzioni ordinarie e straordinaria come la proprietà a Nord tagliata dalla Via 2 Novembre che è stata destinata in parte a IC – Impianto Distribuzione Carburante e in parte a TSL. 1 Tessuto residenziale.

Controdeduzione tecnica:

Si precisa che il Piano Strutturale non contiene previsioni di natura conformativa sulla disciplina dell’uso dei suoli, come erroneamente riportato nell'osservazione. La richiesta, così come formulata, è da considerarsi riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, strumento dedicato alla pianificazione attuativa come previsto dalla l.r.65/2014. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 83

P.G.: 222360 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Ciuoffo Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 89 - Particella 353

Foglio 89 - Particella 342

Foglio 89 - Particella 402

Foglio 89 - Particella 403

Foglio 89 - Particella 355

Foglio 89 - Particella 357

Foglio 89 - Particella 59

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Il complesso immobiliare oggetto della presente istanza ha prevalente destinazione industriale ed è sede del Lanificio Brunetto Morganti & C operante nel settore tessile. Gli edifici sono articolati in diverse unità tutte prospicienti un piazzale accessibile dalla pubblica via, utilizzato per carico scarico e manovra dei mezzi legati alla produzione. Il complesso nasce a margine di un vecchio edificio colonico a suo tempo frazionato e ristrutturato. L'azienda ha manifestato la volontà di espandersi per dare risposta alle crescenti opportunità di mercato, tuttavia il PS adottato, in continuità con il vigente P.O., non riconosce come territorio urbanizzato, il nucleo edificato sede dell'attività, malo inserisce in territorio rurale. In questo inquadramento permarrebbe l'unica possibilità prevista dal P.O., di realizzare un incremento del 20% della Se esistente, con un massimo pari a 500Mq. Si chiede di voler riconsiderare la rappresentazione delle aree indicate quale "territorio rurale" per inserirle in "territorio urbanizzato", con le pertinenze necessarie a consolidare l'attività in corso, garantendo così all'Azienda lo spazio ancorchè minimo per il necessario sviluppo.

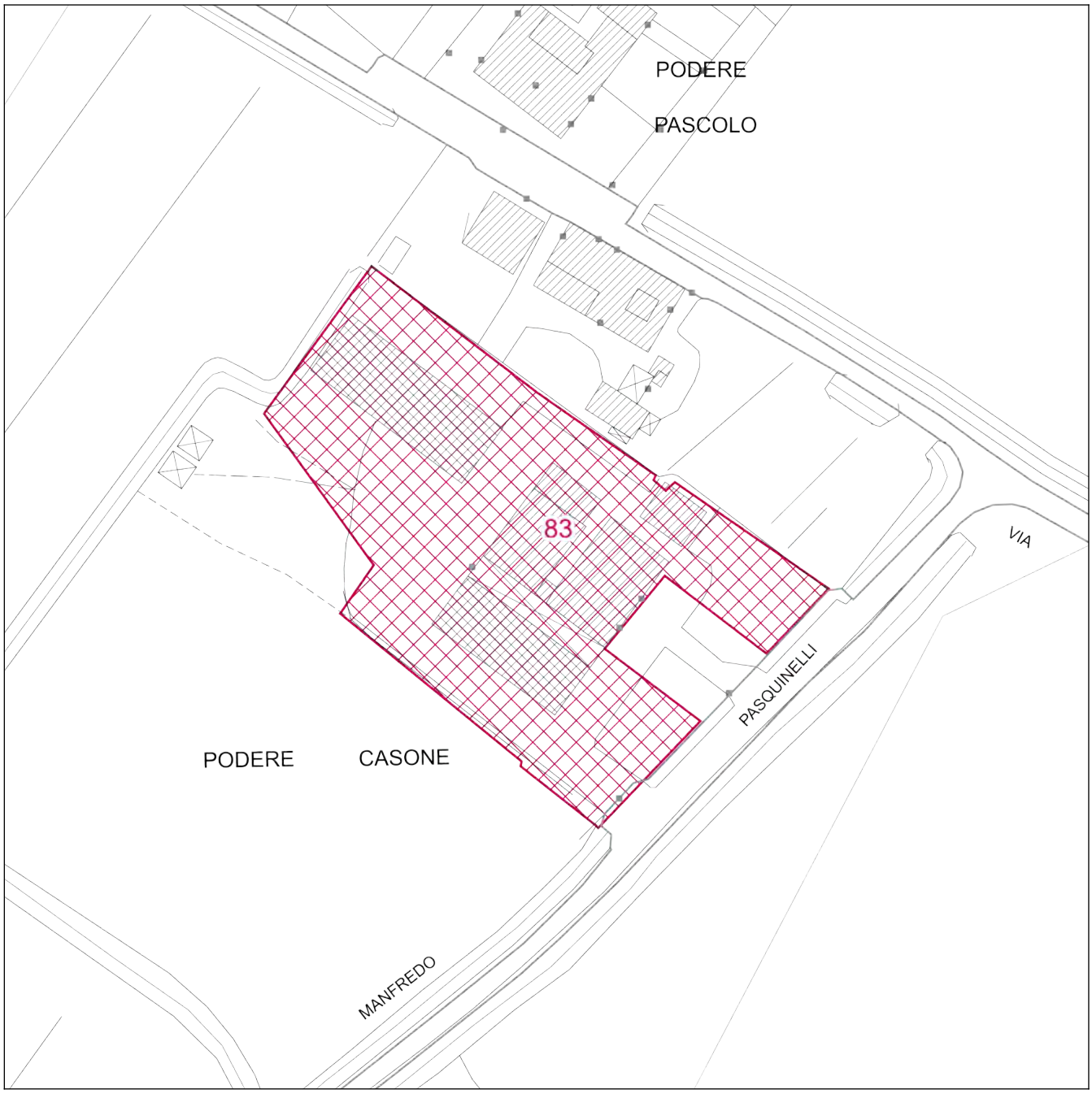
Controdeduzione tecnica:

Si rileva che l'area in oggetto non presenta caratteristiche tali da essere ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali ed in particolare dall'art. 4 della l.r. 65/2014.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 84

P.G.: 22361 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Alessandro Corradini

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 58 - Particella 2205

Foglio 58 - Particella 2206

Foglio 58 - Particella 2207

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno situato a Prato in via dell'Orsa Minore (Catasto terreni Prato - foglio di mappa 58 - part.lle 2205, 2206, 2207) con superficie totale di 5.274 mq. L'osservazione riguarda l'area libera sopra indicata così classificata nel Piano Strutturale adottato:
- elaborato ST_DISC_1 Disciplina del territorio - l'area si trova all'interno del Territorio urbanizzato (Art.30 dell'elaborato DP_1 Disciplina di piano)
- elaborato ST_PART_III Elementi patrimoniali della struttura insediativa - l'area si trova all'interno dell' Infrastrutturazione degli spazi aperti - Parchi urbani, aree verdi urbane, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali (Art. 19 e 20.14 dell'elaborato DP_1 Disciplina di piano). Si chiede l'esclusione da "Parchi urbani e aree verdi urbane" nella tavola ST_PATR_III

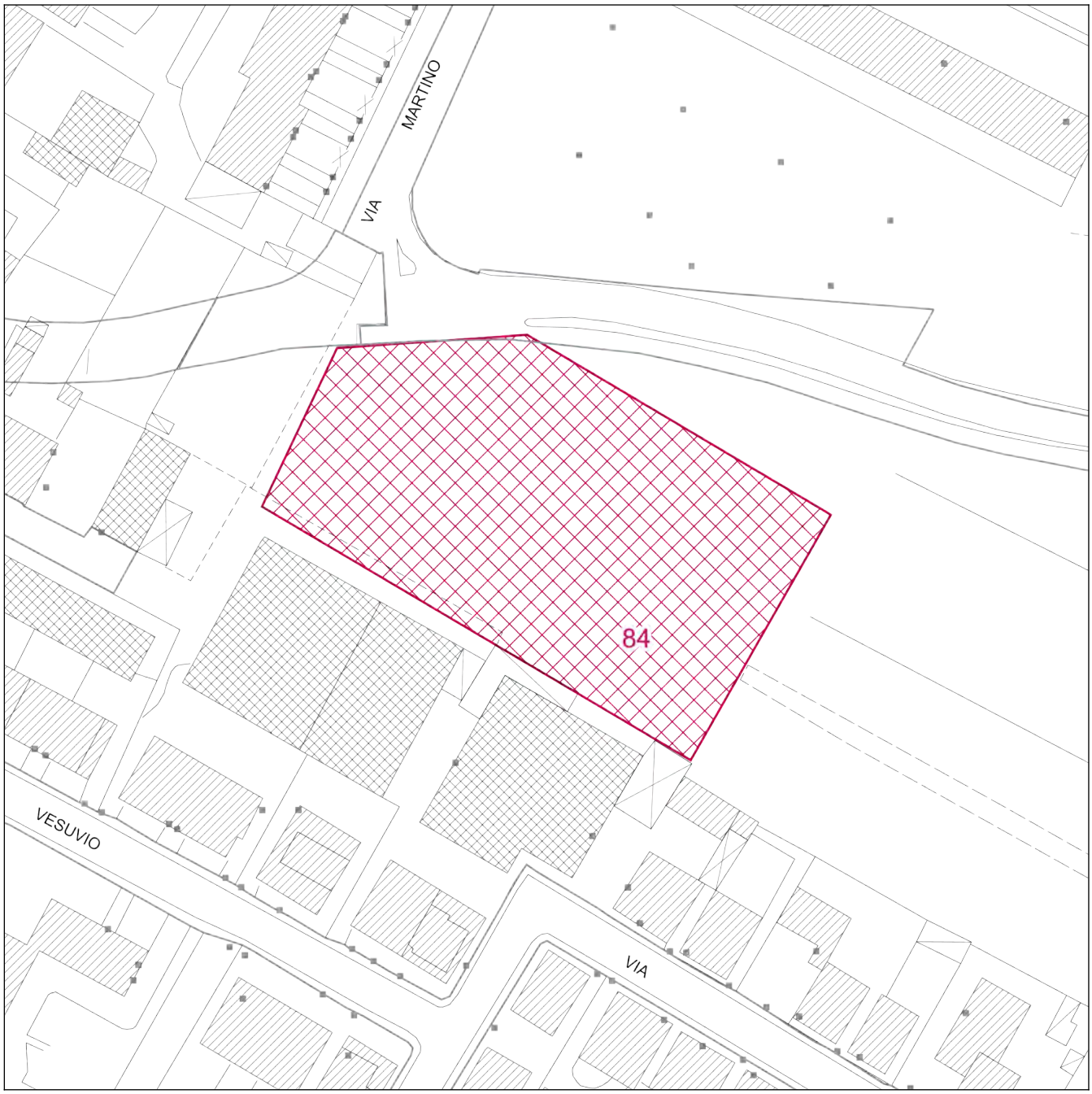
Controdeduzione tecnica:

Il Piano strutturale persegue una strategia di sviluppo sostenibile includendo tra le risorse statutarie quelle che possono garantire al sistema urbano l'innalzamento della qualità del vivere e dell'abitare prevenendo l'estrema artificializzazione dei sistemi urbani, la saldatura delle aree già edificate e l'esposizione a condizioni climatiche avverse. In modo particolare l'area in oggetto rappresenta un tassello importante per garantire una continuità tra le aree agricole periurbane e gli spazi di margine interne al perimetro del territorio urbanizzato. Per tale motivo la tutela degli spazi aperti così come individuati nella tav. ST-PATR-III rappresenta il serbatoio delle risorse alle quali attingere per il raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 85

P.G.: 222362 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 31 - Particella 2251

Foglio 31 - Particella 2252

Foglio 31 - Particella 2253

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto oggetto della presente osservazione si trova lungo via Mozza dei Gelli e vi ricadono alcuni piccoli manufatti e una porzione marciapiede stradale di cui non è mai avvenuto l'esproprio. La proprietà è sempre disponibile alla sua cessione gratuita. L'area è attigua alla nuova viabilità di collegamento tra viale Fratelli Cervi fino a raggiungere la zona Artigianale di via Mozza dei Gelli e via Ettore Sambo e. a parere dell'osservante, inserita in un contesto completamente urbanizzato. Nelle tavole del PS adottato il lotto è inserito nel territorio rurale. Si chiede pertanto che il lotto venga incluso nel territorio urbanizzato, ritenendo che tale area non sia funzionale al Parco della Piana, il tutto finalizzato a semplificare ed incentivare la sostituzione edilizia dei depositi presenti sull'area e permetterne una rigenerazione, con un nuovo uso a destinazione attrezzature/servizi.

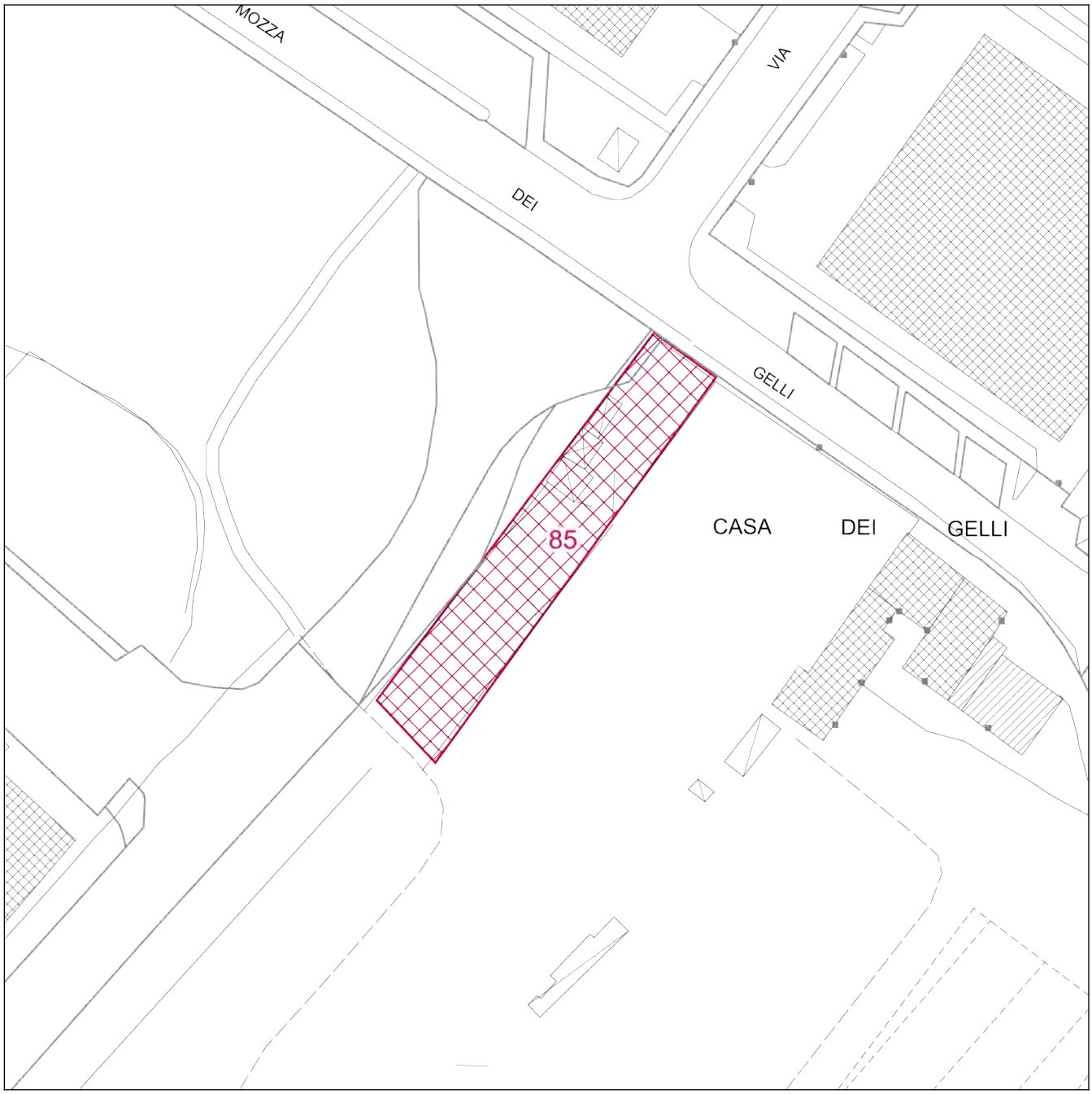
Controdeduzione tecnica:

L'area in oggetto si colloca inoltre in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato, così come definito dalle vigenti disposizioni regionali. Pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 86

P.G.: 222363 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Mennini Andrea

In qualità di: Legale rappresentante della società IMMOBILIARE IL CAFISSO DI MENNINI ANDREA E C. SAS

Riferimenti catastali:

Foglio 34 - Particella 234

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_INV_III_1 - Struttura fondativa del sistema insediativo

ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

La presente osservazione riguarda un lotto di terreno inedificato di circa 2500 mq in zona urbanizzata situato in via Pasubio angolo via di Maliseti ricadente nell'ambito del Piano Operativo vigente in area TL.4 con possibilità di realizzare nuova costruzione fino a 280 mq di SE residenziale.
In virtù di questa potenzialità edificatoria l'immobiliare Il Cafisso ha presentato una richiesta di parere alla CETU prima dell'adozione del Piano Strutturale 2024 per la costruzione di due immobili residenziali (presentazione del 26/7/23).
Nel P.S. vigente rientra nel Sistema 5 - I borghi in Area urbana.
Il P.S. 2024 adottato, nella Tavola "ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa", inserisce l'area all'interno delle "Infrastrutture degli spazi aperti: Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali" disciplinato dall'art.20 c.14 della Disciplina di piano DP_1, di conseguenza l'intervento risulta in contrasto con il P.S. adottato e quindi non più realizzabile.
Con la presente osservazione si richiede che la destinazione urbanistica del Piano Strutturale sia modificata, che l'area interessata non ricada in "Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali" nell'ambito degli "Elementi patrimoniali della struttura insediativa" della Tavola "ST_PATR_III", e in ogni caso che il PS non sia in contrasto con il Piano Operativo vigente per consentire di proseguire con l'intervento edilizio proposto.

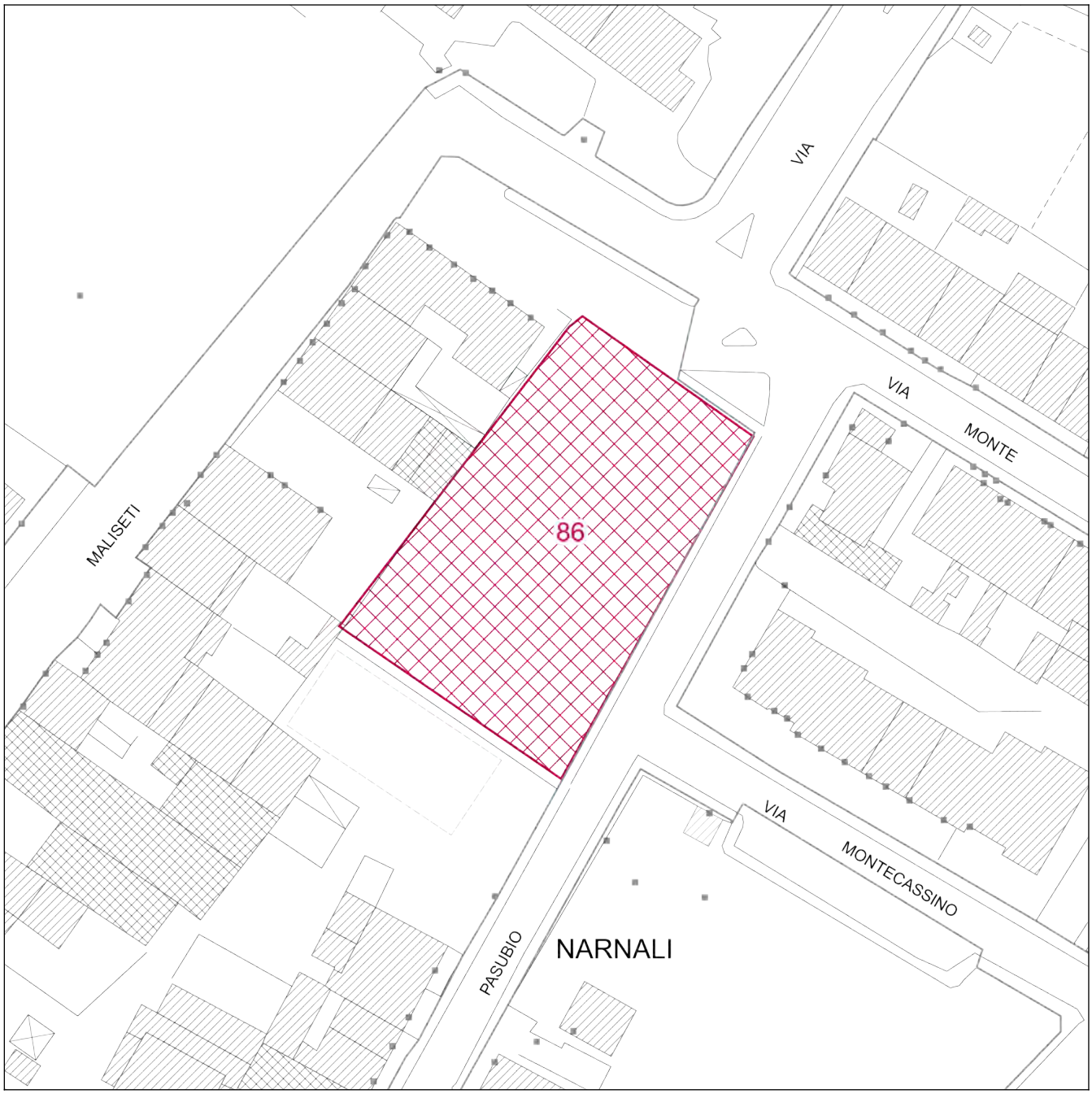
Controdeduzione tecnica:

Il Piano strutturale persegue politiche volte al miglioramento del sistema urbano includendo tra le risorse statutarie quelle che possono garantire l'innalzamento della qualità del vivere e dell'abitare prevenendo l'estrema artificializzazione soprattutto di aree densamente abitate come nel caso in questione. A tal fine l'osservazione non si considera accoglibile e si rimanda al prossimo Piano Operativo la definizione della disciplina d'uso conformativa dell'area.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 87

P.G.: 222364 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Barni Pietro

Becagli Alessandro

In qualità di: Legale rappresentante della società Manifattura Pratese Lane Pettinate srl

Riferimenti catastali:

Foglio 95 - Particella 194

Foglio 95 - Particella 196

Foglio 95 - Particella 186

Foglio 95 - Particella 189

Foglio 95 - Particella 188

Foglio 95 - Particella 166

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di complesso immobiliare costituito da palazzina uffici, area di servizio, viabilità interna e da un'area ad uso parcheggio esclusivo. Tale area destinata a parcheggio di proprietà privata a servizio esclusivo del complesso è stata erroneamente classificata nel PO vigente come "parcheggio pubblico esistente" e la società proprietaria presentò specifica osservazione per correzione di errore materiale alla quale il Comune ha controdedotto rimandandola alle prossime revisioni dello strumento urbanistico. Negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PS adottato, le aree in oggetto sono state nuovamente ed erroneamente classificate come aree adibite a parcheggio APp, ossia parcheggio pubblico esistente (tav.QC_AI_1 – Uso del suolo urbano-sud). Si chiede pertanto che l'area venga correttamente classificata come "produttivo".

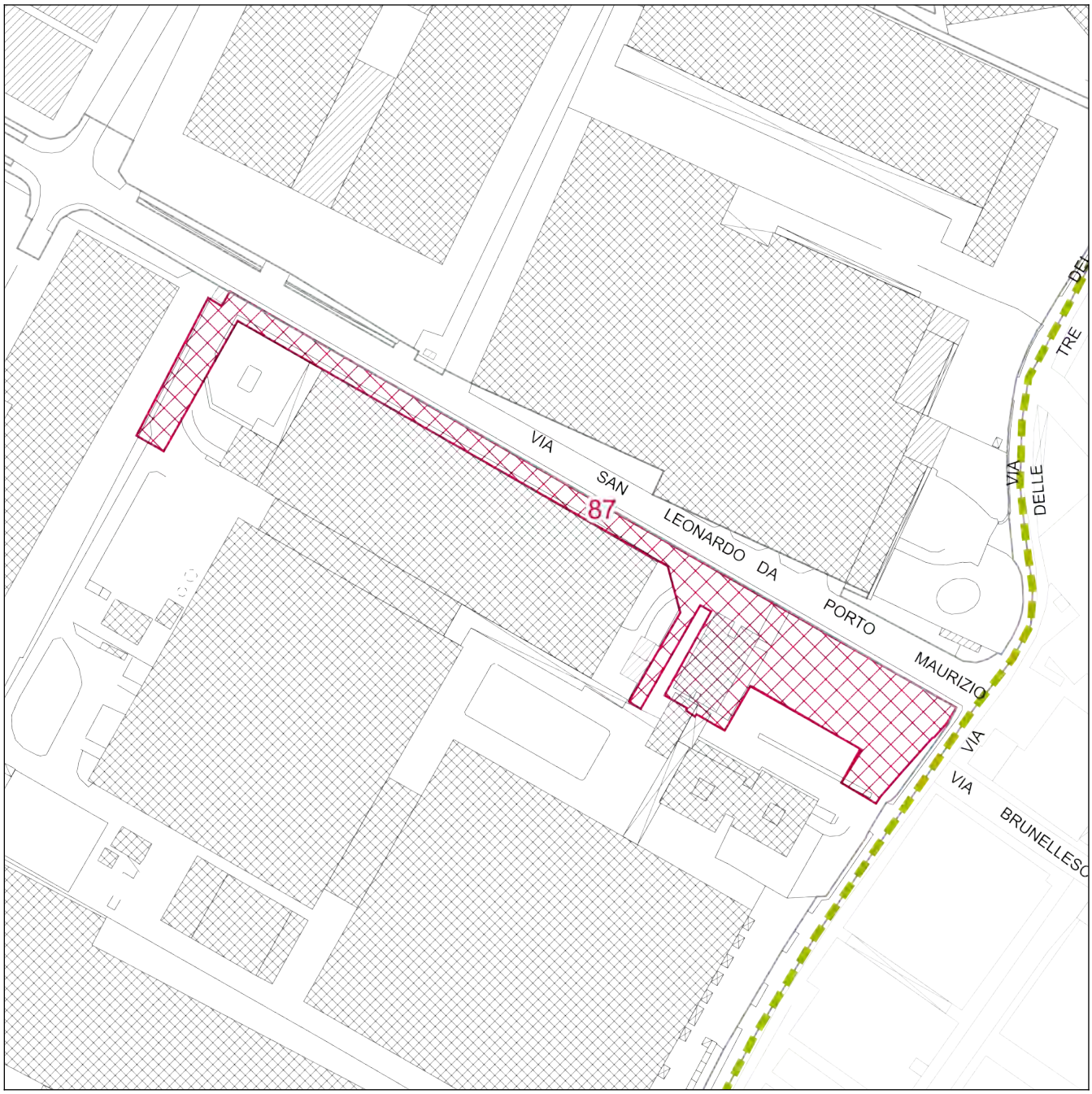
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile una lieve correzione della tavola di Quadro Conoscitivo QC_AI_1, classificando l'area oggetto di osservazione come parcheggio privato, ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS., stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 88

P.G.: 222365 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Nigro Giovanni

In qualità di: Legale rappresentante della società PGT srl

Riferimenti catastali:

Foglio 56 - Particella 1202

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

La presente osservazione è indirizzata al recupero della capacità edificatoria dell'area di proprietà posta in Prato, prossima al casello Prato - Ovest della A11, con fronte sulla rotonda della declassata e la via de'Trebbi.
L'area in oggetto è posta all'interno del territorio urbanizzato ed è parte della UTOE 10. L'area oggetto di osservazione è stata proposta quale area di atterraggio di diritti edificatori generati dalla cessione di due immobili nel centro della città di Prato.
In particolare, con due separate istanze PG 0074158 del 03.04.2023 (Ex Keller) e PG 0073841 del 03.04.2023 (via Frascati - Terminale) è stata proposta una perequazione urbanistica, con atterraggio della capacità edificatoria generata nell'area Prato - Ovest.
All'istanza di parere di massima è stato dato esito positivo a seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 27.04.2023.
La capacità complessiva stimata che si può generare è pari a Se 10.621 Mq.
Dagli elaborati del P.S. adottato, si rileva come nel dimensionamento delle previsioni interne al territorio urbanizzato per la UTOE 3, non vi sia alcuna capacità di insediamento per edifici a destinazione industriale - artigianale e per il commercio all'ingrosso.
Si chiede pertanto con la presente istanza di inserire quantomeno la capacità del suddetto intervento con Se =10.621 Mq. a destinazione industriale - artigianale e commercio all'ingrosso.

Controdeduzione tecnica:

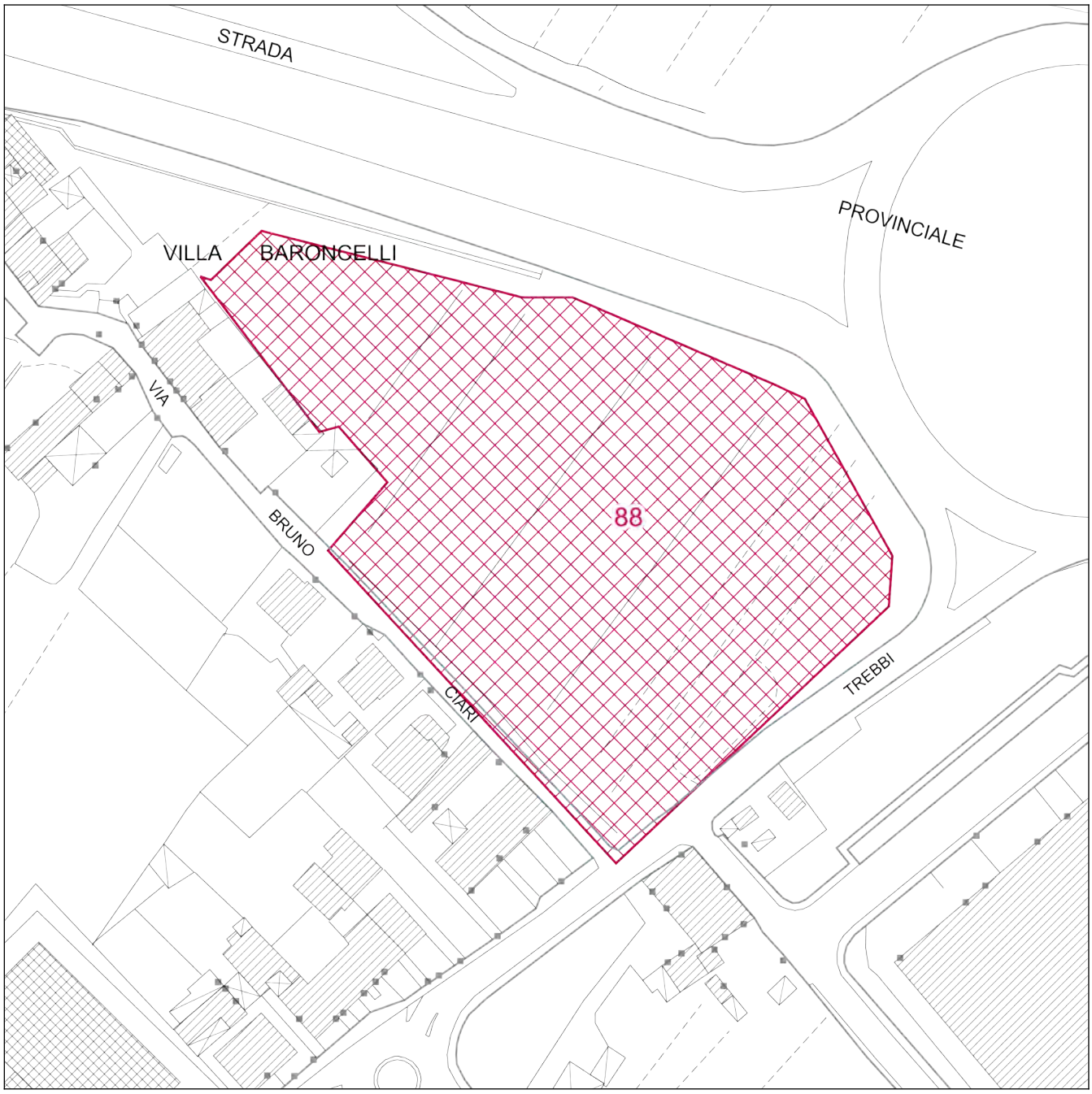
L'area indicata nella presente osservazione si riferisce all'UTOE 10 e non alla UTOE 3 come riportato erroneamente nella richiesta. Considerato che nell'UTOE 10, la nuova edificazione per la funzione industriale- artigianale è già prevista per 6400 mq, e che la funzione "Commerciale all'ingrosso e depositi" è stata individuata soltanto all'interno di interventi di Riuso,
a fronte della situazione riscontrata e valutata la sostenibilità dei nuovi insediamenti per l'Utoe in questione, tenuto conto che l'istanza ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Consiliare n°4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per l'intervento di atterraggio proposto sull'area in oggetto, si ritiene di procedere alla modifica del dimensionamento in relazione all'UTOE 10 inserendo 6.500 mq di Se di nuova edificazione per la funzione "Commerciale all'ingrosso e depositi".
Si fa presente che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto delle disposizioni del PS.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 89

P.G.: 222366 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 32 - Particella 972

Foglio 32 - Particella 973

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto in oggetto si attesta sulla Via Pistoiese in località Mazzone, prossima al territorio comunale di Montemurlo. Nel vigente PS l'area è inclusa nel Territorio Urbanizzato e nel PO ha destinazione V1. Prossimo al terreno (a confine) è presente un fabbricato destinato ad Albergo e una Stazione di distribuzione di benzina ex Agip oggi Alia. L'area è ben inserita in un contesto completamente urbanizzato. La proprietà si rende disponibile a cedere l'area prossima alla Ferrovia, distinta dalla particella 973 della superficie di 3.384 mq, per ogni eventuale previsione di interesse Pubblico. Nelle tavole del PS adottate l'area ricade nell'ambito delle aree perifluviali e aree umide, per cui esterno al territorio urbanizzato. Si precisa che le aree attigue dove insistono il distributore di benzina, l'Albergo, oltre i fabbricati industriali nel PS adottato sono incluse nel Territorio Urbanizzato. Si chiede che il lotto oggetto di istanza sia incluso, nel Territorio Urbanizzato, attribuendo allo stesso una destinazione utile alla realizzazione di un piccolo magazzino artigianale di 800 mq oppure in subordine sia attribuita una destinazione utile per la realizzazione di un edificio ricettivo come quello confinante in linea con le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana sui margini urbani.

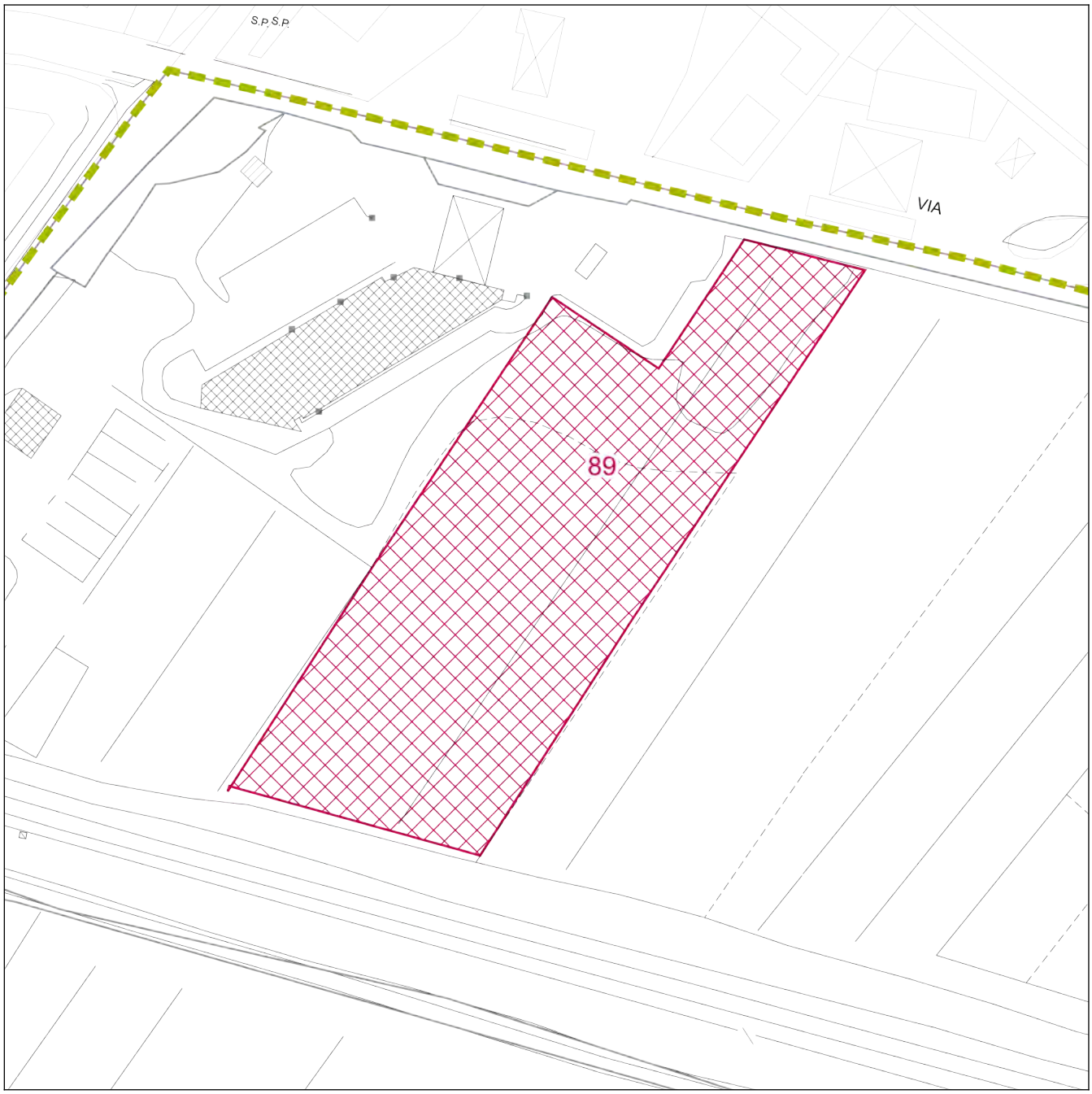
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Si rileva inoltre che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 90

P.G.: 222367 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Cocci Alessandro

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 41 - Particella 128

Foglio 41 - Particella 137

Foglio 41 - Particella 206

Foglio 41 - Particella 207

Foglio 41 - Particella 525

Foglio 41 - Particella 526

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

L'area a nord di Via per le Case Nuove, compresa tra i fabbricati esistenti, con varia destinazione, e il Torrente Ficarello definita come "area di frangia urbana da riqualificare" sulla Tav. ST-PP.1. La Tav ST-PP.2 evidenzia che la medesima via e la vicina Via Sant'Ippolito rientrano nella viabilità storica ma non sono tra loro collegate.
La porzione più prossima al Ficarello è tutelata come bene paesaggistico ex art. 142 c. I lett. c D.Lgs. 42/2004 (Tav.ST-VI-I); rientra nell'ambito di tutela delle aree umide e perifluviali nonchè nel Parco Agricolo della Piana ma anche nella perimetrazione dei tessuti produttivi pianificati interessati dalle strategie per il recupero e la riqualificazione del sistema produttivo (Tav. STR_4). L'uso del suolo, comunque agricolo, descritto nelle Tav. QC_AE_I nord e QC_AE_3 nord e QC_AE_4 nord non rispecchia lo stato dei luoghi.
La rete ecologica (Tav. QC-AE-6) riconosce all'area in oggetto un'elevata permeabilità e la valenza di connessione, da mantenere o riqualificare. Parte dell'area ricade in zona critica per processi di artificializzazione. Adiacente all'area, sul lato opposto della strada, è presente un insediamento produttivo inquadrabile come tessuto produttivo non omogeneo (att.26 c. 4 della Disciplina di piano). Inoltre l'area è prossima al casello di Prato Ovest e alla seconda tangenziale ovest.
1) Si propone che l'area sia definita dal punto di vista ecologico, infrastrutturale e produttivo, sia artigianale/industriale che agricolo, con adeguati oneri e cessioni, nel seguente modo:
- Prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati produttivi sul lato nord di Via per le Case Nuove, di fronte a quelli esistenti, eventualmente con introduzione di attività legate alla produzione agricola;
- Adeguare Via per le Case Nuove alle esigenze produttive;
-Realizzare un collegamento ciclopedonale tra Via per le Case Nuove e Via Sant'Ippolito;
- Realizzare una fascia vegetazionale arborea, di mitigazione tra l'insediamento e il verde agricolo adiacente al Ficarello. Si ritiene che quanto proposto definisca l'area di frangia quanto a insediamenti e attività agricola,

beneficiando della vicinanza col casello autostradale, e con la seconda tangenziale ovest; che aumenti la fruibilità del territorio in mobilità lenta, sfruttando anche percorsi storici e meno trafficati.
2) Inoltre, si ritiene che l'operazione sia in analogia con quella della scheda 01 dell'elaborato DP-1-1 Nuovo insediamento produttivo a Mazzone - Via delle Lame, oltretutto con maggiori potenzialità ambientali ed ecologiche.
Infine, si ritiene che la proposta sia coerente con la disciplina di piano definita agli artt. 18 c. 5 (morfotipo degli ecosistemi fluviali e torrentizi e del reticolo idrografico minore); 26 c. 4 (tessuto produttivo non omogeneo); 32 c.3 (ruolo di connessione ecologica e fruitiva delle aree ai margini del territorio urbanizzato);37 c.5 (parco agricolo con percorsi ciclopedonali, salvaguardia e sviluppo agricoltura); 38 c. 1.b (funzionalità ecologica) e che possa eventualmente rientrare nell'esenzione dalla conferenza di pianificazione ex art. 25 c. 2 lett. c L.R. 65/ 14.

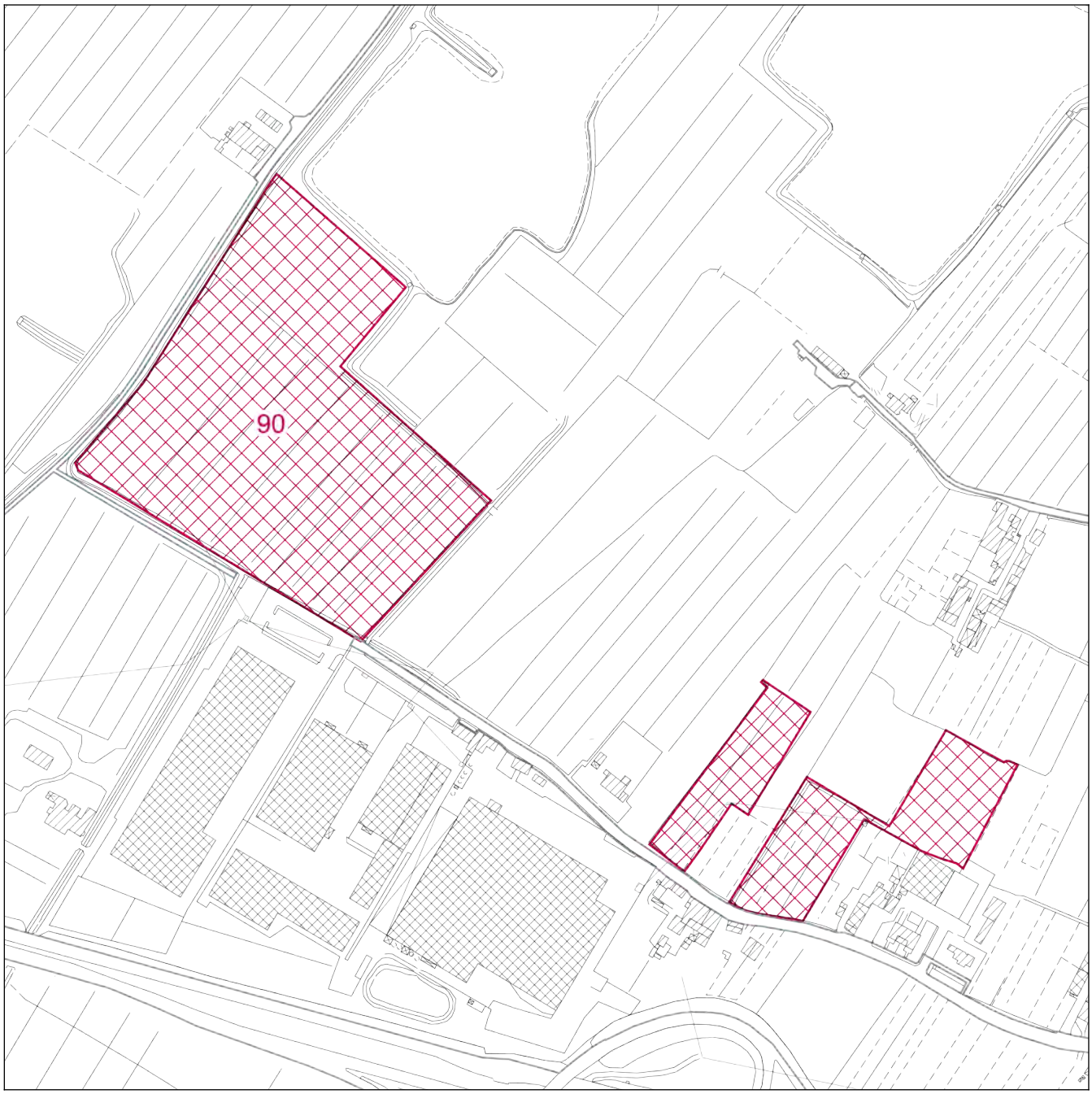
Controdeduzione tecnica:

1) La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell’uso dei suoli.
2) Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, ed evitare ulteriori frammentazioni del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane, in coerenza con la pianificazione regionale. Si ritiene quanto proposto in contrasto con tali scelte strategiche, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 91

P.G.: 222370 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Pacini Giuseppe

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 15 - Particella 8

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Nel vigente P.O. l'area oggetto di osservazione è classificata TL.2 interna al perimetro del territorio urbano. Il PS adottato la inquadra nel territorio rurale. A parere del richiedente la modifica di classificazione è priva di motivazione, trattandosi di un'area ad ogni effetto inserita nel tessuto urbano, con un ampio fronte su via Pacini nella porzione di questa via edificata sui due fronti stradali. L'area in questione ha le caratteristiche di un lotto interstiziale. La pubblica via è stata completamente urbanizzata fino al limite del lotto interessato dalla presente osservazione. Si chiede di riallineare il PS al PO vigente.

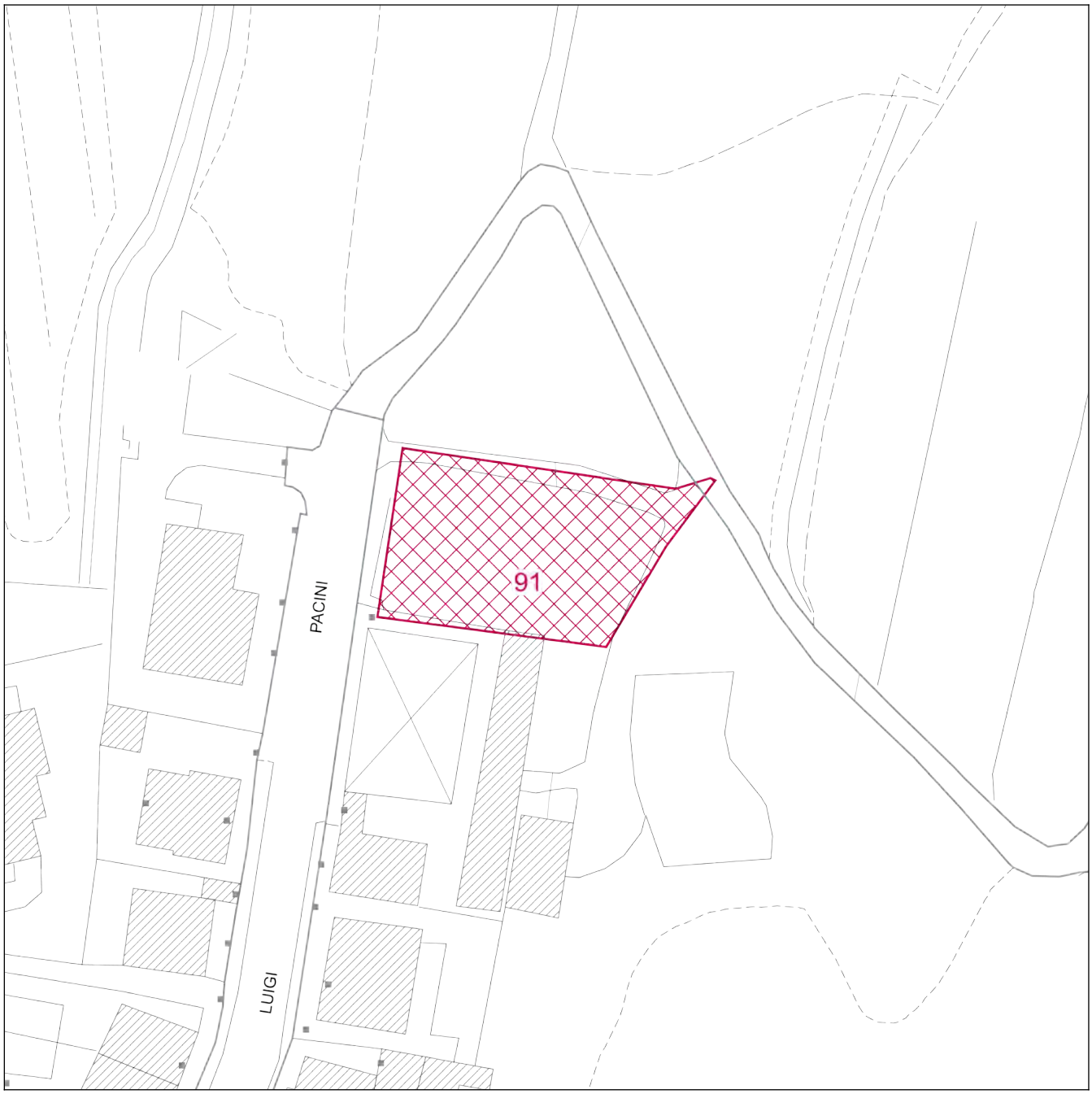
Controdeduzione tecnica:

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato, così come definito dalle vigenti disposizioni regionali.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 92

P.G.: 222372 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Mehalla Syria

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 59 - Particella 1743

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Appezzamento di terreno posto in adiacenza a viale Salvador Allende, con accesso dalla via Reggiana, compreso attualmente in UTOE 5, zone omogenee B, Avp di progetto. Ad oggi si presenta come spazio a verde, recintato con paletti e rete metallica, accessibile da piccolo stradello che si dirama dalla via Reggiana attraverso cancello metallico. Detta appezzamento risulta intercluso fra la Tangenziale, la via Reggiana e il distributore di benzina e pertanto si propone una variazione della zona di appartenenza da Avp a V3.

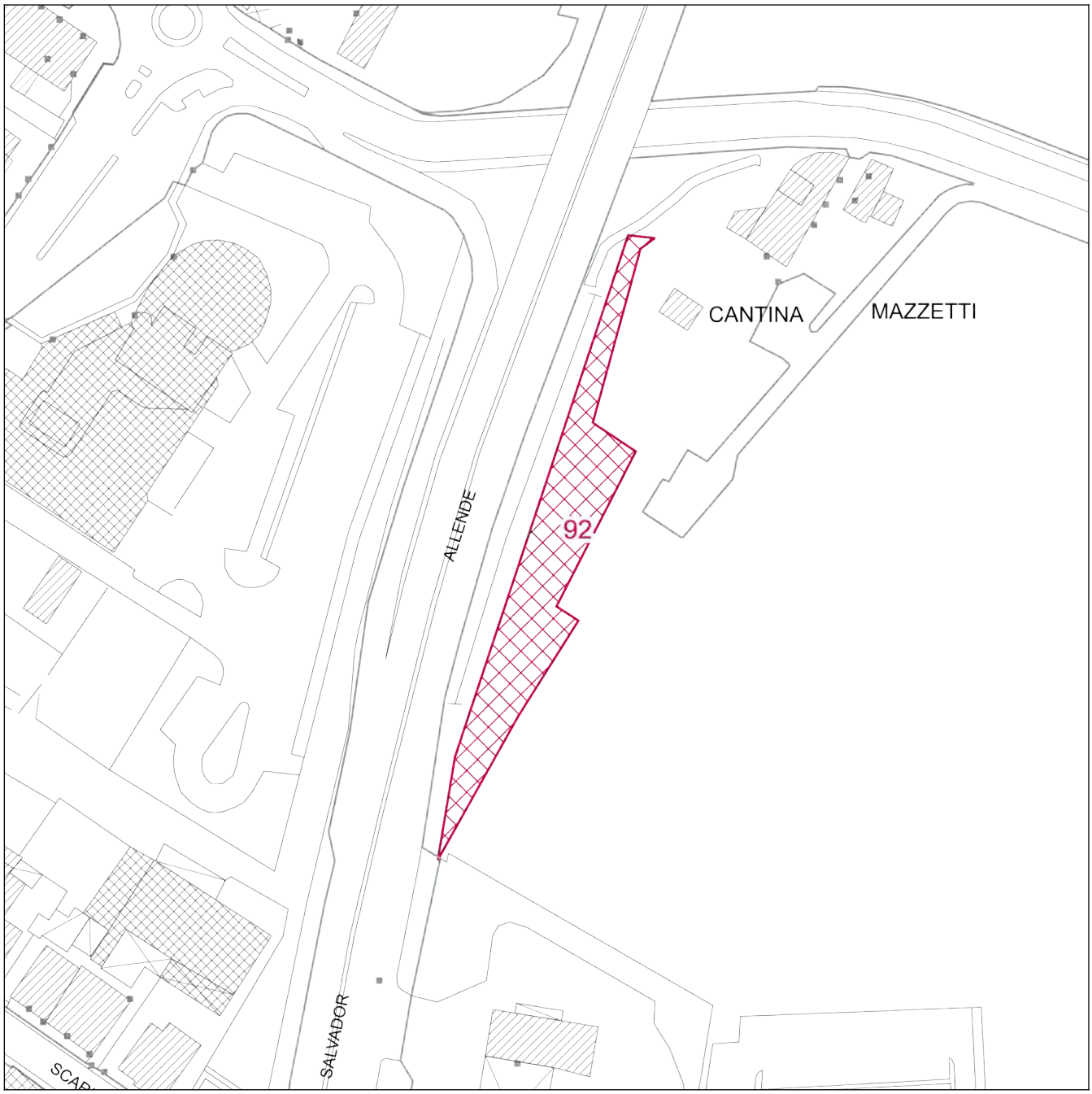
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 93

P.G.: 222373 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Romeo Pietro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 46 - Particella 497

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

Strategie

STR_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce all'edificio inserito tra quelli di pregio dell'architettura industriale nell'UTOE 6 (Ex Lanificio Bini Italo). Con tale osservazione si richiede:
1. che siano fornite regole di tutela riferibili alle tipologie di intervento e che le stesse siano esplicitate nella schedatura del/i singolo/i edificio/i così che gli interventi di riqualificazione possano prendere le mosse ancora prima dell'adozione/approvazione del futuro Piano Operativo;
2. che, poiché in base al PO è possibile la trasformazione in struttura turistico-alberghiera, nelle tabelle del dimensionamento riferite all'UTOE 6 (Chiesanuova - San Paolo - Ciliani) sia prevista una dotazione di Se a destinazione turistico-ricettiva pari a 10.000 mq in riuso.

Controdeduzione tecnica:

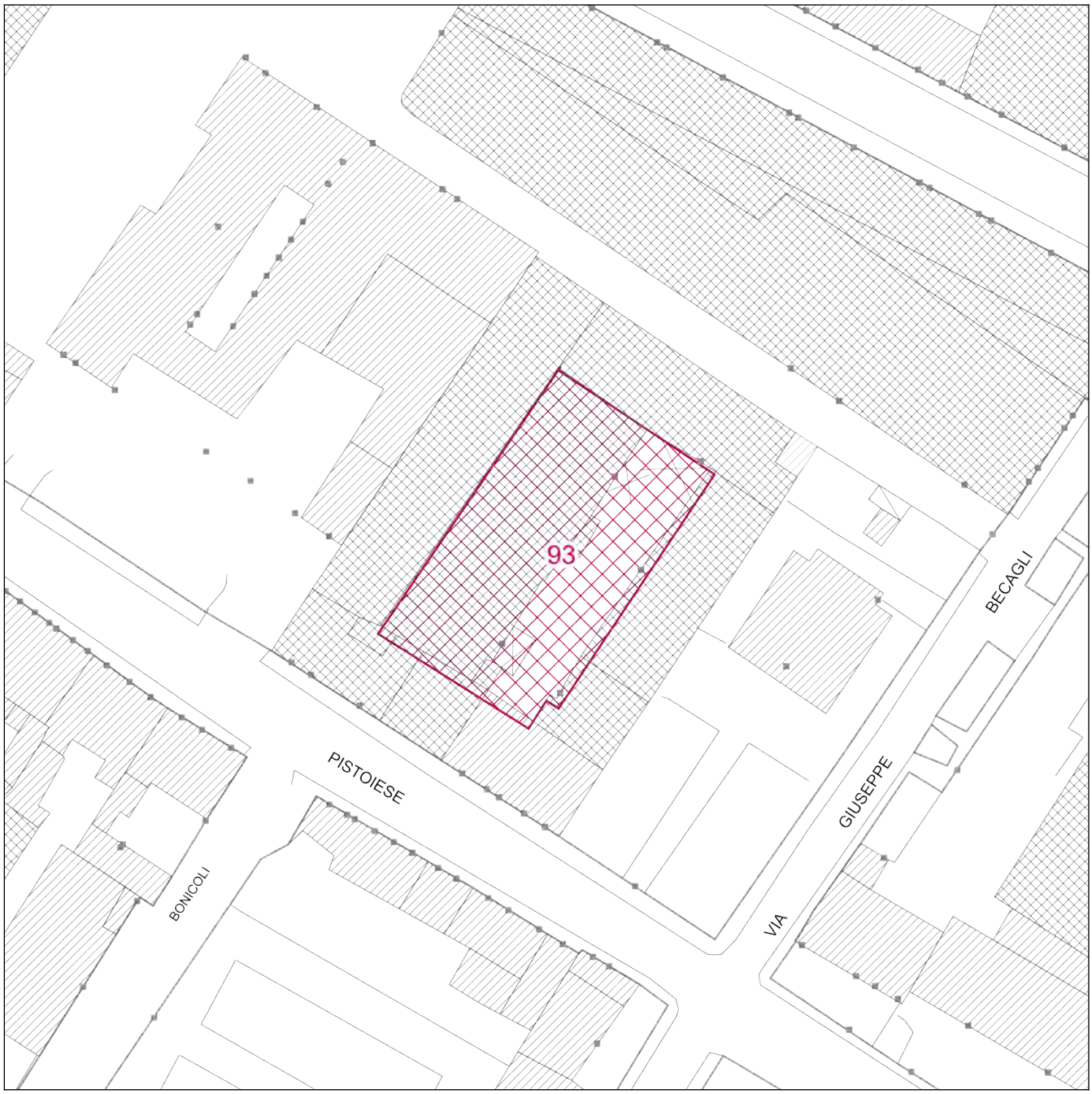
L'edificio a cui l'osservazione fa riferimento appartiene al morfotipo urbano TSP.1 e agli edifici individuati come Archeologia Industriale (scheda AI_29 Ex Lanificio Bini Italo).
1. Per quanto riguarda la richiesta di fornire ulteriori regole di tutela per gli interventi inerenti il patrimonio di Archeologia Industriale, l'osservazione si ritiene non accoglibile in quanto il Piano Strutturale non potrà precedere alla definizione di ulteriori schede di dettaglio relative agli interventi di recupero da eseguirsi sui fabbricati industriali di pregio; tale specificazione e approfondimento sarà eventualmente da definirsi in sede di PO.

2. Per quanto riguarda la possibile introduzione di superficie da spendere nelle funzioni Turistico-ricettive" tramite interventi di riuso, anche legati agli edifici industriali di pregio, l'osservazione si ritiene accoglibile. Nelle scelte strategiche per la disciplina del territorio, infatti, il Piano Strutturale persegue, soprattutto in riferimento all'UTOE in oggetto, gli obiettivi di valorizzazione delle aree dense della mixitè con l'inserimento di attività culturali e di servizio nel tessuto produttivo presente, del riuso dei complessi produttivi di pregio esistenti mantenendone i principali caratteri di valore e del miglioramento della qualità ambientale delle aree residenziali limitrofe ai tessuti industriali.
Pertanto, l'osservazione nel complesso risulta parzialmente accoglibile.
Le modifiche riguardanti il dimensionamento determineranno la variazione delle tabelle dell'UTOE 6 e del Territorio Comunale riportate all'art.83 della "Disciplina di Piano".

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 94

P.G.: 222374 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Loretta Chiesa

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Nell’ottica dell’attuazione della città della prossimità e al fine di rendere concretamente attuabili forme di perequazione, si richiede incremento del dimensionamento dell’UTOE 3 nella destinazione residenziale (da 39.400 a 42.000).

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale persegue come obbiettivo prioritario la riduzione del consumo di suolo, individuando per l'ambito di riferimento (UTOE 3) strategie di riuso e incremento delle superfici edificate esistenti. Si evidenzia inoltre che le previsioni indicate nelle tabelle del dimensionamento del PS adottato fanno riferimento anche a indicazioni statistiche relative all'aumento di popolazione prevista nei prossimi 20-30 anni, secondo le quali sono attribuite le previsioni edificatorie complessive. Tali previsioni sono poi suddivise nelle singole UTOE in coerenza con le strategie previste per ogni Utoe. Pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta dell' incremento per interventi nuova edificazione interne al perimetro del TU per la funzione "Residenziale", in quanto per l'UTOE 3 si ritiene ampiamente sostenibile la quantità assegnata.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 95

P.G.: 222375 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Antonio Nasorri

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 89 - Particella 429

Foglio 89 - Particella 574

Foglio 89 - Particella 669

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di appezzamenti di terreno con fronte sulla via Jorio Borchi, accessibili anche attraverso resede di fabbricato adibito a civile abitazione della stessa proprietà, con accesso dalla Via Nebbiaia n. 58. Le aree innanzi descritte, nell'elaborato ST_PATR_III Elementi Patrimoniali della struttura insediativa, risultano classificate come Infrastrutturazione degli spazi aperti (parchi urbani, aree verdi urbani, piazze, ecc.).
Si richiede che dette aree vengano escluse da tale previsione ed incluse negli elementi di contesto.
Dette aree già dalle precedenti previsoni di P.R.G., risultavano preordinate ad esproprio, prima per la realizzazione di collegamento stradale, poi per la realizzazione di verde Pubblico, ma le stesse non hanno mai trovato attuazione, in quanto non ritenute necessarie.
Prova ne è il fatto che l'amministrazione comunale con atto di Permuta a rogito del notaio in Prato Dott. Giuseppe Antonio La Gamba Rep. n. 131919 del 29/07/2021, ha ceduto la particella 574, alla sig.ra Bresci Clara, qualificandola come "porzione di ex verde pubblico in dismissione" nella Variazione del Piano triennale di alienazioni e valorizzazioni 2020 - 2022, approvato con D.G.C. n. 217 del 29/09/2020.

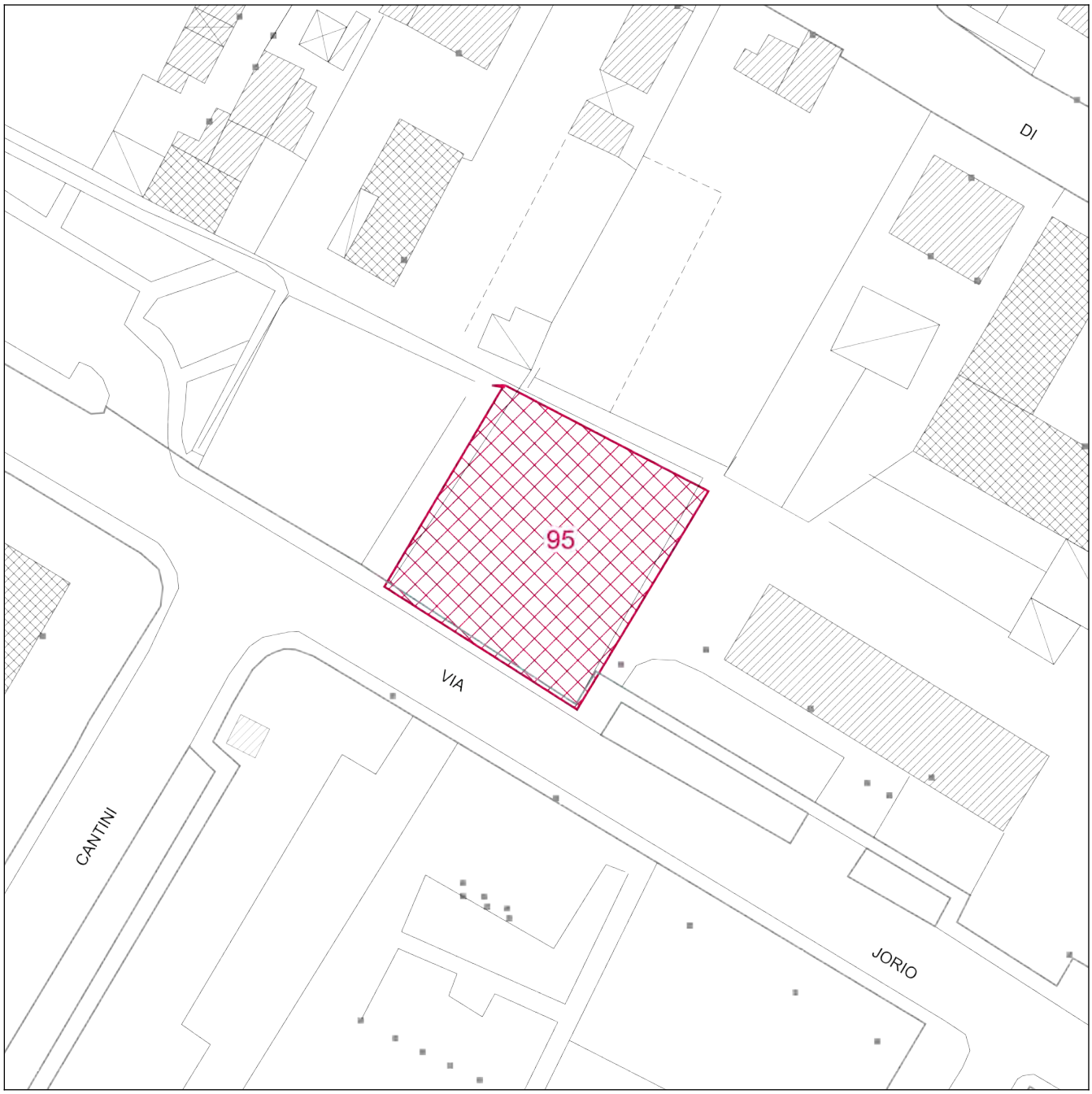
Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale, persegue politiche incentrate a limitare diffusi processi di impermeabilizzazione contribuendo alla costruzione di una rete ecologica a scala locale con vantaggi indotti alla popolazione in termini di benefici ecosistemici. A tal fine si confermano le previsioni delle scelte statutarie del Piano considerando che l'attribuzione di tale destinazione non compromette l'uso privato dell'area in oggetto e rimandando al prossimo Piano Operativo la definizione di una specifica destinazione di uso. Pertanto l'osservazione non si considera accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 96

P.G.: 222377 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Ciatti Iacopo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 52 - Particella 305

Foglio 52 - Particella 114

Foglio 52 - Particella 109

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi del Molino Borgioli, posto in viale Montegrappa al civico 72 e inserito tra gli edifici produttivi tipologici (scheda n.33 dell'elaborato QC-AI-19B).
1) Si richiede che all'edificio del vecchio Molino Borgioli e a quello di civile abitazione sia attribuita una rilevanza urbanistica, stilistica originaria e generale di categoria "modesta".
2) Inoltre la proprietà propone al Comune di Prato la cessione del vecchio mulino unitamente al terreno di pertinenza e dell'edificio di civile abitazione in cambio di un terreno con capacità edificatoria equipollente alla volumetria ceduta.

Controdeduzione tecnica:

1) Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 33 - Molino Borgioli dell'elaborato QC_AI_19_B ed attribuisce all'edificio del vecchio Molino Borgioli e a quello di civile abitazione una rilevanza generale di categoria "alta" proprio perché la struttura, abbastanza atipica rispetto a tutto il tessuto produttivo pratese, rappresenta un tassello importante da un punto di vista storico-documentale, con il particolare silos in cemento armato e l'alta struttura in muratura del primo nucleo del mulino. Inoltre le modanature intorno alle aperture della palazzina di accesso rappresentano un inalterato repertorio stilistico di quegli anni.
Per tali ragioni e in forza in forza degli studi condotti, non si condivide la richiesta di riconoscere a tali manufatti un valore "modesto": si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

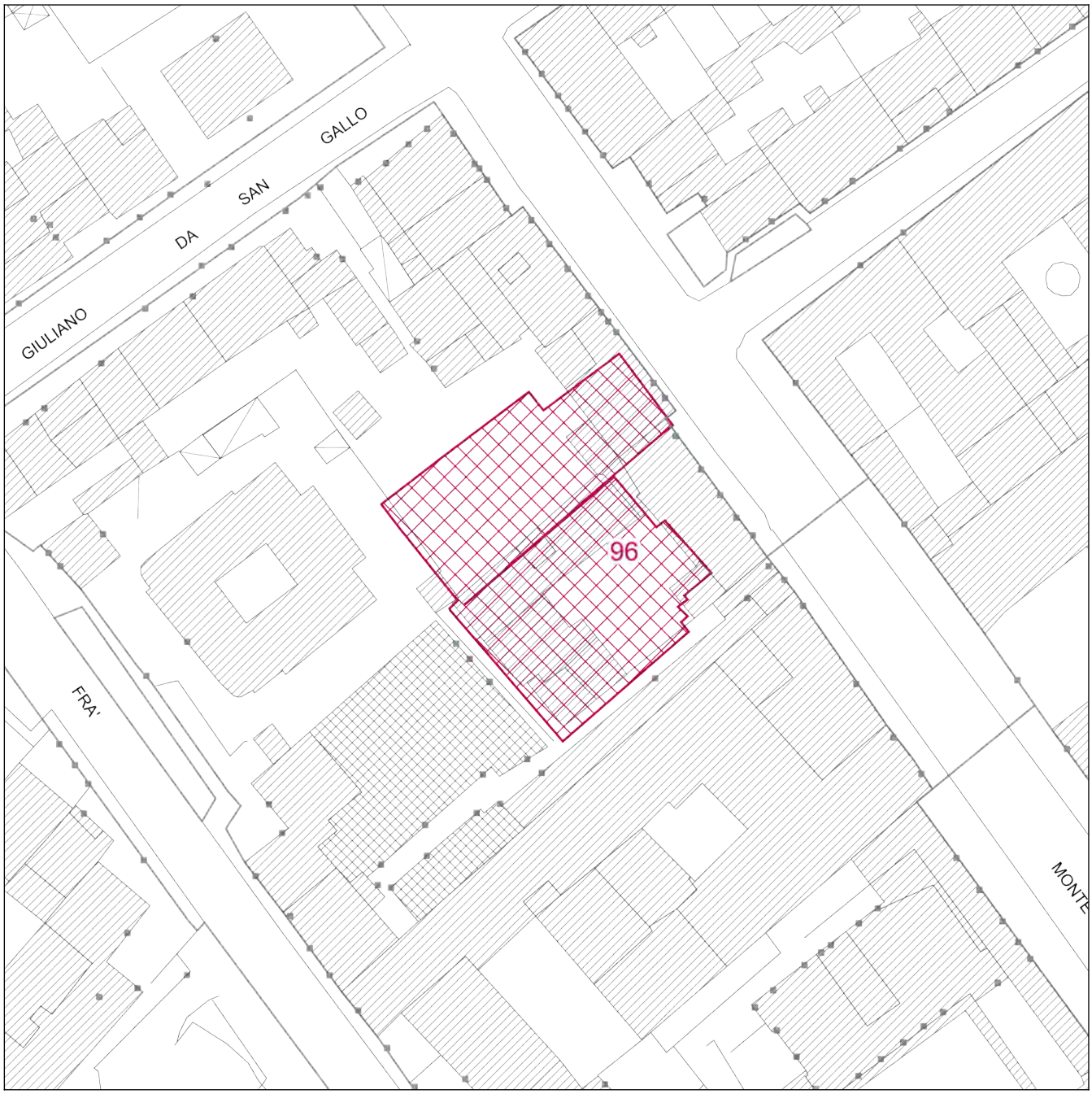
2) Per quanto riguarda la proposta al Comune di Prato di cessione del vecchio mulino, unitamente al terreno di pertinenza e dell'edificio di civile abitazione in cambio di un terreno con capacità edificatoria equipollente alla volumetria ceduta, si precisa che la proposta esula dalle competenze del Piano Strutturale, in quanto riferita a

disposizioni proprie del Piano Operativo. Pertanto l’osservazione non è pertinente.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 97

P.G.: 222381 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Palandri Manuela

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 1640

Foglio 82 - Particella 1641

Foglio 82 - Particella 1642

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Terreno sito in fregio alla via Gora di Grignano e individuato nel Fg. 82 part. 1470, oggi frazionato in 3 distinte particelle n. 1640,1641 e 1642. Il terreno in questione è classificato nel vigente PO nei V1 – spazi aperti con alto indice di naturalità. Tuttavia l'area limitrofa pur avendo le medesime caratteristiche, è stata inserita dal PO nei Avs-Aree sportive, per la presenza di fatiscenti strutture sportive. Nel PS adottato l'area oggetto di osservazione, nella tavola QC-AI-1 " disciplina del suolo urbano sud" è rimasta priva di specifica disciplina, essendo contrassegnata con campitura di colore bianco inesistente nella relativa legenda. Nella tavola ST_DISC_1, l'area è qualificata nel territorio urbanizzato.
1) Si richiede per l'UTOE 2 " Soccorso-Grignano-Cafaggio- San Giusto" di implementare le dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico, ad uso scolastico, sportivo e verde attrezzato, generando nuove centralità accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.
2) Si chiede inoltre che il PS adottato fornisca a questo terreno una disciplina omogenea che consenta un insediamento di un nuovo impianto sportivo.

Controdeduzione tecnica:

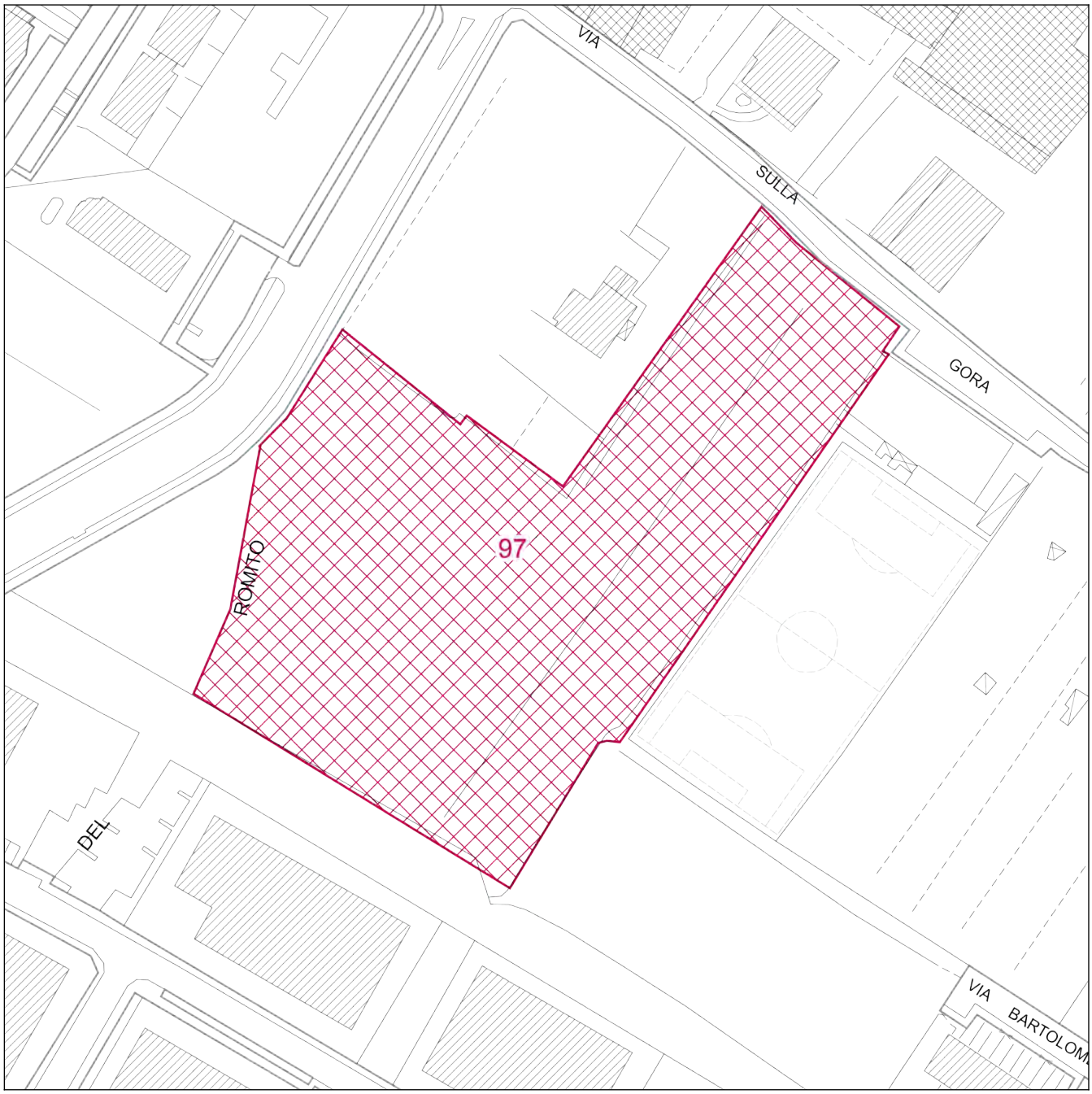
Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che l' elaborato QC-AI-1 " Uso del suolo urbano - sud" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale rileva uno stato di fatto al momento della sua redazione ed ha lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un determinato contesto insediativo. Rispetto a quanto richiesto si ritiene che:
1) il Piano Strutturale all'art.83 della Disciplina di Piano prevede già l'implementazione delle dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico, che costituiscono comunque un minimo inderogabile.
2) La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del

Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell’uso dei suoli.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 98

P.G.: 222384 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Imran Shahid

In qualità di: Legale rappresentante della società Royal Investiment srl

Riferimenti catastali:

Foglio 49 - Particella 388

Foglio 49 - Particella 552

Foglio 49 - Particella 554

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

L'immobile industriale oggetto della presente osservazione è ubicato in centro storico, con accesso da via Santa Chiara,38 ed è costituito da più corpi di fabbrica connessi fra loro. Per la riqualificazione del complesso è stato depositato progetto di restauro destinando l'intero edificio a funzioni di pubblica utilità. Il piano di recupero è rubricato al n. 394/2020. Il nuovo PS individua l'immobile oggetto della presente istanza tra gli edifici di archeologia industriale con codice AI_27 in quanto porzione dell'ex tintoria Bernocchi. La scheda allegata riporta una classe di valore alto anche per la parte centrale di unione tra i 2 corpi di fabbrica. Tuttavia tale struttura non presenta elementi di qualità e nella progettazione dell'intervento definito dal PdR 394/2020 è presente la sua demolizione senza ricostruzione. Si chiede pertanto di inserire la parte centrale come porzione a valore basso modificando la scheda n.27 – Ex tintoria Bernocchi.

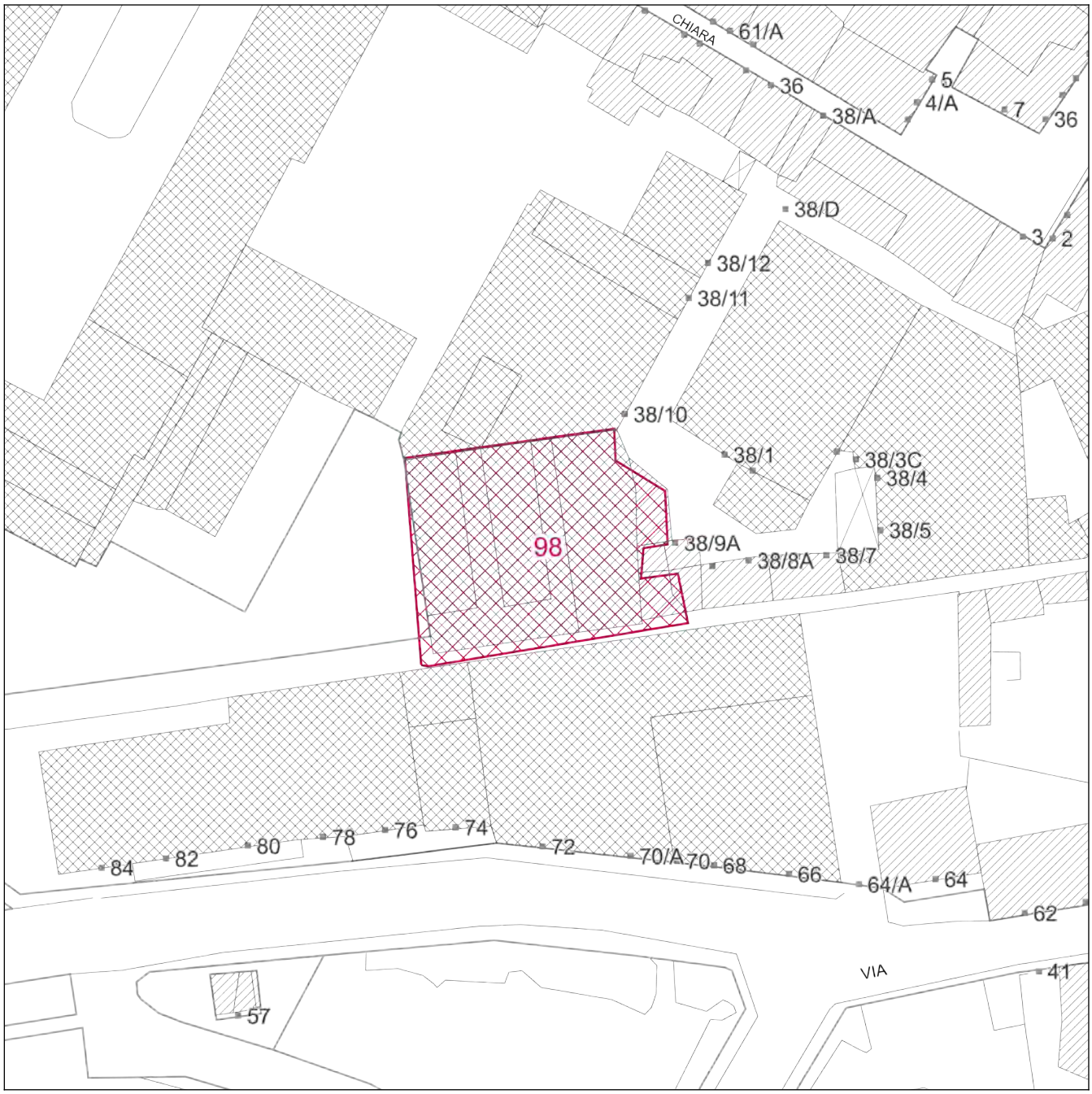
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio – Archeologia Industriale, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 27 - Ex tintoria Bernocchi dell'elaborato QC_AI_19_A ed attribuisce al complesso una rilevanza generale di categoria "alta" proprio perché è uno tra i pochi, come l'attiguo dell'ex Campolmi, ad essere ancora integro all'interno delle mura cittadine con un'articolazione spaziale, che gli attribuisce la valenza di una sorta di piccolo borgo industriale.
Per tali ragioni e in forza degli studi condotti, non si condivide la richiesta di riconoscere alla porzione del complesso un valore "basso" essendo individuato nel suo insieme: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento; la coerenza della soluzione progettuale presentata in sede del PDR 394/2020 con le regole di tutela e disciplina del Piano Strutturale di cui all'art.20 c.7 e con gli elementi valoriali riconosciuti dalla scheda n.27 sarà valutata in sede istruttoria del PdR.
Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 99

P.G.: 222386 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 1456

Foglio 82 - Particella 1458

Foglio 82 - Particella 1460

Foglio 82 - Particella 1464

Foglio 82 - Particella 1466

Foglio 82 - Particella 1256

Foglio 82 - Particella 1462

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni siti tra la via sulla Gora di Grignano e la via Bartolomeo Spighi. Le aree sopra identificate, storicamente e fino ad oggi, non sono mai state utilizzate in nessun permesso finalizzato ad edificazioni. I lotti adiacenti sulla Via Lunga di Cafaggio e la Via Bartolomeo Spighi, prossimi alle aree in oggetto, risultano edificati. L'area posta lungo Via sulla Gora di Grignano è in adiacenza ad un impianto sportivo dove è in corso la richiesta di realizzazione di campi da padel ed è costituita da vari orti in stato di abbandono, dove sono presenti vari depositi sanati con il Condono Edilizio. I terreni non sono coltivati e condotti per lo svolgimento di attività agricole. Sia nel vigente PS ed in quello adottato, l'area non è inclusa nel Territorio Urbanizzato e seppur posta a margine dello stesso è facente parte della struttura agroambientale.
Con la presente Osservazione si chiede che il lotto oggetto di istanza, sia incluso all'interno del Territorio Urbanizzato attribuendo una previsione tale da permettere la realizzazione di fabbricati artigianali/servizi oppure in co-housing, con funzione convenzionata di interesse pubblico. Si sottolinea che tutti i proprietari si rendono disponibili a cedere gratuitamente al Comune le aree di frangia poste sul lato a confine con l'attuale impianto sportivo per un'eventuale ampliamento dello stesso, oltre alla cessione di aree a standard lungo la Via Gora di Grignano finalizzate al migliorare il parcheggio pubblico esistente e quelle utili per la previsione di un nuovo tratto di viabilità a collegamento con la Via Bartolomeo Spighi.

Controdeduzione tecnica:

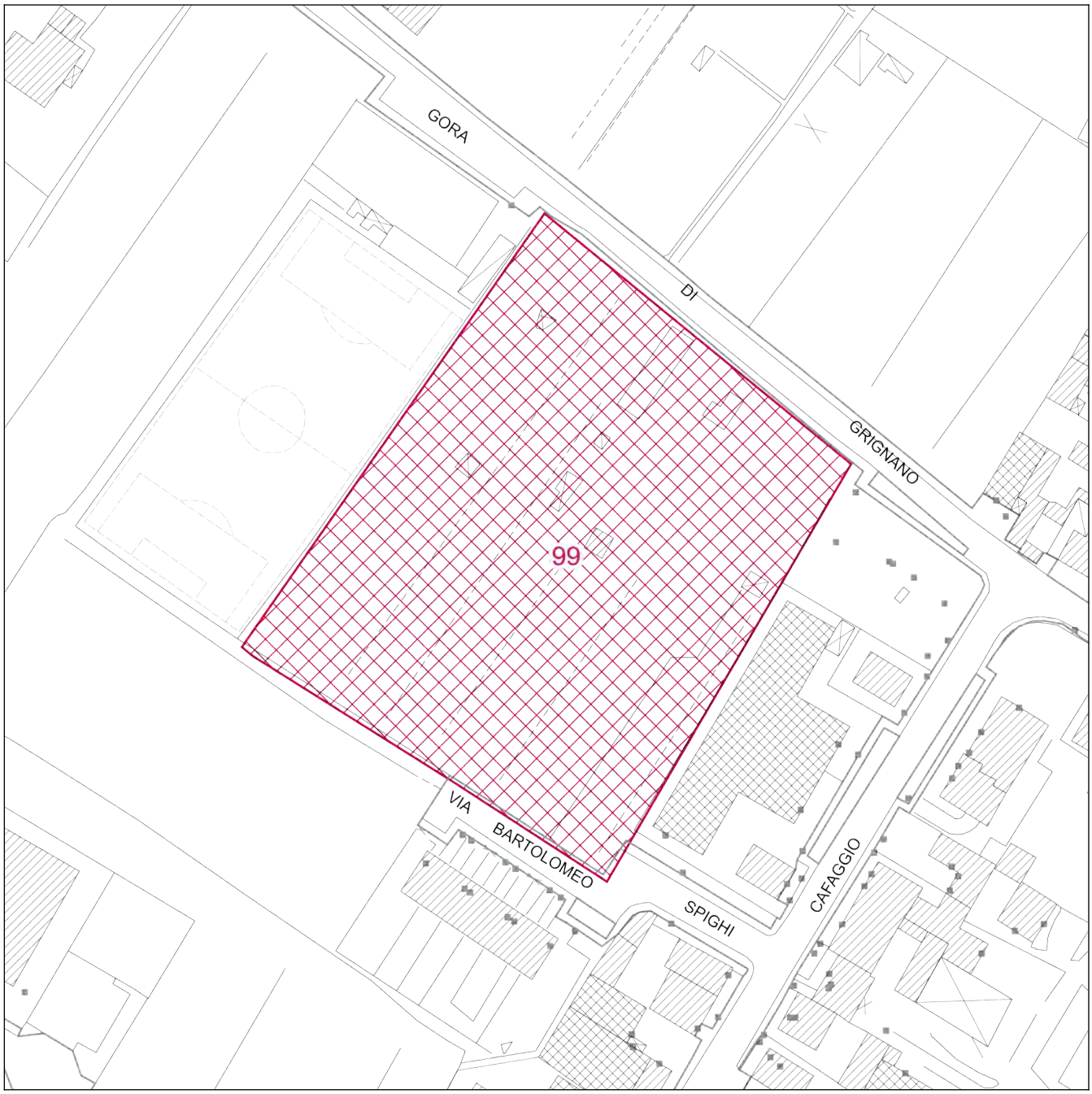
Nelle scelte strategiche per la definizione della disciplina del territorio, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitare la saldatura dei degli insediamenti, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane, in coerenza

con la pianificazione regionale e provinciale.
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 100

P.G.: 222396 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Ciatti Iacopo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 44 - Particella 1045 - Subalterno: 3

Foglio 44 - Particella 1045 - Subalterno: 508

Foglio 44 - Particella 1045 - Subalterno: 511

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 3

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 4

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 6

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 502

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 504

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

L’osservazione riguarda una serie di unità immobiliari a carattere prevalentemente produttivo che va dalla via Donizetti (55,57,59) alla via Rossini (42,44,46). Tale complesso edilizio, già parzialmente inserito tra gli edifici produttivi tipologici, è stato completamente identificato in tale ambito dal PS adottato ed inserito nella scheda n.8 – Ex Lanificio Fratelli Balli. L’attuale proprietà (Balli Holding) si sta impegnando in un progetto di ristrutturazione di tali immobili e riqualificazione degli impianti, senza tuttavia incidere né sulla morfologia, né sui caratteri architettonici, tipologici considerati elementi testimoniali della tradizione pratese. La Balli Holding vorrebbe continuare nel programma di riqualificazione ma tale azione si scontra con la misura di salvaguardia dell’art.84 della disciplina di piano. Pertanto l’osservazione verte sulla necessità di consentire tutti gli interventi, che nel rispetto dei valori testimoniali, consentano la rifunzionalizzazione, messa in sicurezza degli immobili senza dover attendere il nuovo Piano Operativo.

Controdeduzione tecnica:

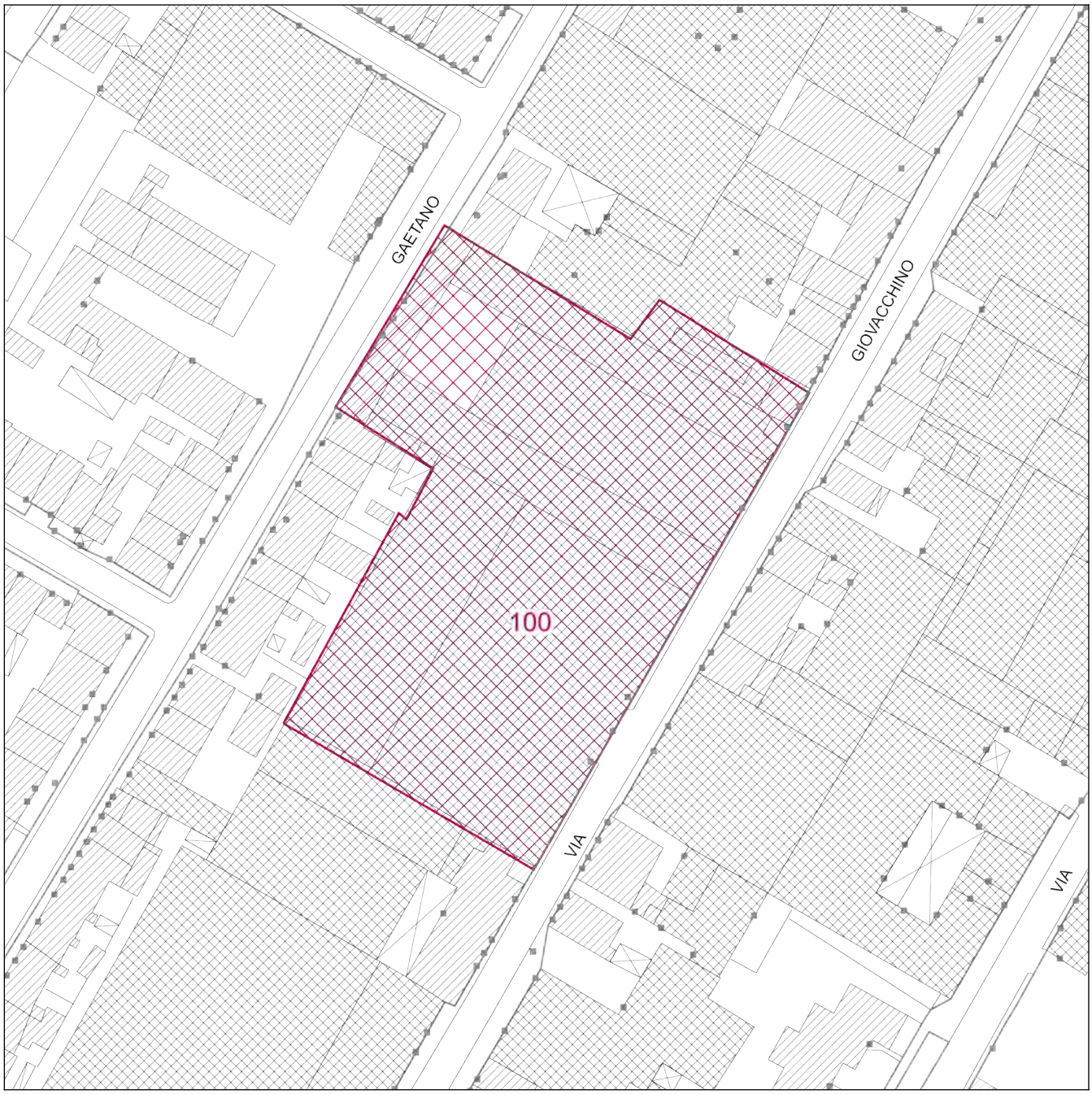
Effettuate le verifiche d’ufficio si conferma l’individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell’elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell’elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte

della scheda n. 08 - Ex lanificio Fratelli Balli dell’elaborato QC_AI_19_B e pertanto il Piano Strutturale persegue il mantenimento degli impianti tipologici, la tutela dei caratteri morfo-tipologici e di eventuali caratteri architettonici ritenuti di valore testimoniale anche rispetto al contesto urbano ove insistono.
Si ritiene inoltre che l'attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia art.84 risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune, che richiede che tutti gli interventi edilizi sugli edifici produttivi di pregio non contrastino con le regole di tutela e disciplina individuate dal Piano Strutturale. Stante quanto sopra affermato l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 101

P.G.: 222397 **del:** 08/10/2023

Presentata da: Trebbi Fernanda

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 83 - Particella 43

Foglio 83 - Particella 2229

Foglio 83 - Particella 2230

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di porzione di territorio classificato come area agricola fino al filo del fabbricato a sud. Tale area insieme ad una fascia di pertinenza e tutta l'area frontale fino a via Lunga di Cafaggio, è già oggetto del permesso di costruire PE 3621/05. L'attuale destinazione agricola contrasta con tale intervento, seppur non terminato. Si chiede pertanto che l'area venga inserita nel perimetro del territorio urbanizzato.

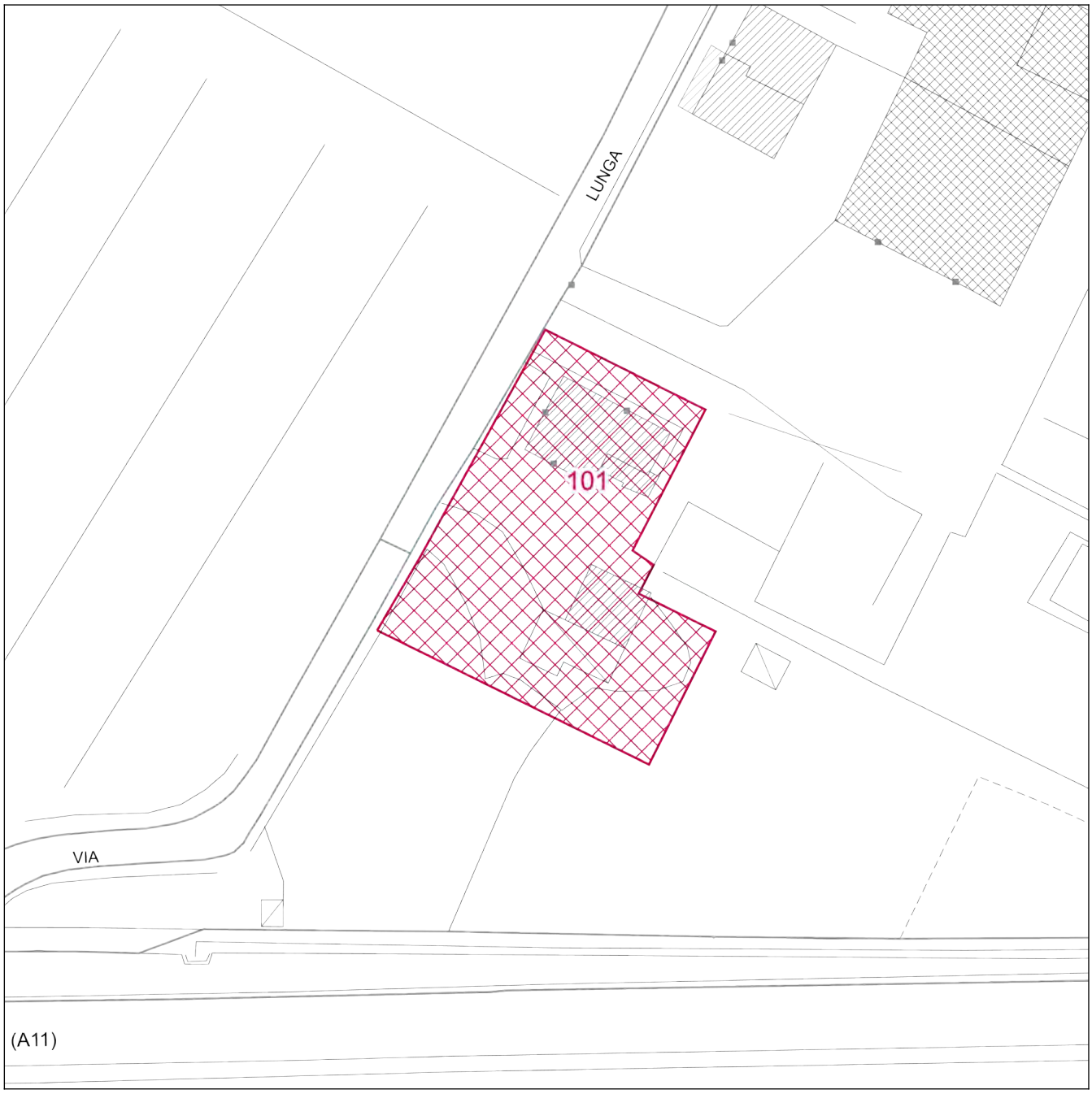
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 102

P.G.: 222398 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Picchi Alessandro

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 73 - Particella 96

Foglio 73 - Particella 101

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

Disciplina

DP_1_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L’area oggetto dell’osservazione è situata nella zona sud di Prato, tra l’autostrada A11 Firenze-Mare e via Paronese e costituisce porzione di una più ampia superficie più volte interessata da previsioni di utilizzo tecnologico o di servizio. La porzione prossima alla tangenziale ed all’asse delle industrie la lega strettamente a possibili utilizzazioni complementari al Macrolotto 1 o ad una sua estensione. L’area è confinante sul fronte sud con un Piano attuativo (n.390) prossimo all’adozione recepito nelle sue previsioni dalla scheda n.4 delle previsioni soggette a conferenza di copianificazione. La presente osservazione intende evidenziare come l’area descritta abbia trovato nel PS adottato la classificazione in ambito periurbano (aree rurali di margine intercluse). In queste porzioni di terreni è valutabile in sede di PO anche l’inserimento di nuova progettualità da sottoporre, se del caso, a conferenza di copianificazione. Si ritiene che, al pari delle schede previste nell’elaborato DP_1_1 del PS per gli interventi ritenuti ammissibili alle schede n. 2-3-4 adiacente, possa essere valutato positivamente l’inserimento di un ulteriore intervento nell’area oggetto di osservazione. La capacità edificatoria ritenuta eventualmente ammissibile, potrà essere generata, oltre che dalla dimensione del terreno di atterraggio, anche da quella riconoscibile da future proposte di perequazione urbanistica.

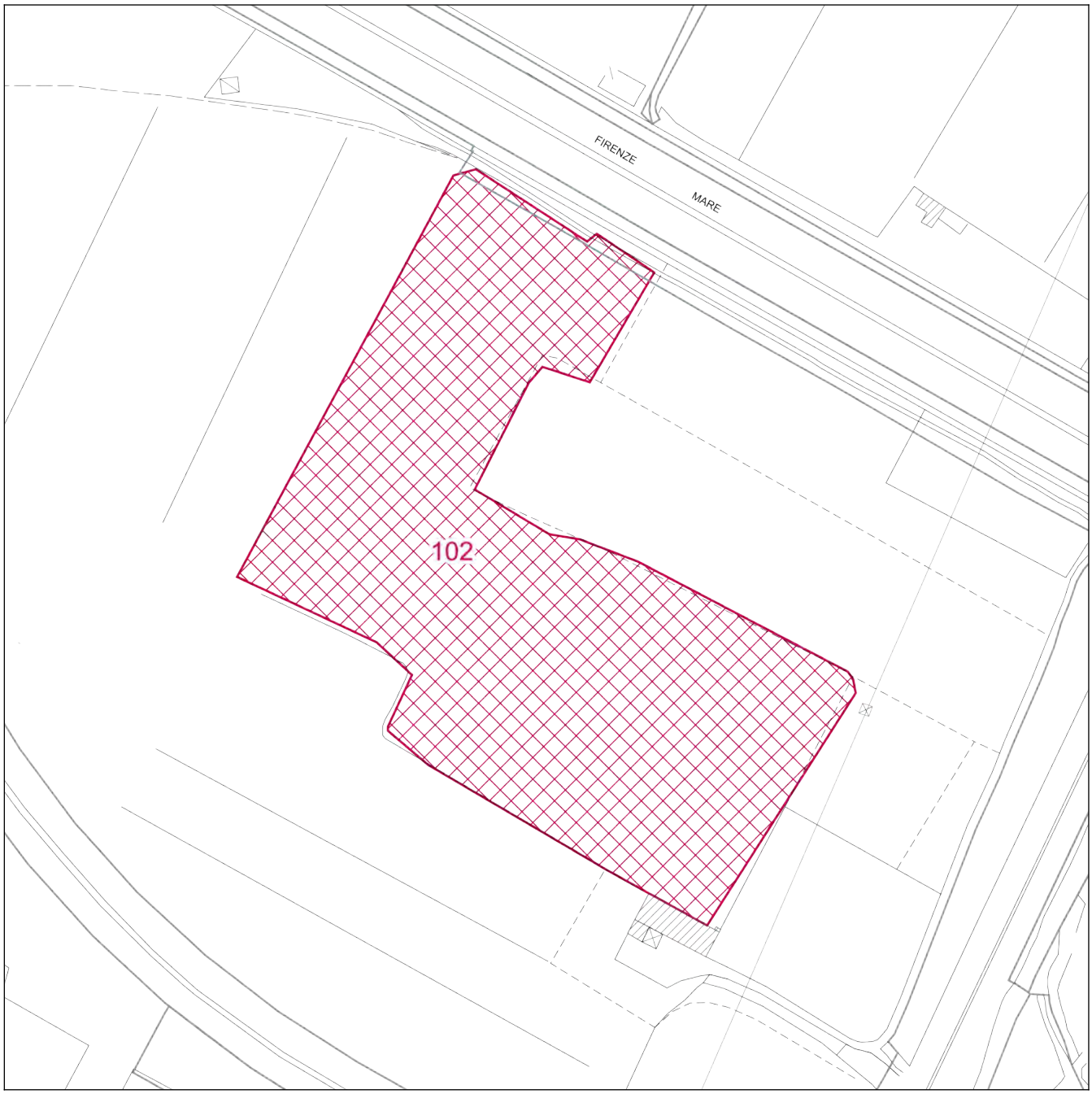
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Si rileva che l’area oggetto dell’osservazione si pone in una fascia contermine al tracciato autostradale della A11 che il Ps intende preservare, con la finalità di mantenere una penetrabilità percettiva come meglio articolato nelle prescrizioni paesaggistiche della scheda di copianificazione n. 4 situata nelle vicinanze. Date tali considerazioni si ritiene l’osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 103

P.G.: 222399 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Petracchi Alessandro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 91 - Particella 1188

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno posto in via Traversa il Crocifisso all'angolo con via delle Casacce, al termine di un tessuto lineare di edifici composti da immobili residenziali e fondi commerciali. Si propone di modificare la disciplina del territorio individuata per il terreno in oggetto integrandolo
Completamente nel territorio urbanizzato adiacente anziché in quello rurale.

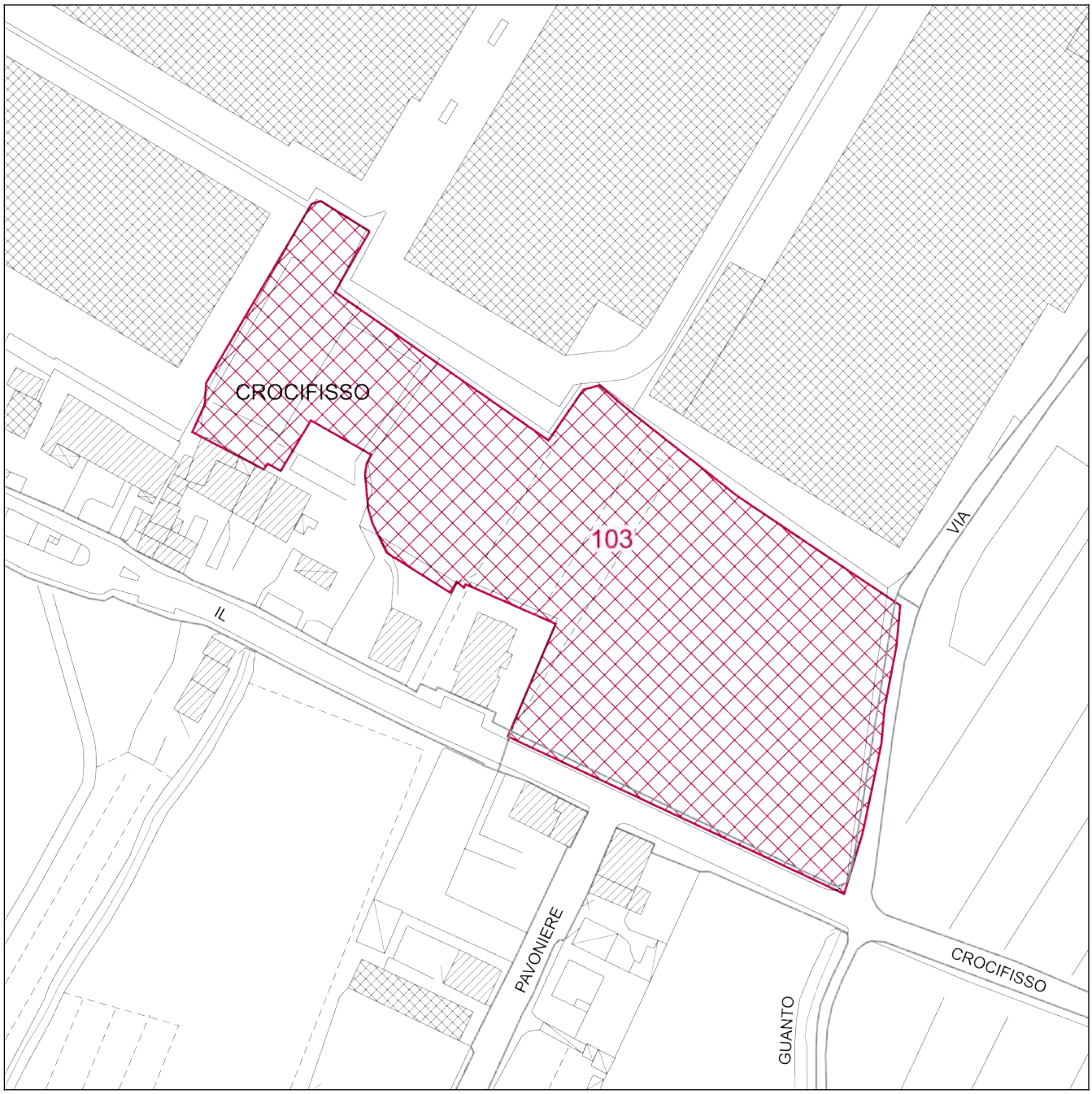
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato in coerenza al perimetro del Parco della Piana rappresentato nella tavola ST_PP_1 . Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS. Le modifiche effettuate alle perimetrazioni saranno correttamente riportate negli elaborati di riferimento.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



Osservazione n. 104
presentata con prot. n.222401 del 09/10/2023 da Automobile Club Prato

L'ACI ha presentato alcune osservazioni inerenti i seguenti argomenti:

1. Linguaggio del piano: si richiede l'utilizzo di un linguaggio più semplice per tutti gli utenti, considerando che l'enunciazione delle scelte strategiche per il futuro della città e anche alcuni indirizzi tecnici che coinvolgono categorie di beni od ambiti particolari, devono essere condivise anche con chi non ha competenze specifiche, come ben stabilito dalle norme che regolano la Partecipazione, che altrimenti non avrebbe senso alcuno.
Risposta 1. Il Piano Strutturale, come del resto ogni strumento urbanistico, essendo una disciplina di specifica natura tecnica risponde non solo ad un lessico di riferimento ma soprattutto a dettami normativi dai quali necessariamente discendono il linguaggio, l'impostazione e la struttura dello strumento stesso.
Per contro il percorso partecipativo che accompagna la redazione degli strumenti urbanistici, è tenuto a tradurre in un linguaggio "non tecnico" i contenuti statutari e strategici ed a elaborarli attraverso forme di comunicazioni accessibili a tutti.
Pertanto, si ritiene necessario che il Piano Strutturale mantenga l'opportuna coerenza con la disciplina specifica e con i riferimenti normativi sovraordinati.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile.

2. Nota per il quadro conoscitivo: si rileva che non fa parte del quadro conoscitivo, né viene direttamente analizzato negli elaborati oggetto di adozione, un quadro sinottico che rappresenti in un unico mosaico i pari strumenti, Piani Strutturali o di analogo livello, dei comuni contermini. Ne deriva che non è in alcun modo constatabile la coerenza delle previsioni, che sono destinate ad indirizzare lo sviluppo dell'area nel medio-lungo termine, con quelle formulate dalle Amministrazioni vicine.
Risposta 2. Pur avendo tenuto conto degli strumenti vigenti dei Comuni contermini nelle diverse fasi di redazione dello strumento e soprattutto in merito questioni di rilevanza strategica, non è stata redatta questa tipologia di comparazione in quanto non richiesta da nessuna normativa attualmente vigente. Inoltre si specifica che nel procedimento di Vas, il Rapporto ambientale, elaborato *Ra.1-Rapporto ambientale,* illustra e analizza le coerenze interne e esterne delle previsioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Pertanto l'osservazione è già soddisfatta.

3. Strategie per il sistema infrastrutturale e della mobilità: riteniamo indispensabile, come indirizzo fondamentale da coniugarsi per obiettivi pratici, concepire lo spazio connettivo del tessuto urbano come un volume, comprendendone il sottosuolo funzionale e lo spazio soprastante tutte le aree pubbliche, rappresentando ed acquisendo una "situazione awareness" tale da essere sempre capaci di agire efficacemente sui fenomeni. Riteniamo necessario quindi introdurre un apposito capitolo e rappresentare questa previsione alla stregua delle altre strategie nello strumento Piano Strutturale.
Risposta 3: Si da' atto dell'importanza della realizzazione di uno strumento strategico (piattaforma digitalizzata, digital twin, bim del territorio comunale) che accompagni nel tempo le trasformazioni del territorio, anche dal punto di vista urbanistico: una piattaforma informatizzata in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati del territorio (reti sottoservizi, centraline traffico, centraline rilevamento qualita' dell'aria, ecc.), e la loro interazione con le previsioni urbanistiche e gli sviluppi del sistema della mobilita' e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento flessibile in grado di rapportarsi "in tempo reale" con le trasformazioni del territorio, pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile e si propone di inserire nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, il nuovo punto 1.14 riportante la seguente dizione:
1.14 Banca dati della mobilità e del territorio
Al fine di cogliere, al passare del tempo, l'incidenza delle trasformazioni territoriali sul sistema della mobilità e delle infrastrutture e viceversa, ed al fine di mantenere sotto controllo e monitorare "in continuum" lo stretto rapporto esistente tra pianificazione e trasformazioni urbanistiche e sistema della mobilità e delle infrastrutture, si prevede la creazione e lo sviluppo di un sistema informatizzato in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati relativi al territorio

comunale (rilevatori di traffico, centraline rilevazione anidride carbonica e polveri sottili, reti sottoservizi, reti tecnologiche aeree, sistema viario, opere di urbanizzazione, ecc.), la loro interazione con le previsioni urbanistiche e con gli sviluppi del sistema della mobilità e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento operativo flessibile ed agile, in grado di rapportarsi "in tempo reale" con le trasformazioni del territorio: uno strumento nuovo, in grado di unificare in sé, sia aspetti inerenti i livelli della pianificazione e della programmazione che di tipo attuativo, applicativo e di servizio.

L'osservazione è accoglibile

4. Trasporto pubblico -Tpl:
Si condivide l'accento messo sul TPL come principale fattore realmente in grado di mutare le condizioni della mobilità dell'area. Si ribadisce, e si richiede di introdurlo esplicitamente nelle strategie del Piano, che un'azione efficace sulla mobilità ha possibilità di essere svolta solo se esperita con coerenza ed unitarietà, sia sul piano delle infrastrutture, sia su quelle della regolazione dei flussi e del governo delle reti, su un Bacino Funzionale significativo, che certamente non è dato dai confini amministrativi dei comuni, del tutto insignificanti nel determinare entità e caratteristiche dei fenomeni che avvengono sulle reti. L'esito francamente poco soddisfacente dell'appalto Regionale TPL, dipende oltre che dalla neghittosità del Gestore, con una struttura funzionale che dovrebbe avere un ampio respiro, ma per ora risponde fondamentalmente a logiche commerciali di corto raggio, anche dalle discrepanze fra gli interlocutori istituzionali, ciascuno con una visione a malapena sufficiente del proprio territorio.
La presenza di una "Autorità di Bacino" per il trasporto pubblico, capace di lavorare su un'area tecnicamente significativa e con l'autorità di svolgere tutte le azioni necessarie a livello di sistemi integrati di trasporto, passeggeri e merci, è la soluzione individuata ed applicata in tutti i paesi avanzati, declinando i vari ambiti a seconda delle situazioni locali, ma sempre applicando il concetto di Ambito Funzionale, a prescindere da quelli amministrativi.
Risposta 4: L'osservazione è inerente aspetti di tipo gestionale e non di programmazione urbanistica.

L'ossevazione non è pertinente.

5. Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie :Nel dettaglio della Relazione di Piano si rilevano alcuni elementi di riflessione:
- il potenziamento delle infrastrutture ferroviarie dovrebbe esplicitamente prevedere quanto meno la possibilità di modifica ed integrazione delle sedi ferroviarie sul territorio comunale; a nostro avviso ciò è confermato anche dalle considerazioni che l'elaborato di Piano riporta sui sottopassi esistenti: il rilevato della Maria Antonia, ancora nella sua configurazione ottocentesca, è un pesante fattore di rallentamento per lo sviluppo ed il riuso della parte Nord- Ovest della città, da Porta Pistoiese a San Paolo-Chiesanuova e Narnali, per la sua giacitura e la sua quota.
Occorre a nostro avviso predisporre lo strumento di lungo periodo per rendere possibile la previsione di un eventuale progetto di modifica del tracciato, altimetrica, planimetrica, od ambedue, che risolva l'effetto barriera, mantenendo e migliorando la funzione su ferro nel sistema della mobilità.
A tale riguardo, dato l'accento posto sulla funzione della stazione di Borgonuovo, si ritiene al contrario auspicabile la sua soppressione, sostituendola con una analoga installazione frontistante l'Ospedale Santo Stefano, permettendo un accesso diretto via ferro a questo importante attrattore; l'attuale distanza della stazione richiede per gran parte degli utenti, un trasbordo su mezzi gommati, pubblici o meno, che costituisce un elemento di complessità scarsamente conciliabile con la razionalità e la "sostenibilità" della funzione.
In generale, l'ossatura principale su ferro del TPL esposta nel Piano appare un concetto assolutamente condivisibile, tuttavia il quadro riportato nell'elaborato appare riduttivo e, dovendo dare indicazioni solo su un ambito territoriale artificioso, non descrive compiutamente ed esplicitamente l'integrazione dei sistemi che dà un senso a questa strategia.
A nostro avviso sul telaio portante della ferrovia ordinaria, si deve innestare un sistema di secondo livello, parte sulle sedi attuali, agendo sulla regolazione tecnica, ove le norme lo permettano, e dotandosi di materiale rotabile tipo tram-treno, le cui caratteristiche tecniche permettano un uso flessibile su linee che dovrebbero presentare tratti con fermate paragonabili al servizio interurbano attuale, ma tratti urbani con fermate frequenti di tipo decisamente metropolitano, senza allungare eccessivamente i tempi di percorrenza, con la capacità di accelerare e decelerare rapidamente; l'altro componente sarà dato dalle tramvie, con nuove

sedi, strutturate con un asse portante Firenze-Prato-Pistoia, in posizione centrale, più o meno coincidente con la fascia Perfetti-Ricasoli/Declassata/Variante Pratese e rami di penetrazione dentro i tessuti urbani, con percorsi che configurino una rete ben connessa, frequentabile con biglietto unico ed orari coordinati.

Risposta 5 :

L'osservazione in oggetto riguarda aspetti che dipendono in larga parte anche dalla capacita' di investimenti da parte di RFI; condividendo l'obiettivo della valorizzazione del sistema di trasporto pubblico su ferro, l'osservazione puo' essere parzialmente accolta, inserendo nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, al punto "1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie" come aggiunta finale, la seguente dizione:

1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie

In generale, favorire la possibilità di interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento del servizio ferroviario.

Non si ritiene invece ipotizzabile una nuova stazione ferroviaria presso l'ospedale, a poca distanza da quella esistente di Prato Borgonuovo, stazione che non si ritiene eliminabile, data la sua posizione strategica e baricentrica rispetto al nucleo urbano fortemente abitato di via Pistoiese, all'asse di alta percorrenza della tangenziale ovest, alla prossimita' con il casello autostradale di Prato Ovest ed allo stretto rapporto con la viabilita' a carattere interprovinciale di viale Leonardo da Vinci. Si fa presente inoltre che nella relazione generale si cita varie volte il concetto di "azioni integrate e multisettoriali" nell'ambito del sistema della mobilita', e che "il PS promuove obiettivi orientati allo sviluppo del sistema infrastrutturale e della mobilita', finalizzati ad attivare una serie di azioni multisettoriali e fra loro integrate".

Gli indirizzi strategici proposti in merito alla strategia relativa all'intensificazione del servizio sia lungo la linea ferroviaria Firenze-Prato-Pistoia, sia lungo la linea ferroviaria Prato-Bologna lungo la valle del Bisenzio risultano gia' presenti tra le linee di indirizzo sulla mobilita' del Piano Strutturale (Relazione Generale e Disciplina di Piano), così come la strategia riguardante la mobilità tranviaria.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

6. STAZIONE CENTRALE: Avendo apprezzato l'introduzione dell'elemento aereo nel trasporto merci, si ricorda che nei prossimi anni, a tempi brevi, diverranno disponibili sicuramente a partire dalle grandi città, ma a seguire nelle città medie, mezzi e modalità di trasporto aereo urbano passeggeri, basato su mezzi a decollo ed atterraggio verticale, con o senza pilota.

Ciò condizionerà fatalmente l'utilizzo dello spazio aereo urbano, ma anche la configurazione degli edifici, sia pubblici funzionali al sistema della mobilità (stazioni, parcheggi scambiatori ecc), sia privati. Occorre quindi tenerne conto nel Piano Strutturale in modo da poterne trarre le conseguenze negli strumenti di dettaglio da esso derivati. In particolare nella valorizzazione del ruolo della Stazione Centrale quale polo di intermodalità del trasporto pubblico, occorre tener conto non solo dello scambio ferro-gomma, ma anche della futura componente aerea prevedendo di poter supportare tale funzione.

Risposta 6: L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, pertanto si propone di modificare nella "Disciplina di Piano" all'art. 58, comma 1, il punto "1.12 - Mobilità delle merci" inserendo al secondo capoverso le parole " , della stazione centrale", cosi' come di seguito riportato:

"Interporto pratese quale area potenzialmente da sviluppare, insieme a quelle dei Macrolotti 1 e 2, della Stazione Centrale e del polo "Museo Pecci-area ex Banci", quale "hub del trasporto merci via droni", unitamente ad un progetto che individui i futuri canali e percorsi di spostamento delle merci con tali modalità, punti di deposito, distribuzione territoriale, ricarica dei veicoli, ecc."

E di modificare nella "Relazione Generale" il paragrafo "Mobilita' delle merci", secondo capoverso, inserendo le parole ", della stazione centrale", cosi' come di seguito riportato:

"L'Interporto pratese potrà anche rappresentare un'area potenzialmente da sviluppare, insieme a quelle dei Macrolotti 1 e 2, della stazione centrale e del polo "Museo Pecci-area ex Banci", quale "hub del trasporto merci via droni", unitamente ad un progetto che individui i futuri canali e percorsi di spostamento delle merci con tali modalità, punti di deposito, distribuzione territoriale, ricarica dei veicoli, ecc."

L'osservazione è accoglibile

7. CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE: Per quanto riguarda l'implementazione del sistema di corsie preferenziali, essa introduce il tema generale della riconfigurazione delle sedi stradali, oggi risultanti da interventi frammentari, spesso dettati da condizioni contingenti, non supportate da una pianificazione

sufficientemente sviluppata. Per poter sviluppare una rete di corsie preferenziali per il T.P.L., affiancandola all'altra rete in sede protetta, quella delle ciclabili, ed evitare assurdità, pericoli ed ostacoli al traffico ordinario, nell'attesa certamente non breve di essere riusciti a determinare le condizioni per una consistente e permanente riduzione dei volumi di traffico dei veicoli privati, occorre certamente una operazione di riconfigurazione ed omogeneizzazione delle sedi stradali. Una rete sottoposta a condizioni limite come la nostra non può sopportare mostri tecnici come l'attuale Viale della Repubblica.
Al proposito si rileva la necessità di definire con più chiarezza la natura della Tavola di Classificazione delle Strade. Se l'elaborato risponde unicamente a criteri geometrici, riportando solo la natura delle sezioni rilevate, in relazione al dettato del C.d.S., allora ad esso deve essere affiancato e sovrapposto un analogo elaborato che riporti la mappa delle funzioni reali che le strade sono chiamate a svolgere, per costituire la base sulla quale impostare i provvedimenti di intervento sulla rete infrastrutturale. Se ne richiede quindi l'integrazione.
Risposta 7: La tavola della classificazione delle strade identifica e classifica il sistema viario esistente con riferimento alle tipologie stradali cosi' come definite dal Codice della Strada: la tavola in oggetto, una volta approvato il PS, rappresenterà strumento di riferimento per la definizione delle distanze da rispettare dai vari tipi di strade nei casi di trasformazioni edilizie, urbanistiche o di nuove costruzioni. La classificazione delle strade "di progetto", avverrà invece con la definizione del nuovo Piano Operativo o con l'attuazione degli interventi strategici definiti all'interno dell'elaborato STR3 - "Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilita' sostenibile" del PS in oggetto: pertanto la presente osservazione si ritiene non accoglibile.

L'osservazione non è accoglibile

8. Interventi infrastrutturali strategici: Si riafferma quanto precedentemente detto sul piano generale ribadendo la necessità di disporre di un mosaico dei Piani Strutturali quanto meno dei Comuni confinanti, nonché di ragionare in una ottica di sistema .Per quanto riguarda i collegamenti con la Val di Bisenzio, per quanto non direttamente ricadente in territorio pratese, occorre a nostro avviso confermate l'interesse per l'indirizzo recentemente emerso, ed oggetto di una discussione concreta con la Regione Toscana, di un collegamento Vallata/Montemurlo, in alternativa alla SS.325. Si tratta di un infrastruttura funzionale all'intero sistema produttivo del Bacino Tessile/Abbigliamento, che prende atto dello spostamento del baricentro produttivo verso l'area di Montemurlo, della presenza consistente di fasi fondamentali della filiera nella vallata del Bisenzio e quindi della necessità, a livello quanto meno interprovinciale, di disporre di un collegamento agevole e meno soggetto ai problemi strutturali che affliggono la SS.325, che è contemporaneamente strada di grande comunicazione e strada urbana a tratti, con tracciato e sezioni difficilmente compatibili ed adeguabili alle caratteristiche del traffico attuale.
Risposta 8: Come già detto alla risposta 2, l'iter del Piano Strutturale ha seguito le attuali norme vigenti a livello regionale e nazionale, compreso le attività di confronto con i livelli degli enti locali confinanti e della Regione Toscana. Il collegamento Vallata/Montemurlo proposto nella osservazione si riferisce ad un'ipotesi dipendente da strumenti di programmazione e pianificazione sovracomunali e non dipendenti dal Comune di Prato (eventuali possibili futuri adeguamenti della pianificazione urbanistica comunale, nell'eventualità di sviluppi) – L'osservazione non si ritiene accoglibile.

9. Mobilità elettrica: il Piano Strutturale, prendendo spunto da un probabilissimo incremento dei consumi elettrici, dovuto sia ai nuovi veicoli, ma anche all'evoluzione in atto sugli impianti termoidraulici e di climatizzazione domestici, civili ed industriali, non puo' non prevedere ed indirizzare una profonda revisione, equilibratura e potenziamento della rete elettrica sul territorio del Comune e dei comuni limitrofi.
Risposta 9: La strategia proposta è gia' presente nella "disciplina di piano" all'art. 52 – Osservazione gia' soddisfatta.

10. Mobilità delle merci: La mobilità delle merci e la logistica in generale, sono ormai l'ambito in cui risiede il valore aggiunto maggiore di tutta la produzione industriale. Ciò vale a maggior ragione per il Distretto Tessile/Pronto Moda, con i collegati meccanotessile ed altri collaterali la cui presenza sul territorio è significativa. La previsione di sviluppo dell'Interporto ed il suo miglior collegamento con le reti ferroviarie e stradali a lungo raggio sono quindi fondamentali per l'area. Assume quindi particolare rilevanza la previsione sul territorio di punti di prelievo/consegna mediante UAV. In sostanza si configura la possibilità di un T.P.L. merci, gestito dall'Interporto, che integri i sistemi privati e sia disponibile per risolvere i problemi dei comparti produttivo e commerciale sull'Ultimo Chilometro.

Risposta 10: Si ritiene l'osservazione una proposta di dettaglio, relativa a modalita' gestionali dell'interporto.

L'osservazione non accoglibile.

11. Tema del corridoio di collegamento lungo la direttrice nord-est: al tema sono dedicati due brevi paragrafi negli elaborati di Piano, che ammettono l'esistenza di un problema funzionale, ma ne rimandano anche solo l'acquisizione dei termini a futuri elaborati. Riteniamo invece che questo tema debba essere immediatamente approfondito e che il Piano Strutturale debba creare concrete condizioni per poterlo affrontare sia nel breve che nel medio termine, fino alla definitiva soluzione che nostro malgrado, il realismo ci dice che chiederà tempi lunghi. Si riportano nel seguito alcuni elementi che occorre analizzare tecnicamente anche in sede di pianificazione di livello strategico:
- Non possiamo aspettarci una consistente riduzione dei flussi di traffico su quest'asse nel breve e medio termine.
- La classificazione delle strade del Piano Strutturale assegna al corridoio il rango di Strada Urbana di Quartiere: ciò è sicuramente vero per la tipologia ed entità delle sezioni e per il livello di servizio disponibile sull'asse, ma è palesemente errato se si valuta la funzione che esso svolge, che per volumi, caratteristiche e tipologia, è quella di una strada urbana di grande comunicazione. Si richiama quindi la considerazione sopra circa la TAV. ST_CS_1.
- Occorre anche comprendere nel corridoio l'asse di Viale della Repubblica, che ne costituisce proseguimento funzionale verso Sud, indissolubilmente collegato ad esso.
-Occorre prevedere la possibilità di un secondo fornice per il sottopasso ferroviario del Ponte Petrino, per poter configurare una vera rotatoria, nonché la ristrutturazione del Ponte ed un nuovo ramo stradale che bypassando l'area del Buzzi conduca al Viale Marconi e Prato Est.
- Occorre utilizzare gli spazi al piede del rilevato ferroviario, nonché l'area antecedente il distributore all'altezza delle cosiddette Case Fanfani, per potenziare le sezioni disponibili sul tratto fino a via Machiavelli.
- Occorre prevedere lo spostamento del Liceo Copernico in altra area, magari adiacente alla zona scolastica Buzzi-Cironi oppure direttamente nel polo di via Reggiana.
- Occorre considerare attentamente la realizzazione di un sottopassaggio stradale tra via Arc. Martini e via Cavallotti passando sotto la Piazza Mercatale, meglio se nel contesto della realizzazione dell'abortito parcheggio sotterraneo, per fornire un asse alternativo alla funzione di circonvallazione, che equilibri maggiormente il carico sul nodo prima citato del Viale Galilei, contribuendo a decongestionare la Piazza San Marco e le trasversali. Ciò nel breve e medio termine, inteso come subito o nei prossimi 5 anni; a lungo termine si sostiene l'idea del tunnel sotto la Calvana che rilevi l'intera quota di traffico di attraversamento e colleghi Prato Est, l'Interporto ed il Nodo Declassata/Repubblica con il sistema delle Tangenziali e le SR.325 rendendo l'asse Datini-Petrino realmente una strada urbana di quartiere.
Risposta 11 : L' osservazione si riferisce ad aspetti specifici di tipo attuativo e non di indirizzo urbanistico, o a proposte che in alcuni casi esulano dalle competenze dello strumento urbanistico (spostamento del liceo Copernico).
Prescindendo da considerazioni di tipo specifico ed attuativo, si da' atto dell'importanza del nodo viario rappresentato dall'intersezione fra via Firenze-viale della Repubblica-viale A. De Gasperi e viale Borgo Valsugana, quale nodo strategico nell'ambito del sistema della mobilita' del comune di Prato: pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile parzialmente, modificando nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, il punto "*1.8 sviluppo interventi infrastrutturali strategici al fine del miglioramento ed ottimizzazione del sistema della mobilità pratese*" aggiungendo nell'elenco la lettera h-bis, con la seguente dizione:
"h-bis) interventi finalizzati alla fluidificazione e miglioramento del traffico veicolare e ciclopedonale" e modificando nella "relazione generale" il paragrafo "interventi infrastrutturali strategici al fine del miglioramento ed ottimizzazione del sistema della mobilita' pratese", aggiungendo nell'elenco la lettera h-bis, con la seguente dizione:
"h-bis) interventi finalizzati alla fluidificazione e miglioramento del traffico veicolare e ciclopedonale".
In parallelo, sulla cartografia relativa alle "Strategie della Mobilità", si propone di inserire un ulteriore simbolo ad identificare il nodo.
Riguardo invece all'intervento di un sottopassaggio stradale sotto Piazza Mercatale, esso non si ritiene strategico, in rapporto ai benefici legati al sistema della viabilita', in rapporto ai problemi di realizzazione, in rapporto all'impatto territoriale, in rapporto ai costi, in rapporto agli studi di fattibilita' ad oggi assenti.

Riguardo al collegamento lungo la direttrice nord_est si fa presente che il tema è gia' presente nella "Disciplina di Piano" all'art. 58, comma 1, punto "1.13 Tema del "corridoio" di collegamento lungo la direttrice nord-est" anche se non negli stessi termini proposti. – L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Nel complesso l'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità : parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 105

P.G.: 222402 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 44 - Particella 2338

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_4 - Infrastrutture, mobilità e servizi

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Per l'area identificata dal Foglio di mappa 44 Particella 2338 prospiciente la Via G. Castagnoli si chiede di togliere la destinazione "Area a parcheggio" relativa alle Attrezzature della mobilità ad uso pubblico (Tav. QC_AI_4 - Infrastrutture, mobilità e servizi) in quanto trattasi di area privata. L'area in questione non è un parcheggio pubblico e/o area attrezzatura pubblica ma trattasi di area privata a servizio dell'immobile industriale della ditta "Ritorcitura e Roccatura "M.G. di Aucello Matteo e C. s.n.c." .
Tale area è indispensabile per lo sviluppo aziendale della società "Ritorcitura e Roccatura "M.G. di Aucello Matteo e C. s.n.c." come specificato nella precedente osservazione n. 33 PG. 220573.
Si precisa che l'area suddetta è oggetto di ricorso al TAR TOSCANA Sez.1 R.G. n°621/2019.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è analoga a quella n.33 con PG 220573. A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile una lieve correzione della tavola di Quadro Conoscitivo QC_AI_4, ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS, stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

comune di PRATO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 106

P.G.: 222403 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Puggelli Carlo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 60 - Particella 227

Foglio 60 - Particella 1753

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di complesso immobiliare posto in fregio alla via Marco Roncioni, in corrispondenza del n.civico 91-105. Per l'intero complesso è stato presentato il Piano di Recupero 274-2011 denominato "Galleria Roncioni" istanza PG 95597 del 03/08/2011 approvato in via definitiva con atto n. 9 del 27/02/2014 dal Consiglio Comunale, con contestuale variante al RU. A seguito dell'adozione la parte proponente ha ceduto al Comune un'area ubicata in via Galcianese in località il Pino adiacente al plesso scolastico Buricchi-Rodari. Il Piano Attuativo prevede la ristrutturazione del fabbricato prospiciente via Roncioni e in luogo del capannone industriale esistente, situato nell'area retrostante, la realizzazione di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra, oltre interrato. Nell'elaborato QC_AI_18, l'edificio risulta classificato come "produttivo tipologico" identificato con il codice PT_44 – Ex lanificio Sanesi &C. Si chiede di non inserire il complesso tra quelli assoggettabili alle norme contenute nella citata scheda di previsione urbanistica per completare l'iter di attuazione delle previsioni già avviato. In alternativa si chiede di mantenere la classificazione produttivo tipologico solo per l'edificio fronte strada ed eliminare la parte produttiva retrostante.

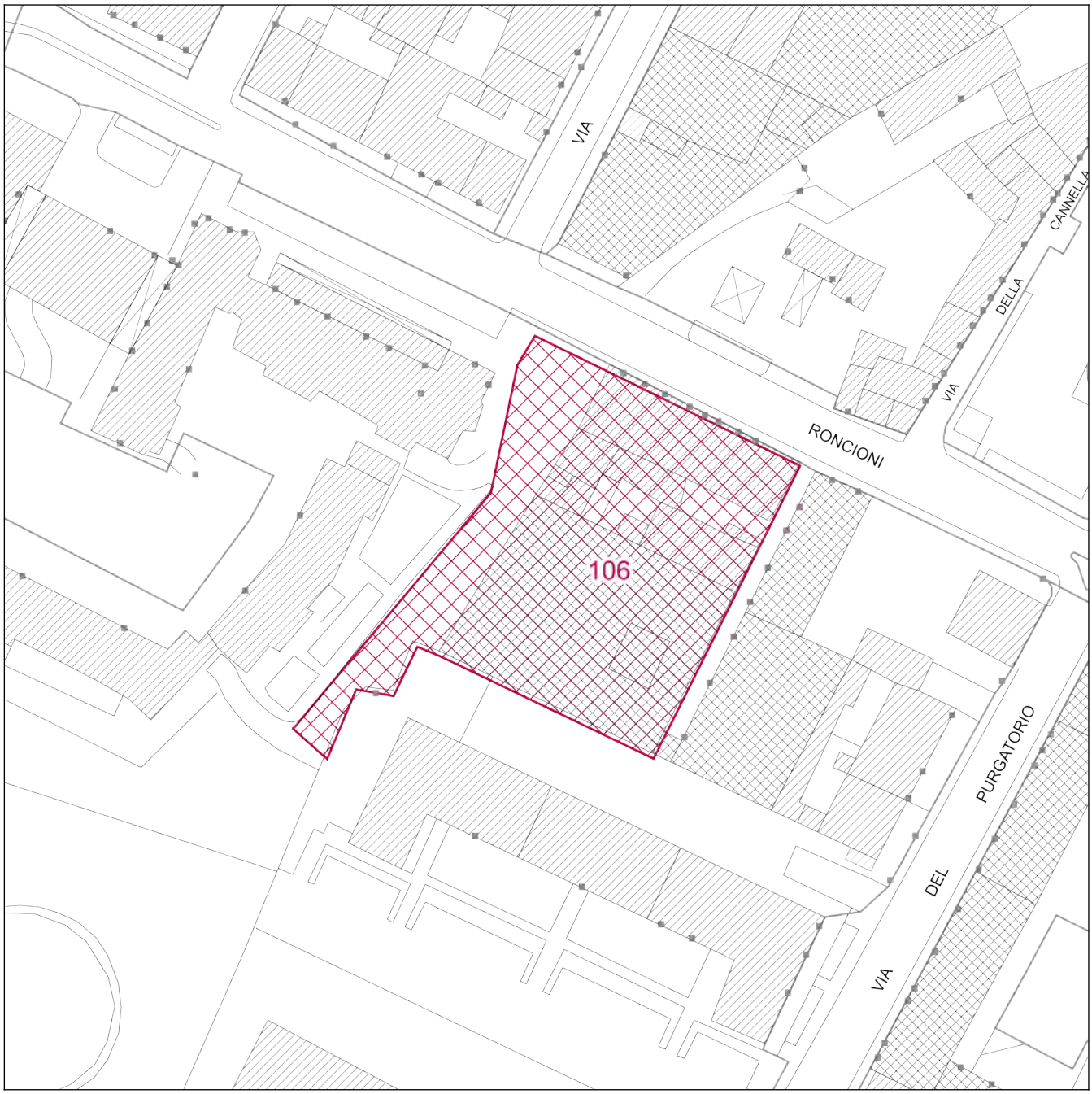
Controdeduzione tecnica:

Il PS adottato riconosce quali Produttivo Tipologico i complessi produttivi che presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici di particolare valore testimoniale. Tra questi è correttamente annoverato il complesso edilizio oggetto della presente osservazione. Tra le caratteristiche più interessanti dell'ex lanificio Sanesi c'è la contiguità con la gora di Gello, che connota il complesso tra quelli ancora appartenenti al primo ciclo di sviluppo, che faceva riferimento al reticolo idraulico superficiale. Tuttavia a seguito delle verifiche effettuate dall'ufficio ed in accordo con quanto descritto nella rispettiva scheda PT-44, si ritiene meritevole di accoglimento la proposta dell'osservante di mantenere nella scheda degli indicatori di valore, il valore "medio" solo per la palazzina residenziale fronte strada e valore "basso" per la parte produttiva retrostante.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 107

P.G.: 222407 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Colzi Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 107 - Particella 88

Foglio 107 - Particella 89

Foglio 107 - Particella 90

Foglio 107 - Particella 91

Foglio 107 - Particella 93

Foglio 107 - Particella 114

Foglio 107 - Particella 115

Foglio 107 - Particella 116

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PP_2 - La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di proposta per modifica del percorso ciclabile campestre nella zona di Villa Cipriani e podere circostante. Tale osservazione nasce dal fatto che nel PS adottato il percorso ciclabile campestre passa all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare e divide in due parti il podere storico. Si propongono 2 alternative che evitano il frazionamento del podere e il passaggio all'interno dell'area di pertinenza della Villa secondo due tracciati di cui uno già rappresentato nel Piano Operativo.

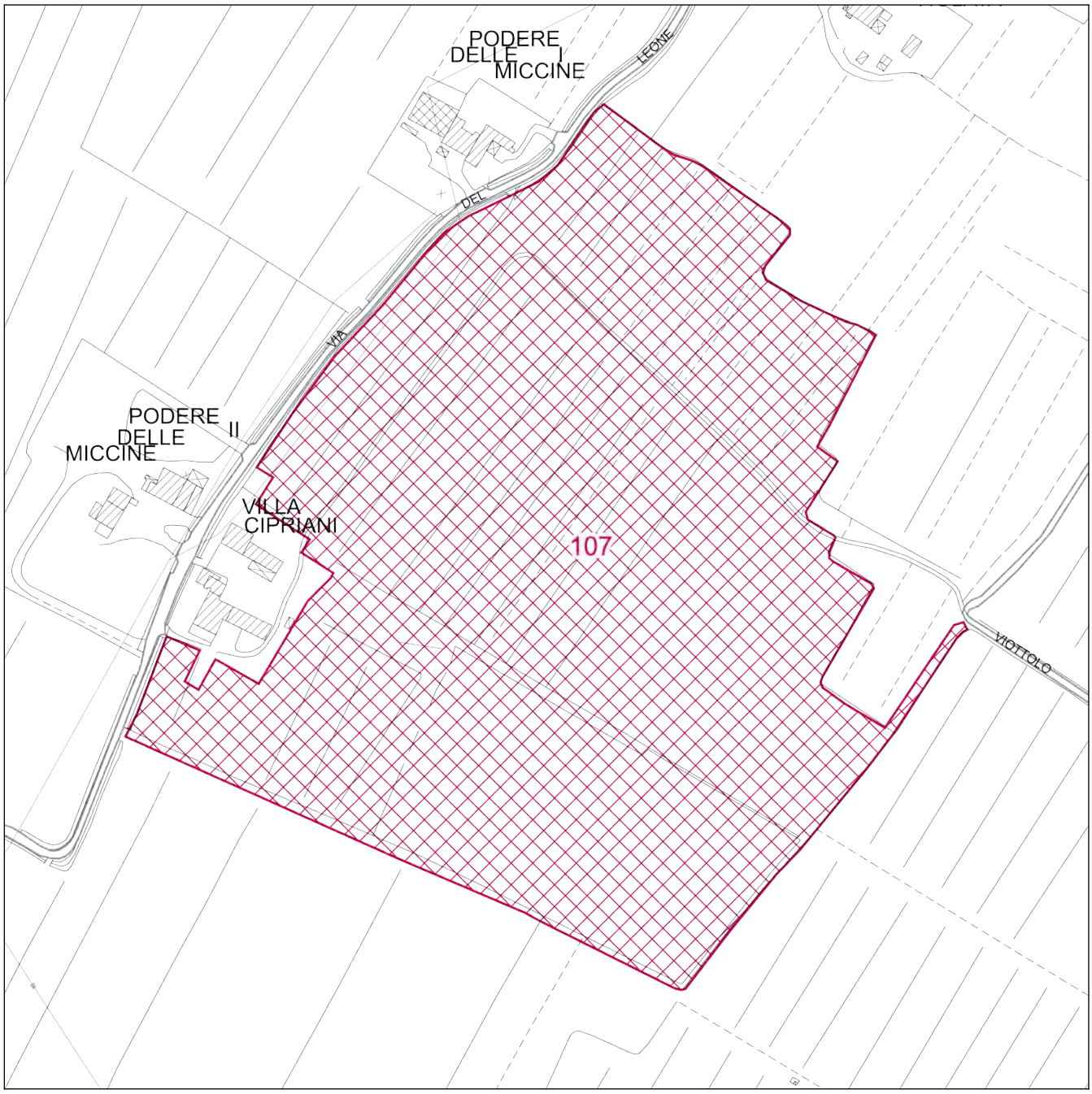
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche effettuate si ritiene l'osservazione accoglibile, pertanto si ritiene di modificare il tracciato nell'elaborato ST_PP_2- La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale, come rappresentato nel Piano Operativo.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



comune di
PRATO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 108

P.G.: 222409 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Rizzuto Marcantonio

In qualità di: Legale rappresentante della società Italcar Rizzuto srl

Riferimenti catastali:

Foglio 75 - Particella 436

Foglio 75 - Particella 214

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di edifici posti in via Emilia Goggi che nel PS adottato, nella tavola ST_PATR_III ricadono nell'edificato storicizzato e sono soggetti alla disciplina dell'art.20 comma 3 . Si specifica che, per la loro natura e alla luce della remota epoca di costruzione, questi edifici non si prestano ad essere utilizzati per i moderni processi produttivi, che richiedono standard edilizi dotati di particolari prestazioni oltre a risultare nella quasi totalità dei casi privi di rispondenza alle vigenti norme di edilizia antisismica e risparmio energetico. Come riportato nel PO tali edifici si prestano ad un eventuale riutilizzo residenziale vista anche la zona dove sono collocati, che risulta a carattere prettamente residenziale. Pertanto se l'intenzione è quella di un riutilizzo risulta evidente che gli interventi ammessi anche nel PS dovranno considerare come nel PO interventi di RRC-RIC-DSR-RNF-SE e non limitarsi a quanto riportato all'art. 20 punto 3 della disciplina di piano. Si chiede che tali edifici siano esclusi dalla classificazione di edificato storicizzato dalla tavola ST_PATR-III o che in alternativa venga modificato l'art.20 punto 3 della disciplina di piano.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio che confermano l'individuazione dell'edificio oggetto di osservazione quale edificio storicizzato, sia come elemento valoriale nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico misto nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa, non si ritiene accoglibile la richiesta di esclusione dall'edificato storicizzato. Infatti il tessuto storico misto è quello che meglio rappresenta l'identità pratese, caratterizzato dalla compresenza, nei comparti urbani residenziali densi, di consistenti porzioni di tessuti produttivi, per il quale il Piano Strutturale persegue lo sviluppo di nuovi modelli architettonici dotati di mix funzionale.
Per quanto riguarda invece la richiesta di attribuzione di categorie di intervento specifiche si ricorda che il Piano Strutturale non ha natura conformativa dei suoli, e che tale conferimento sarà invece competenza del successivo piano operativo.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 109

P.G.: 222411 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Landini Luigi Ferdinando

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 74 - Particella 832

Foglio 74 - Particella 1363

Foglio 74 - Particella 1408

Foglio 74 - Particella 1411

Foglio 74 - Particella 1412

Foglio 74 - Particella 1414

Foglio 74 - Particella 1696

Foglio 74 - Particella 1697

Foglio 74 - Particella 1698

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

La proposta si riferisce ad un insieme di terreni compresi nell'UTOE 2 del PS adottato, in zona prossima al parco dell'Ippodromo e alla via di Gello, in fregio a via della Mimosa. Nel PS i terreni sono compresi nel territorio rurale. Si chiede che possa essere valutata la possibilità di inserire tali terreni nel territorio urbanizzato, considerando anche di estendere la viabilità prolungando la via Gestri in direzione sud, con il collegamento fino alla via Traversa del Purgatorio, in modo da completare il sistema infrastrutturale viario. In considerazione della presenza nell' area circostante di un tessuto costruito prevalentemente caratterizzato da fabbricati a destinazione produttiva, si chiede che le aree oggetto dell'osservazione possano essere anch'esse inserite nel tessuto produttivo così da completare l'assetto urbanistico.

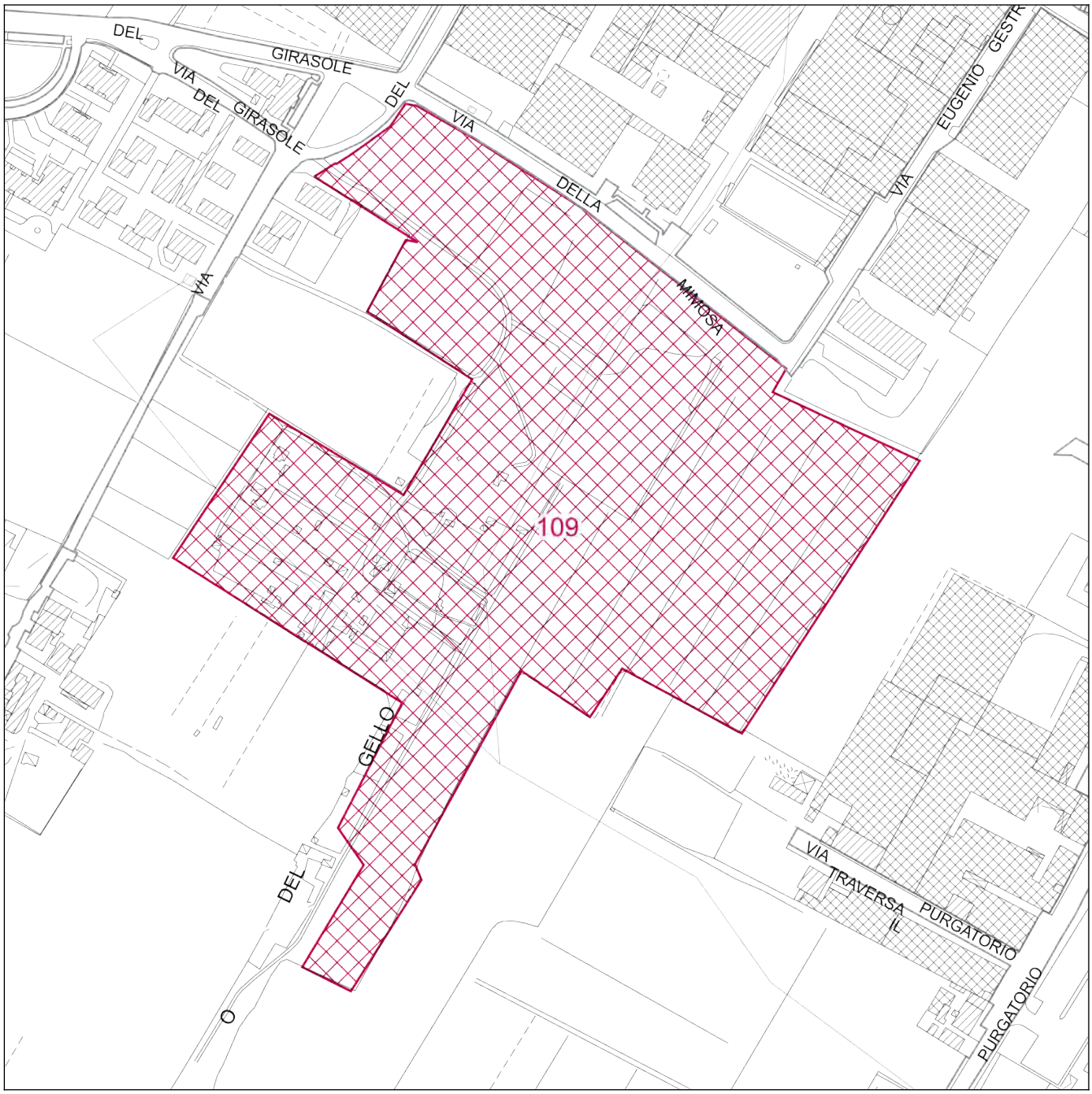
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L'osservazione pertanto è non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 110

P.G.: 222414 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Benedetti Alessandro

In qualità di: Legale rappresentante della società PEI srl

Riferimenti catastali:

Foglio 30 - Particella 36

Foglio 30 - Particella 37

Foglio 30 - Particella 165

Foglio 30 - Particella 630

Foglio 30 - Particella 1225

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede che l’area identificata al catasto terreni Fg.30 part. 36-37-165-630-1225 venga inserita all’interno del territorio urbanizzato, dal momento che l’area in questione presenta le caratteristiche di territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014. L’area risulta inoltre esclusa dalle classificazioni inerenti all’uso del suolo delle superfici agricole, dei territori boscati ed ambienti seminaturali di cui alla tavola QC_AE-1.

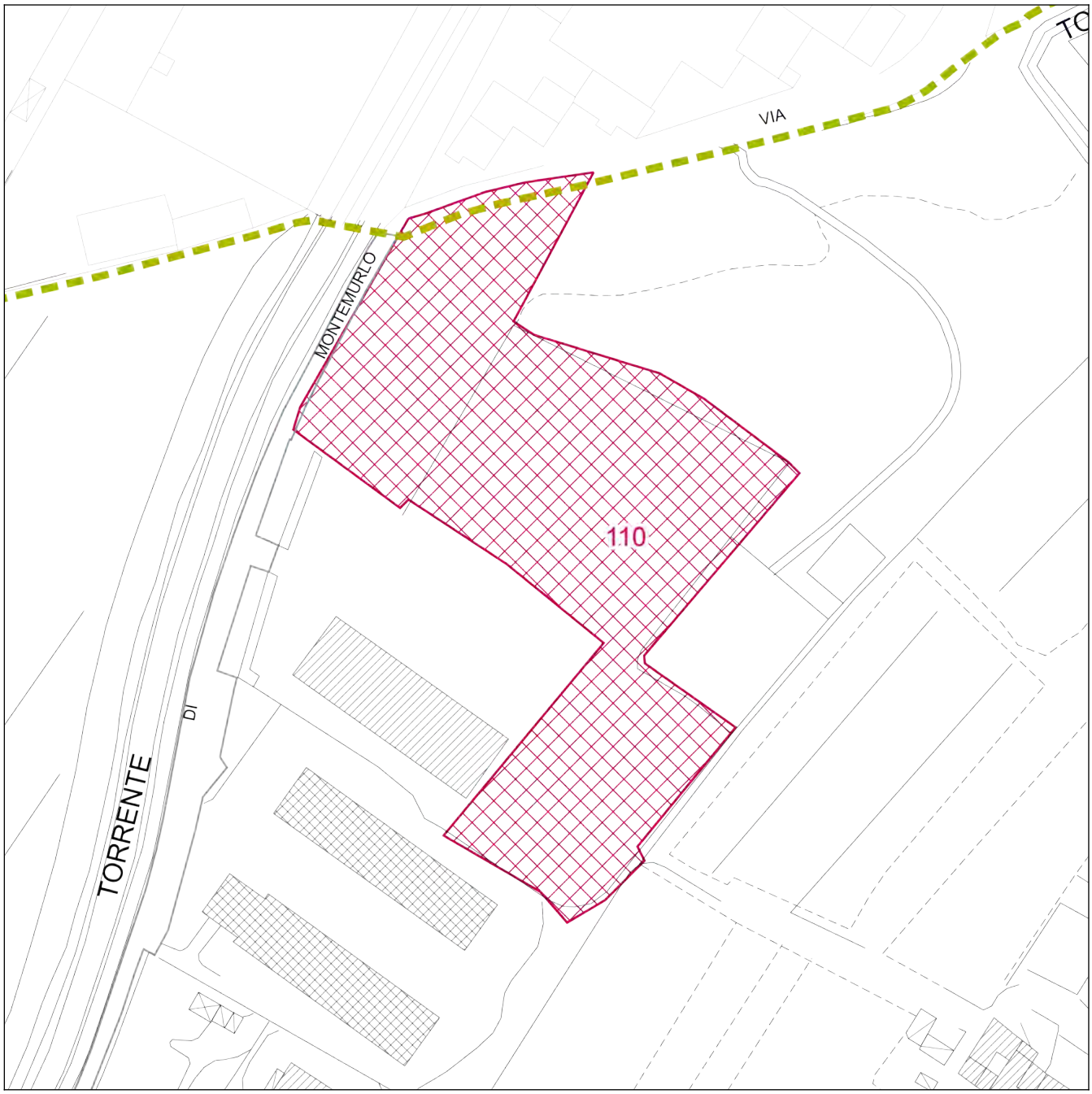
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione sia fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR, sia tra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", definiti come ambiti di valore paesaggistico e di tutela ecologica.
Pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 111

P.G.: 222415 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Ciottoli Marco

In qualità di: Legale rappresentante della società Ciottoli Immobiliare snc

Riferimenti catastali:

Foglio 25 - Particella 168

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede che l'area identificata al catasto terreni del Comune di Prato alla Particella 168 del Foglio 25 All. B venga inserita all'interno del Territorio Urbanizzato di cui alla Disciplina del Territorio Tav. ST_DISC_1, presentando l'area le caratteristiche di Territorio Urbanizzato ai sensi dell'Art.4 della L.R. 65/2014. A parere dell'osservante l'area risulta completamente infrastrutturata ed inserita nel sistema residenziale precedentemente descritto assieme al quale si presenta e si connota ormai di fatto quale area urbana ricadendo all'interno di un comparto urbano ormai trasformato e presentando caratteristiche morfologiche e conformative analoghe ai lotti adiacenti e prospicienti già trasformati e destinati a residenza.
In riferimento al Piano Strutturale adottato si evidenzia che lo stesso Quadro Conoscitivo (Tav. QC_AE_1) identifica l'area oliveti ma risulta evidente l'ormai abbandono della funzione agricola dell'area, riscontrando una chiara differenziazione di utilizzo dalle restanti aree che si sviluppano verso Filettole, che invece hanno mantenuto di fatto una funzione agricola.
Anche in relazione agli aspetti insediativi (Tav.QC_AI_1) il terreno in oggetto appare l'unica porzione scoperta ed inedificata del più ampio comparto residenziale che si sviluppa sul fronte strada di via del Palco. Risulta chiara quindi la connotazione urbana dell'area in relazione al consistente isolato residenziale a cui l'area è ormai integrata usufruendo della stessa rete di infrastrutture e di urbanizzazione primaria.

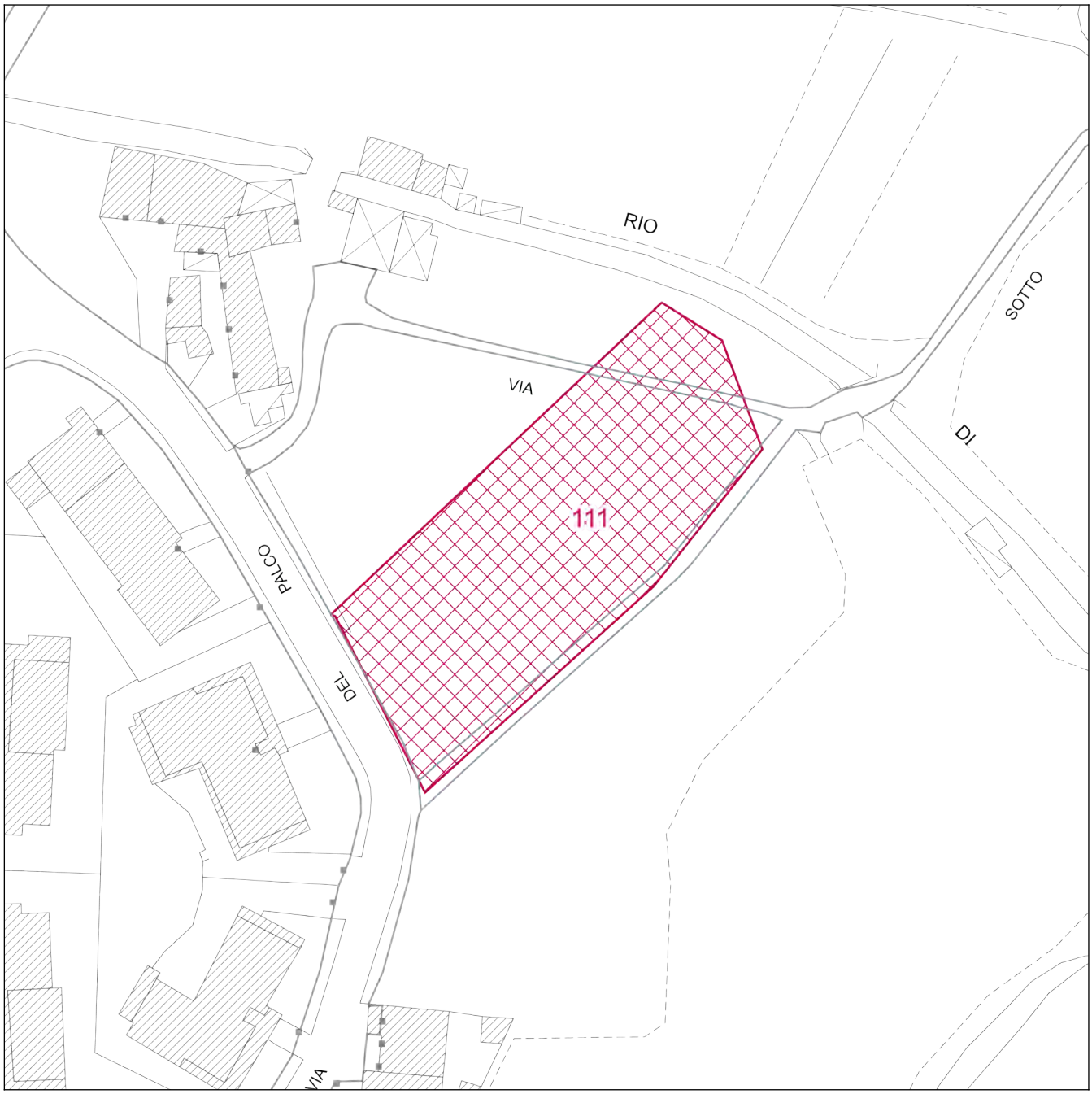
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L'area rientra inoltre inoltre tra quelle sottoposte a vincolo paesaggistico in base al Provvedimento 108/1958: Zona collinare a nord-est della città di Prato, in quanto "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché data la natura del terreno posto a fondale verso nord-est della città e con le pinete, cipressete e abetaie intervallate da squarci brulli, con le ville e parchi inseritivi, oltre a costituire un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze". Stante quanto sopra affermato ed in accordo con quanto stabilito dall'art. 4 comma 5 lett.a) della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 112

P.G.: 222417 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 33 - Particella 1195

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto ricade si attesta Via Valdingole località Viaccia. Il lotto è posto in area prossima ad una lottizzazione artigianale di importanti superfici, posta tra il tratto della Ferrovia, Via Valdingole, Via Croce Rossa e l'impianto Sportivo di Calcio Viaccia. Nel PS vigente l'area è inclusa nel Territorio Urbanizzato, nel PO fa parte dell'area di trasformazione denominata AT5-10, ancora non attivata.
Nel nuovo PS adottato, l'area ricade insieme a quella attigua tra le Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana. Si chiede che al lotto oggetto di istanza, sia data una destinazione utile alla realizzazione di un piccolo magazzino artigianale di 800 mq oppure in subordine una destinazione utile alla realizzazione di un edificio destinato a Servizi Sportivi.
La proprietà si rende disponibile a cedere parte del lotto per realizzare aree a verde e ulteriori parcheggi, in continuità di quelli esistenti.

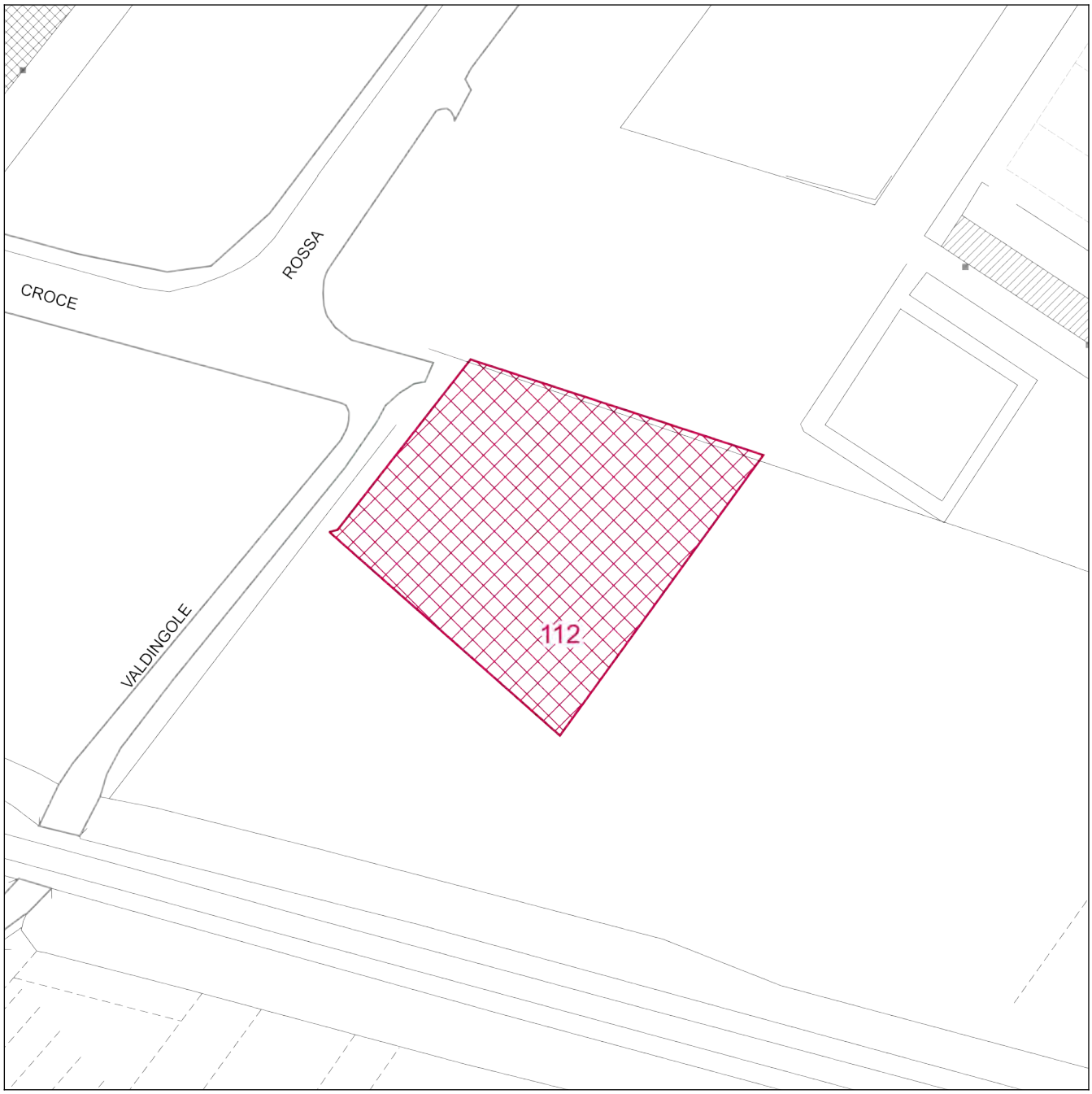
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 113

P.G.: 222419 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Alessi Filippo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 64 - Particella 139

Foglio 64 - Particella 2523

Foglio 64 - Particella 2095

Foglio 64 - Particella 616

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_INV_III_1 - Struttura fondativa del sistema insediativo

ST_INV_III_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

L'immobile oggetto dell'osservazione è inserito nel morfotipo Tessuto storico residenziale lineare nell'ambito dei Morfotipi delle urbanizzazioni pre-contemporanee contenuti nella tavola ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città.
Si richiede di rivedere tale inserimento ritenendo più corretto inserire l'immobile nell'ambito del morfotipo Tessuto storico misto (della mixitè pratese – funzione residenziale/artigianale), come il complesso immobiliare con cui confina sui lati est e nord e di cui costituisce naturale completamento. L'immobile oggetto dell'osservazione è un edificio artigianale di recente costruzione collocato in seconda schiera tra Via Ferrucci e Viale Montegrappa in prossimità della frazione di Mezzana.
L'immobile è inserito nell'Edificato contemporaneo nell'ambito degli Insediamenti della tavola ST_INV_III_1 Struttura fondativa del sistema insediativo. L'edificio ha l'ingresso in Via Ferrucci, 267. Dall'ingresso si accede ad una porzione collocata al di sotto degli edifici fronte strada lungo Via Ferrucci, per poi giungere ad uno stanzone ad un piano fuori terra che presenta una copertura a shed in cemento armato. L'immobile confina sul lato est e nord con un complesso immobiliare più grande che ha l'accesso da Viale Montegrappa 318/320/322/324 (Foglio 64 Particella 653 Sub 502) e che è della stessa proprietà, la MAMONT srl unipersonale. Questo secondo complesso, che risulta inserito nel morfotipo Tessuto storico misto (della mixitè pratese – funzione residenziale/artigianale), è stato recentemente restaurato e destinato ad una funzione a servizi.
Le motivazioni dell'osservazione sono su due livelli:
1 – motivazione urbanistica - l'immobile è di recente costruzione ed una osservazione di dettaglio sull' inserimento nei morfotipi urbani, porta a ritenere più corretta una sua collocazione nell'ambito del morfotipo Tessuto storico misto, come gli edifici esistenti con cui confina nei fronti EST e Nord. A sostegno di questa riflessione è da segnalare che la quota del terreno di Via Ferrucci è più bassa rispetto a quella di Viale Montegrappa e che lo stanzone oggetto

dell'osservazione ha la pavimentazione alla quota di Viale Montegrappa, la stessa dell'immobile in cui trova sede TIL srl.
2 – motivazione di funzionalità e sviluppo delle attività – in relazione alle future necessità di sviluppo della società TIL srl, che opera nell'ambito dei servizi di analisi funzionali al distretto tessile & moda, si ritiene più funzionale una collocazione nell'ambito del morfotipo Tessuto storico misto.

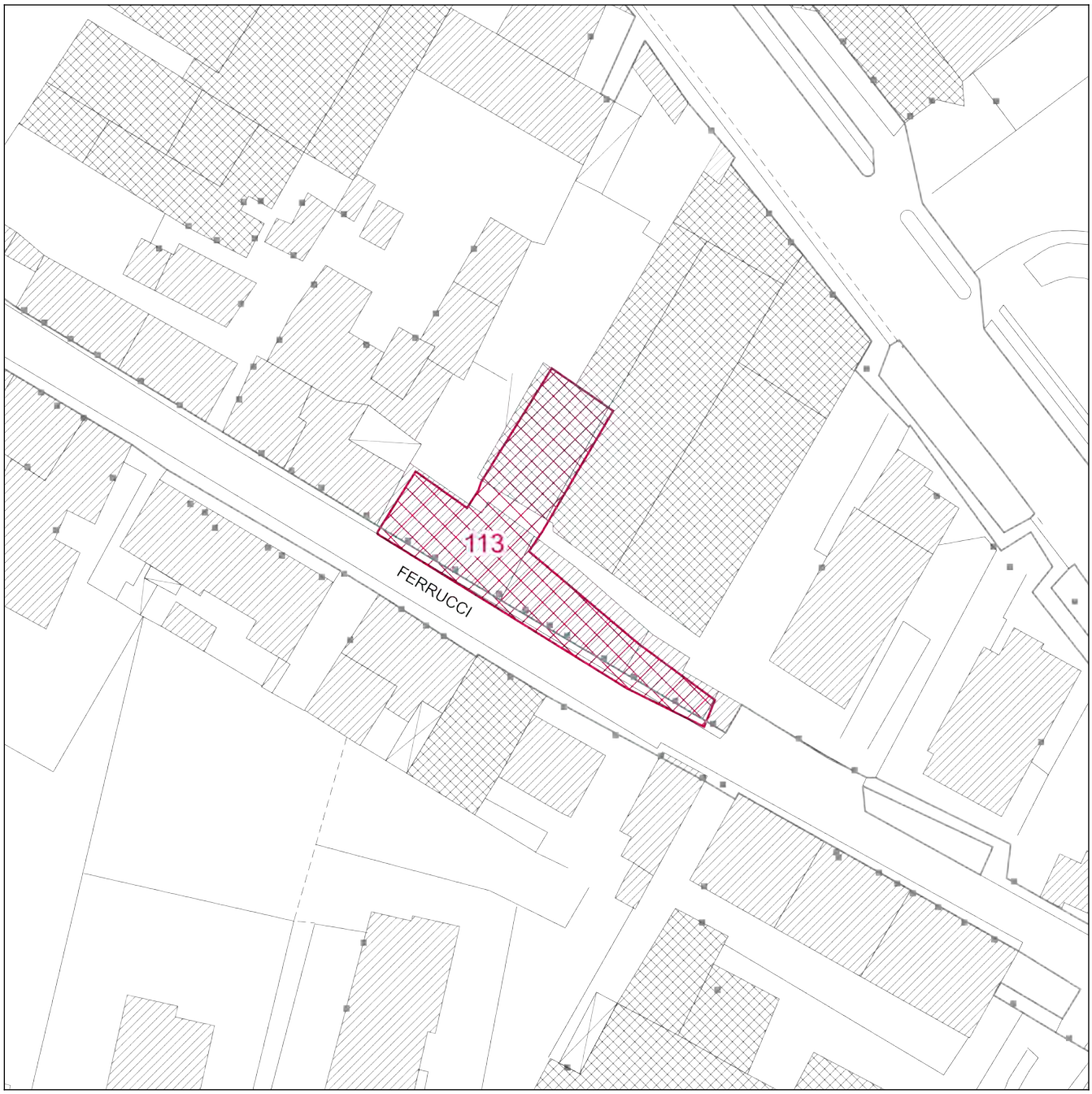
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche tecniche si ritiene che, in riferimento all'edificio artigianale di recente costruzione collocato in seconda schiera, sia accoglibile la richiesta di inserimento nel Tessuto storico misto (della mixitè pratese – funzione residenziale/artigianale).
Si ricorda che tale individuazione non ricalca quella del vigente PO proprio per la differente natura dei due strumenti urbanistici e che, come riporta la Disciplina di Piano all'art.22 c.2: "I morfotipi individuati dal Piano Strutturale potranno essere oggetto di verifiche a scala di maggior dettaglio nell'ambito della redazione del Piano Operativo: eventuali modesti scostamenti nella relativa perimetrazione non determinano la necessità di variante al presente strumento".
Inoltre il PS, non avendo natura conformativa dei suoli, non attribuisce categorie di intervento specifiche ai morfotipi individuati e quindi non limita la funzionalità e lo sviluppo delle attività esistenti, come dichiarato dall'osservante.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 114

P.G.: 222422 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 90 - Particella 899

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L’osservazione riguarda un’area posta a Tavola in via Don Roberto Volpi, facente parte di una proprietà molto più ampia compresa tra l’abitato di Tavola e le Cascine. Attualmente l’area è suddivisa in parte nell’ambito urbano ed in parte in quello rurale.
Il PO classifica parte della proprietà come area scolastica e il piano Strutturale inserisce tale porzione in territorio urbanizzato. Con la presente osservazione si propone l'ampliamento del territorio urbanizzato di una dimensione sufficiente a realizzare un piccolo impianto sportivo che possa servire la frazione.

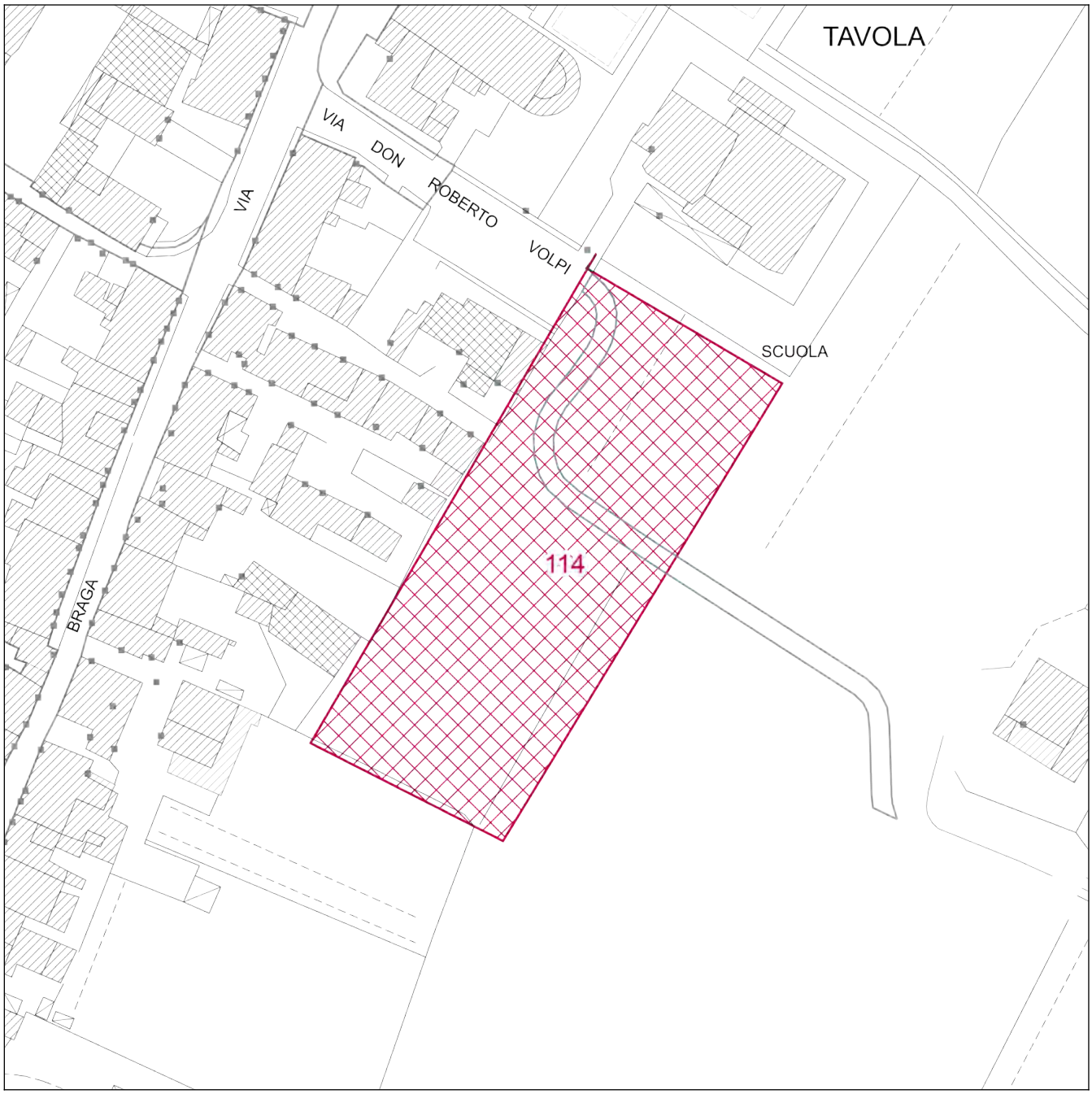
Controdeduzione tecnica:

L’area oggetto di osservazione si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche previste dalla disciplina regionale (art. 4 della L.R.65/2014) per poter essere classificate all’interno del perimetro del territorio urbanizzato.
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti di tutela delle aree perifluviali e aree umide", disciplinate all’art.33 della Disciplina del Piano Strutturale.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 115

P.G.: 222423 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Alessi Filippo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 29 - Particella 53

Foglio 29 - Particella 7

Foglio 29 - Particella 487

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

DP_1_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione insiste nella Scheda 1 – Nuovo insediamento produttivo a Mazzone - Via delle Lame del documento DP_1_1 Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 L.R. 65/2014.
La scheda prevede un dimensionamento di SE di 10.000 mq su una ST di 40.000 mq.
Si richiede di portare il dimensionamento di SE a 20.000 mq, rimandandone il perfezionamento nella definizione della futura relativa Area di Trasformazione del Piano Operativo Comunale. L'area oggetto dell'osservazione è una vasta area attualmente ad utilizzo agricolo compresa tra Viale dell'Unione Europea, Via Pistoiese e Via di Palarciano (nel Comune di Montemurlo).
Nelle finalità della scheda presentata in sede di Conferenza di Copianificazione si riporta: "La previsione prevede una destinazione produttiva a completamento della zona già caratterizzata da questo tipo di funzione e dotata di adeguata urbanizzazione di servizio e nello stesso tempo di riconfigurare e riqualificare il margine tra distretto industriale e territorio rurale".
Il Piano Strutturale Comunale introduce quindi una strategia di riconfigurazione complessiva di tutta l'area, identificando l'obiettivo prioritario di definire un nuovo margine urbano tra città e campagna, oggi espresso dai fronti tergali degli insediamenti produttivi costruiti nel Comune di Montemurlo.
Vista la prospettiva di medio-lungo periodo del Piano Strutturale Comunale si ritiene che la proposta di portare la SE a 20.000 mq possa rappresentare un miglioramento nella riconfigurazione del fronte urbano, questo anche tenendo conto che nelle stesse strategie del Piano Strutturale si promuove una riflessione sulla possibilità di introdurre nel territorio pratese edilizia industriale pluripiano. La presente proposta va, dunque, nella chiave di lettura di non incrementare l'occupazione di suolo ma di articolare la SE, secondo le stesse strategie del PSC anche su più livelli.

Controdeduzione tecnica:

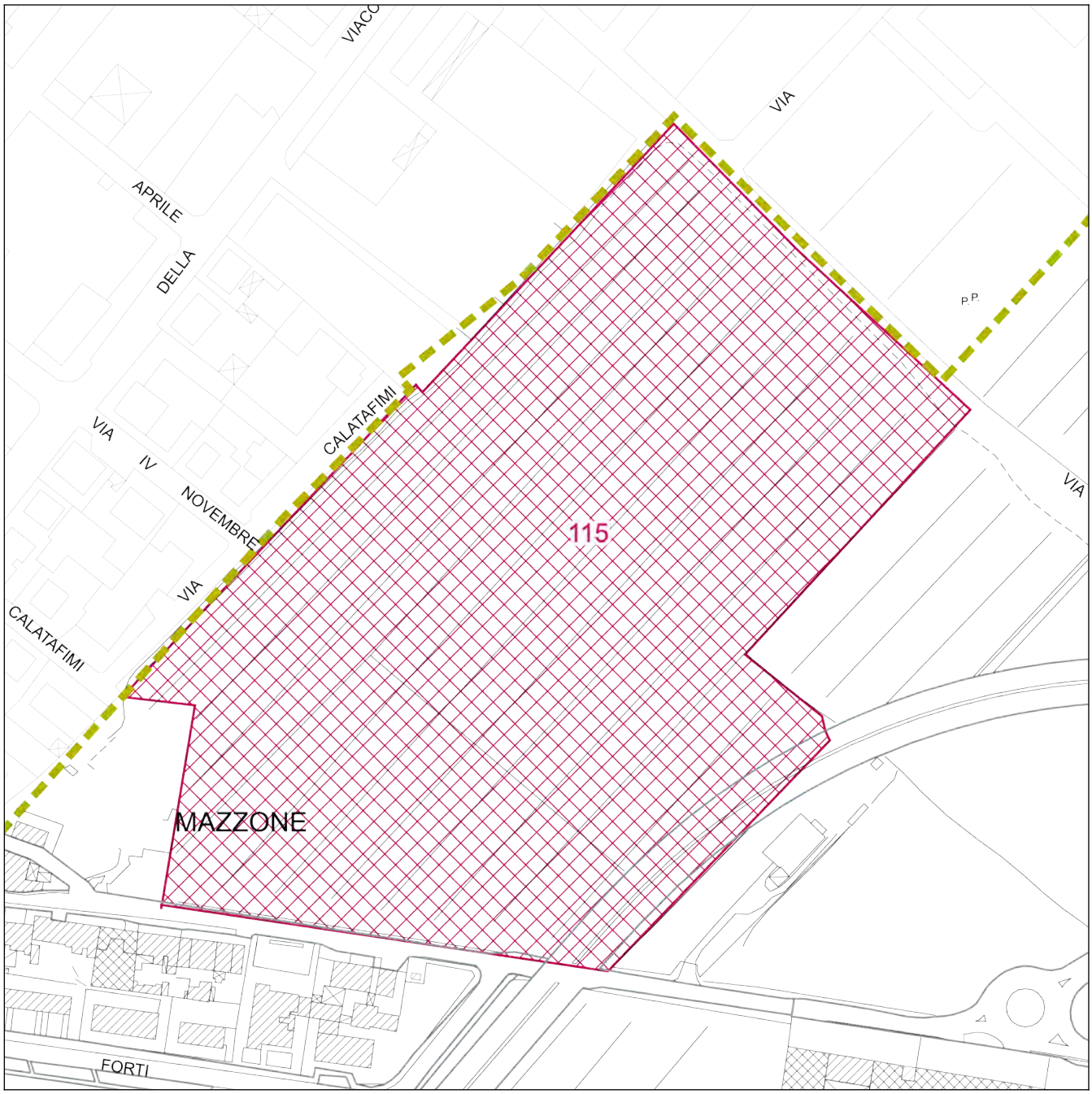
Effettuate le opportune verifiche si ritiene che l'aumento del dimensionamento proposto non sia sostenibile soprattutto in ottemperanza alle condizioni e alle prescrizioni di natura paesaggistica sussistenti, introdotte in seguito alla conferenza di copianificazione.

L'osservazione si ritiene non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 116

P.G.: 222425 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Alessi Filippo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 29 - Particella 53

Foglio 29 - Particella 7

Foglio 29 - Particella 487

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica a quella n. 115 con PG 222423.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica a quella n. 115 con PG 222423.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 117

P.G.: 222426 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 33 - Particella 1195

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Osservazione è identica alla osservazione n.112 , avente PG 222417.

Controdeduzione tecnica:

Osservazione è identica alla osservazione n.112 , avente PG 222417.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 118

P.G.: 222427 **del:** 07/10/2023

Presentata da: De Cotiis Antonio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 70 - Particella 216

Foglio 70 - Particella 217

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_AF_3 - Carta della pericolosità da alluvione

ST_AF_4 - Carta battenti idraulici per TR 200 anni

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di un’area destinata a maneggio. Nella tavola ST-AF-3, tale area ricade a margine di un’area ben più ampia individuata come “Area di tipo B” e destinata alla realizzazione delle misure di protezione previste nel PGRA. Nella tavola ST-AF-4, l’area risulta ricadere in battente idraulico in parte da 1,50 a 2 metri ed in parte a battente oltre i 2 metri. Tali porzioni non sono ben distinte, anzi nelle particelle risultano zone ricadenti sia nell’una che nell’altra limitazione. Da rilievi topografici effettuati, la quota di tali terreni risulta essere identica alla zona più a nord ricadente nella predetta tavola in battente da 0,5 a 1 metro. Pertanto non si risulta chiaro il diverso trattamento dell’area oggetto di osservazione. Si chiede quindi, al fine di consentire la sicurezza del proseguo dell’attività in essere, che nella tavola ST-AF-3, tale area venga rimossa dalla porzione individuata come “area di tipo B” e nella tavola ST-AF-4 che tale area venga posta a battente da 0,5 a 1 metro.

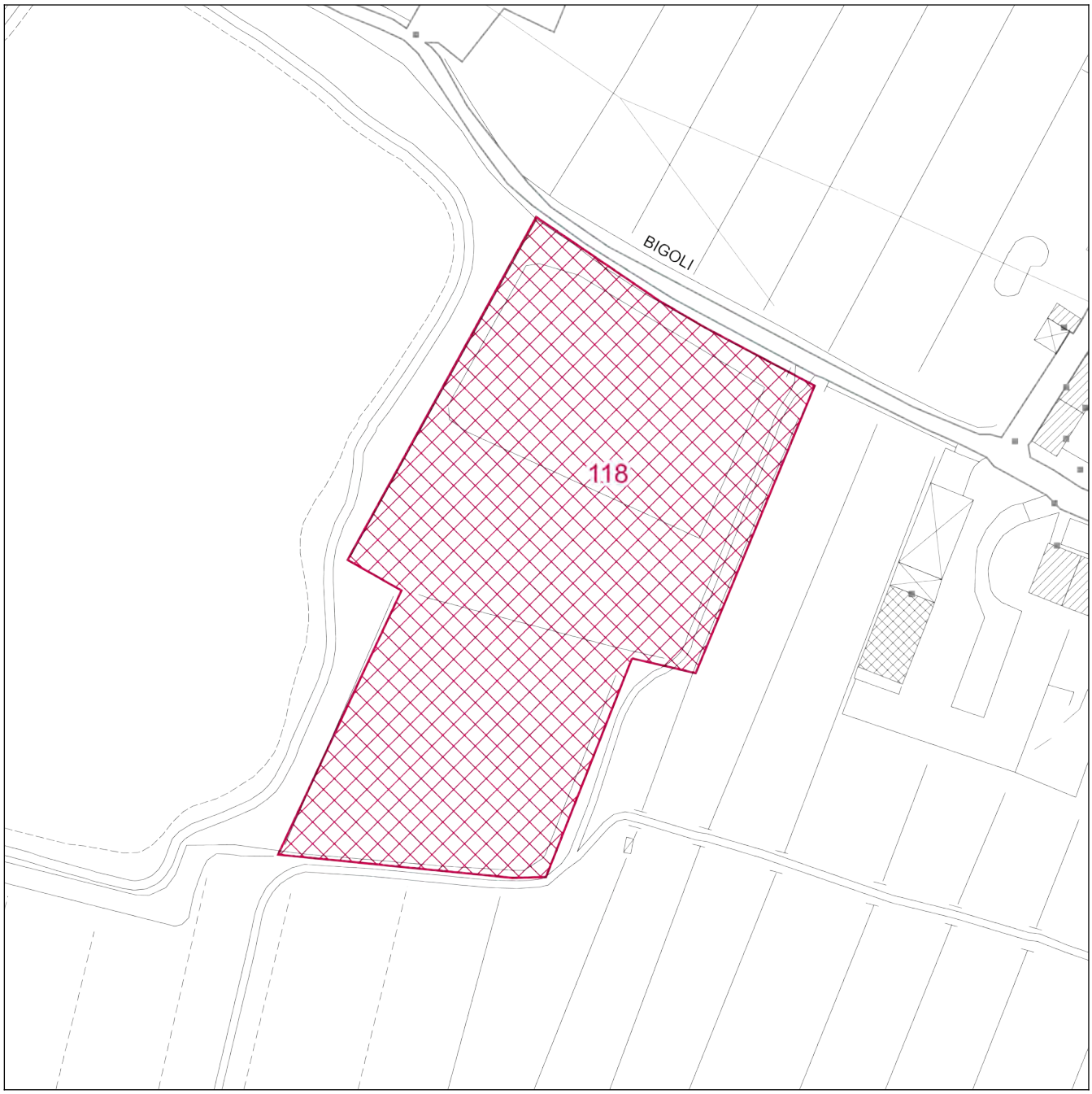
Controdeduzione tecnica:

Il tema riguarda la modifica della perimetrazione dell'area cosiddetta di "Tipo B" destinata alla realizzazione delle misure di protezione previste nel PGRA (Piano Gestione del Rischio Alluvioni) che il Comune di Prato deve ed ha recepito all'interno del proprio strumento urbanistico (cfr. Art.46 delle NTA del PS) in quanto strumento sovraordinato. Nella fattispecie l'area di Tipo B in cui sorge il maneggio è un'area destinata alla "realizzazione/modifica di opere per la laminazione dei deflussi di piena" (Tipo di misura "M32" codice "M32.1" di cui all'Art.16 della disciplina di piano del PGRA, denominata cassa di espansione "Case Mazzei"). Per queste aree nell'Art.46 Aree per interventi di prevenzione del rischio idraulico delle NTA del Piano Strutturale si prescrive una tutela con vincolo assoluto di inedificabilità. Stante quanto sopra affermato l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 119

P.G.: 222429 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 81 - Particella 1330

Foglio 81 - Particella 1334

Foglio 81 - Particella 1355

Foglio 81 - Particella 1360

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terrei siti in via Jacopone da Todi, località Cafaggio. Nel vigente PS solo una parte dei terreni è inclusa nel territorio urbanizzato. Il PO vigente prevede su tali aree un parcheggio in estensione a quello esistente. Si chiede che sia inclusa nel territorio urbanizzato un'ulteriore parte di terreno, in particolare quella posta a margine del TU. Si precisa che la zona è carente di aree a parcheggio e verde pubblico, oltre a fabbricati con funzione pubblica. La proprietà si rende disponibile a cedere aree da destinare a standard urbanistici, conseguenti alla realizzazione di fabbricati in Co-Housing e Hub sociali.

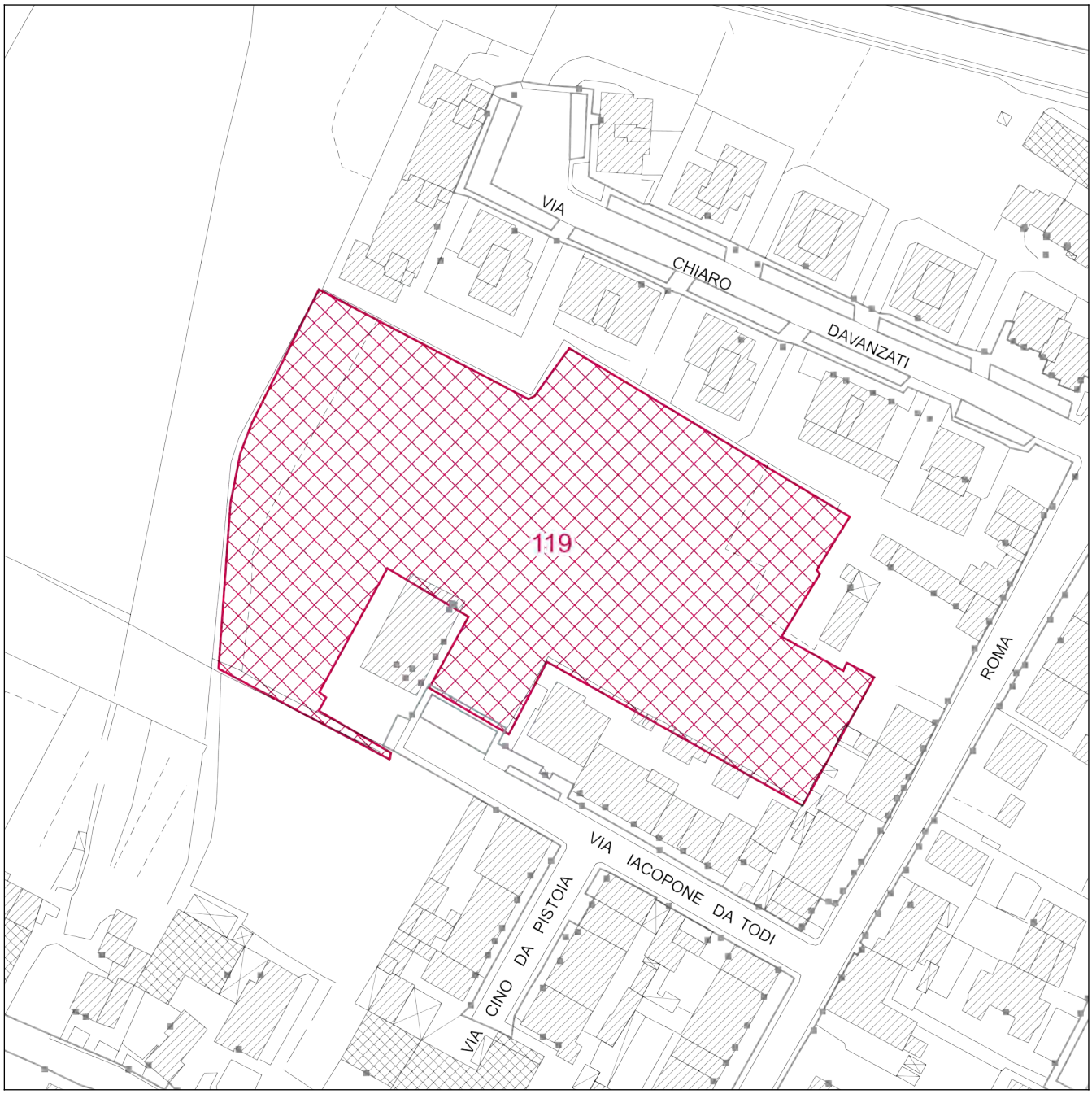
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Pertanto l'osservazione è non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 120

P.G.: 222431 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Donatini Enrico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 70 - Particella 1043

Foglio 70 - Particella 1234

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Nella tavola ST-DISC-1 -Disciplina del territorio, la delimitazione degli "ambiti periurbani" non segue una linearità con la zona edificata ma in corrispondenza delle particelle 1043 e 1234 rientra all'interno formando così un "dente".
Già nelle tavole grafiche del Piano Operativo vigente è meglio individuabile tale irregolarità di perimetrazione.
Tale irregolarità di perimetrazione la ritroviamo anche nella tavola QC-AI-1-Uso suolo urbano- sud. Detta perimetrazione dovrebbe essere rivista con un allineamento che potrebbe essere collocato in corrispondenza dei fabbricati, parallelamente all'autostrada.

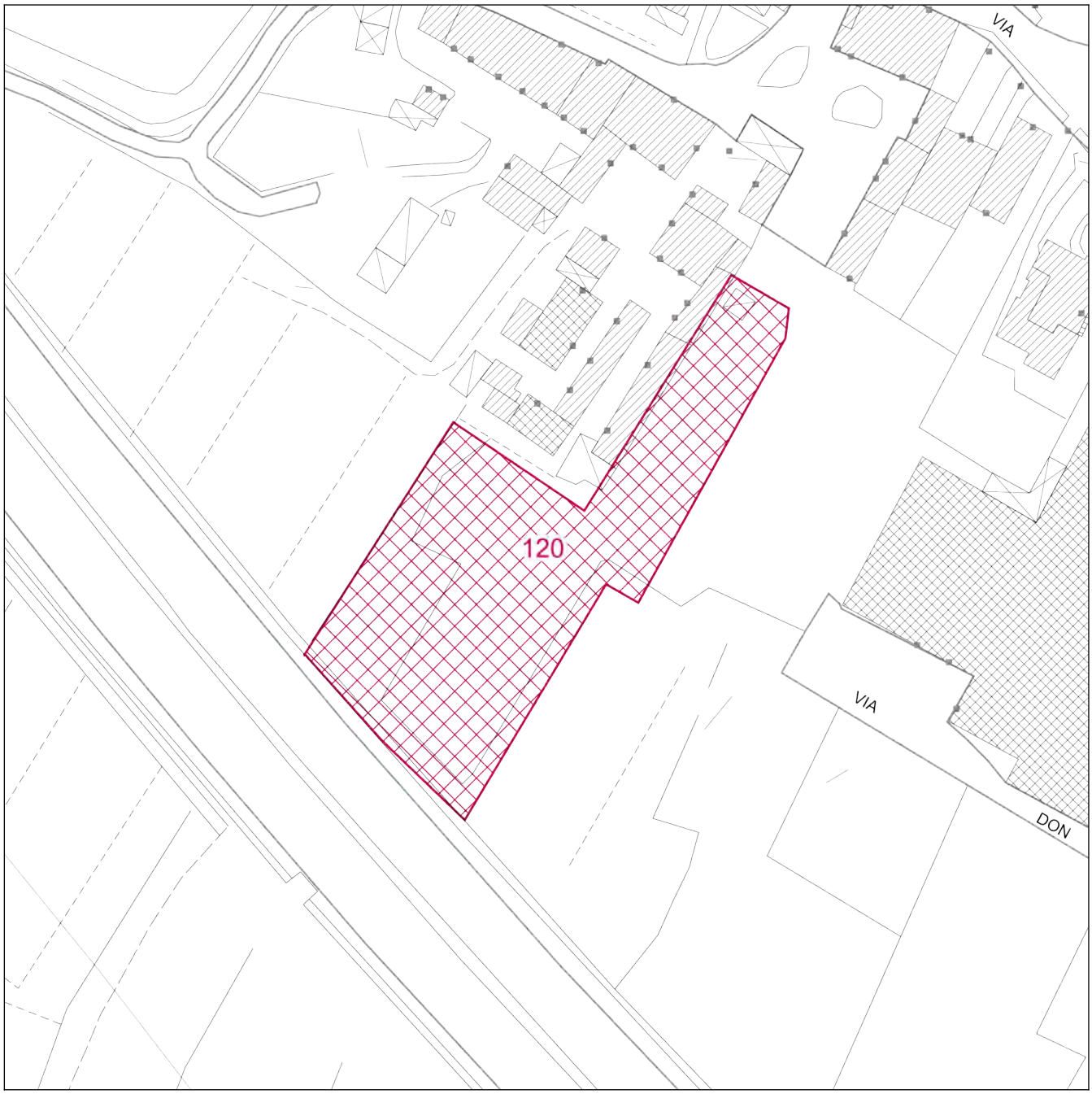
Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale riconosce alle aree lungo l’autostrada il ruolo di aree di frangia da riqualificare con precise funzioni secondo quanto previsto dall’art.64 e in coerenza con il progetto regionale di Parco della Piana.
L'osservazione è pertanto non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 121

P.G.: 222435 **del:** 07/10/2023

Presentata da: De Cotiis Antonio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 102 - Particella 135

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_AF_4 - Carta battenti idraulici per TR 200 anni

ST_AF_5 - Carta dei ristagni per TR 200 anni

ST_AF_6 - Carta magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di un'area con relativo fabbricato suddiviso in varie unità immobiliari con accesso da via Bogaia.
Nel PS adottato l'area ricade nelle seguenti tavole oggetto di osservazione:
- tav. QC-AI-20 : spazi aperti di interesse storico;
- ST-AF-4: in maniera disomogenea in quasi tutte le altezze indicate
- ST-AF-5 : in maniera disomogena in quasi tutte le altezze indicate
-ST-AF-6: in maniera disomogena sia come moderata che severa e molto severa
- ST-PATR-III: area di tutela degli edifici storico-testimoniali, edificato storico, epoca medievale.
Il fabbricato rurale esistente, seppur di remota origine, risulta in gran parte ricostruito a seguito degli eventi bellici che avevo portato alla sua quasi demolizione. E' stato inoltre oggetto di interventi di epoche successive e pertanto di storico rimane ben poco, tanto meno nell'area esterna a verde. Si chiede quindi la rimozione da tali vincoli nelle tav. QC-AI-20 e ST-PATR-III. Per le altre tavole sopra menzionate, come evidenziato, il lotto è indicato in maniera disomogenea in quasi tutte le definizioni e ciò porta inevitabilmente a forti limitazioni sugli interventi realizzabili; tra l'altro l'area è totalmente pianeggiante e alla stessa quota, per cui tali vincoli risultano di difficile comprensione.

Controdeduzione tecnica:

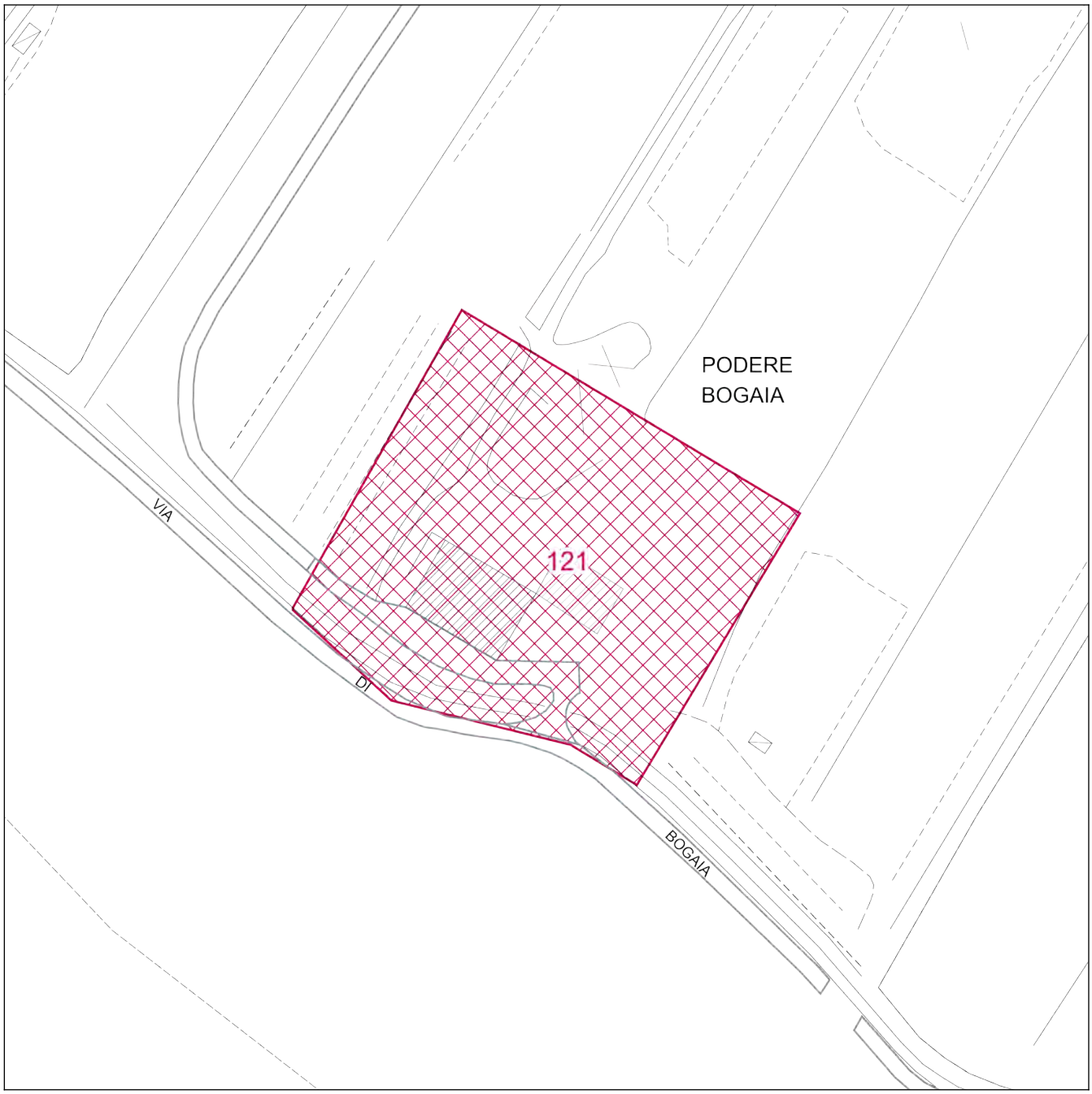
Effettuate le verifiche da parte dell'ufficio tecnico si precisa che l'immobile oggetto dell'osservazione è il Podere Bogaia, già puntualmente schedato in fase di redazione del Piano Operativo. L'area di pertinenza individuata nell'elaborato conoscitivo QC-AI-20 e in quello statutario ST-PATR-III cui fa riferimento l'osservante è esito di studi bibliografici e cartografici che il Piano Strutturale riconosce come pertinenza paesaggistica per poterne tutelare l' integrità visiva e formale e il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio.
Il PS adottato pertanto conferma l'edificio come edificato storicizzato con la relativa area di tutela. Si ricorda che tale riconoscimento non comporta l'attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Si ritiene pertanto che l'osservazione non sia meritevole di accoglimento.

La carta della pericolosità da alluvione (ST_AF_3), elaborata sulla base di uno specifico studio idrologico-idraulico sul reticolo dei principali corsi d'acqua che attraversano il territorio pratese, individua per l'area oggetto di osservazione la pericolosità da alluvione massima, ovvero P3, ovvero soggetta ad alluvioni frequenti. Tale perimetrazione tiene conto della distribuzione delle acque di esondazione nel caso degli eventi alluvionali in relazione all'andamento della morfologia del piano di campagna che è stato rilevato secondo una "maglia" quadrata, di un metro per lato, con un punto quotato al centro di ciascuna "cella". La "disomogeneità" lamentata nella lettura della Carta dei battenti idraulici per Tr200 anni (ST_AF_4), della Carta dei ristagni per Tr200 anni (ST_AF_5) e della Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate da sistemi arginali (ST_AF_6) non è altro che dovuta all'estremo dettaglio delle modellazioni idrauliche che riportano, a loro volta, l'altezza d'acqua di esondazione per ogni metro quadrato di superficie in base all'andamento del piano di campagna. Tale occorrenza non inficia quindi in alcun modo il fatto che la zona oggetto di osservazione sia inserita in un ambito di pericolosità da alluvione massimo (P3) che è la prima lettura da fare nell'ambito della valutazione della fattibilità di un intervento. La carta dei battenti, dei ristagni e della magnitudo idraulica quantificano piuttosto, con il rispettivo dettaglio, il livello di rischio in cui ci si trova ad operare. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 122

P.G.: 222437 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Landini Luigi Ferdinando

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Dionisio sas

Riferimenti catastali:

Foglio 74 - Particella 1714
Foglio 74 - Particella 1715
Foglio 74 - Particella 1716
Foglio 74 - Particella 7
Foglio 74 - Particella 1115
Foglio 74 - Particella 1129
Foglio 74 - Particella 1327
Foglio 74 - Particella 1329
Foglio 74 - Particella 1553
Foglio 74 - Particella 1554
Foglio 74 - Particella 1651
Foglio 74 - Particella 1708
Foglio 74 - Particella 1710
Foglio 74 - Particella 1711
Foglio 74 - Particella 1712
Foglio 74 - Particella 1713

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

La presente proposta si riferisce a un insieme di terreni compresi nell UTOE 2 del nuovo PS, in zona compresa tra la via del Girasole e via di San Giusto, con una superficie complessiva di circa 65.000 mq. Nell'attuale PS i terreni sono compresi nel territorio rurale. Si chiede che possa essere valutata l'ipotesi di inserire tali aree in territorio urbanizzato. Si ritiene che l'inserimento dell'area in territorio urbano possa implementare l'assetto urbanistico ed edilizio di un contesto già prevalentemente antropizzato del contesto circostante. Nel caso venga accolto l'inserimento nell'urbano si chiede che la destinazione possa essere residenziale. Il proponente si rende disponibile alla cessione gratuita di ampia porzione di dette aree.

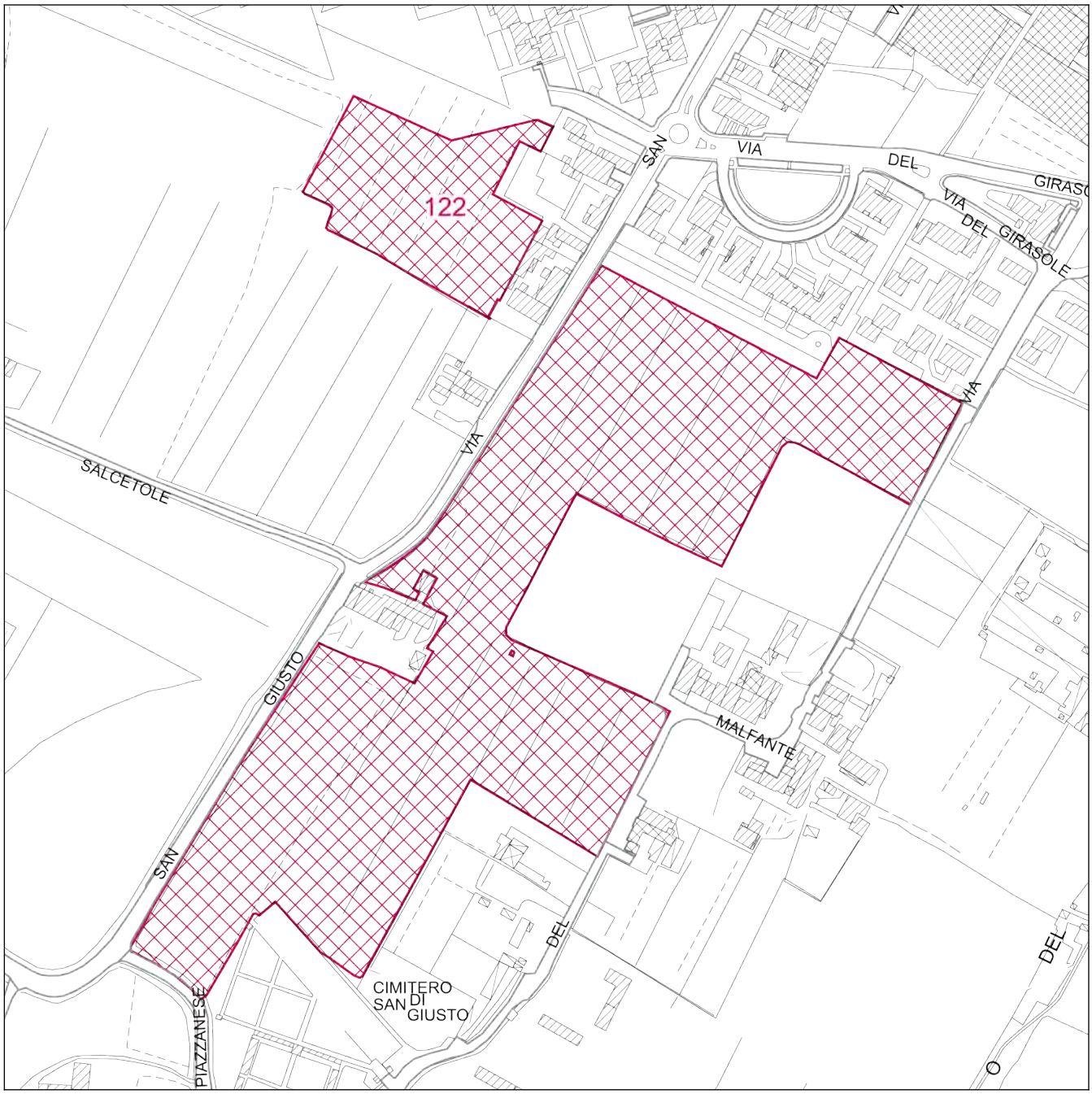
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 123

P.G.: 222438 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Mazzoni Federico Bernardo

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile club Prato

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_CS_1 - Classificazione delle strade

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

identica all'osservazione n. 104 con PG 222401.

Controdeduzione tecnica:

identica all'osservazione n. 104 con PG 222401.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 124

P.G.: 222439 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Liberatore Gerardo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 56 - Particella 1764

Foglio 56 - Particella 1374

Foglio 56 - Particella 1640

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Con l'osservazione si propone di modificare il Piano Strutturale adottato, per promuovere l'estensione dell'attività produttiva esistente situata nella zona industriale/artigianale di Vergaio lungo la Via F.V. Donnini al civico 80.
Si propone di ampliare le attuali superfici lavorative su terreni di pertinenza e quelli in adiacenza al fabbricato industriale esistente, fermo restando il rispetto degli standard e dei rapporti planivolumetrici richiesti dalle norme.
L'ampliamento si attesterà in contiguità con il corpo edilizio esistente ed è indispensabile per ottimizzare la logistica e la movimentazione della merce prodotta.
L'area interessata dall'intervento risulta essere nel totale pari a circa 7.000 mq di cui edificato circa 2.600 mq, mentre le rimanenti superfici sono destinate a verde, standard pubblici ed aree di corredo.
Verificata l'impossibilità di ampliare gli spazi destinati all'attività industriale esistente ed evitare il ricollocamento in altre aree, si richiede di poter recuperare parte dei terreni di pertinenza ed utilizzare una porzione dei terreni adiacenti incolti per sviluppare l'attività industriale ed incrementare la produzione.

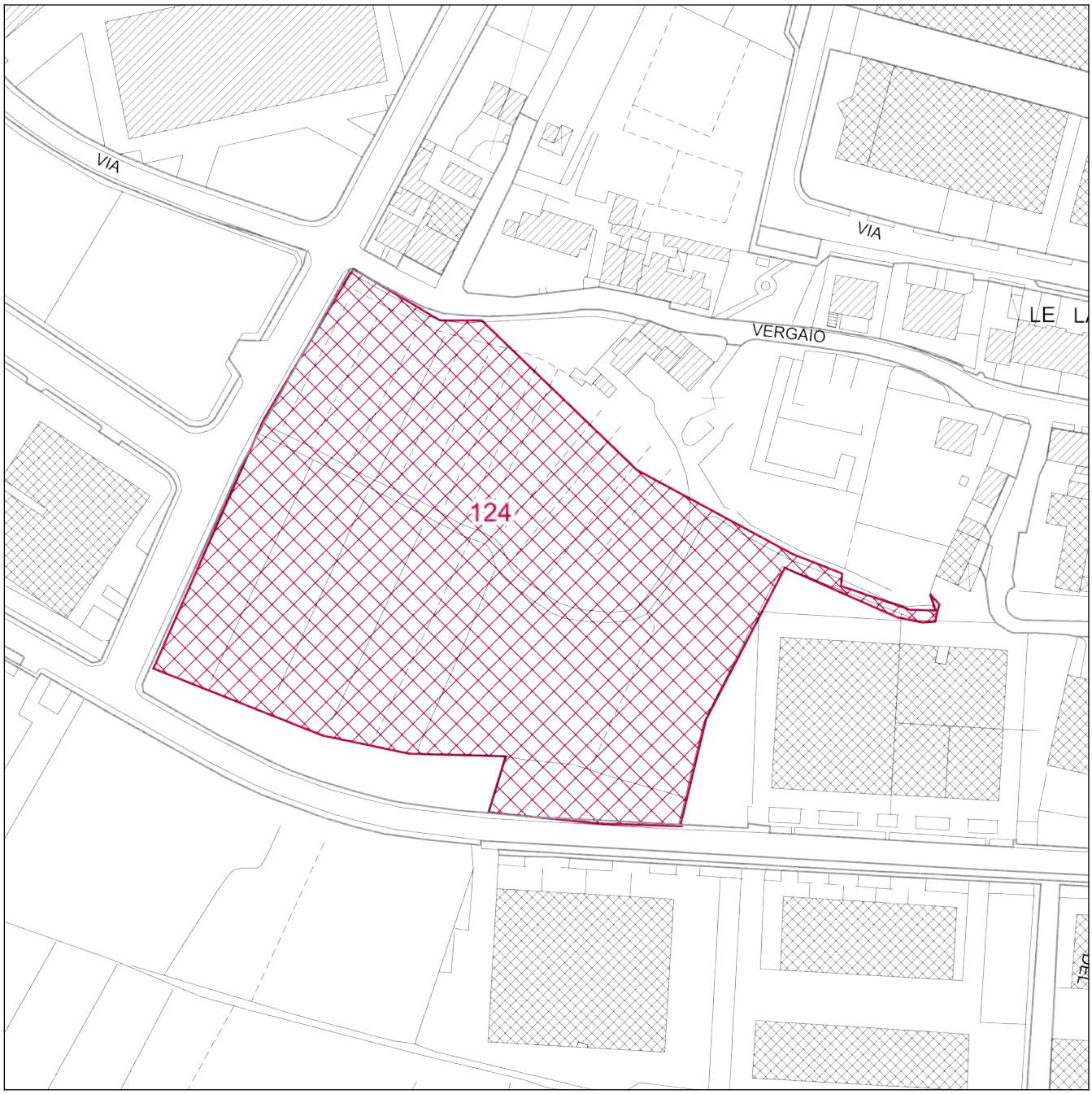
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 125

P.G.: 222441 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Mazzoni Federico Bernardo

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile club Prato

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_CS_1 - Classificazione delle strade

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

identica alle osservazioni n. 104 con PG 222401 e n. 123 con PG 222438

Controdeduzione tecnica:

identica alle osservazioni n. 104 con PG 222401 e n. 123 con PG 222438

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 126

P.G.: 222445 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Giommaroni Massimo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 46

Foglio 82 - Particella 48

Foglio 82 - Particella 49

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Oggetto della presente Osservazione è l'area di proprietà delle sigg. COCCHI VANNA – COCCHI SANDRA - COCCHI CLAUDIA che è stata oggetto di un lungo iter amministrativo terminato in data 13.06.2018 con l'approvazione del PIANO ATTUATIVO n. 279 denominato " via delle Badie " come da DCC 102/2017 che ha per oggetto la demolizione di vecchi edifici artigianali (ex lanificio Cocchi) e ricostruzione di edifici residenziali e artigianali e relative opere di urbanizzazione sia pubbliche che private . Lo stesso Piano risulta ad oggi valido a seguito dell'approvazione del Piano Operativo del settembre 2019 che a seguito della disciplina transitoria richiamata dall'art.159 lett.B , regolamenta la validità dello stesso fino al settembre 2024 . Il piano in questione non è stato convenzionato ed il tema dell'osservazione al PS verte su questo aspetto. Si chiede infatti di togliere il vincolo della convenzione per rendere operativi i piani approvati e in sub ordine di richiedere la stipula della convenzione ai soggetti titolari dei piani attuativi approvati nelle more temporali fino alla data di approvazione del Piano strutturale ad oggi adottato. Tale lasso di tempo stimabile in alcuni mesi imporrebbe ai proponenti dei PIANI ATTUATIVI approvati ma non convenzionati di valutare in forma compiuta la necessità di procedere alla stipula della convenzione al fine di regolarizzare in via procedurale la validità del piano approvato.

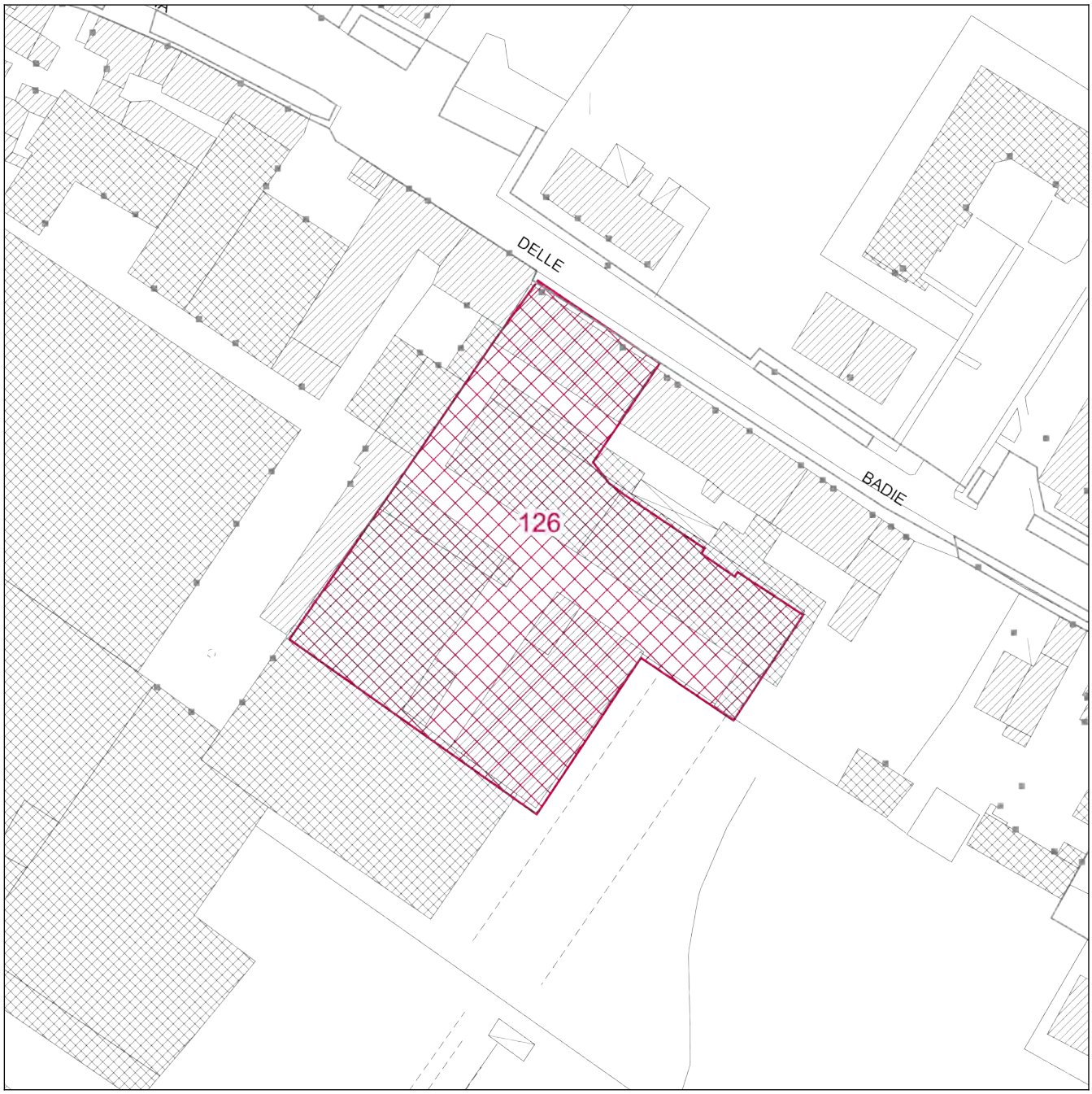
Controdeduzione tecnica:

Le disposizioni transitorie del Piano Strutturale risultano coerenti con la giurisprudenza in materia, che considera l'ipotesi di avvenuta stipula della convenzione urbanistica come unica posizione qualificata di affidamento del privato, che non può essere legittimamente modificata dalla pianificazione sopravvenuta (non rilevando in tal senso l'eventuale sola approvazione di Piano di recupero/piano attuativo).
Stante quanto sopra affermato l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 127

P.G.: 222449 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Giommaroni Massimo

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

Descrizione dell'osservazione:

Oggetto della presente Osservazione è di carattere generale ed è redatta quale contributo per una maggiore chiarezza interpretativa, per quanto attiene ai disposti normativi indicati dal Piano strutturale adottato in merito alla PARTE IV- MISURE DI SALVAGUARDIA E DISCIPLINA TRANSITORIA art. 84-85. Si chiede di:
a- Modifica del comma 2 – art 84 – MISURE DI SALVAGUARDIA eliminando il collegato fra CILA e SCIA con il PS adottato stante che tale aspetto è da inserire nel PO .
b- modificare il comma b – art- 85 –DISCIPLINA TRANSITORIA togliendo il vincolo della stipula convenzione per rendere operativi i piani approvati in Consiglio Comunale e quindi efficaci fino alla loro naturale scadenza
c- in sub ordine di richiedere la stipula della convenzione ai soggetti titolari dei piani attuativi approvati nelle more temporali fino alla data di approvazione del Piano strutturale ad oggi adottato. Tale periodo di tempo stimabile in alcuni mesi permetterebbe ai proponenti dei PIANI ATTUATIVI approvati ma non convenzionati di valutare in forma compiuta la necessità/opprtunità di procedere alla stipula della convenzione al fine di regolarizzare in via procedurale la validità del piano approvato secondo questa ulteriore specifica normativa dettata del piano strutturale stesso , ma eviterebbe la decadenza imposta secondo il dettatto del comma oggetto di ossevazione

Controdeduzione tecnica:

a) Si ritiene che l'attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune e con la circostanza che anche le opere soggette a CILA devono, comunque, ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 65/2014 risultare conformi alla strumentazione urbanistica di riferimento. In tale ottica si ritiene di confermare la necessità che anche gli interventi soggetti a CILA non risultino in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio.
b) Le disposizioni transitorie del Piano Strutturale risultano coerenti con la giurisprudenza in materia, che considera l'ipotesi di avvenuta stipula della convenzione urbanistica come unica posizione qualificata di affidamento del privato, che non può essere legittimamente modificata dalla pianificazione sopravvenuta (non rilevando in tal senso l'eventuale sola approvazione di Piano di recupero/piano attuativo).
Stante quanto sopra affermato l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 128

P.G.: 222452 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 15 - Particella 11

Foglio 15 - Particella 12

Foglio 15 - Particella 13

Foglio 15 - Particella 15

Foglio 15 - Particella 21

Foglio 15 - Particella 22

Foglio 15 - Particella 26

Foglio 15 - Particella 35

Foglio 15 - Particella 37

Foglio 15 - Particella 38

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di lotto con accesso da via Luigi Pacini e da via Vainella. Nel vigente PO l'area ricade nel paesaggio rurale. Con la presente Osservazione si chiede che all'area sia attribuita una destinazione tale da permettere la realizzazione di una fattoria didattica. La fattoria didattica è un nuovo modo di fare turismo, con l'obiettivo di far avvicinare i visitatori alla natura, stimolando l'apprendimento. L'attività educativa proposta dagli agricoltori è strettamente correlata a quella agricola, che rimane l'attività principale. L'idea di offrire un servizio di tipo sociale da parte di chi lavora in campagna, aprirebbe numerose possibilità di utilizzo convenzionato con associazioni del terzo settore, con benefici per qualsiasi età. Tale richiesta per l'insediamento di detta funzione ludiche ricreative e di servizio, sarebbero da convenzionare con l'Amministrazione Comunale nei termini da concertare e condividere con la stessa.

Controdeduzione tecnica:

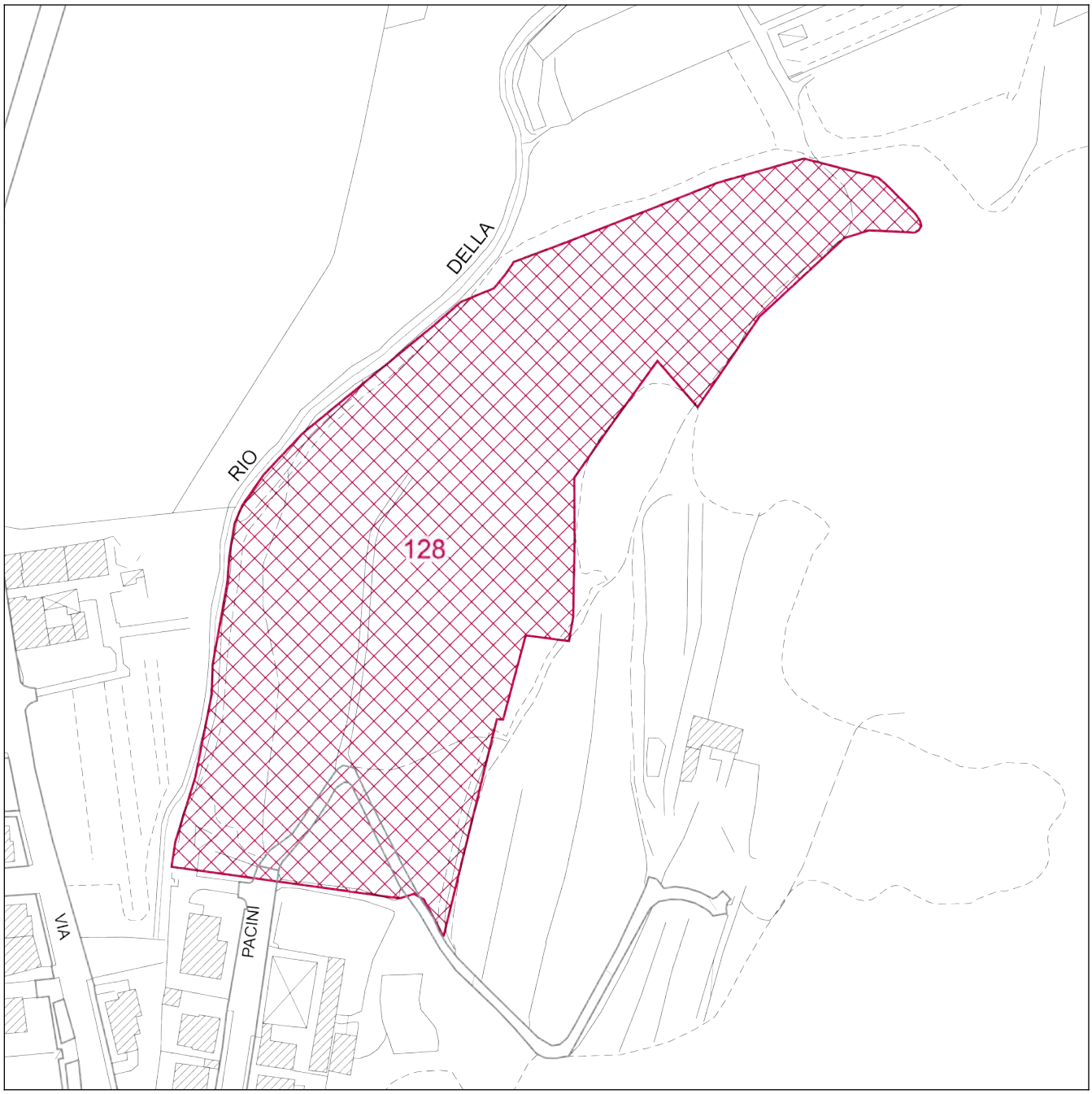
Secondo il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale l'area in oggetto ricade nell'ambito di tutela ambientale degli Habitat 23 e 24, e nell'Area Naturale Protetta di interesse Locale del Monteferrato; nella proprietà è presente anche una porzione di matrice agricola collinare ad elevata permeabilità.
La richiesta, così come formulata, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni che la L.R. 65/2014 assegna al Piano Operativo e/o agli

strumenti di pianificazione attuativa.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 129

P.G.: 222455 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Baldi Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 37 - Particella 366

Foglio 37 - Particella 96

Foglio 37 - Particella 68

Foglio 37 - Particella 93

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 5 - Coiano - Santa Lucia

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di piccolo complesso di edifici industriali risalenti alla prima meta? del Novecento, ubicato in un punto strategico della città tra il centro storico e l'area del mercato nuovo.i presenta come un piccolo nucleo completamente recintato composto da piu corpi di fabbrica.
Nello specifico la porzione prospicente il Viale Galilei, negli anni e? rimasta sostanzialmente inalterata, mentre la parte interna è stata oggetto in piu? riprese di interventi di rialzamento .
Attualmente solo una parte risulta utilizzata, mentre la restante versa in stato di abbandono.
Questo piccolo complesso trova il suo principale valore nella conformazione architettonica a "C" con la presenza di una corte centrale. Non risultano presenti elementi di pregio ma solamente ampie finestrature tipiche delle architetture industriali. I collegamenti verticali esterni ed interni, ormai completamente deteriorati, sono costituiti da scale in metallo prive di qualsiasi rilevanza storico-architettonica. Si precisa che il complesso è inserito nel Piano Operativo vigente in Aree di Trasformazione con scheda AT4a_01 Recupero complesso Viale Galilei - via Protche che prevede la rigenerazione mediante una riorganizzazione degli edifici e l'inserimento di un mix funzionale più adatto al contesto.
E' stato avviato un percorso con gli uffici dell'Amministrazione ed è stato presentato nel 2021 un Piano Attuativo che ha subito numerose revisioni, ad oggi prossimo all'adozione, in quanto soddisfa tutte le prescrizioni dettate dalla scheda del P.O. Si ritiene che la classificazione di "archeologia industriale" evidenziata con "Valore alto" nella schedatura allegata al Piano Strutturale adottato, sia eccessiva e che la classificazione in "edifici produttivi tipologici" sia più coerente . A dimostrazione di questo si fa presente che anche nella tabella allegata dove sono indicate le "rilevanze" nessuna categoria è indicata come alta o elevata ma si limita ad una valutazione "discreta".

Controdeduzione tecnica:

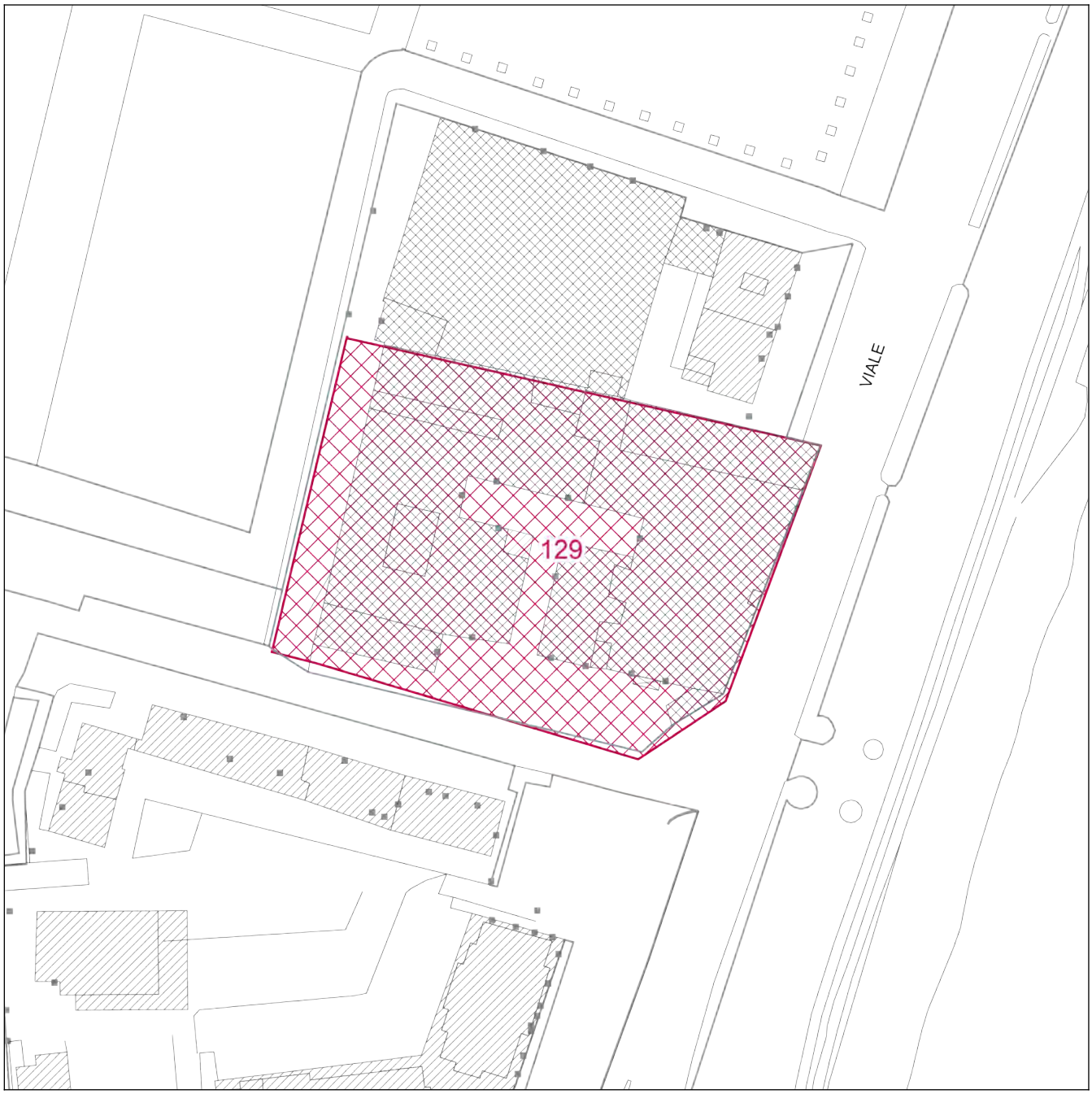
Effettuate le verifiche d'ufficio e analizzata la scheda n. 33 - Ex Reali Bessi dell'elaborato QC_AI_19_A che attribuisce al complesso una rilevanza generale di categoria "discreta", senza che emerga nessuna categoria ad alta rilevanza, si ritiene che il valore espresso dal complesso riguardi primariamente il fatto che esso si presenta come un piccolo

borghetto industriale isolato dal contesto esterno da un muro perimetrale sul quale esistono solo sporadiche aperture. Pertanto valutando che il suo pregio consiste più nell'aspetto tipologico dell'impianto urbano che per un'insieme di elementi architettonici e morfologici di valore, si ritiene compatibile che l'edificio sia riconosciuto tra i complessi di valore produttivo tipologico piuttosto che di archeologia industriale.
Si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento e che la coerenza della soluzione progettuale presentata in sede di Piano Attuativo con le regole di tutela e disciplina del Piano Strutturale di cui all’art.20 c.8 e con gli elementi valoriali riconosciuti dalla scheda n.33 sarà valutata in sede istruttoria del Piano Attuativo.
Pertanto l’osservazione è accoglibile e conseguentemente verranno modificati gli elaborati grafici e le schedature di riferimento.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



OSSERVAZIONE n. 130
Presentata con prot. n. 222456 del 07/10/2023 dall'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Prato

oss _1
parte II- Statuto del Territorio - La Struttura Insediativa
art 20_comma 3
1_Si richiede che la tutela del territorio storicizzato avvenga, non tramite una datazione cartografica ma attraverso l'analisi e la valutazione dei singoli progetti e dei contesti, stabilendo una chiara strategia ed i valori certi da tutelare.;
2_Queste valutazioni puntuali potrebbero comportare anche l'esclusione di edifici o complessi ormai decontestualizzati o compromessi dell'Edificato Storicizzato, dall'Edificato storico-testimoniale e dalle Aree di tutela storico-testimoniale, senza che ciò costituisca variante al P.S.

Risposta 1:
Si precisa che il PS ha definito lo statuto del territorio in virtù degli studi di quadro conoscitivo condotti tramite analisi della documentazione storica e tramite ricerche di archivio per alcune categorie di beni (come gli edifici e le aree di tutela storico testimoniali - derivanti da studi già approfonditi durante la redazione del PO, oppure gli studi sull'evoluzione della città che hanno portato ad includere nell'edificato storicizzato anche alcuni impianti produttivi presenti al 1963 quali elementi della identità pratese), mentre per altre categorie di edifici la lettura del territorio è avvenuta attraverso interpretazione cartografica e fotografica ad una scala di dettaglio territoriale. Dalle analisi sono emersi gli elementi che costituiscono il Patrimonio del territorio pratese e sono state elaborate le regole per la sua tutela, valorizzazione e riproducibilità nel tempo.
Fatte le opportune valutazioni si ritiene che delle tre categorie proposte, soltanto per l'Edificato storicizzato sia necessario chiarire meglio quali siano le regole suddette, nel rispetto delle quali verrà sviluppata l'opportuna disciplina del Piano Operativo. Pertanto si propone di inserire al punto b) dell'art. 20 co.3. i seguenti punti:

- Rispettare i principi insediativi unitari, le relazioni spaziali, funzionali e percettive esistenti ed in particolare i rapporti consolidati e storicizzati tra edificio e strada, definiti dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.), e i rapporti consolidati e storicizzati tra edificio e tessuto insediativo, definiti dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).
- Garantire la compatibilità tra le modalità di intervento edilizio e le funzioni ammissibili da insediarvi, anche tenendo conto del contesto paesaggistico di riferimento.
- L'individuazione dell'edificato storicizzato potrà essere oggetto di verifiche a scala di maggior dettaglio nell'ambito della redazione del Piano Operativo: eventuali modesti scostamenti non determinano la necessità di variante il presente strumento.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Oss _2 - parte II- Statuto del Territorio - Il Patrimonio Territoriale e i Paesaggi
art 20_comma 7 e 8
<u>Edifici di Pregio: AI e PT</u>
1_Si ritiene che in molti contesti sia impossibile declinare i principi di conservazione indicati nella disciplina del PS in quanto molti degli edifici di questa categoria si collocano in aree dense della città a meno che non si consentano interventi necessari alla messa in sicurezza degli immobili stessi per gli aspetti di impiantistica, antincendio, strutturali, igienico-sanitari.
Per non innescare un processo di abbandono e degrado si richiede che vengano fatte **concessioni** in tal senso.
2_Viene evidenziata una contraddizione tra quanto detto al comma 7, lett.b, punto 2:
"Mantenere i rapporti e le proporzioni degli elementi fisici e visivi dei fabbricati con il morfotipo urbano in cui sono inseriti" e il 4 punto del medesimo comma:
"Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il Piano Operativo dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici,architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario"

Nella prima citazione viene riscontrato un riferimento di tipo urbanistico e paesaggistico mentre nella seconda viene riscontrato un riferimento strettamente progettuale e architettonico.
Si chiede di cambiare l'articolato perchè cosi espresso può creare fraintendimenti in una fase attuativa.

Risposta 2:

1_L'attuale disciplina non osta gli interventi richiamati dall'osservazione i quali devono essere sviluppati in coerenza con le previsioni di tutela previste dal Ps.

2_ La norma si fonda su un approccio pianificatorio che ha considerato sia la scala urbana e paesaggistica sia quella architettonica, intese in un rapporto complementare e non di contrasto. La norma (art.20 commi 7 e 8) all'ultimo punto della lett.b), promuove la valorizzazione di tali complessi contemplando la possibilità di attivare contemporaneamente interventi di varia natura attraverso il processo progettuale. Pertanto è rimandato al Piano Operativo di definire una disciplina che consenta la rifunzionalizzazione e valorizzazione dell'oggetto architettonico in senso stretto ma che salvaguardi anche il suo inserimento nel contesto urbano di riferimento (il morfotipo urbano e anche il paesaggio urbano riconosciuto dal Ps).

In relazione a quanto sopra, pertanto nella disciplina non si rilevano profili di contrasto.

Ciò non di meno, nell'ottica di una migliore comprensione degli obiettivi del PS e in parziale accoglimento a quanto suggerito in questa ed in altre osservazioni, si ritiene di apportare alcune modifiche come segue:

alla lettera b) del comma 7 dell'art. 20 :

<u>"b) regole di tutela e disciplina:</u>

• Tutelare i caratteri morfo-tipologici dell'intero complesso di cui fanno parte e gli elementi della connotazione stilistico-architettonica *fatto salvo quanto autorizzato ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 42/2004 in caso di immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del medesimo Decreto Legislativo* ;

• Mantenere i rapporti e le proporzioni degli elementi fisici e visivi dei fabbricati, *che concorrono a definire il carattere identitario del complesso*

• Mantenere materiali e le soluzioni tecniche presenti se riconosciuti di valore e orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica.

• Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il Piano Operativo dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, assicurando la coerenza e la compatibilità *delle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture, valorizzando le relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto urbano di riferimento*.

Il Piano Operativo dovrà prevedere interventi orientati alla rifunzionalizzazione e valorizzazione dei complessi di archeologia industriale anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario.

E alla lettera b) del comma 8:

<u>b) regole di tutela e disciplina:</u>

• Tutelare i caratteri morfo-tipologici di ogni complesso, individuando gli eventuali caratteri architettonici ritenuti di valore testimoniale anche rispetto al contesto urbano ove insistono;

• Mantenere gli impianti tipologici (seriale o a corte) considerati elementi testimoniali della tradizione industriale pratese *evitando soluzioni progettuali che compromettano la lettura unitaria dell'insieme*;

• Orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica .

• Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il PO dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Oss. 3 - art.20_comma 7, lett.b, punto 3

Viene osservato il seguente punto *"Mantenere materiali e le soluzioni tecniche presenti se riconosciuti di valore e orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche* ***di elevata qualità strutturale e architettonica"***

A tale definizione segue una vasta gamma di valutazioni anche di tipo soggettivo pertanto si chiede :

1_ che sia integrato l'articolato, prevedendo la redazione di apposite Linee Guida al fine di meglio descrivere le modalità di recupero attese per detti complessi industriali.

2_la modifica dell'articolato con il seguente:
"mantenere materiali e soluzioni tecniche presenti, quando riconosciuti di valore architettonico, e al contempo orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica ottenute *attraverso materiali e sistemi in grado di ottimizzare il rapporto costi/benefici"*

Risposta 3:
1_ Si precisa che l'attribuzione di una specifica disciplina conformativa sugli edifici in oggetto è competenza specifica del Piano Operativo e che è già previsto all'art. 59 comma 2 di "definire linee guida alla progettazione per la riqualificazione dei complessi di archeologia industriale, che stabiliscano anche forme di incentivi urbanistico/edilizi per facilitarne il recupero funzionale e la valorizzazione testimoniale".
L'osservazione pertanto è già soddisfatta.
2_ L'obbiettivo principale del Piano Strutturale è ottenere interventi dall'alto profilo qualitativo senza porre limiti alle possibili soluzioni tecniche. Si ritiene pertanto che l'obiettivo di ottimizzare il rapporto costi benefici sia attinente al processo di redazione e realizzazione del progetto e non rientri tra le competenze di un piano urbanistico generale come il Piano Strutturale al quale invece compete l'individuazione dei caratteri, dei principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

L'osservazione non è accoglibile.

oss _4
parte II- Statuto del Territorio - Disciplina del Territorio
Capo I – Il Territorio Urbanizzato

a) Fermo restando l'obiettivo di contenere il consumo di suolo, si richiede di sottrarre dal territorio agricolo, secondo la definizione dell' art.4 della Lr. 65/14, le aree che rimangono interne a "*comparti urbani",* ovvero le aree intercluse.
Risposta 4a:
Il Piano Strutturale ha individuato il territorio urbanizzato in conformità al citato articolo della legge regionale che individua i criteri con cui definire il territorio urbanizzato comunale, pertanto le aree agricole intercluse che non siano "spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria" non possono essere ricomprese nel Territorio Urbanizzato. Non accoglibile

b) Si chiede che siano effettuate analisi di approfondimento dei lotti interclusi interni al perimetro urbanizzato per verificarne l'effettiva corrispondenza a quanto richiesto dall'art.4 – lr.65/14 e che siano consentiti interventi di limitata consistenza in grado di ridefinire e dare identità ai margini urbani per le aree che hanno perduto la connotazione agricola in quanto contigue al tessuto urbano.
Risposta 4b:
Le analisi richieste sono già state effettuate durante la fase di redazione del Ps e attraverso l'analisi delle osservazioni pervenute si stanno effettuando continue ulteriori verifiche in tal senso.
Rispetto agli interventi su aree contigue al tessuto urbano il Piano Strutturale, definisce gli ambiti periurbani quali aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con l'art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Si precisa che tali ambiti fanno comunque parte del territorio rurale.

L'osservazione non è accoglibile.

c) Si chiede: di modificare il perimetro del TU attraverso la valutazione puntuale delle osservazioni che perverranno in merito all'argomento oppure di farlo in fase di redazione del PO.
Risposta 4c:
Attraverso l'esame puntuale delle singole osservazioni, si procede all'eventuale variazione del TU verificando la congruità della richiesta rispetto alla norma di riferimento ed alle condizioni di contesto. Come previsto dall'art. 30 comma 5 "Il perimetro del territorio urbanizzato può essere precisato a scala di maggior dettaglio nei successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo nel Piano Operativo, tenuto conto

delle diverse scale di rappresentazione grafica e del concreto assetto di fatto e di diritto dei luoghi e beni di riferimento, senza che ciò determini scostamenti di rilievo rispetto all'attuale delimitazione. In tali casi detto aggiornamento non costituirà variante al presente P.S."
Pertanto l'osservazione è da ritenersi già soddisfatta.

L'osservazione è già soddisfatta.

oss _5
parte III- Strategie
Capo I – Strategie Generali per lo sviluppo del Territorio
art.63 **Le Strategie per il sistema Produttivo**
Si chiede che lo studio prodotto, sulla possibile sopraelevazione degli edifici produttivi, frutto di una precisa volontà strategica di evitare ulteriore consumo di suolo, sia integrato con ulteriori approfondimenti in merito ai parametri quali gli standard urbanistici e possibilità di monetizzazione; parcheggi privati per la sosta stanziale; distanze tra edifici; requisiti igenico sanitari e quant'altro sia necessario per una reale attuazione della strategia. Si richiede anche una precisazione sulla fattibilità sismica degli interventi e sulla concreta convenienza economica di questo tipo di operazioni da parte dei proprietari degli immobili.
Risposta 5:
Per quanto riguarda la definizione dei parametri indicati, la richiesta è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo che dovrà necessariamente definire le condizioni e le modalità per la realizzazione degli interventi. In merito alla valutazione della concreta convenienza economica degli interventi si precisa che questo non può avvenire in seno all'A.C. all'interno di uno strumento urbanistico, qualora si tratti di interventi di iniziativa privata ma dipende dal processo di redazione e realizzazione del progetto. Pertanto l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

L'osservazione non è pertinente.

oss _6
parte III- Strategie
Capo II – **Definizione e Articolazione delle UTOE**
Si chiede:
In attuazione della strategia promossa dal PS in merito alla città di prossimità e al fine di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di servizi pubblici e privati, necessari a garantire un'adeguata qualità urbana, e di incentivare la riqualificazione e il riuso dei contesti urbani esistenti e l'insediamento di attività economiche, si richiede :
a) al fine di garantire una miglior quantità/qualità degli insediamenti e favorire il recupero e il riuso dell'esistente, in previsione nelle singole UTOE, sia aumentato, all'interno di ciascun ambito, il dimensionamento delle categorie funzionali così come definite dall'art. 99 della LR 65/2014.
b) altresì per gli interventi di nuova edificazione, sia incrementato il dimensionamento delle varie categorie in ciascuna UTOE, al fine di realizzare ambiti urbani funzionalmente integrati.
Tale incremento per le diverse destinazioni d'uso può, a nostro avviso, fornire alla futura pianificazione conformativa una quota da poter eventualmente utilizzare per consolidare la fattibilità concreta delle azioni di riuso dell'esistente e comunque dotare gli ambiti di potenziali ulteriori funzioni ad integrazione degli usi principali rilevati o pianificati.
Risposta 6:
In relazione agli obiettivi promossi dalle scelte strategiche del Piano Strutturale e al fine di consentire al Piano Operativo maggior flessibilità nell'attuazione della strategia di implementazione delle dotazioni di servizi e funzioni, necessari a garantire un'adeguata qualità urbana e sviluppare le potenzialità delle frazioni, con la finalità di agevolare la riqualificazione dei sistemi urbani della città in coerenza con l'obiettivo strategico della "città della prossimità" si ritiene opportuno :
1. in coerenza con quanto previsto dall'art. 99 co. 3 della L.r.65/2014, inserire all'*art.81 – Disposizioni generali*, la facoltà per gli strumenti urbanistici comunali o per la disciplina delle funzioni di individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili:

- residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;
- industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

2. inserire ulteriori quantità di nuova edificazione per la **funzione commerciale al dettaglio** nel dimensionamento delle seguenti utoe

- UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, 3000 mq
- UTOE 6: Chiesanuova – San Paolo - Ciliani, 3000 mq
- UTOE 8: Maliseti - Narnali – Viaccia, 3000 mq
- UTOE 9: Capezzana – Galciana - Sant'Ippolito, 4000 mq
- UTOE 10: Tobbiana – Vergaio – Casale, 4000 mq
- UTOE 11: Iolo – Tavola, 3000 mq
- UTOE 12: Fontanelle – Paperino – San Giorgio – Santa Maria - Castelnuovo, 3000 mq.

3. Al fine di incentivare la crescente vocazione turistica della città e per consentire adeguata risposta alle politiche di attrattività del territorio, inserire ulteriori previsioni per la funzione turistico-ricettiva nel dimensionamento delle seguenti UTOE:

- UTOE 2: Soccorso – Grignano – Cafaggio - San Giusto, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 3: Mezzana – Le Fonti – Le Badie, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 4: UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, 5700 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 5: Coiano – Santa Lucia, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 6: Chiesanuova – San Paolo – Ciliani, 10.000 mq di Se come previsioni di Riuso (anche in accoglimento di altre osservazioni)
- UTOE 8: Maliseti - Narnali – Viaccia, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 9: Capezzana – Galciana – Sant'Ippolito, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 10: Tobbiana – Vergaio – Casale, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 11: Iolo – Tavola, 4000 mq di Se come previsioni di Nuova Edificazione
- UTOE 12: Fontanelle – Paperino – San Giorgio – Santa Maria - Castelnuovo, 4000 mq di Se come previsioni di Nuova Edificazione.

Si precisa in ogni caso che sarà il Piano Operativo a disciplinare l' utilizzo delle quantità massime ammissibili dal PS attraverso l'individuazione delle aree di trasformazione.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

oss _7
parte IV- Misure di salvaguardia e disciplina transitoria
art.84 Misure di Salvaguardia
Si chiede che venga eliminato il comma 2 dell'art 103 comma 2, in quanto estendere le misure di salvaguardia rispetto agli interventi soggetti a CILA risulta troppo restrittivo rispetto ai dettami delle norme di riferimento, ritenendo che le misure di salvaguardia estese all'archeologia industriale e agli edifici produttivi di pregio fino all'adeguamento del Piano Operativo siano da applicare solo ed unicamente alle trasformazioni significative, al fine di non impedire interventi di riqualificazione del patrimonio architettonico esistente. Pertanto l'ossevazione è parzialmente accoglibile.

Risposta 7:
Si ritiene che l'attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune e con la circostanza che anche le opere soggette a CILA devono, comunque, ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 65/2014 risultare conformi alla strumentazione urbanistica di riferimento. In tale ottica si ritiene di confermare la necessità che anche gli interventi soggetti a CILA non risultino in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio.
Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

L'osservazione nel complesso è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità : parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 131

P.G.: 222460 **del:** 06/10/2023

Presentata da: Fratosi Fabio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 4 - Particella 142

Foglio 4 - Particella 138

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di Fabbricato di vecchia costruzione costituito da un insediamento produttivo da molti anni in disuso su cui sono evidenti condizioni marcatamente fatiscenti. Esso è composto da un corpo di fabbrica principale suddiviso da due campate con copertura a volta in laterizio armato e da un corpo di fabbrica secondario con copertura prefabbricata costituita da pannelli sandwich e struttura metallica. La struttura della porzione principale interna è in calcestruzzo armato con travi ricalate e pilastri; gli infissi sono del tutto privi di vetri, così come i lucernari del tetto. Recentemente è stato oggetto di notifica di messa in sicurezza per la caduta di pezzi di facciata e di copertura sulla strada pubblica. Nell'attuale strumento urbanistico ricade totalmente nel PR-2 - AR8 e parte di esso è classificato come edificio storico testimoniale con grado di tutela E3 . Analizzando lo sviluppo del nuovo Piano Strutturale sulla tavola ST_PART III ELEMENTI PATRIMONIALI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE e nel documento DISCIPLINA DEL PIANO DP1, si evince che esso viene mantenuto nelle definizioni dell'Art. 20 punto 4 nell'ambito dell'edificato storico testimoniale. Si ritiene che la destinazione d'uso sia impropria per la posizione dell'immobile e ci sia un contrasto soprattuto al punto in cui si cita:" Valorizzare gli elementi connotativi del rapporto con il contesto di cui fanno parte e il loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso".
Esso si trova alle pendici della collina, e la sua conformazione delimita il passaggio della strada pubblica Via di Cantagallo. Si richiede di escluderlo dall'ambito dell'edificato storico testimoniale e consentire pur nel rispetto del contesto, un margine d'azione più lungimirante.

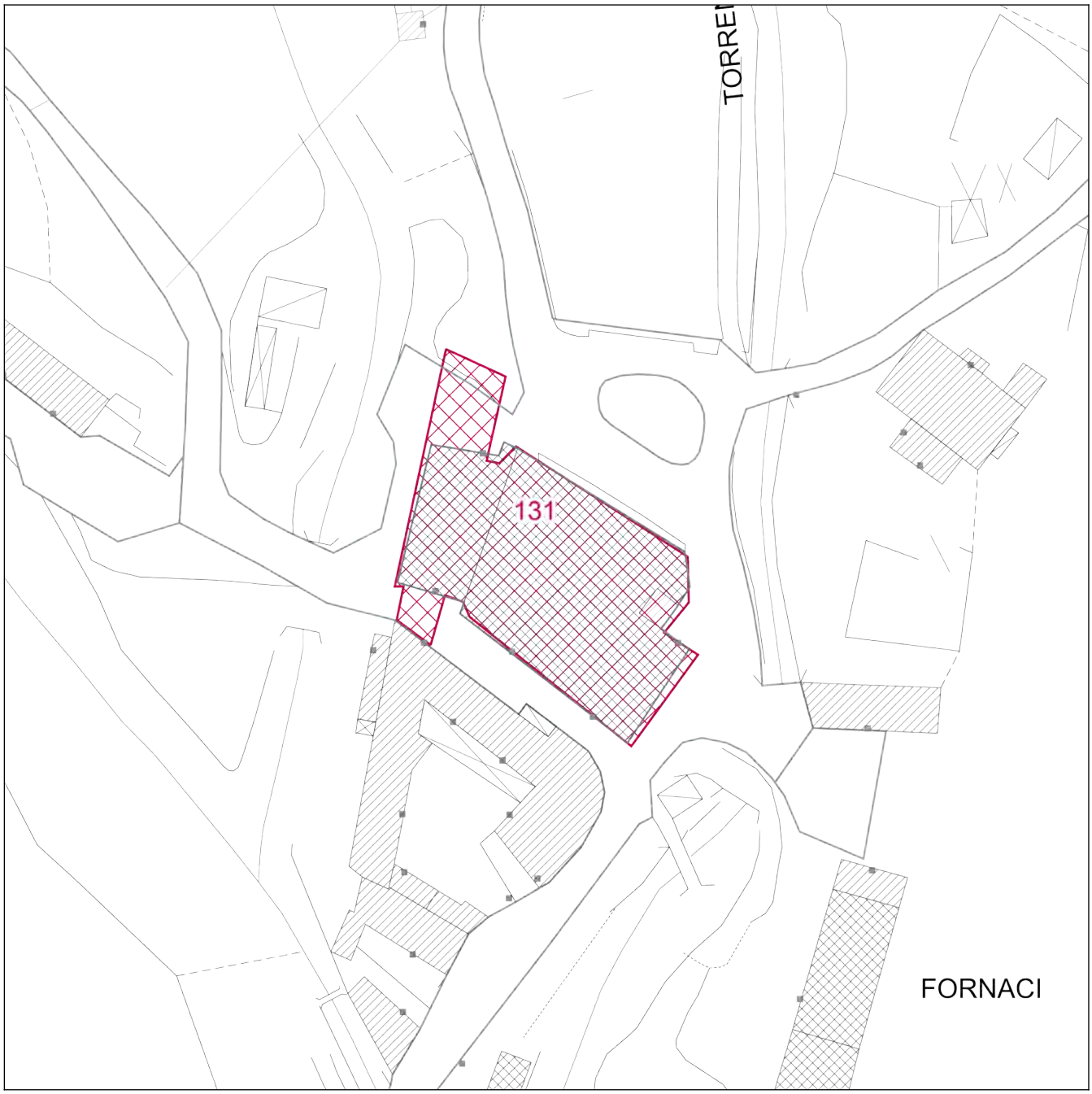
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio e constatato lo stato dei luoghi si ritiene che per l'edificio interessato dalla presente osservazione può decadere l'attribuzione di edificato storico testimoniale e rettificata tale appartenenza nella tavola ST_PART III ELEMENTI PATRIMONIALI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE, pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 132

P.G.: 222463 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 73 - Particella 1574

Foglio 73 - Particella 1562

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni posti in Prato in via Gora del Pero. L'area in oggetto non è più utilizzata ai fini agricoli da molti decenni. Nelle aree prossime al terreno, sono presenti capannoni artigianali e fabbricati residenziali, edificati conseguentemente a lottizzazioni. L'area si pone a ridosso di tali lottizzazioni e costituisce ormai parte integrante dell'ambito urbano circostante. Nel vigente PS ed in quello adottato il lotto è escluso dal TU. Con la presente si chiede la correzione della perimetrazione del TU includendo il terreno sopra indicato, essendo a margine dello stesso in un contesto completamente urbanizzato, di frangia a vari fabbricati artigianali e residenziali. Si precisa che il luogo è assai carente di aree a parcheggio e Verde pubblico, come anche di fabbricati destinati a servizi con funzione pubblica.
La deperimetrazione parziale dell'area, a parere dell'osservante, non incide funzionalmente alle aree del Parco della Piana, che attualmente la ricomprende.

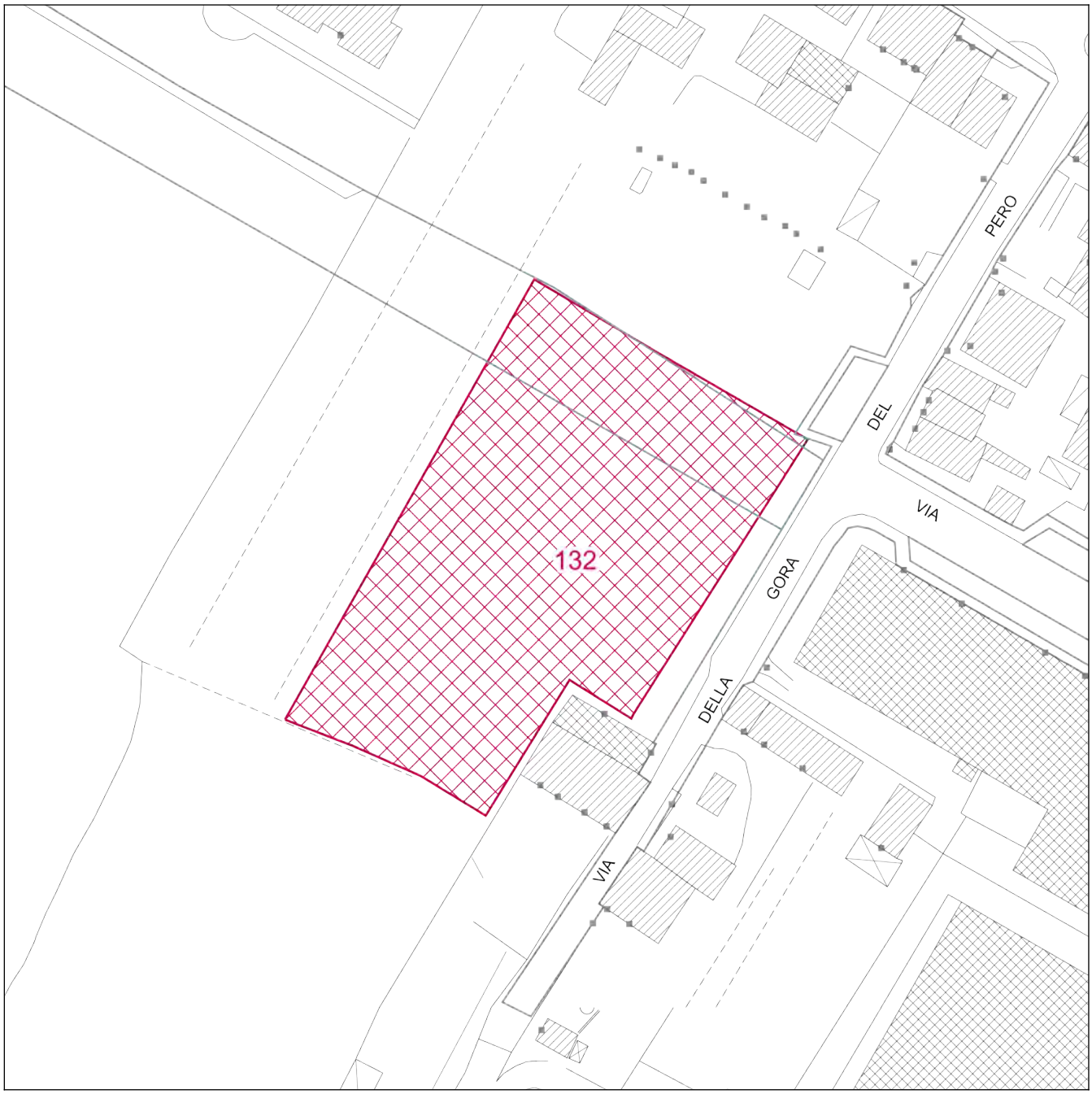
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Inoltre il Piano Strutturale riconosce le aree in oggetto quali "aree con criticità elevata" con precise funzioni secondo quanto previsto dall'art.62 e in coerenza con il progetto regionale di Parco della Piana. Si rileva inoltre che le dotazioni di standard urbanistici ed in particolare di verde pubblico risultano ampiamente soddisfatti per l' Utoe 2 ed in particolare per la frazione di San Giusto. Stante quanto affermato, l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 133

P.G.: 222464 **del:** 08/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 1256

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno sito in Prato Via Bartolomeo Spighi. L'area sopra identificata, fino ad oggi, non è mai stata utilizzata in nessun permesso finalizzato ad edificazioni. Sul lato a confine su Via Bartolomeo Spighi è presente un fabbricato residenziale. L'area è posta a margine del TU e nella Tavola ES-5 V del Ps vigente l'area ricade nell'Area Urbana - Struttura Agroambientale. Con la presente osservazione si chiede che il lotto in oggetto, sia incluso all'interno del Territorio Urbanizzato attribuendo una previsione tale da permettere la realizzazione di un fabbricato a destinazione Co-Housing, anche convenzionato. Si sottolinea che il parcheggio pubblico esistente lungo la Via Bartolomeo Spighi, presenta importanti problemi e disagi per forte carenza di aree a parcheggio.

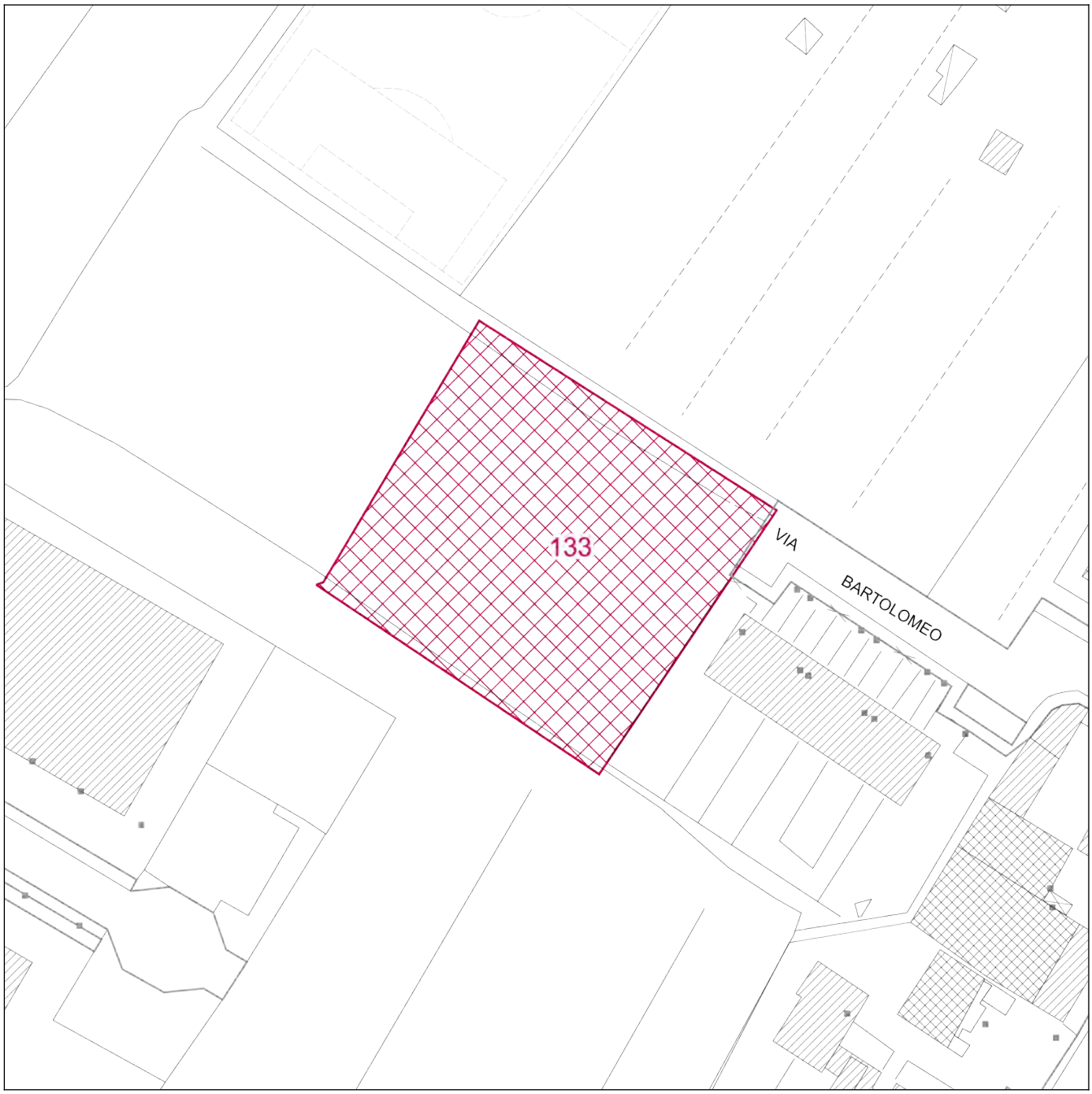
Controdeduzione tecnica:

Nelle scelte strategiche per la definizione della disciplina del territorio, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitare la saldatura dei degli insediamenti, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane, in coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L'osservazione è pertanto non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 134

P.G.: 222465 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Giommaroni Massimo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 107 - Particella 244

Foglio 107 - Particella 242

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di lotto di terreno identificato al foglio di mappa 107 part.lle 244-242 in via delle Miccine. Il terreno è utilizzato come un deposito a cielo aperto regolarmente autorizzato da attestazione di conformità in sanatoria PG. 20170195661 del 09.11.2017, PE 3205/17. Il terreno nelle previsioni del PS adottato confermano di fatto l'inquadramento agricolo del lotto in questione come del resto lo stesso Piano Operativo vigente individua .
La presente osservazione è redatta al fine di inquadrare in forma corretta l'attuale destinazione del lotto del terreno che è stato oggetto di un percorso edilizio complesso ma che non ha trovato corretto riscontro nel vigente PO. Si richiede che in sede di aggiornamento del PO la A.C. abbia agli atti la presente istanza anche nel Piano Strutturale adottato, dal momento che anche per il Piano operativo era stata presentata un'osservazione non accolta.
La presente osservazione sottopone alla A.C. tale evidente discrasia fra il titolo abilitativo che permette l'utilizzo del terreno con la destinazione sopra richiamata e la cartografia dell'attuale PO, in modo tale che sia modificato anche il presente Piano Strutturale per consentire la futura regolarizzazione nel prossimo PO.

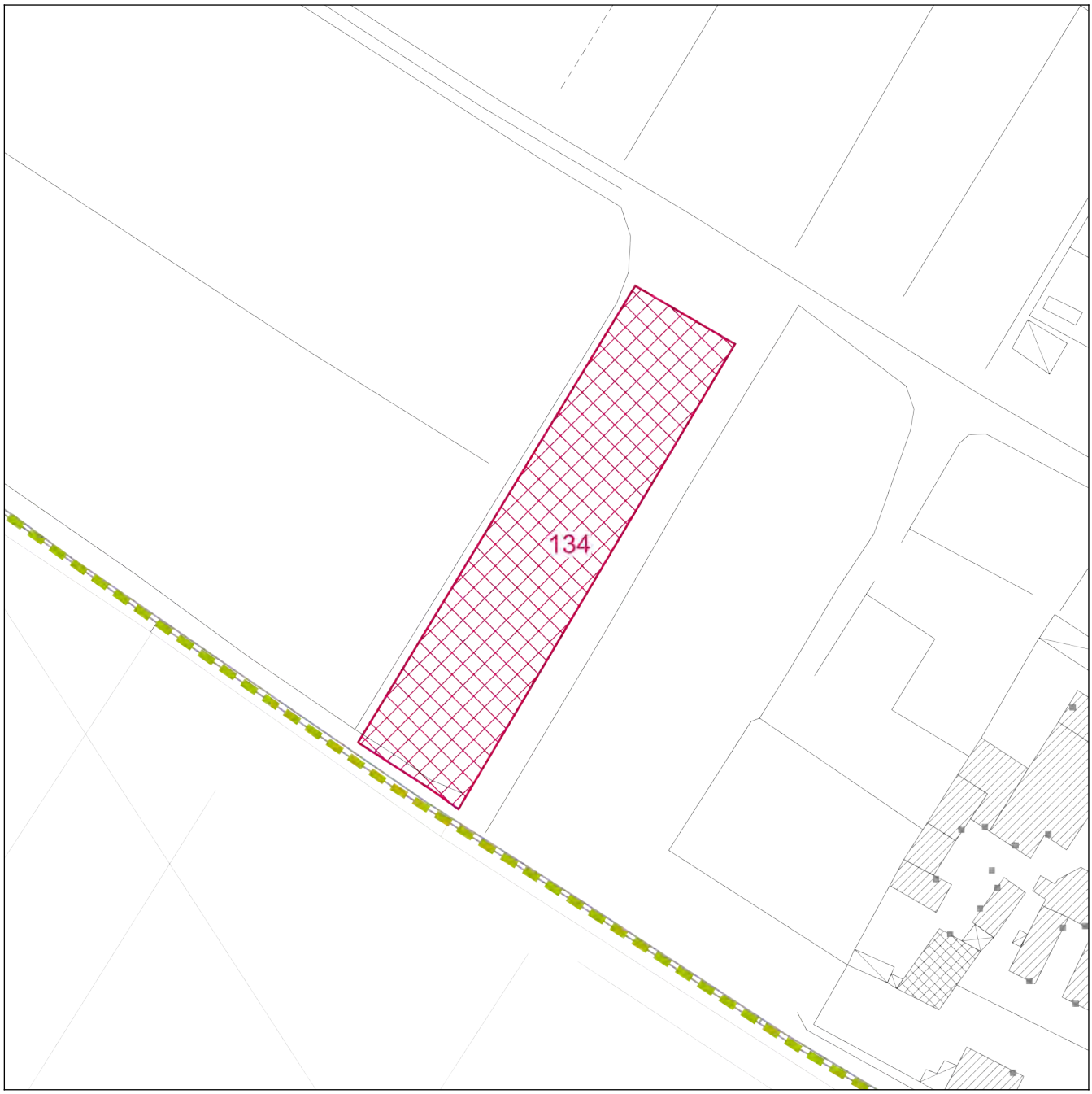
Controdeduzione tecnica:

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato, così come definito dalle vigenti disposizioni regionali ed in particolare l'art. 4 della l.r.65/2014.
L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 135

P.G.: 222466 **del:** 08/10/2023

Presentata da: Papi Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 95 - Particella 1094

Foglio 95 - Particella 1095

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AE_6 - Rete ecologica

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

ST_PP_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

ST_PP_2 - La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

Relazioni

RN_1_2 - Confronto tra ambiti di salvaguardia di cui alla DCRT 61/2014 e proposta del Comune di Prato

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione in oggetto riguarda un'area al confine col Comune di Campi delimitata da vai dei Confini ed in località S.Maria a Colonica, definita come territorio rurale nella tav. ST_DISC_1 e nella tav. ST-PP-1 come prevalente area agricola da riqualificare.
Vengono poi contestate le classificazioni attribuite all'area dalla tavola STR_4 e dalla tavola QC_AE_6.
A seguito delle considerazioni di cui sopra viene richiesto di :
1) consentire la realizzazione di strutture di servizio alla funzione agricola e industriale, per trasformazione dei prodotti.
2) utilizzare allo scopo parte delle previsioni dell'UTOE per il territorio urbanizzato, sia di nuova edificazione che di riuso. Data la scarsa consistenza e la sua localizzazione, si ritiene che l'area possa beneficiare dell'esenzione dalla conferenza di pianificazione ex art.25 c.2 della L.R. 65/14.

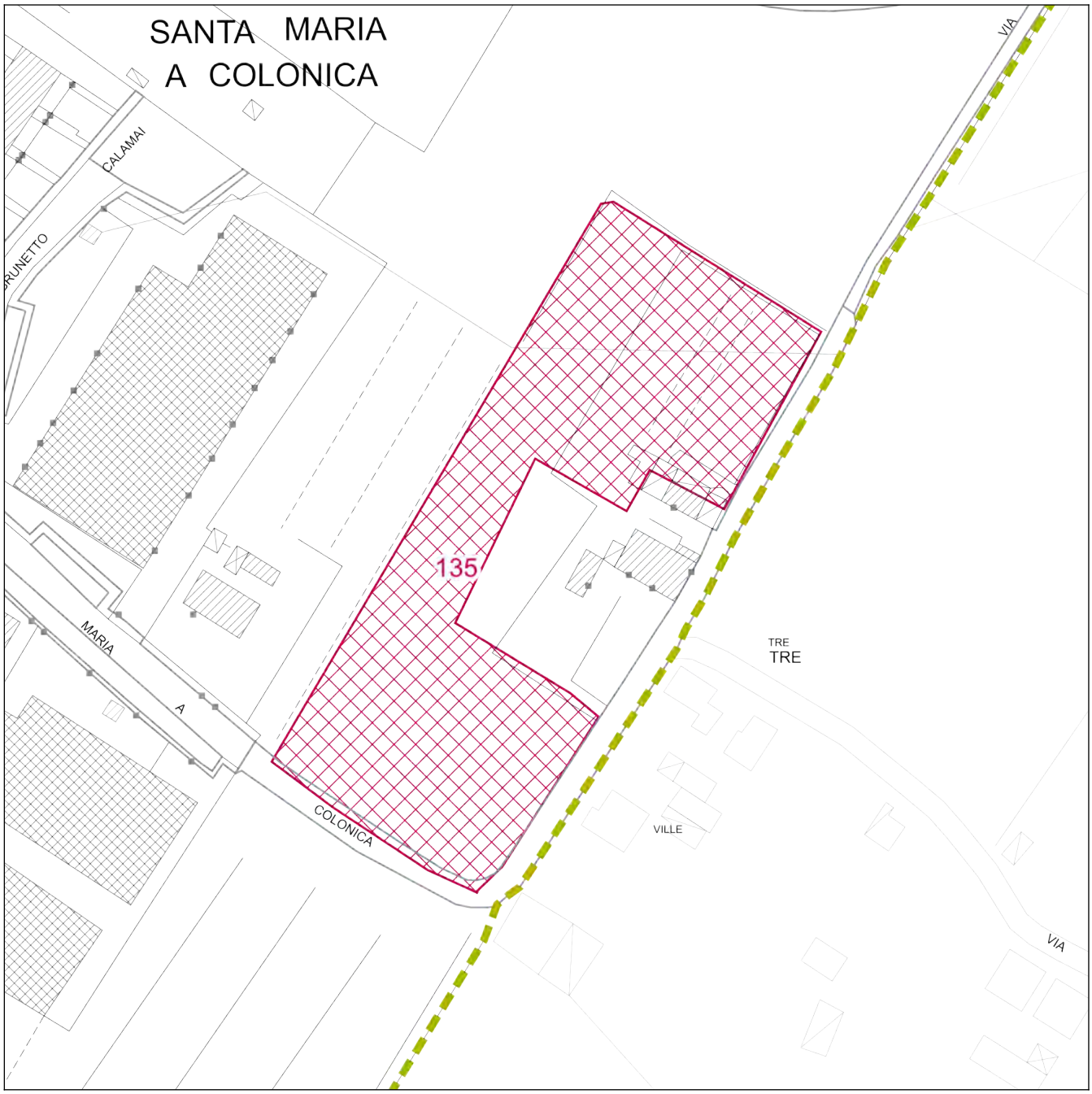
Controdeduzione tecnica:

in merito alle osservazioni presentate si ritiene che:
1) La richiesta è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, pertanto l'osservazione non è pertinente. Si chiarisce che le norme regionali vigenti in materia (Regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R..65/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale) limitano alle sole aziende agricole la possibilità di realizzare quanto richiesto.
2)Quanto richiesto nella osservazione contrasta con le disposizioni della disciplina urbanistica regionale contenute nella l.r. 65/2014, pertanto l'osservazione non può essere accolta.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 136

P.G.: 222469 **del:** 08/10/2023

Presentata da: Borraccino Lucio Cosimo Damiano

In qualità di: Legale rappresentante della società Trasporti Borraccino srl

Riferimenti catastali:

Foglio 21 - Particella 146

Foglio 21 - Particella 1168

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno di superficie pari a mq 5777, posto in angolo alla via di Dogaia e alla via Federigo Melis. In merito si chiede che venga inserito nel territorio urbanizzato, con la conseguente estensione della zona ad uso produttivo, al fine di poter adibire l'area o parte di essa a pertinenza del complesso immobiliare esistente, in gran parte già utilizzato dalla società "Trasporti Borraccino srl", per ampliare la zona di deposito mezzi, creando un polo logistico più ampio e funzionale alle proprie esigenze.

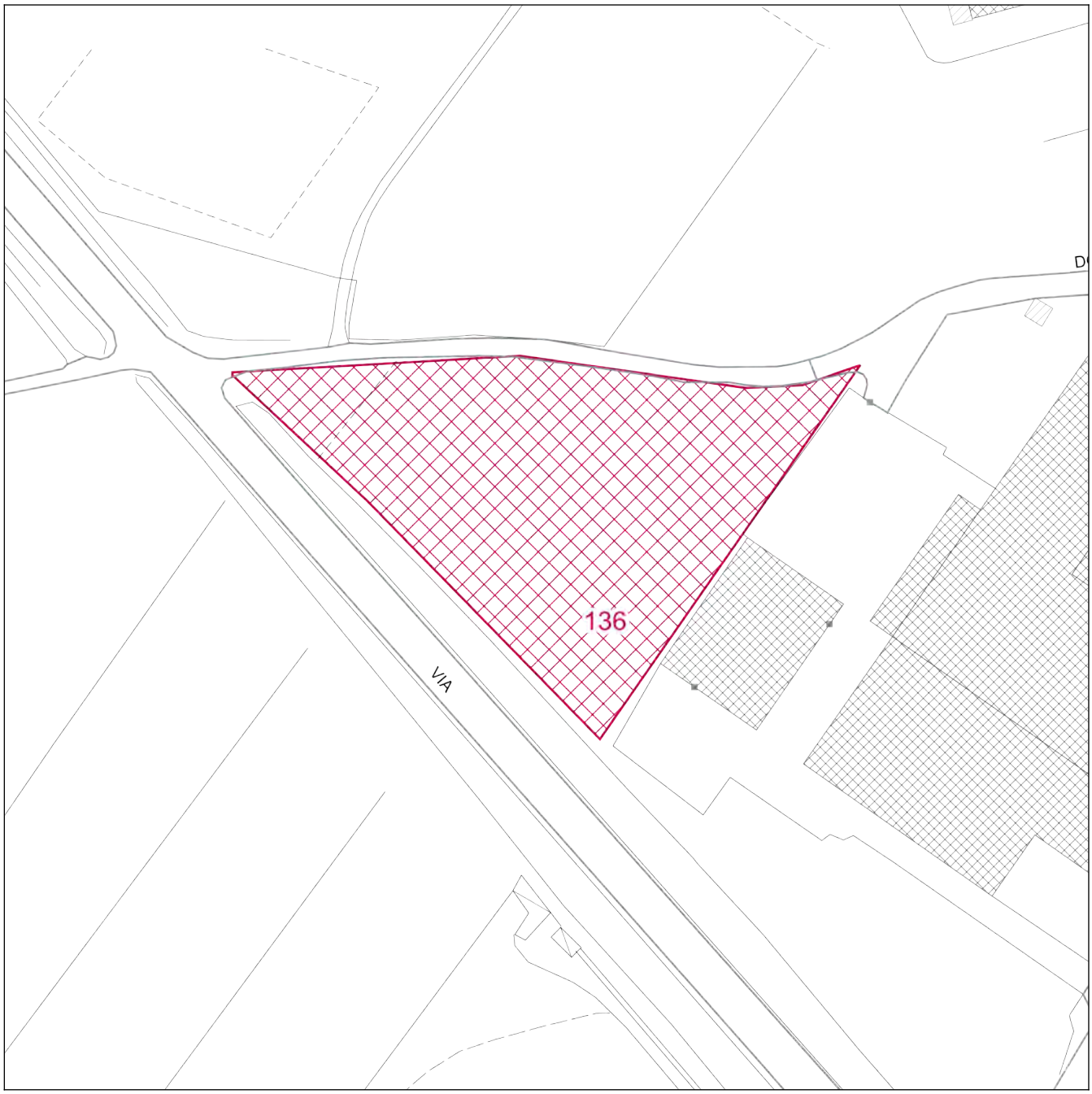
Controdeduzione tecnica:

Considerato il valore paesaggistico ed ecologico delle aree in oggetto e l'evidente continuità con il territorio rurale circostante si ritiene corretta la scelta effettuata dal PS di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margine, impedendo la formazione di nuovi insediamenti urbani. Pertanto si ritiene l'osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 137

P.G.: 222470 **del:** 08/10/2023

Presentata da: Fiaschi Federica

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 94 - Particella 23

Foglio 94 - Particella 24

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_INV_II_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

ST_PAE_1 - Individuazione dei paesaggi urbani e rurali

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Area tra via delle Fonti e via Berlinguer di proprietà di Edilindustriale2, con una superficie di circa 6.600 mq. Si tratta di un'area a margine del secondo Macrolotto industriale a confine dell'asse viario principale, la Via Berlinguer. Nelle tavole del PS adottato l'area è classificata come segue:
QC-AE-1 Uso del suolo superfici agricole sud- Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
QC-AE-3 Carta della vegetazione sud - Arbusteti mesofili di pianura anche alberati (41).
QC-AE-4 Elementi di paesaggio agrario - Tessuto ex agricolo in abbandono Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi o aree marginali.
QC-AI-20 Lettura degli spazi aperti – Spazi aperti privati residuali
Si osserva quanto segue:
1) Elaborato ST-PAE-1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali
Nella tavola in oggetto la superficie in esame risulta indicata come afferente ai Paesaggi urbani - Paesaggio degli spazi aperti residuali interni alle aree urbane (PU.6). Data la natura del terreno e per le motivazioni su esposte si osserva che tale area potrebbe essere classificata in continuità del Paesaggio delle isole produttive, delle quali potrebbe essere completamento. Si chiede che la perimetrazione venga rivista anche parzialmente in tal senso.
2) Elaborato ST-DISC-1 Disciplina del territorio
Nella tavola in oggetto la superficie in esame risulta indicata come afferente al Territorio urbanizzato – Area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art. 4 comma 4 LR 65/2014). Si osserva che tale area dovrebbe essere nel territorio urbanizzato con colorazione grigia nella tavola in oggetto analogamente ad altri terreni residuali nella stessa zona. Si chiede che la perimetrazione venga rivista anche parzialmente in tal senso.
3) Tavola ST-INV-II-IV Struttura eco sistemica agroforestale morfotipi

Nella tavola in oggetto la superficie in esame risulta indicata come Morfotipo delle aree agricole residuali intercluse nell’ambito urbano.

Nella tavola STR_4 Individuazione strategie generali l’area è indicata come facente parte delle strategie dei Grandi parchi.
Si osserva che in qualità di lotto residuale integrato al tessuto produttivo, per le considerazioni delle osservazioni precedenti, in particolar modo la n. 2, e ponendo l’attenzione sul fatto che l’asse di penetrazione agricola nel territorio urbano previsto per questa area sia comunque completamente traslato sul lato sinistro della viabilità principale, si ritiene che la sua sottrazione dal sistema dei grandi parchi non ostacoli la strategia generale del piano.
Si chiede che la perimetrazione venga anche parzialmente rivista in tal senso.

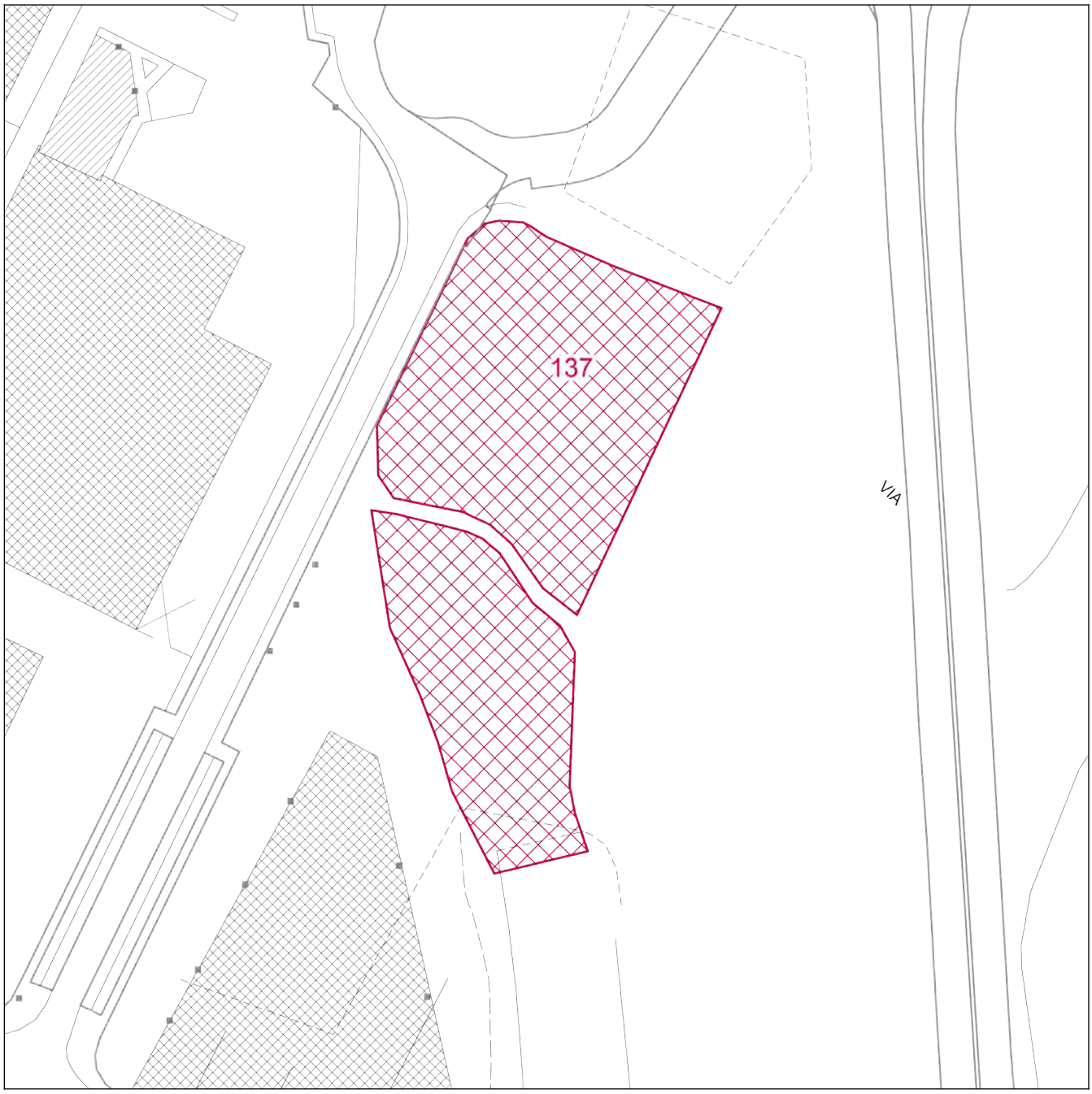
Controdeduzione tecnica:

1) In merito a tale richiesta si ritiene che l’attribuzione della tipologia di paesaggio sia coerente con quanto affermato sia nelle tavole di quadro conoscitivo che in quelle dello statuto del territorio trattandosi, di fatto, di aree agricole residuali limitrofe alle aree del Macrolotto 2, non facenti parte di quest’ultimo né come previsioni sussistenti né come caratteristiche proprie.
2-3) L’area in oggetto risulta di fondamentale importanza per le strategie del territorio urbanizzato in quanto formata da una sistema di spazi aperti residuali che garantiscono la permanenza di una penetrante verde con vocazione ecologico ambientale che assume il ruolo di connessione urbana tra la frazione di S. Giorgio e le aree centrali della città e che opera una importante funzione di mitigazione rispetto alle aree limitrofe densamente urbanizzate.
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area sia negli elaborati di quadro conoscitivo indicati sia nelle conseguenti attribuzioni statutarie contenute negli elaborati ST_PAE_1, ST-DISC-1, ST-INV-II-IV. Per quanto detto l’osservazione si ritiene non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 138

P.G.: 222473 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Cozzolino Vincenzo

In qualità di: Associazione culturale Capanno APS -ETS

Riferimenti catastali:

Foglio 61 - Particella 112

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Con la presente si richiede che nell' UTOE 4c venga aumentato il dimensionamento per la destinazione commerciale a dettaglio e somministrazione di 350 mq. Il fondo in oggetto, fa parte di un complesso che presenta un impianto caratterizzato da una corte di grandi dimensioni sulla quale si affaccia anche lo stesso. Il PO vigente definisce l'area come "PT_16 Corte Genova - Via Genova, 17" e sono consentiti i seguenti interventi MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con relative prescrizioni.
La destinazione "commerciale a dettaglio e somministrazione" non risulta tra quelle escluse nell' UTOE 4c nella quale ricade il fondo del richiedente e non è in contrasto con gli usi del suolo previsti nella zona.
Il cambio d'uso da servizi (e quindi da Associazione Culturale) a locale con somministrazione di fatto non cambia in maniera sostanziale l'attuale uso e funzione del fondo in oggetto.

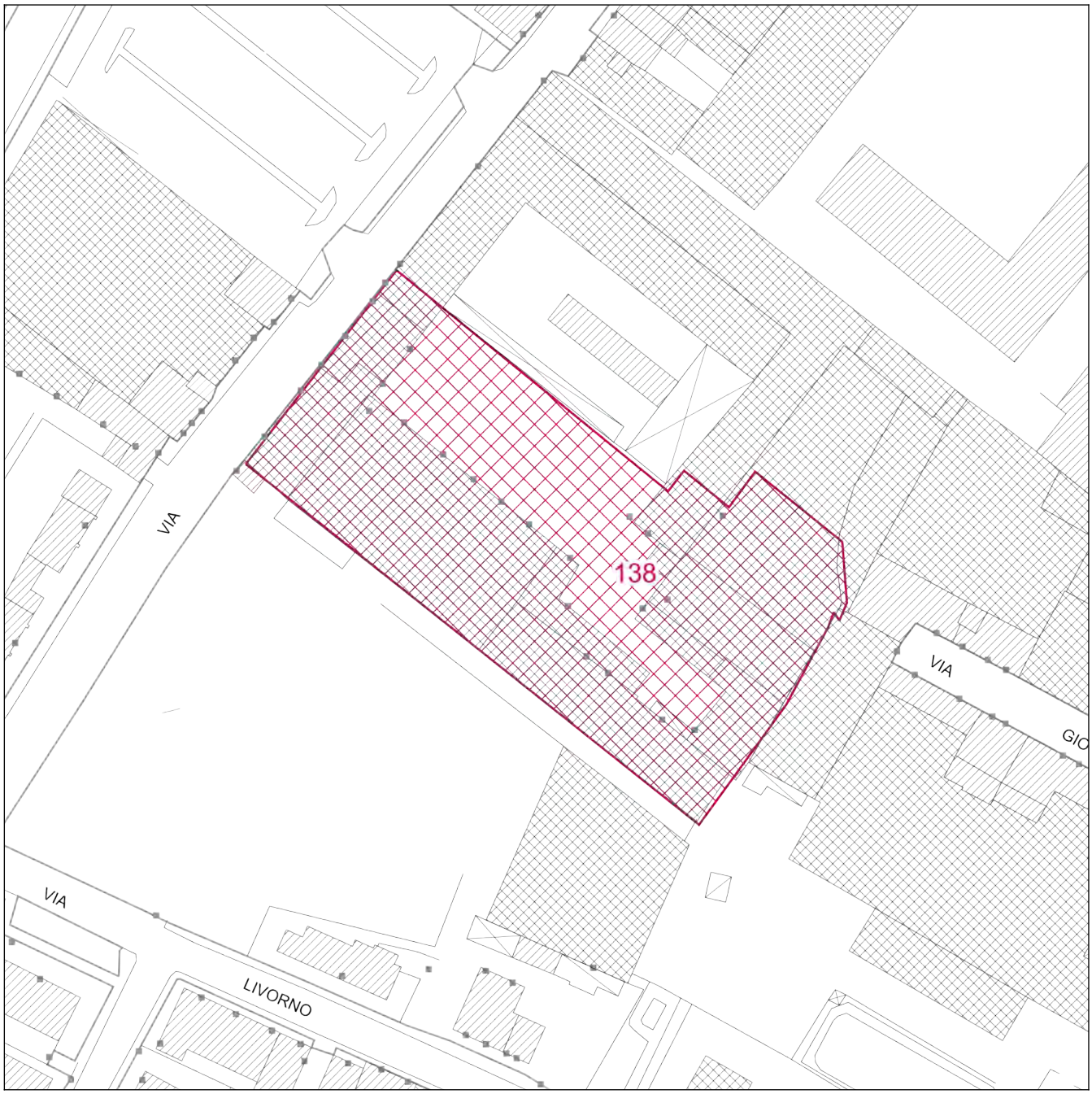
Controdeduzione tecnica:

L’area indicata nella presente osservazione si riferisce all’UTOE 2 e non alla UTOE 4c come riportato erroneamente nella richiesta. Nell'UTOE 2, sulla base delle scelte strategiche del nuovo Piano Strutturale, è stato considerato un dimensionamento pari a 41.700 mq di Riuso per la funzione “Commerciale al dettaglio"; le quantità che si richiedono risultano dunque già ampliamente considerate all'interno dell'UTOE in oggetto.
L'osservazione si ritiene già soddisfatta.

Accoglibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 139

P.G.: 222475 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Cozzolino Vincenzo

In qualità di: Associazione culturale Capanno APS -ETS

Riferimenti catastali:

Foglio 61 - Particella 112

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica a quella n. 138 con PG 222473

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica a quella n. 138 con PG 222473

Accoglibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 140

P.G.: 222476 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Paci Luciano

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Lelda srl

Riferimenti catastali:

Foglio 65 - Particella 109

Foglio 65 - Particella 520

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto situata tra Via per il Poggio Secco e Via Giustino Fortunato è all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, circondato da tessuto Urbano Contemporaneo.
Nell'elaborato di piano ST-DISC-1-Disciplina-territorio è infatti individuata come area all'interno della territorio urbanizzato.
Nell'elaborato 81-STR-4-Individuazione-strategie-generali l'area è campita con retino verde ed è inserita nel Sistema degli spazi aperti e dei servizi. E' interesse della proprietà poter realizzare unità residenziali uni o bifamiliari, di alto livello qualitativo, e mantenendo ampie zone verdi piantumate. L'intervento potrebbe essere inserito all'interno di una proposta perequativa, che preveda la realizzazione di un'opera pubblica, quale area di atterraggio.

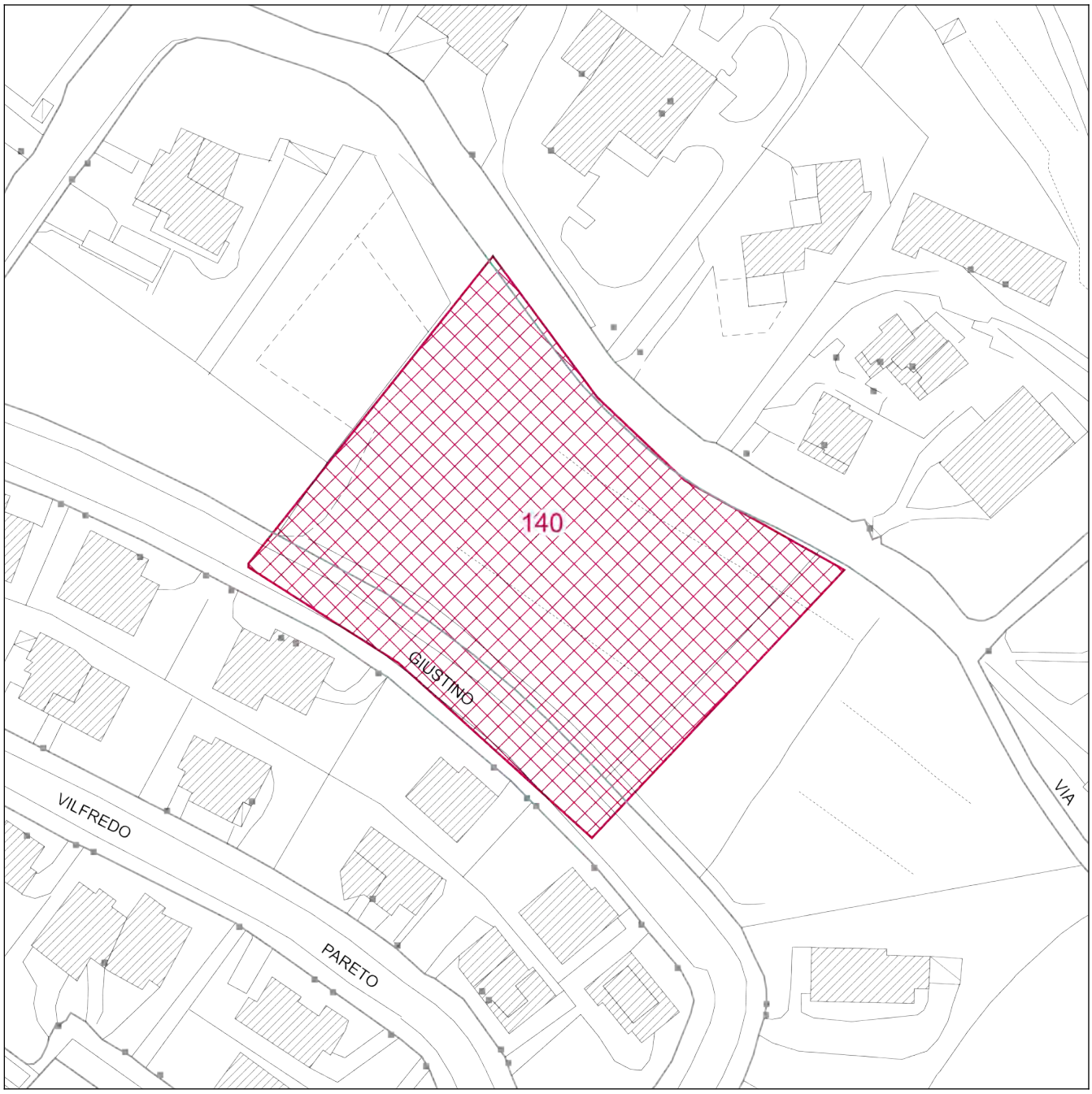
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell’uso dei suoli.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 141

P.G.: 222478 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Fuochi Giuseppe Moreno

In qualità di: Legale rappresentante della società FG costruzioni srl

Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 1517

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Il piano Operativo, nella disciplina dei suoli e degli insediamenti, identifica l'area in oggetto come "tessuti urbani monofunzionali a prevalente funzione industriale-artigianale TP.1" – UTOE 6 – Zona Omogenea D, secondo l'Art. 77 - NTA - TP.1 del vigente Piano Operativo. Considerando la " Se" esistente pari a 1547,14 mq; è stato possibile prevedere la realizzazione di un nuovo edificio industriale-artigianale con " SE" = 1.921,94mq, ovvero con un incremento di circa 24,2% rispetto alla " Se" esistente e minore della massima consentita. Si rileva però che il rapporto di copertura del nuovo edificio, rispetto alla superficie fondiaria di progetto risulti essere circa il 9,75% ovvero pari a 1784,34 mq.
Stante la dimensione dell'area fondiaria pari a circa 22.735,24mq, si richiede la possibilità di incrementare la superficie edificabile SE realizzabile di ulteriori 4000mq. introducendo nella UTOE 12 ulteriore SE nella categoria funzionale b) industriale - artigianale con NE nuova edificazione.

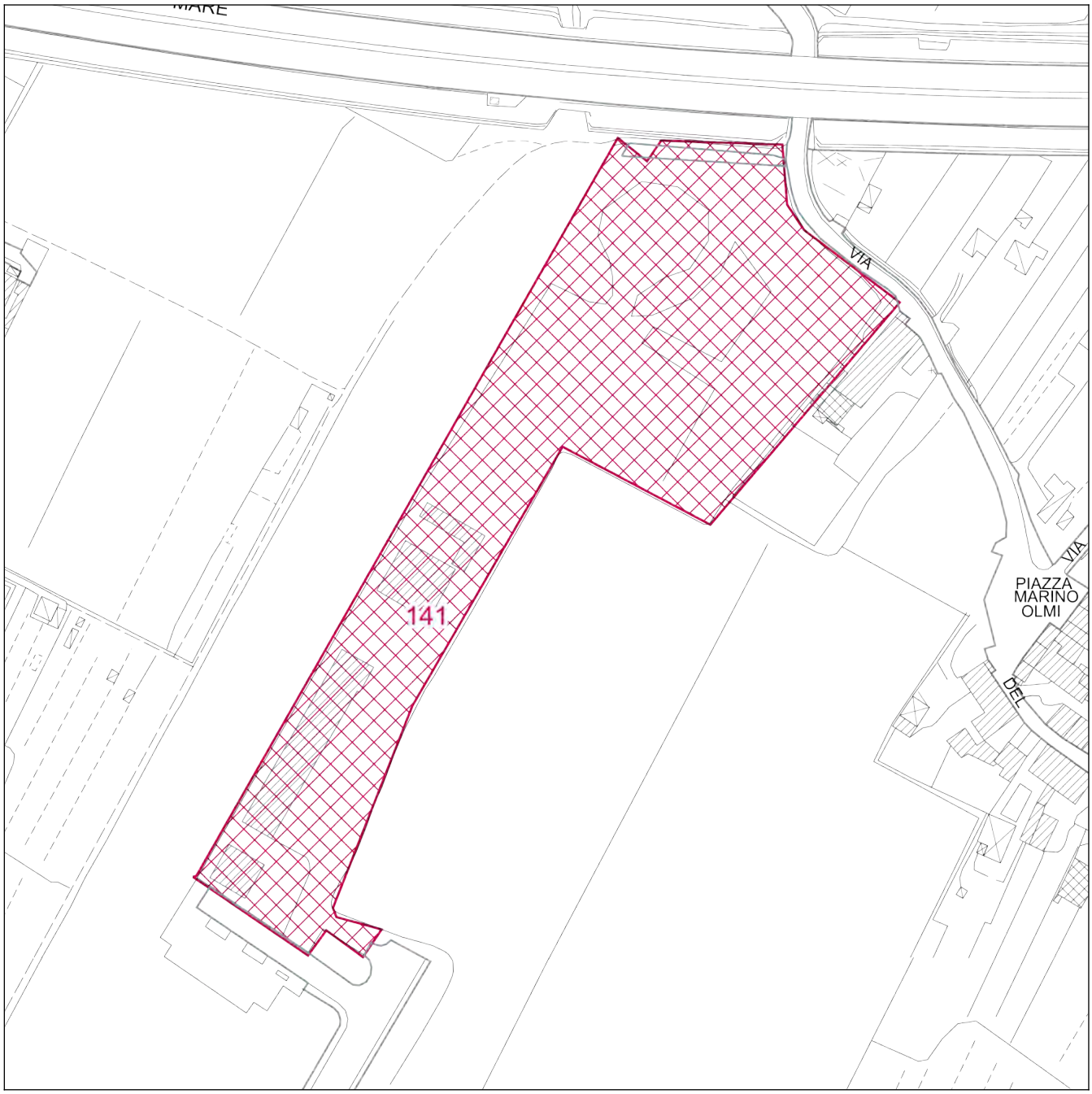
Controdeduzione tecnica:

L'area indicata nella presente osservazione è soggetta ad un permesso di costruire approvato e con quantità edificatorie già stabilite dallo stesso. Il Piano Strutturale persegue come obbiettivo prioritario la riduzione del consumo di suolo e, in particolare nell'UTOE in oggetto, la strategia di riuso e incremento delle superfici edificate esistenti. Pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta di incremento delle previsioni edificatorie di nuova edificazione interne al perimetro del TU per la funzione "Industriale-artigianale".

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 142

P.G.: 222481 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Guasti Gianna Rosa Daniela

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 30 - Particella 66

Foglio 30 - Particella 178

Foglio 30 - Particella 1343

Foglio 30 - Particella 1387

Foglio 30 - Particella 1577

Foglio 30 - Particella 1677

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

ST_PP_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto di osservazione è situata in zona via delle Lame. Si richiede:
1) di assegnare all'area destinazione industriale/artigianale, con previsione di SE di 10.000 mq.
2) in subordine, di assegnare all'area destinazione direzionale e servizi privati di cui all’art. 152 delle NTA del PO, limitatamente al punto D.4 “Servizi privati di interessa pubblico: parcheggi coperti, servizi sociali e ricreativi, servizi sportivi, servizi per la cultura e lo spettacolo, servizi di assistenza socio-sanitaria, servizi privati per la formazione e/o servizi a carattere educativo, università e servizi universitari;
3) in ulteriore subordine, di assegnare la destinazione commerciale all’ingrosso e depositi di cui al punto 1.3 dell’art. 152 del PO, con previsione di SE di 10.000 mq.

Controdeduzione tecnica:

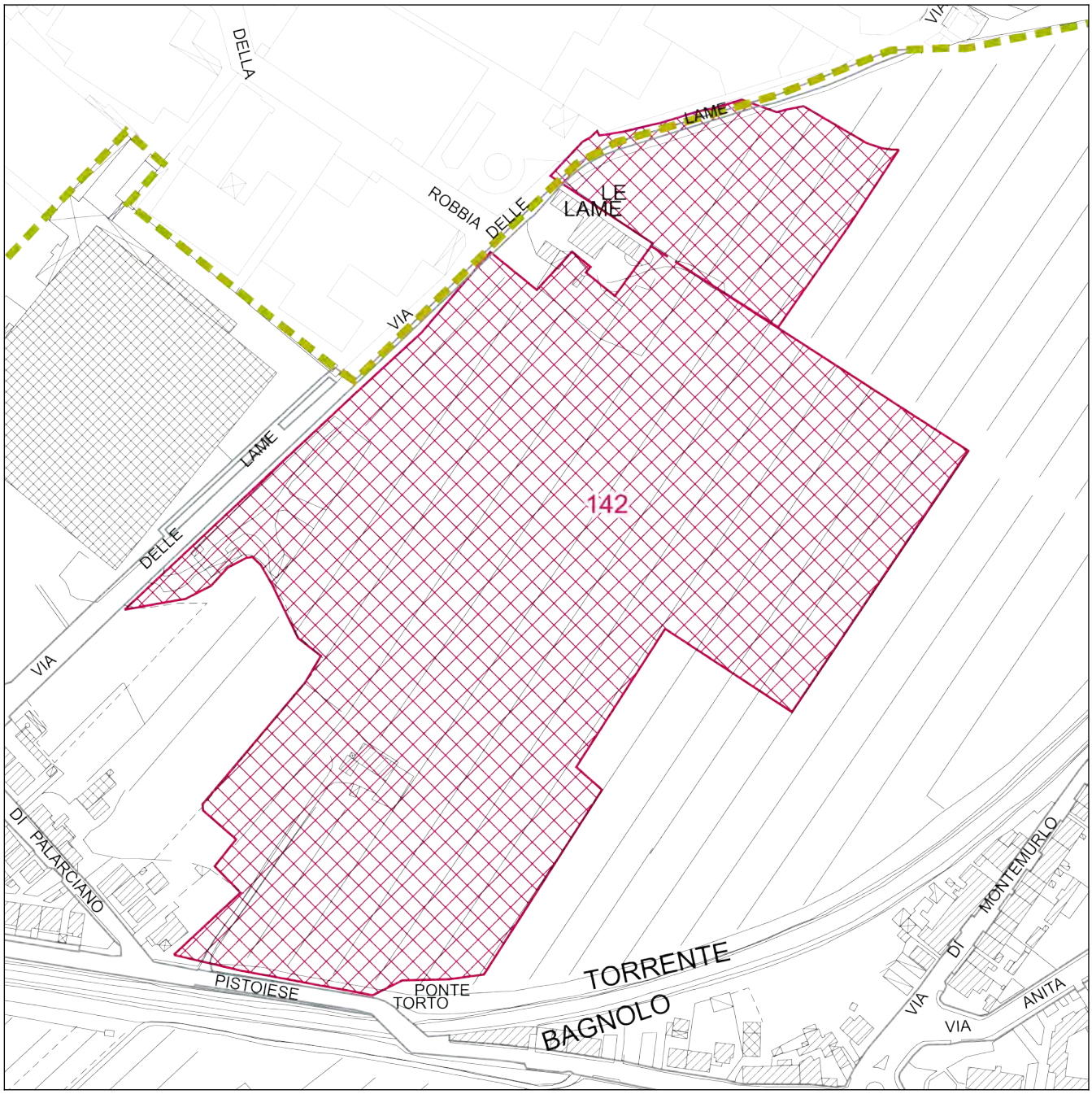
L’area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Nelle sue scelte strategiche, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione sia fra gli “ambiti periurbani”, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così

come stabilito dall’art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all’art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR, sia tra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", quali ambiti ritenuti di valore paesaggistico e di tutela ecologica.
Pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 143

P.G.: 222485 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Carlesi Paolo

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 100 - Particella 792

Foglio 100 - Particella 793

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Area in via Orindo Pieri, località Paperino. Si propone la modifica dell'attuale classificazione dell'area, inserendola nel territorio urbanizzato o nelle aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana. Con tale lieve modifica dell'assetto territoriale si permetterebbe il completamento dell'edificato esistente. Il nuovo complesso immobiliare potrebbe trovare la propria collocazione ponendosi come elemento di chiusura dell'isolato. In seconda istanza, vista la vicinanza con la residenza sanitaria assistita RSA Margherita, si ipotizza che la destinazione d'uso del fabbricato del quale si propone la realizzazione potrebbe essere strutture sanitarie di servizio e di supporto alla comunità.

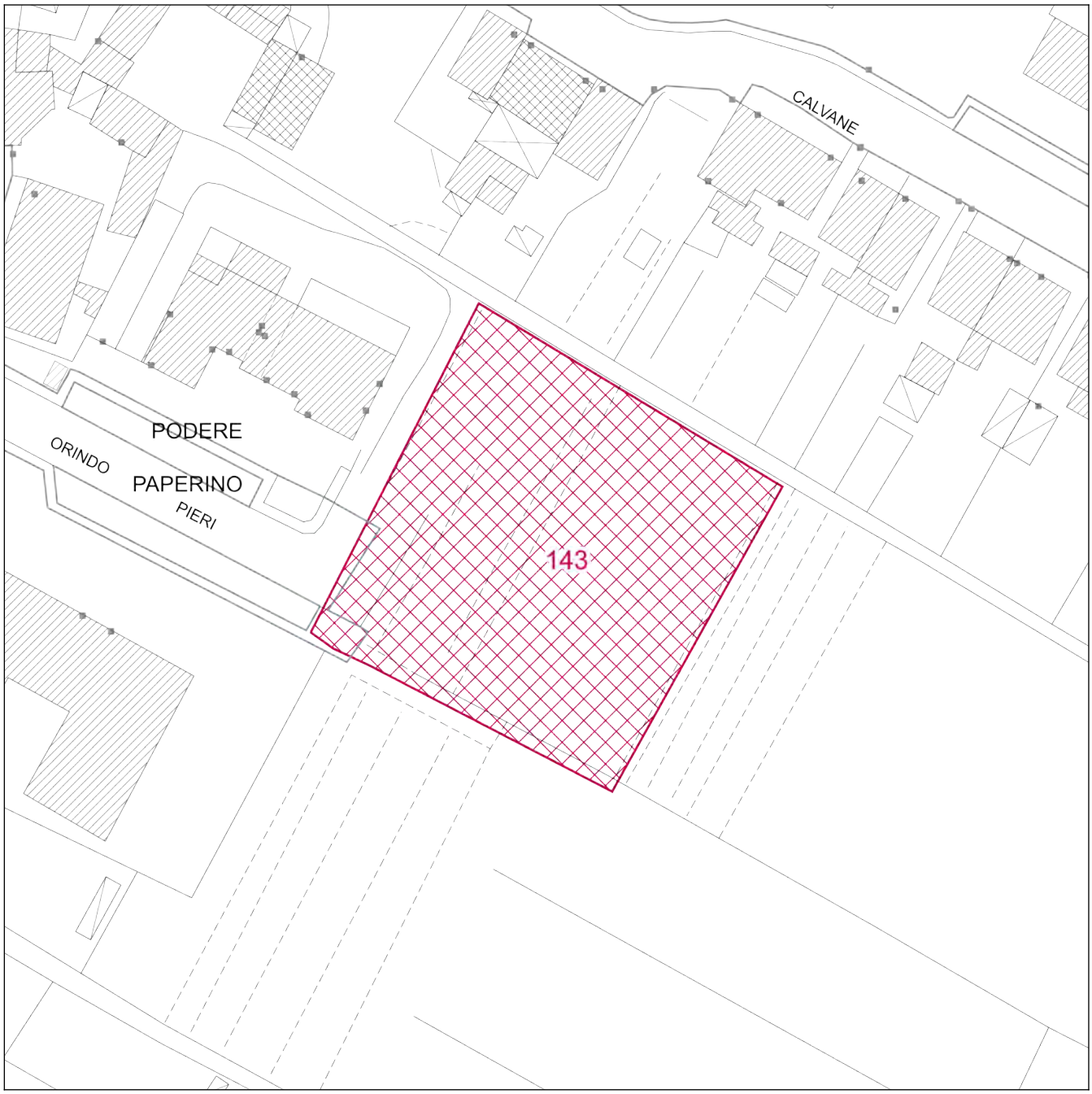
Controdeduzione tecnica:

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Nelle sue scelte strategiche, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole a fronte della situazione riscontrata. Pertanto si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area oggetto di osservazione nel territorio rurale, ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 144

P.G.: 222486 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Carlesi Paolo

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 100 - Particella 792

Foglio 100 - Particella 793

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica alla numero 143 con PG 222485.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica alla numero 143 con PG 222485.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 145

P.G.: 222487 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Fiaschi Federica

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 22 - Particella 2515

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Strategie

STR_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Area via del Verginino e via Fratelli Cervi, con un fronte che si sviluppa parallelamente alla tangenziale di Prato ed è inserita tra un‘area destinata a esercizio commerciale/vivaio e un’area di servizio con distributore di benzina. Nelle tavole del PS adottato l’area è classificata come segue:
- QC-AE-1 Uso del suolo superfici agricole nord - Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- QC-AE-3 Carta della vegetazione nord - Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi/pascoli, di degradazione di aree forestali o di evoluzione su aree abbandonate.
- QC-AE-4 Elementi di paesaggio agrario - Tessuto ex agricolo in abbandono Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi o aree marginali.

Si osserva quanto segue: nella tavola STR-1 la superficie in esame risulta indicata come afferente alla UTOE 7 "Monteferrato, Figline, Villa Fiorita, Galceti". Riteniamo che l’area in oggetto, così come quelle confinanti, abbia caratteristiche più simili a quelle dell’UTOE 8 "Maliseti, Narnali, Viaccia". Non si capisce infatti perché la perimetrazione della UTOE 8 sia frammentata e limitata a includere il solo comparto produttivo di Via Sambo quando il confine naturale della perimetrazione dell’UTOE 7 sarebbe la via San Martino per Galceti.

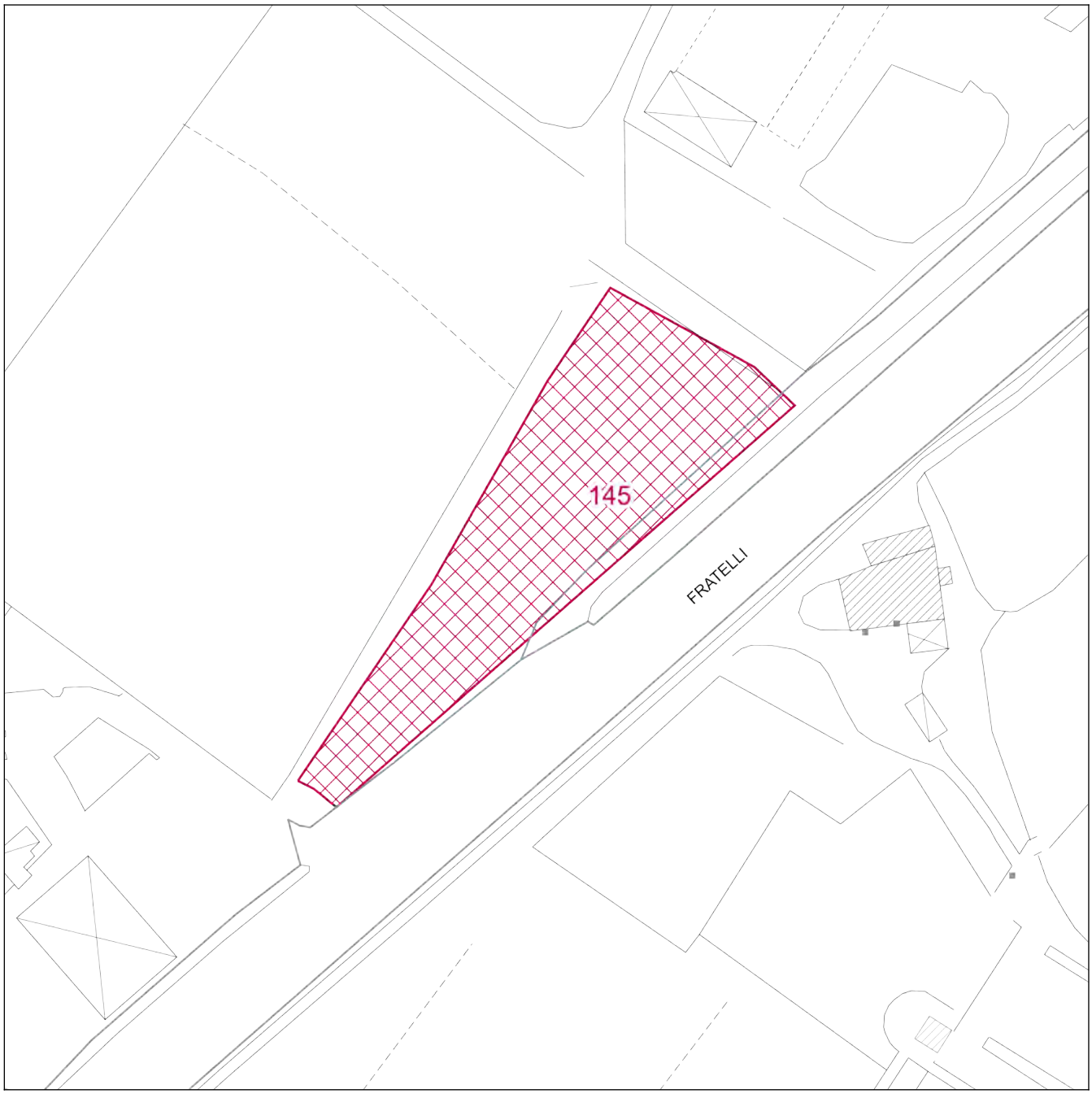
Controdeduzione tecnica:

Come si legge all'art. 66 della "Disciplina di Piano", le UTOE costituiscono il riferimento per l'articolazione delle politiche territoriali comunali e, in particolare, della Strategia integrata per lo sviluppo sostenibile definita dal Piano Strutturale; essa è fondata sulla coerenza con il PIT/PPR e con lo Statuto del territorio e si riferisce soprattutto alle disposizioni che riguardano il patrimonio territoriale, le sue invarianti strutturali e i paesaggi urbani e rurali individuati dal PS stesso.
Il PS ha aggiornato la perimetrazione delle UTOE in coerenza con le analisi conoscitive svolte, con la struttura insediativa e storico-culturale, con le rinnovate letture dell'uso del suolo e dei caratteri del paesaggio e con la valutazione del rapporto tra gli abitanti insediati stabilmente sul territorio comunale e la loro necessità di servizi e attrezzature.
L'area oggetto dell'osservazione, così come tutte le aree poste intorno al citato comparto produttivo di via Sambo, rispondono perfettamente agli obiettivi specifici dell'UTOE a cui appartiene - tra gli altri, la tutela dei varchi visuali verso il Monteferrato - e alle strategie che il Piano Strutturale persegue, mantenendo queste porzioni rurali in continuità con quelle adiacenti e appartenenti all'UTOE 7 A fronte della situazione riscontrata, si ritiene quindi corretta l'individuazione e perimetrazione delle UTOE effettuata dal PS. L'osservazione pertanto risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 146

P.G.: 222489 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Raggi Giovanni

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 93 - Particella 140

Foglio 93 - Particella 141

Foglio 93 - Particella 142

Foglio 93 - Particella 143

Foglio 93 - Particella 144

Foglio 93 - Particella 145

Foglio 93 - Particella 1159

Foglio 93 - Particella 1160

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Area situata in via Gianni Rodari e via delle Calvane. Si propone:
- la creazione di un’opportuna connessione ecologica e fruitiva capace di assumere il ruolo di elemento ordinatore e di passaggio graduale tra il costruito e i campi.
- il cambio di destinazione dell’appezzamento di terreno che attualmente nel PO sono classificate in AR.1- aree agricole periurbane di margine e che la tavola ST_DISC_1 del PS adottato inserisce nel territorio rurale.
La destinazione che si propone è quella di “territorio urbanizzato” o “aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana” o “piani attuativi convenzionati”, il tutto per la previsione di inserimento di aree attrezzate private da destinare ad attività connesse con lo sport (impianti, calcetto, padel, pallavolo, tennis, basket) e relative attività commerciali di supporto (club house ad esempio)

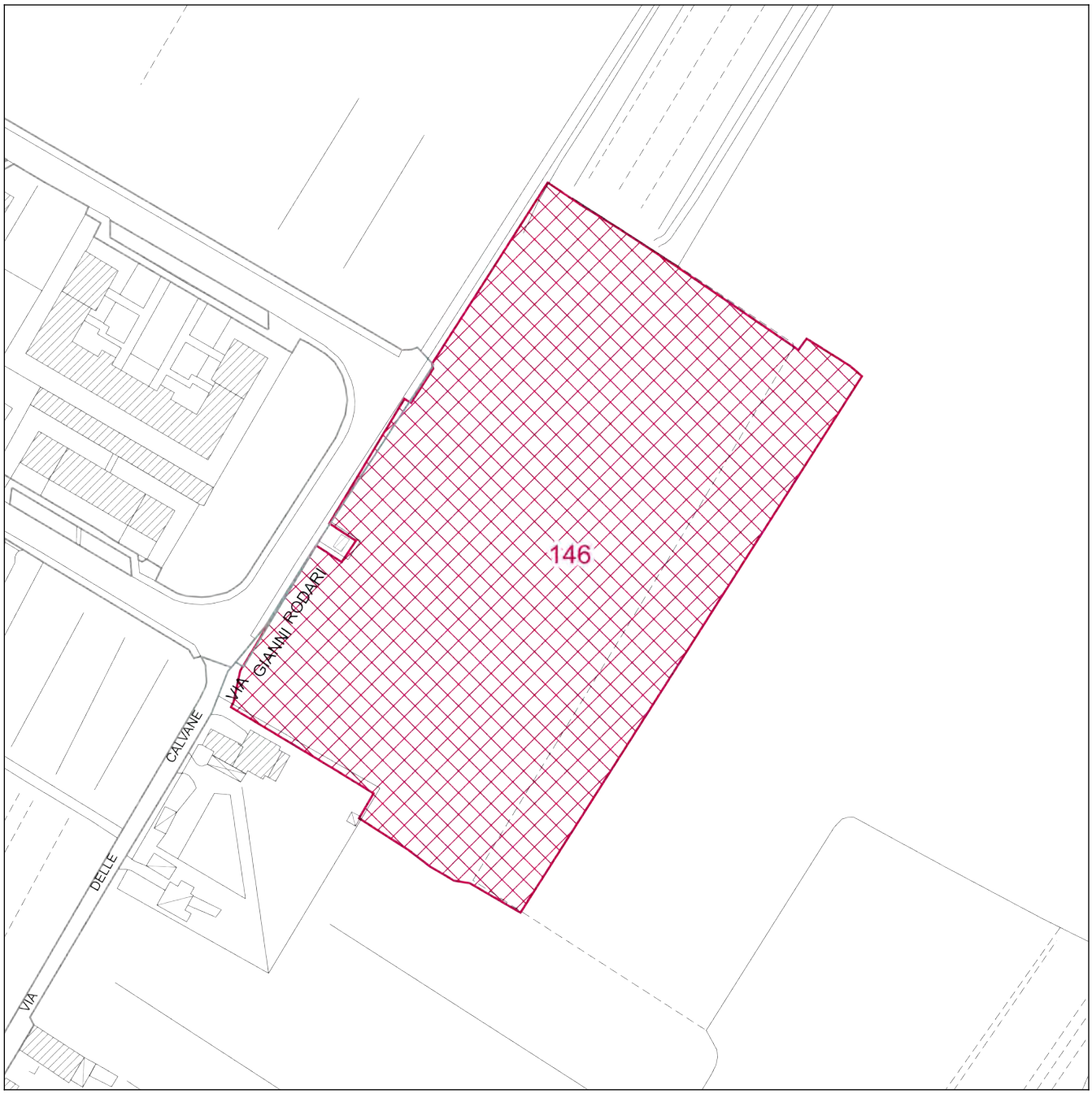
Controdeduzione tecnica:

L’area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Nelle sue scelte strategiche il Piano Strutturale per l'area in oggetto, non prevede obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana, indicati nell'art. 4 comma 4 della L.r.65/2014, ma promuove obiettivi di conservazione del rapporto tra le aree urbane e le aree agricole evitando la la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Pertanto si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l’area oggetto di osservazione nel territorio rurale, ai sensi dell’art. 4 della LR 65/2014. La richiesta risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 147

P.G.: 222493 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Gestri Agostino

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 61 - Particella 1521

Foglio 61 - Particella 1523

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

ST_PP_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto fa parte del complesso industriale di proprietà Alpi Real Estate SRL nel quale viene svolta l'attività di servizi di logistica, magazzinaggio, e consulenze doganali a livello nazionale ed internazionale. Nell'elaborato ST_PP_1 (Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana) detta area ricade all'interno delle "Aree di frangia urbana da riqualificare", mentre nell'elaborato ST_DISC_1 (Disciplina del territorio) ricade all'interno degli "Ambiti periurbani – aree rurali di margine e intercluse). Visto lo stato dei luoghi, si richiede che l'area venga esclusa dalla perimetrazione del Parco Agricolo della Piana. Si ritiene infatti che l'appezzamento di terreno oggetto della presente osservazione abbia perso del tutto la propria originale vocazione agricola essendo per altro recintato su tre lati ed aperto solo su lato ovest verso il complesso logistico di cui fa parte.
Le finalità delle direttive del "paesaggio periurbano e intercluso della piana" (PR.8) indicate all'art. 28 comma 10.b) e le "strategie del Parco della Piana" descritte all'art. 62 della Disciplina di Piano non sembrano più percorribili o attuabili per questa porzione di terreno visto che non sarà più valorizzabile come spazio aperto a vocazione agricola o funzionale al conseguimento degli obiettivi agro-ambientali che si pone la Disciplina di Piano.

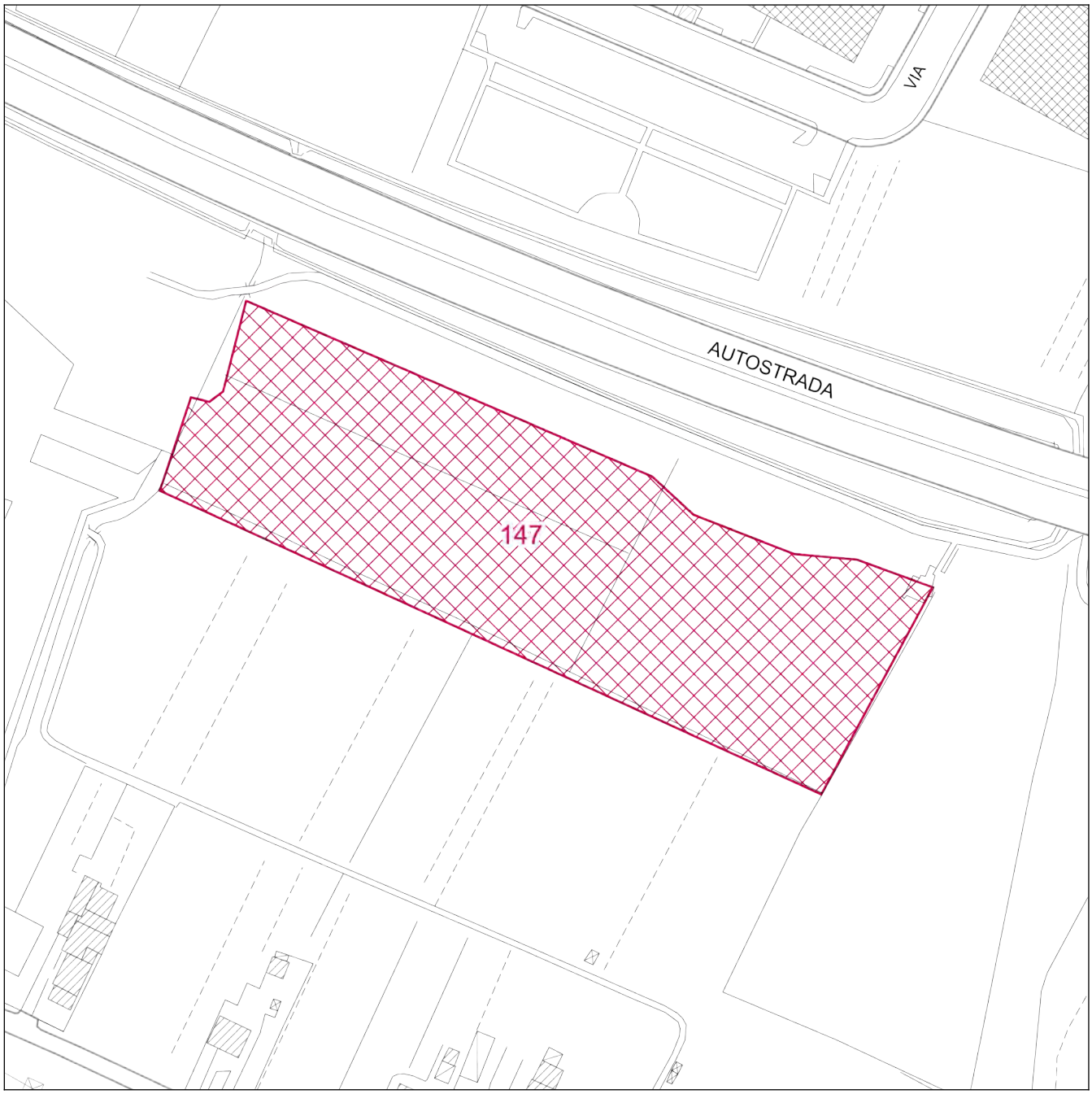
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Per tali caratteristiche si conferma il ruolo dell'area all'interno alle previsioni del Parco Agricolo della Piana regionale di cui alla tav. ST_PP_1. Pertanto l'osservazione è non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 148

P.G.: 222496 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Gestri Agostino

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 80 - Particella 1320

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto di terreno oggetto di osservazione ubicato in via Piemonte n. 37/3 ed ha una superficie di circa mq. 600. La particella di cui sopra, originariamente di proprietà del Comune di Prato, è stata oggetto di permuta immobiliare tra l'Amministrazione comunale ed altri soggetti privati (rep. N. 131.919, registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Prato, il 04/08/2021 al n° 10900), ed ha permesso alla società "Immobiliare Palmieri srl" , già proprietaria del complesso artigianale adiacente sul lato ovest, di acquisirne la proprietà. A seguito dell'atto notarile, in data 02/05/2023 è stata presentata un'istanza edilizia di cui al P.G. n. 94940 (PE 1399-2023) per la demolizione della recinzione esistente tra l'area a verde e il complesso artigianale e la realizzazione di una nuova recinzione della proprietà complessiva. Nell'elaborato ST_PART_III (Elementi patrimoniali della struttura insediativa) detta area ricade all'interno delle aree indicate come "Parchi urbani, aree verdi urbanizzate, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali. Visto lo stato dei luoghi, si richiede che il lotto di terreno in oggetto venga escluso da tale perimetrazione.

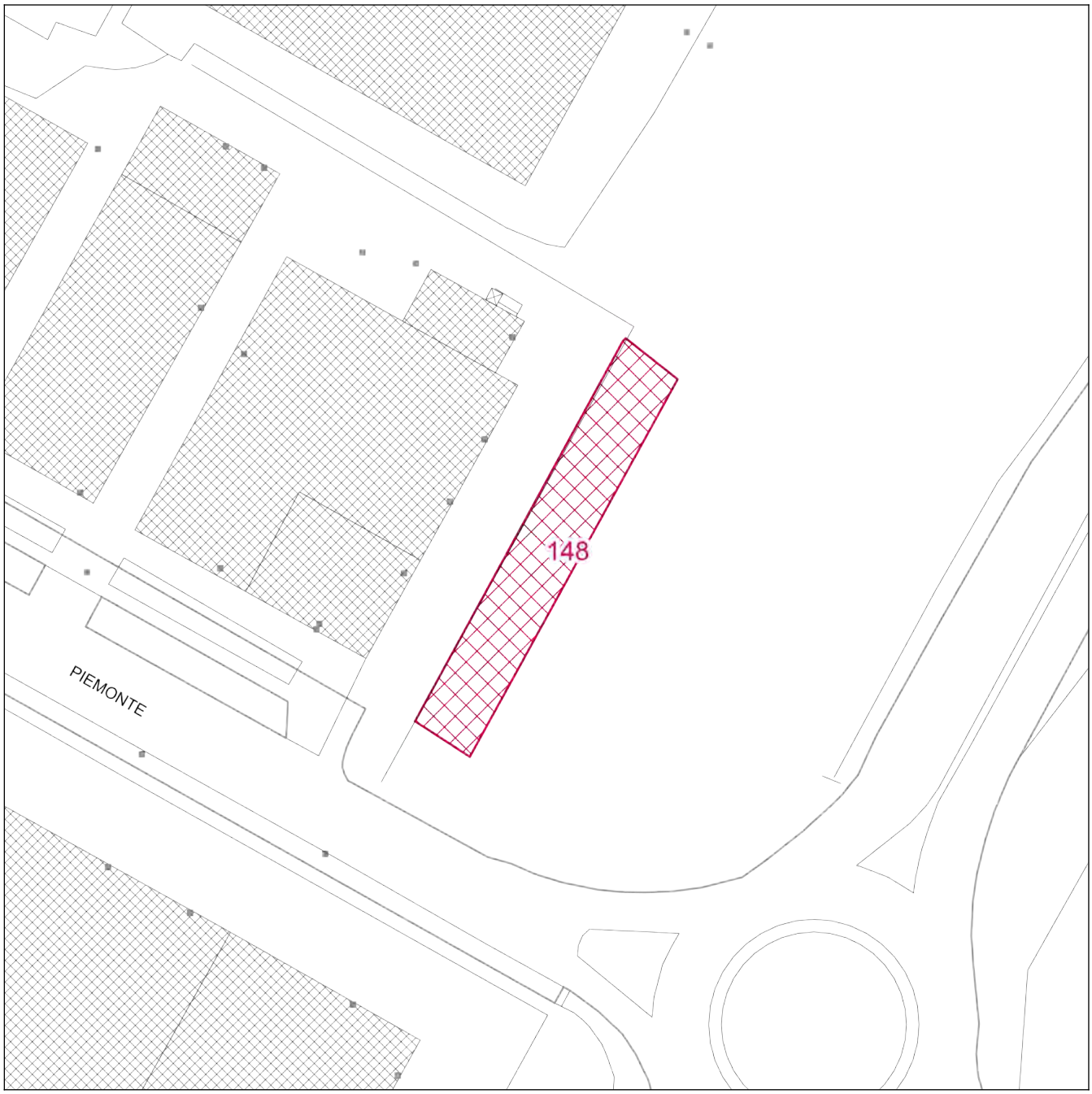
Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale, persegue politiche incentrate a limitare diffusi processi di impermeabilizzazione contribuendo alla costruzione di una rete ecologica a scala locale con vantaggi indotti alla popolazione in termini di benefici ecosistemici. A tal fine si confermano le previsioni delle scelte statutarie del Piano considerando che le stesse non hanno valenza direttamente conformativa e non compromettono comunque l'eventuale uso privato dell'area; si rimanda al prossimo Piano Operativo la definizione di una specifica destinazione di uso. Pertanto l'osservazione non si considera accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 149

P.G.: 222497 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Fiaschi Federica

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 22 - Particella 2516

Foglio 22 - Particella 2517

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PP_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

Strategie

STR_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Le aree in oggetto si trovano in Via del Verginino in prossimità della tangenziale ovest di Prato e ed in prossimità di un’area destinata a esercizio commerciale/vivaio e due aree di servizio con distributore di benzina. Per i terreni in oggetto è stata richiesta sanatoria edilizia straordinaria 30/09/2003 per trasformazione di terreno agricolo in superficie commerciale per esposizione e deposito merci. La sanatoria risulta rilasciata in data 01/03/2017 per la destinazione suddetta.
Nel PS adottato nella tavola ST_INV_II_IV la superficie in esame risulta indicata come "Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e di fondovalle" Considerato che come definito all’art. 4 della LR 65/2014, si tratta di aree già di fatto inglobate nel territorio urbanizzato e strettamente afferenti a comparti urbani completamente trasformati e dotati di infrastrutture.
1) Secondo quanto esposto sino ad ora sulla natura delle particelle in oggetto si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato con colorazione bianca. e si chiede che la perimetrazione venga rivista in tal senso.

2) Nella tavola ST_DISC_1 le superfici in esame risultano indicate come afferenti al Territorio Rurale e nell’Ambito periurbano. Secondo quanto esposto sulla natura attuale delle particelle in oggetto si osserva che tale area dovrebbe inclusa anche in questa tavola nel territorio urbanizzato.

3)Nella tavola ST_PP_1 la superficie in esame risulta indicata come Area di frangia urbana da Riqualificare. Si osserva che in qualità di lotto già trasformato da agricolo a superficie commerciale abbia perso la sua connotazione agricola e naturale e di conseguenza la valenza paesaggistica che caratterizza il Parco della Piana, pertanto si osserva che l’area in oggetto debba essere esclusa dalla perimetrazione del Parco della Piana.

4) la superficie in esame risulta indicata come afferente alla UTOE 7 - Monteferrato, Figline, Villa Fiorita, Galceti. Riteniamo che l’area in oggetto, così come quelle confinanti, abbia caratteristiche più simili a quelle dell’UTOE 8 -

Maliseti, Narnali, Viaccia. Non si capisce infatti perché la perimetrazione della UTOE 8 sia frammentata e limitata a includere il solo comparto produttivo di Via Sambo quando il confine naturale della perimetrazione dell'UTOE 7 sarebbe la via San Martino per Galceti. Si chiede che la perimetrazione venga rivista in tal senso.

5)Per quanto esposto nelle precedenti osservazioni si osserva che nella tavola STR_1dove si illustrano le strategie generali del piano, l'area in oggetto debba essere esclusa dalla perimetrazione del Parco della Piana. Si chiede che la perimetrazione venga rivista in tal senso.

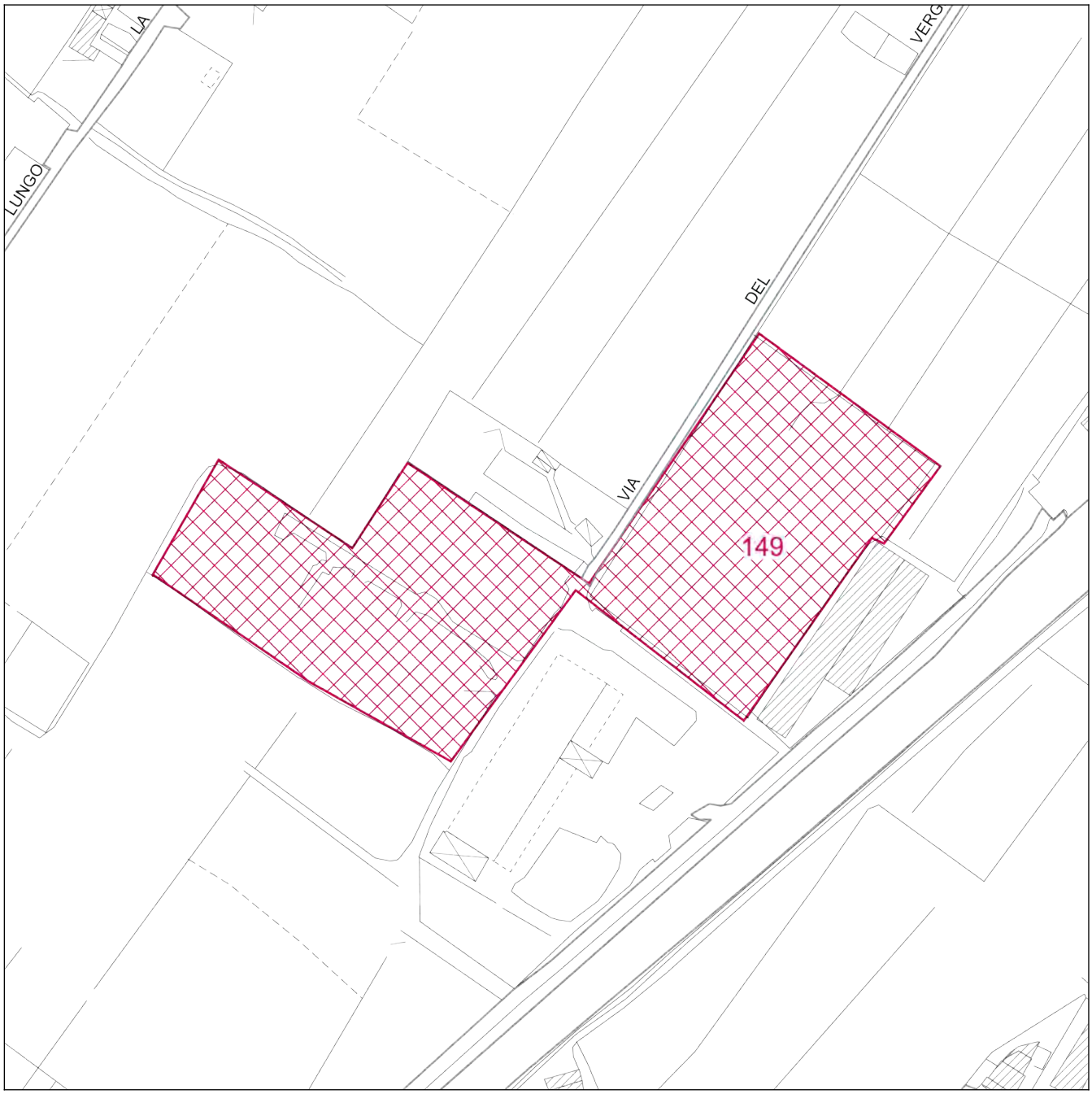
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata si ritiene che le aree oggetto di osservazione, pur accogliendo funzioni non agricole avvalorate da legittimi procedimenti come riscontrato dalla documentazione prodotta, fanno parte di un contesto rurale che ancora esprime tali caratteristiche. Il Piano Strutturale conferma le sue scelte statutarie e strategiche evitando in tal modo la formazione di nuovi margini urbani edificati e contribuendo in tal modo ad non incrementare i fenomeni di frammentazione paesaggistica ed ambientale già presenti in quest'area. Si precisa inoltre che l'appartenenza delle aree al Territorio Rurale non ne compromette il regolare uso delle funzioni dichiarate. Per tale motivo i punti 1,2,3 e 5 risultano non accoglibili e gli elaborati indicati non potranno essere modificati come richiesto. In merito al punto 4 si ritiene che il comparto produttivo di Via Sambo abbia maggiori e giustificati motivi di relazione con le aree residenziali dell'abitato di Maliseti piuttosto che con il restante territorio rurale a nord dell'area. Per tali motivi non si ritiene accoglibile tale richiesta.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 150

P.G.: 222499 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Tempestini Paola

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 22 - Particella 2425

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno situato in viale Nam Dinh. Il PO destina il terreno ad Acr (aree per attrezzature di interesse comune), in particolare per il culto. Il PS adottato colloca il terreno all'interno del territorio urbanizzato ma non lo inserisce tra le aree strategiche per riqualificazione e rigenerazione urbana. Si chiede che:
1) venga invece inserito nelle aree strategiche
2) almeno permanga la potenzialità edificatoria ad attrezzature sulla stessa porzione di terreno.

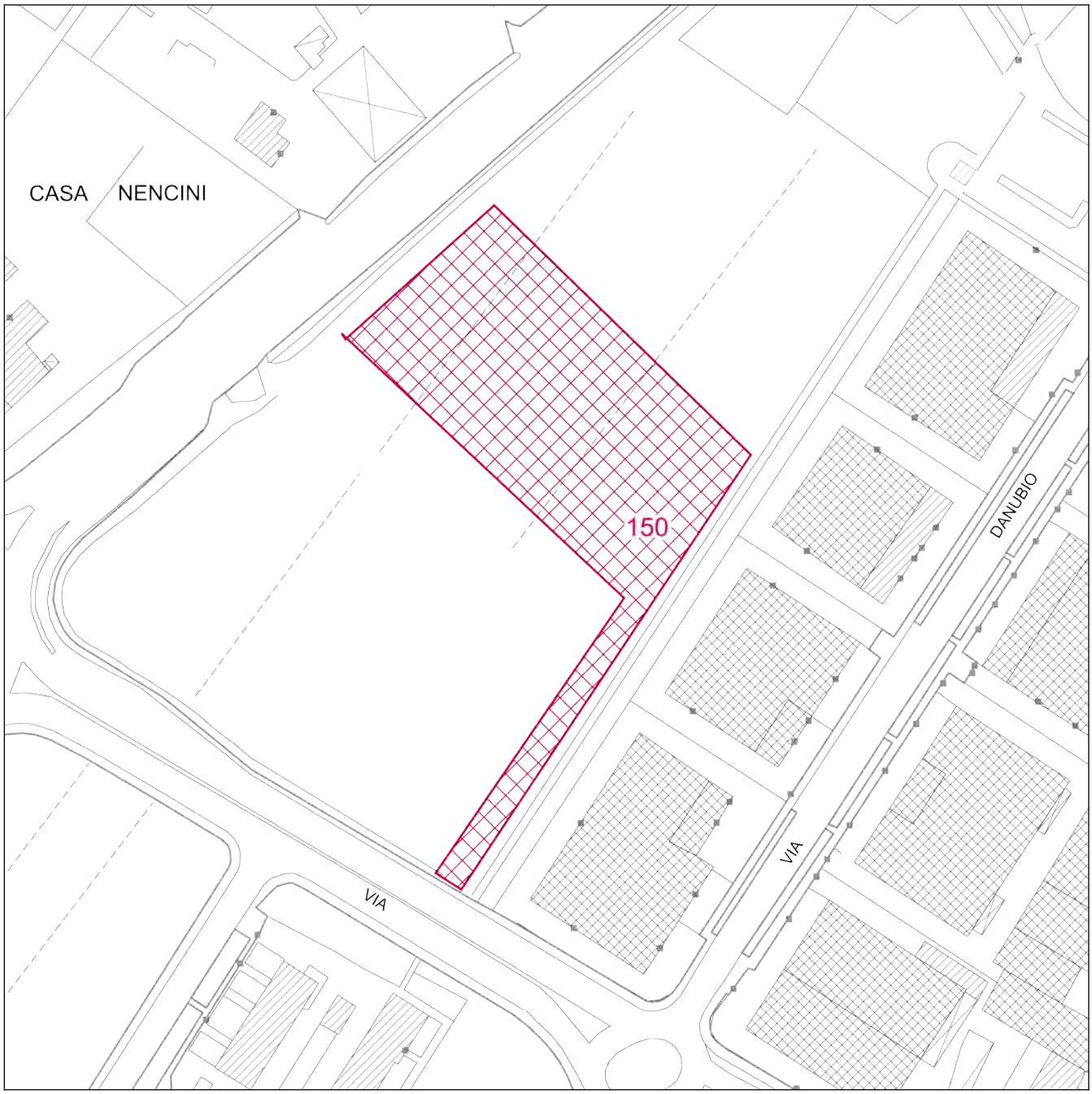
Controdeduzione tecnica:

In merito alle osservazioni presentate si ritiene che:
1) Il Piano strutturale riconosce all'area in oggetto le caratteristiche del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali, pertanto non risulta necessaria l'individuazione quale area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art 4 comma 4 L.R. 65/2014).
2) La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 151

P.G.: 222501 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Fiaschi Federica

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 43 - Particella 6

Foglio 43 - Particella 2400

Foglio 43 - Particella 2402

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AE_3 - Carta della vegetazione

QC_AE_4 - Elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

Statuto

ST_PAE_1 - Individuazione dei paesaggi urbani e rurali

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

ST_PP_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto di osservazione si trova in via Ciulli località Galciana di circa 18.700 mq ed è confinante a sud-ovest con delle aree urbanizzate e a nord da un nucleo residenziale/artigianale di tipologia storica. Sul lato opposto di Via Ciulli si trova il nuovo ospedale Santo Stefano. Tale stato di fatto fa ritenere al richiedente che si tratta di un tassello di territorio inedificato da completare. Si richiede pertanto:

1) Nella tavola QC-AE-1 si osserva che sarebbe corretto indicare l'intera area come afferente alla categoria Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione.
2) Nella tavola QC-AE-3.Trattandosi di terreno ex agricolo in abbandono, sarebbe corretto indicare l'intera area come afferente alla categoria Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi/pascoli, di degradazione di aree forestali o di evoluzione su aree abbandonate.
3) Nella tavola QC-AE-4. Trattandosi di terreno ex agricolo in abbandono, sarebbe corretto indicare l'intera area come afferente alla categoria di tessuto ex agricolo in abbandono.
4) Nella tavola ST_PAE_1. Tale area dovrebbe essere classificata nei Paesaggi urbani – Il paesaggio degli spazi

aperti residuali interni alle aree urbane (PU.6) analogamente ad altri terreni residuali nella stessa zona.
5) Nella tavola ST-DISC-1. La superficie in esame risulta indicata come afferente al Territorio rurale e nell'Ambito periurbano (aree di margine e intercluse). Si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato con colorazione grigia nella tavola in oggetto analogamente ad altri terreni residuali nella stessa zona.
6) Nella tavola ST-INV-II-IV. Per le motivazioni di cui al punto precedente si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato.
7) Nella tavola ST_PP_1. In caso di accoglimento delle osservazioni precedenti si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato.
8) Nella tavola STR-4. Si osserva che in qualità di lotto intercluso e per le considerazioni delle osservazioni precedenti ponendo l'attenzione sul fatto che l'asse di penetrazione agricola nel territorio urbano previsto per questa area sia comunque interrotto nella sua continuità dal complesso residenziale sul lato ovest e da altri complessi artigianali/industriali e dall'ospedale sul lato est, anche dal mero punto di vista cartografico, l'area in oggetto potrebbe essere inclusa nel Sistema degli spazi aperti e dei servizi, anche per dare continuità o ampliare i servizi sanitari dell'Ospedale Santo Stefano. Si richiede che l'area venga esclusa dal perimetro del Parco della Piana.

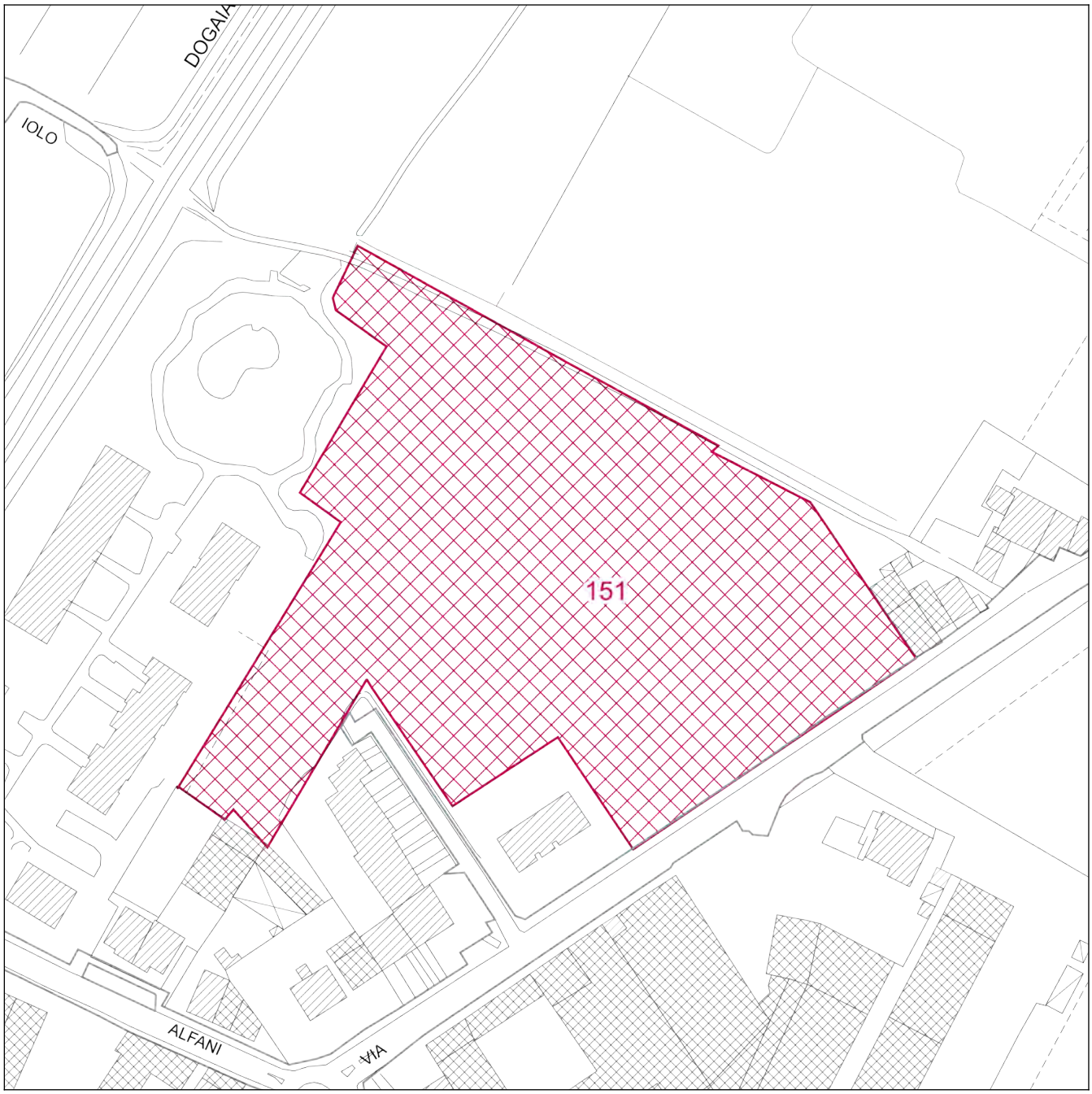
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area sia negli elaborati di quadro conoscitivo indicati sia nelle conseguenti attribuzioni statutarie contenute negli elaborati ST_PAE_1, ST-DISC-1, ST-INV-II-IV, ST_PP_1. Si evidenzia inoltre che nelle proprie scelte strategiche il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e le aree agricole per la riqualificazione dei margini, evitando la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Stante quanto fino ad ora detto si ritiene l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 152

P.G.: 222502 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Tempestini Paola

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 15 - Particella 1072

Foglio 15 - Particella 1074

Foglio 15 - Particella 1679

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di fabbricati in via delle Sacca, esistenti dagli anni 60 e condonati ma che non sono stati rappresentati nella cartografia, come già successo con il PO.
1) Si richiede che i fabbricati vengano inseriti nella cartografia a tutti i livelli.
2) Si richiede inoltre che i fabbricati siano inseriti nel territorio urbanizzato, essendo nelle immediate vicinanze dagli altri fabbricati residenziali dell'area.

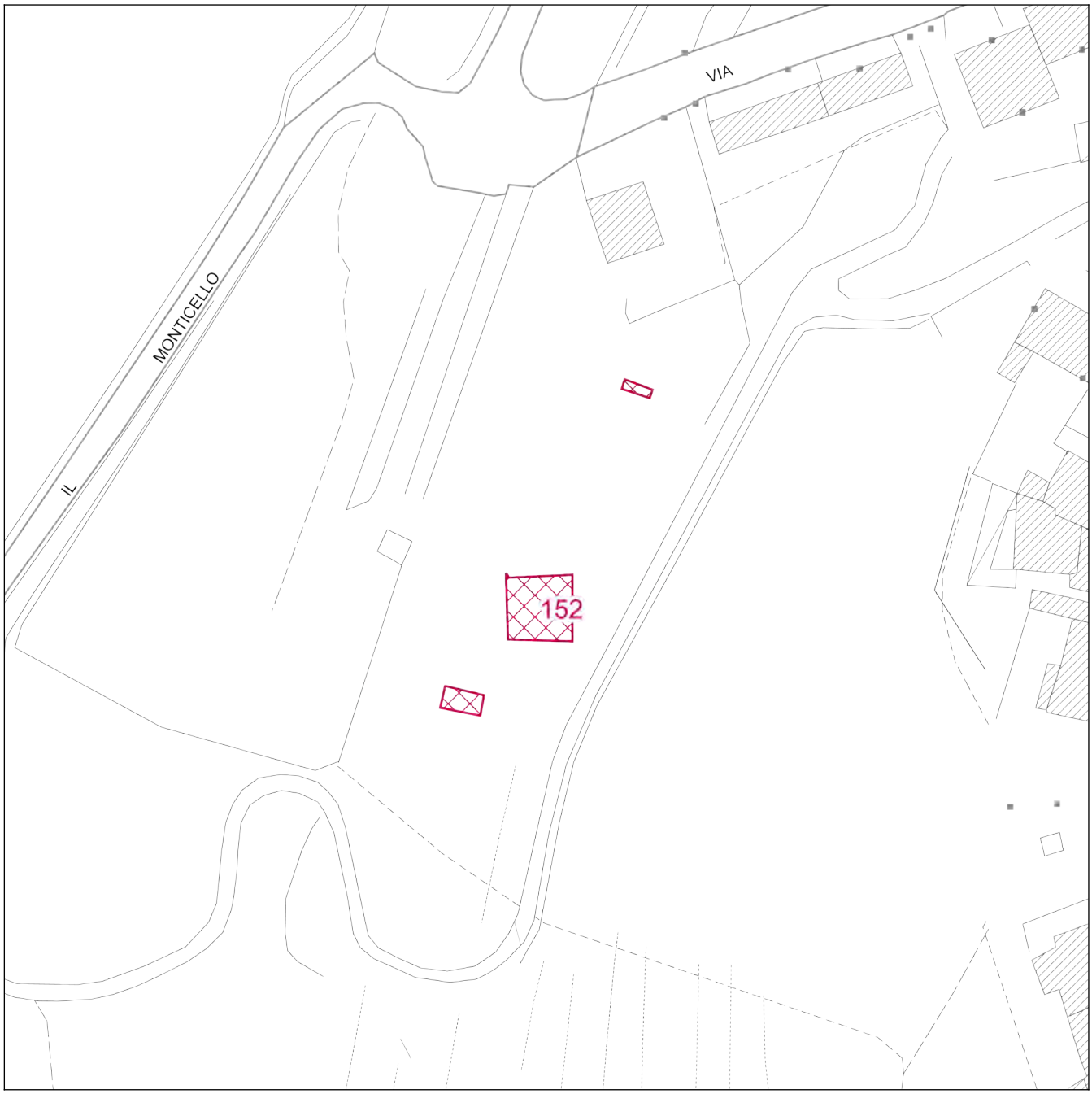
Controdeduzione tecnica:

Effettuato le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene:
1) la richiesta di rappresentazione nella cartografia degli elaborati grafici dei fabbricati individuati dall'osservante, catastalmente individuati negli estratti allegati e nuovamente verificati, risulta accoglibile limitatamente agli elaborati del Piano Strutturale ST_DISC_1 e ST_PATR_III, in quanto elaborati statutari riferiti ai temi dell'edificato;
2) Le aree in oggetto non presentano le caratteristiche previste dalla disciplina regionale (art. 4 L.R. 65/2014) per poter essere classificate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto risultano aree boscate e situate in continuità con il territorio rurale del Monte Le Coste.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 153

P.G.: 222504 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Gestri Agostino

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 31 - Particella 2600

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto di terreno in oggetto consiste in un'area di circa mq 5.000 posta ad est della frazione di Maliseti e confinata tra due assi viari, via Mozza dei Gelli e viale Marzabotto sulle quali si affaccia in entrambi i casi con un fronte strada di diversa estensione.
Il nuovo assetto vario e ciclo-pedonale recentemente ultimato in questa zona, ha rafforzato i collegamenti tra la frazione di Maliseti, la Tangenziale e il resto del territorio circostante ed ha permesso all'area in oggetto di perdere la sua precedente marginalità che ha rappresentato il motivo principale della mancata realizzazione delle potenzialità edificatorie previste sia dal Piano Operativo che dal precedente Regolamento Urbanistico. Nell'elaborato ST_PART_III (Elementi patrimoniali della struttura insediativa) detta area ricade all'interno delle aree indicate come "Parchi urbani, aree verdi urbanizzate, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali".
Si richiede che il lotto di terreno in oggetto venga escluso dalla perimetrazione sopra indicata e mantenga invece le stesse caratteristiche definite dal Piano Strutturale vigente.

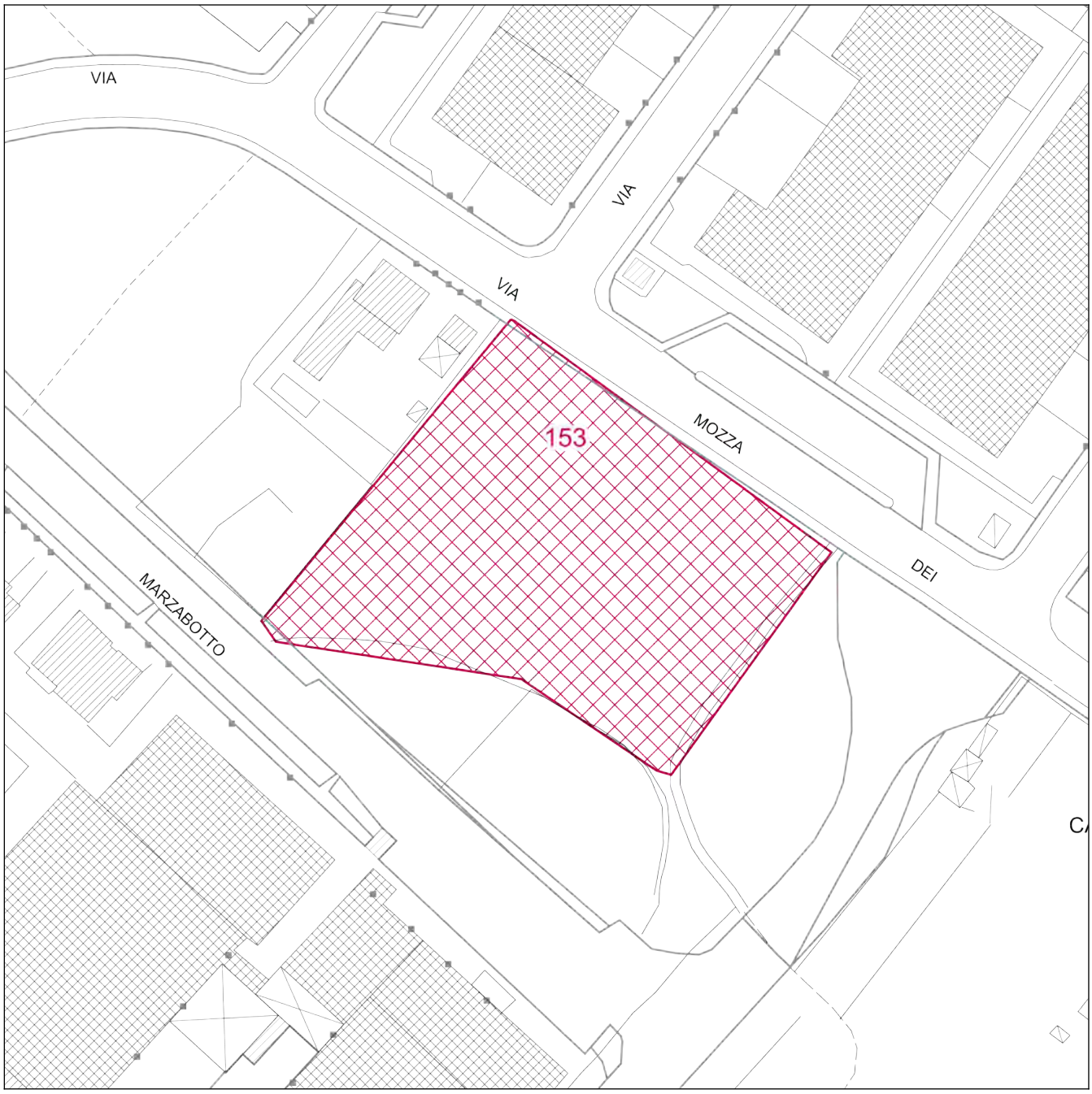
Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale in coerenza con la pianificazione regionale e provinciale, persegue l'obiettivo di conservare e migliorare il rapporto tra le aree urbane di frangia e le aree agricole in continuità con esse, riqualificandone i margini ed evitando la saldatura degli insediamenti urbani verso una minore frammentazione del territorio agricolo.
Inoltre, rilevato che l'area oggetto di osservazione si pone tra un esteso impianto produttivo e l'abitato di Maliseti, diventa fondamentale il ruolo che svolge per favorire la separazione di funzioni contrastanti oltre a costituire un varco ambientale di collegamento tra suoli agricoli. A tal fine si ritengono opportune le scelta fatte dal Piano Strutturale e si considera l'osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 154

P.G.: 222506 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Fiaschi Federica

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 15 - Particella 67

Foglio 15 - Particella 72

Foglio 15 - Particella 343

Foglio 15 - Particella 1001

Foglio 15 - Particella 1718

Foglio 15 - Particella 1762

Foglio 15 - Particella 1764

Foglio 15 - Particella 1767

Foglio 15 - Particella 1768

Foglio 15 - Particella 1770

Foglio 15 - Particella 1772

Foglio 15 - Particella 1776

Foglio 15 - Particella 1778

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

Strategie

STR_4 - Individuazione delle strategie generali

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi della struttura sanitaria denominata Casa di Cura Villa Fiorita. Il complesso edilizio risulta edificato in una vasta area pedecollinare della superficie di circa 49.500 mq. e inserita nell'area protetta del parco del Monteferrato. E' costituito nella sua globalità da 4 edifici: 2 costituiscono i corpi storici e sono denominati Villa Fiorita e Villa Finelli, un terzo edificio è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posto a collegamento tra i due sopradetti, mentre il quarto staccato che ospita la radioterapia è di costruzione più recente. Nel terreno di proprietà è stata anche realizzata un'ampia superficie a parcheggio per 300 posti auto circa.
1) Nella tavola del PS adottato ST_PATR_III risulta un'ampia superficie indicata come area di tutela degli edifici storico-testimoniali.
Dal momento che la maggior parte dell'area posta tra la Via di Cantagallo e la Casa di cura è stata destinata a parcheggio a servizio dell'attività, si chiede che la perimetrazione venga ridimensionata come proposto e limitata ai due edifici storici e al giardino storico antistante.
2) Nella tavola STR-4 l'area è indicata come Sistema degli spazi aperti e dei servizi, data la natura dell'attività che vi viene svolta. Si richiede di ampliare l'area e regolarizzare il limite nello spigolo nord ovest come proposto nell'allegato.
3) Nell'art. 83, Dimensionamento del piano strutturale per UTOE, relativamente all'UTOE 7, si osserva che nelle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato non subordinato a conferenza di copianificazione, i mq di SE per attività direzionale e di servizio di nuova edificazione sono pari a 0. Se questa è la sede per inserire la quantità già prevista nel Piano Operativo, si chiede che venga modificata la tabella a pag. 155, riportando i 4.000 mq previsti ed eventualmente aumentando tale quantità di 1.000 mq, fino a 5.000 mq. di SE per la categoria e) colonna NE (art. 25 c. 2).
4) Per quanto riguarda la tavola ST_DISC_1, considerato che nei fabbricati di proprietà della Immobiliare V.F., viene svolta l'attività sanitaria della Casa di Cura Villa Fiorita ci chiediamo se sia corretto mantenere l'area all'interno del territorio rurale considerato che si tratta di comparti urbani completamente trasformati e dotati di infrastrutture. In caso di eventuale accoglimento si richiede comunque che sia mantenuta la previsione di ampliamento del punto 3 dell'osservazione.

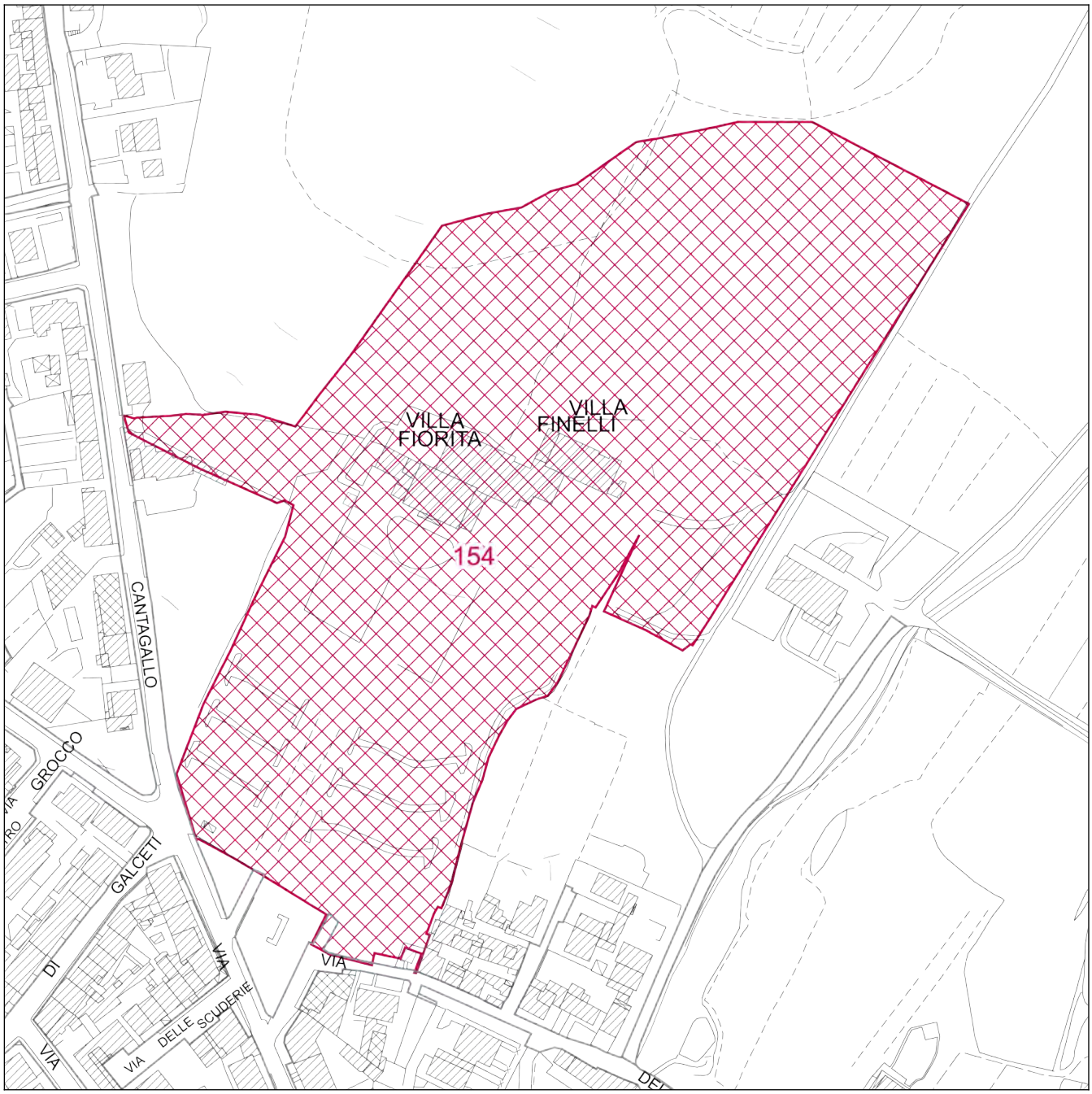
Controdeduzione tecnica:

In merito alle osservazioni presentate si ritiene che:
1) L'individuazione delle area di tutela degli edifici storico-testimoniali discende dagli studi effettuati su le cartografie antiche e dalla consultazione di fonti bibliografiche di storia locale e per esse il Piano Strutturale persegue l'obbiettivo di salvaguardare la loro integrità visiva e formale, il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio, definito dalle caratteristiche morfologiche del terreno e delle relative opere di sistemazione che si combinano con l'ambiente naturale (vegetazione, pavimentazioni, elementi di corredo, percorsi pedonali, viali alberati). In particolare l'areale in oggetto rappresenta l'ambito di pertinenza dei fabbricati storici citati quale risulta già dal 1700 pertanto si ritiene di confermare la perimetrazione del Piano Strutturale.
2) Dalle verifiche effettuate si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto non coerente con lo stato dei luoghi, la porzione da aggiungere è infatti attualmente una superficie boscata di pregio.
3) A norma della Disciplina regionale (l.r.65/2014 e Dpgr 32/r) l'eventuale ampliamento del servizio pubblico esistente, che verrà comunque previsto e disciplinato nel Piano Operativo, non rientra tra le previsioni esterne al territorio urbanizzato da inserire nell'art. 83 in quanto servizio pubblico. L'osservazione pertanto non è accoglibile.
4) Per la sua collocazione alle pendici del Monteferrato, ed essendo situata in una vasta area aperta pedecollinare, inserita anche dell'area protetta del parco del Monteferrato, si ritiene corretto l'inserimento dell'intera area di riferimento all'interno del territorio rurale e si precisa che l'eventuale ampliamento del servizio pubblico esistente, verrà comunque previsto e disciplinato nel Piano Operativo. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 155

P.G.: 222510 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Romagnoli Ilaria

In qualità di: Legale rappresentante della società Officina Meccanica Romagnoli C.di Romagnoli Ilaria snc

Riferimenti catastali:

Foglio 42 - Particella 1107

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di edificio artigianale posto in via Matteo degli Organi, 9-1 con resede esclusivo posto in fregio alla predetta via. Il PS adottato perimetra il territorio urbanizzato comprendendo solo la sagoma dell'edificio ed escludendo l'area di pertinenza di fronte alla via Matteo degli Organi. Si chiede che anche l'area predetta, storicamente connessa e continua con l'insediamento dell'abitato, venga ricompresa nel territorio urbanizzato invece che in quello rurale.

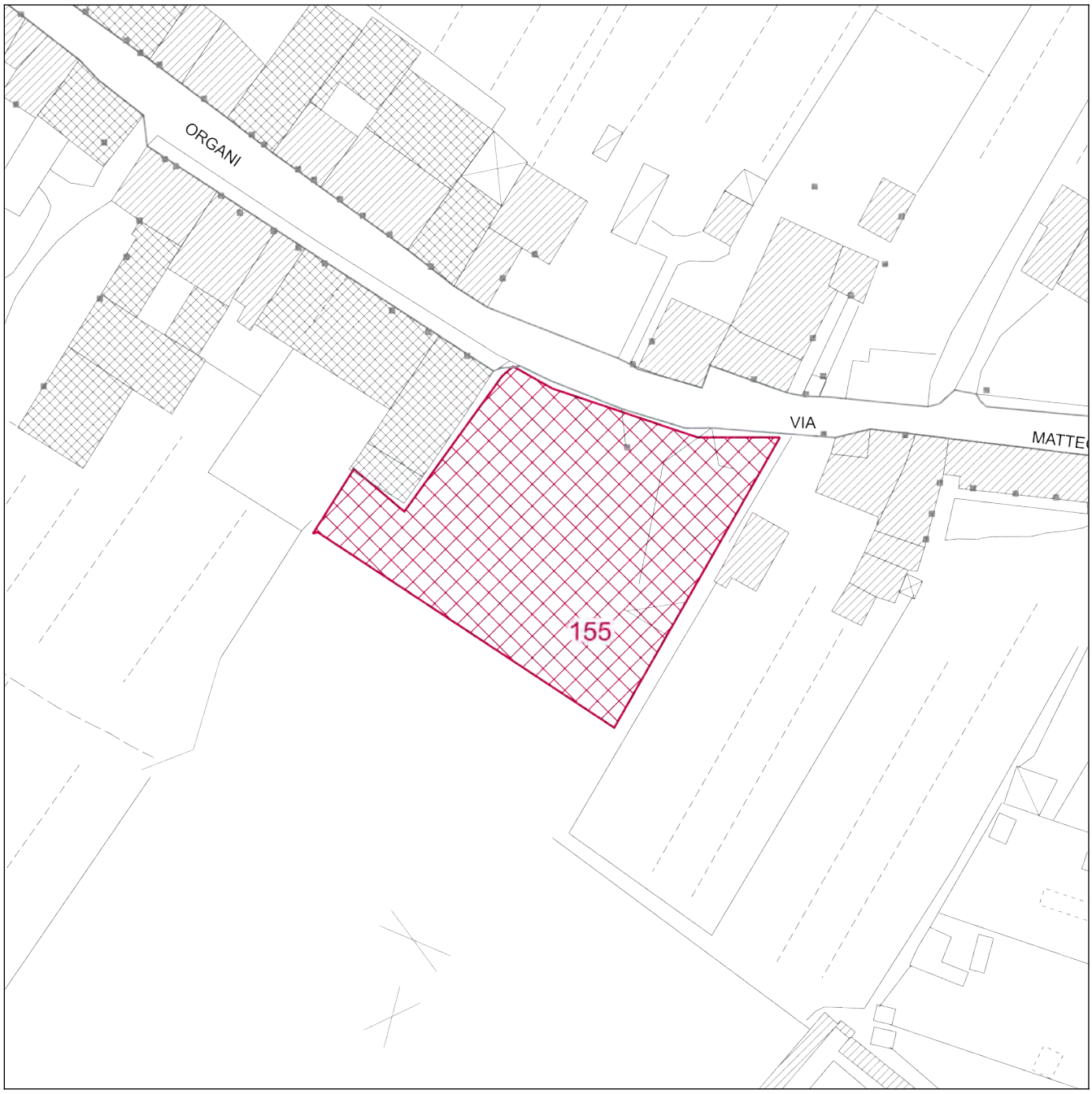
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche effettuate si rileva che l'area in oggetto non presenta le caratteristiche per essere ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali, in quanto risulta non urbanizzata e posta in continuità con il territorio rurale attorno al cimitero di Galciana.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 156

P.G.: 222511 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Nistri Elisabetta

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 44 - Particella 561

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_PATR_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST_INV_III_1 - Struttura fondativa del sistema insediativo

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

L'immobile oggetto della presente osservazione è un edificio industriale posto a Prato in Via San Paolo n. 403 ed è stato oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con Permesso a Costruire P.G. n. 122665 del 24/08/2015, PE 2259-2015 rilasciato il 20/03/2017. E' stato inserito nelle tav. st-patr-III-elementi-patrimoniali-struttura-insediativa, tav. st-inv-III-1-struttura-fondativa-sistema-insediativo e le altre collegate, come edificato storicizzato, ma in realtà l'esistente è di recente costruzione.

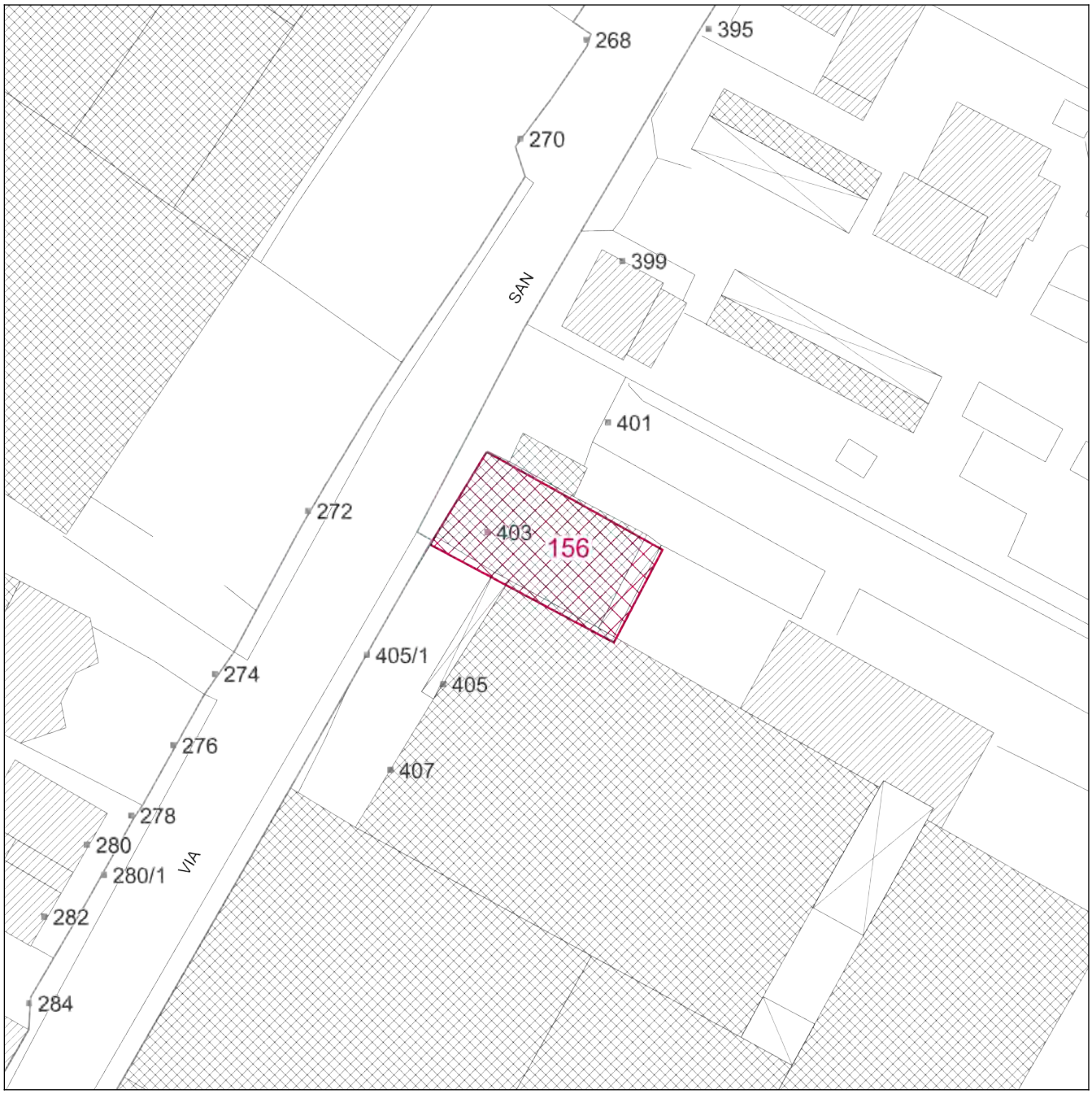
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio e constatato lo stato dei luoghi a seguito del recente intervento di demolizione e ricostruzione con Permesso a Costruire P.G. n.122665 del 24/08/2015, PE 2259-2015 rilasciato il 20/03/2017, si ritiene di accogliere l'osservazione e di non riconoscere più l'immobile come edificato storicizzato.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 157

P.G.: 222513 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Nistri Elisabetta

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 36 - Particella 856

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

La presente osservazione riguarda porzione di un edificio produttivo di vecchia costruzione, facente parte di una unica “fabbrica, Ex lanificio Valperti, scheda n. 10 del tav. n 46 - QC - AI - 19 - a - schedatura edifici archeologia industriale, "ex Fabbrica di Tessuti in Lana Figli di Giuseppe Valaperti", che nel corso degli anni, a partire dagli anni cinquanta ad oggi, è stata via via ridimensionata e suddivisa in tante unità immobiliari a se stanti, passando di proprietà in proprietà. Parte del complesso, pur mantenendo la conformazione planimetrica e morfologica originaria, è stato ristrutturato e recuperato, parte invece risulta in stato fatiscente con le coperture interamente crollate. Si chiede di prevedere, nel caso di coperture crollate, di poter lasciare alcune porzioni prive di copertura anche per poter permettere ai locali interclusi di raggiungere i rapporti areoilluminanti richiesti dalla normativa igienico sanitaria vigente. Naturalmente mantenendo i caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi preesistenti. La porzione che riguarda la presente osservazione è tra l'altro adiacente a capannoni che fanno parte dello stesso complesso e che sono già stati recuperati recentemente.

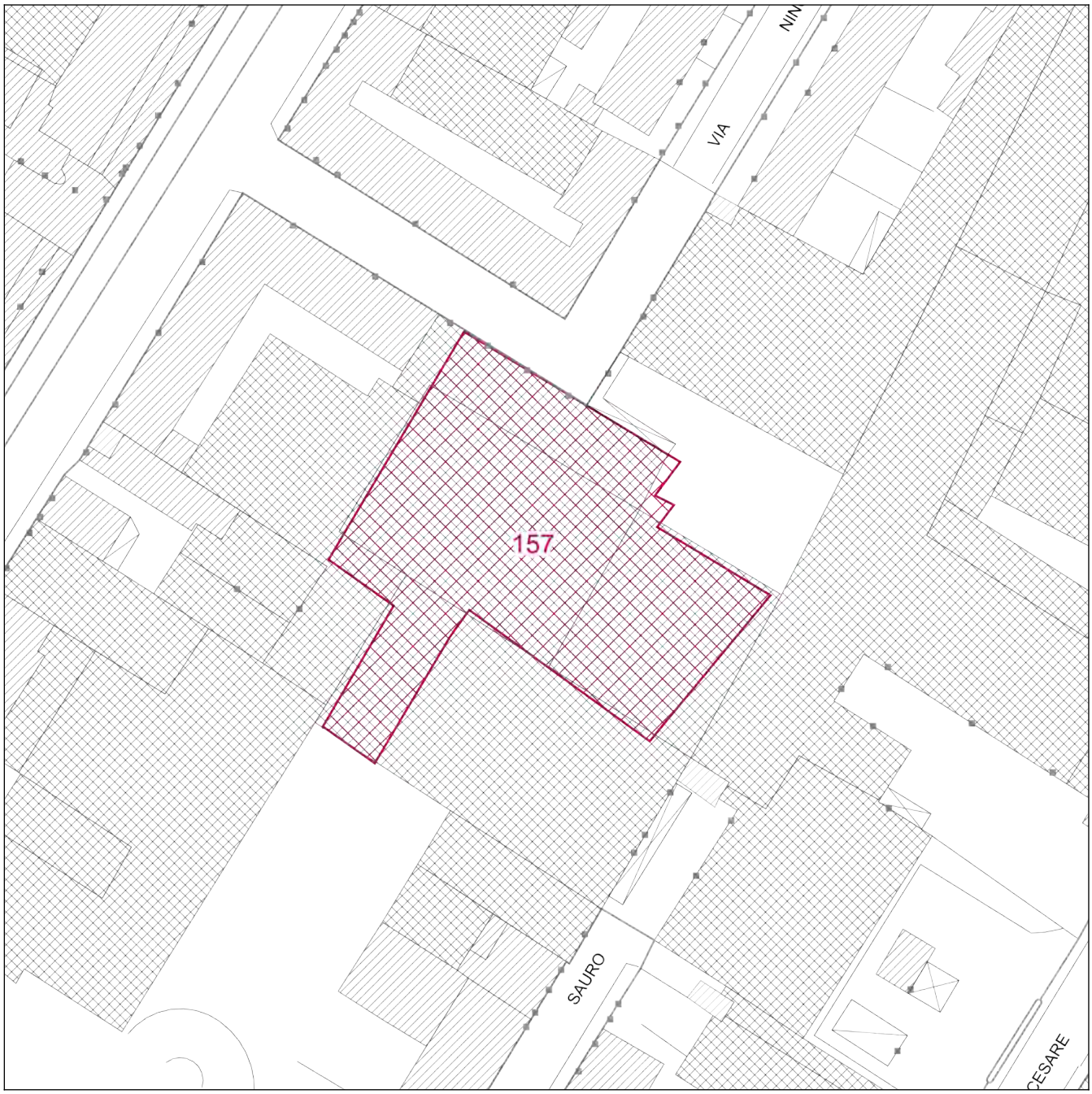
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d’ufficio si conferma l’individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio – Archeologia Industriale, sia come elementi valoriali nell’elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell’elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 10 - Ex Fabbrica di Tessuti in Lana Figli di Giuseppe Valaperti dell’elaborato QC_AI_19_A ed attribuisce al complesso una rilevanza urbanistica e storico-documentale di categoria “alta” proprio perché, nonostante alcune parti siano ormai quasi completamente crollate, rimane l’importanza dell’impianto generale, articolato su tre differenti strade e sopratutto l’episodio, quasi unico in Prato, dei due palazzi di case operaie, ancora integri nella loro conformazione originaria.
Alle porzioni del complesso che presentano le coperture crollate è stato attribuito un valore “medio”: si ricorda che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento che sarà invece prerogativa della disciplina del successivo piano operativo.
Pertanto l’osservazione non è pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 158

P.G.: 222545 **del:** 08/10/2023

Presentata da: Ciabatti Lorenzo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 32 - Particella 1164

Foglio 32 - Particella 1285

Foglio 32 - Particella 1165

Foglio 32 - Particella 1166

Foglio 32 - Particella 1168

Foglio 32 - Particella 1169

Foglio 32 - Particella 1170

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

Aree in via Traversa per Mazzone 20,22,24 inserite in territorio rurale – ambiti di tutela perifluviale. Si chiede di inserire tali aree in territorio urbanizzato dal momento che non sono più presenti edifici rurali ma civili abitazioni e che dette aree sono circondate da aree classificate come territorio urbanizzato.

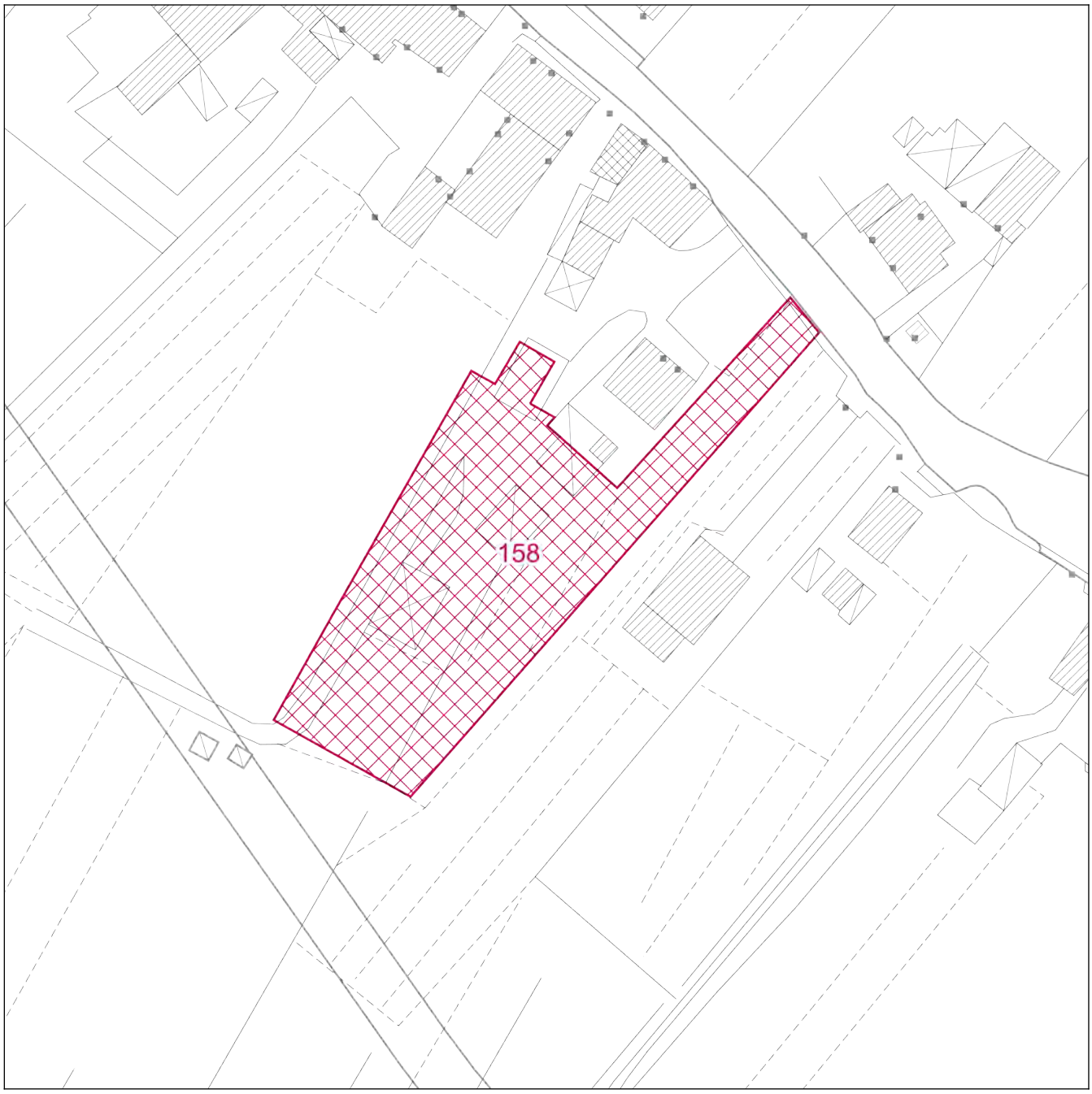
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Si rileva inoltre che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 159

P.G.: 222690 **del:** 07/10/2023

Presentata da: Badiani Sergio

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 90 - Particella 1905

Foglio 90 - Particella 1856

Foglio 90 - Particella 1858

Foglio 90 - Particella 1942

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di area in zona diramazione via Braga. Si chiede che per tale area sia valutata la possibilità di realizzare spazi sportivi privati e/o privati con convenzione, con relativa quota di parcheggi e contestuale realizzazione delle opere idrauliche eventualmente necessarie.

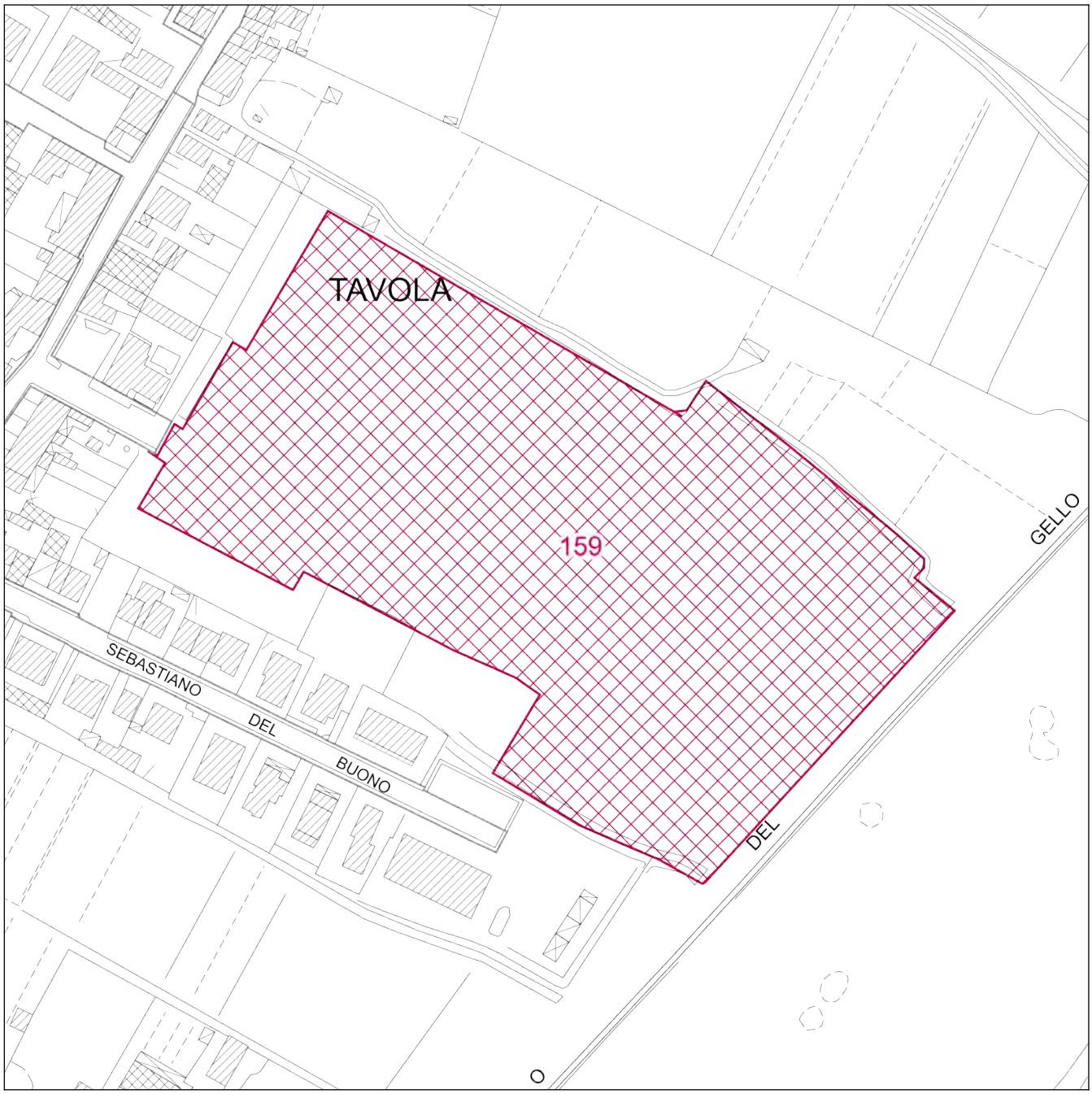
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Pertanto l'osservazione risulta non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 160

P.G.: 222408 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 74 - Particella 338

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_18 - Edifici produttivi di pregio

QC_AI_19_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce all'immobile situato in Via Marengo n.36 - Via Alessandria - Via Verona; di proprietà della società "Karisma s.r.l.". All'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile oggetto della presente risulta distinto nel Foglio di mappa 74 Particella 338 classificato dal Piano Strutturale come "produttivo tipologico". Il richiedente ritendo che i tre capannoni disposti su un unico piano fuori terra rivestano un valore basso, chiede che alla scheda n. 20 della tavola QC_AI_19_B siano classificati con "valore basso" i tre capannoni posti tergalmente all'edificio principale pluripiano aventi accesso da Via Marengo.

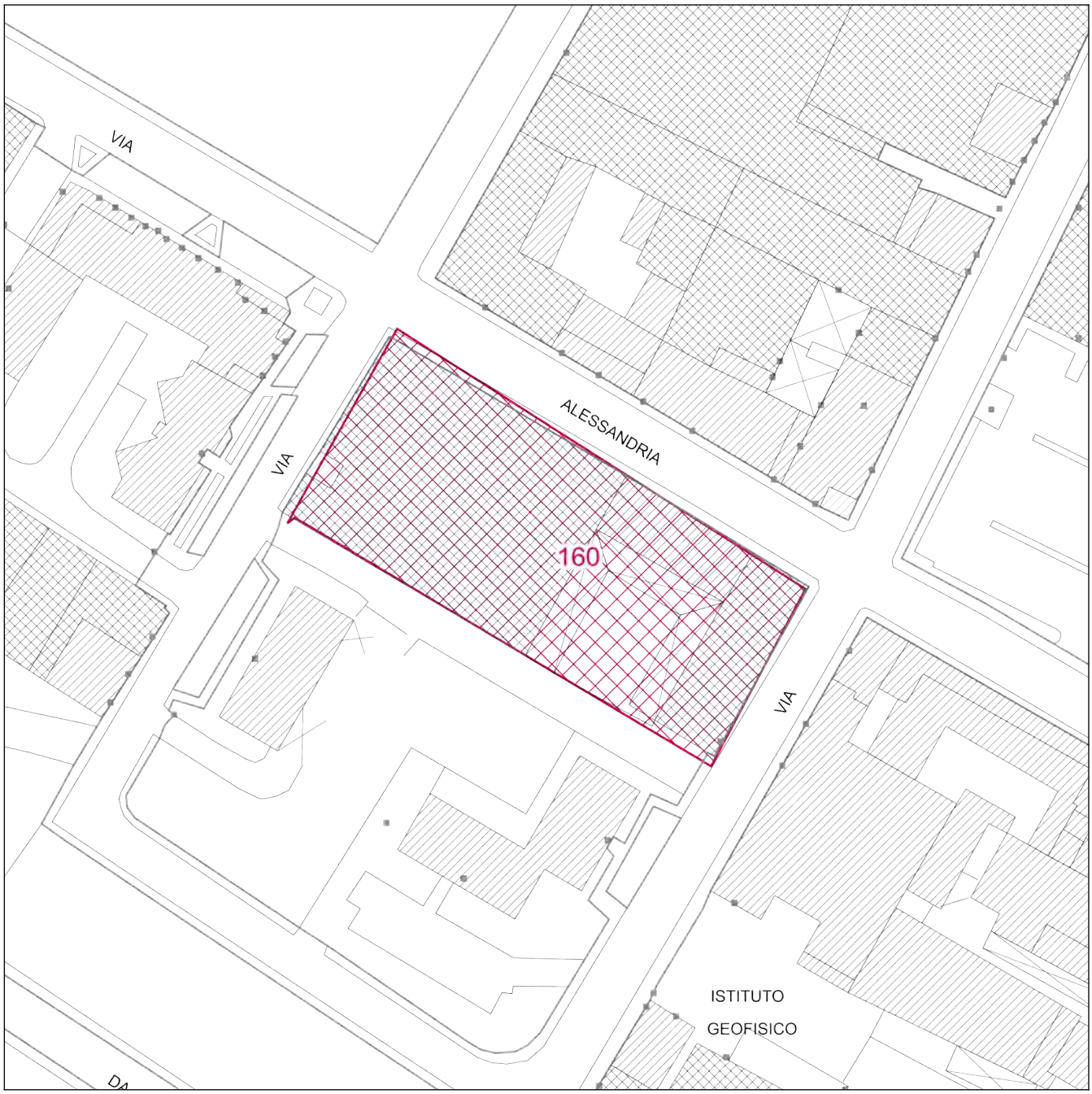
Controdeduzione tecnica:

L'individuazione del complesso in oggetto quale elemento patrimoniale della struttura insediativa "Edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico" non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 3, 5 e 6 della LR 65/2014, in ottemperanza dei quali il Piano strutturale individua il proprio statuto, costituito da elementi patrimoniali, quali componenti identitarie della città di Prato e invarianti strutturali, ovvero i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti suddette.
I complessi qualificati come "produttivo tipologico" presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici di particolare valore testimoniale, che hanno portato alla nascita dell'immaginario collettivo di Prato quale città fabbrica, con la costituzione di "zone dense", che quindi rappresentano, quando ancora esistenti, i capisaldi dell'espansione urbanistica.
L'edificio oggetto dell'osservazione di cui si chiede la modifica nella scheda di quadro conoscitivo presenta effettivamente un impianto a corte e un impianto seriale ben leggibile e conservato, pertanto non si rileva motivazioni per accogliere la richiesta dell'osservante.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 161

P.G.: 223330 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 393

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto di osservazione ha una superficie pari a 2.250 mq con accesso da via Guittone d'Arezzo e viene classificata dal Piano Strutturale come Ambiti Periurbani. Questa classificazione date le esigue dimensioni e il fatto che confina con aree densamente edificate la si considera non consona con stato dei luoghi.
Per quanto esposto viene richiesto che per le caratteristiche che gli appartengono, l'area in oggetto possa essere funzionale ad attuare interventi di rigenerazione urbana sui margini urbani, pertanto si chiede che il lotto oggetto di istanza sia incluso nel Territorio Urbanizzato,

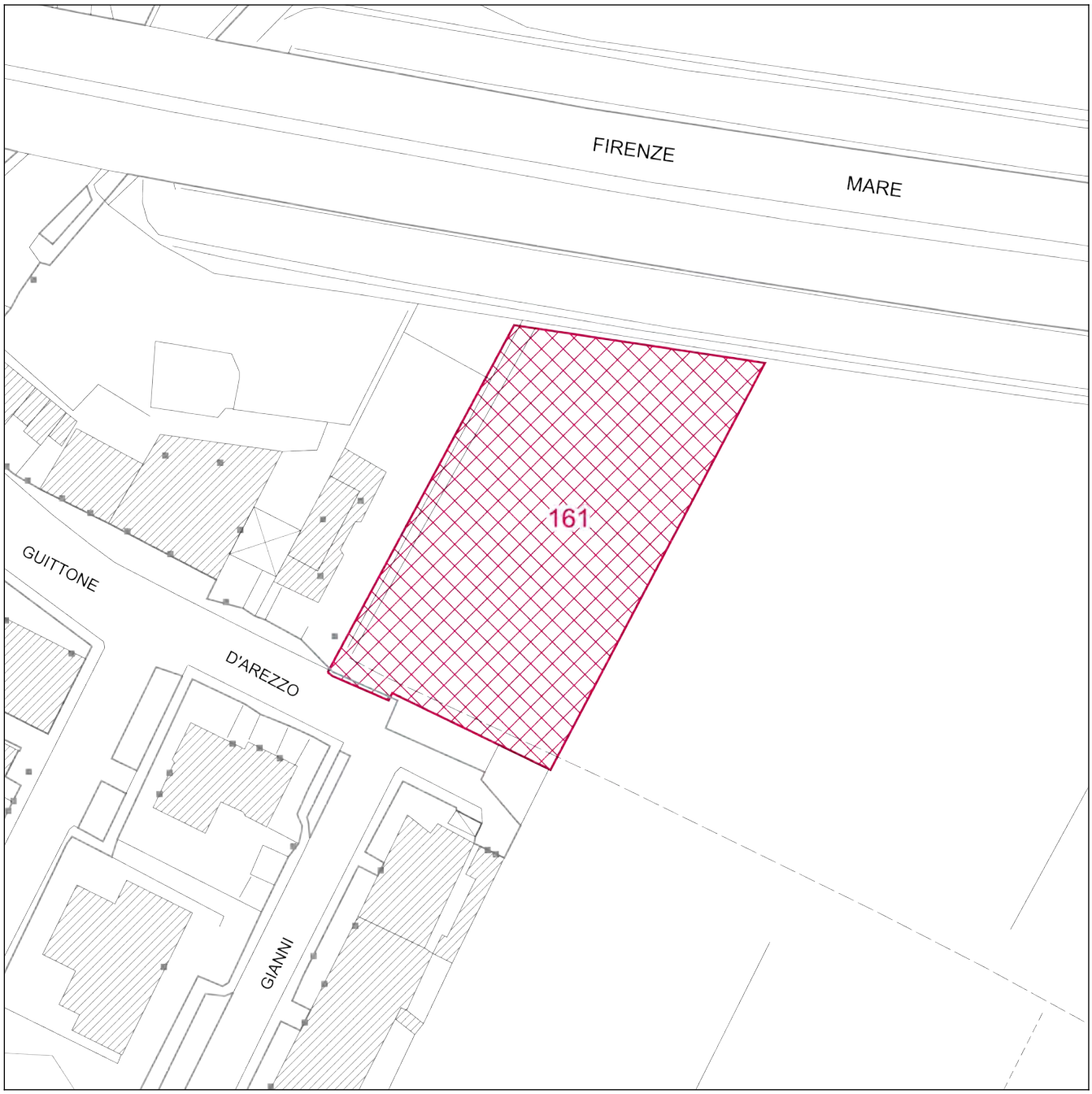
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata si ritiene che l'area in oggetto sia stata correttamente classificata fra gli Ambiti Periurbani, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA .
L'area in oggetto non ha pertanto le caratteristiche per essere inserita in territorio urbano, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 65/2014, pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 162

P.G.: 223428 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Santi Matteo

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 41 - Particella 1702

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto della presente osservazione è situata nella zona Ovest di Prato tra la declassata e via Renzo degli Innocenti. Questa è classificata nel PS adottato come ambito periurbano e si richiede: "In queste porzioni di terreni è valutabile in sede di PO anche l'inserimento di nuova progettualità da sottoporre, se del caso, a conferenza di copianificazione. La capacità edificatoria ritenuta eventualmente ammissibile potrà essere generata, oltre che dalla dimensione del terreno di atterraggio, anche da quella riconoscibile da future proposte di perequazione urbanistica".

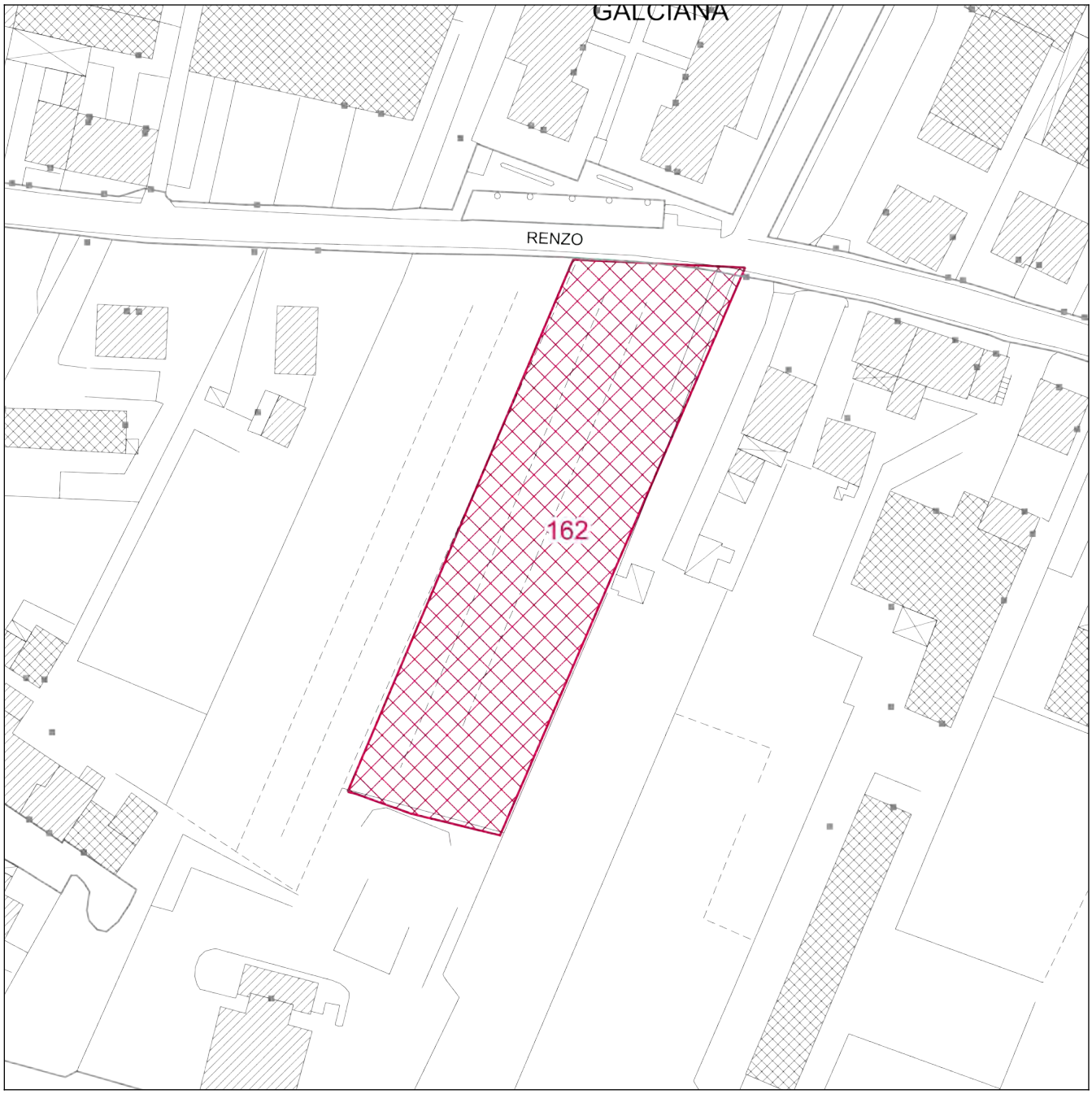
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 163

P.G.: 222430 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Trebbi Fernanda

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 83 - Particella 43

Foglio 83 - Particella 338

Foglio 83 - Particella 532

Foglio 83 - Particella 533

Foglio 83 - Particella 2092

Foglio 83 - Particella 2093

Foglio 83 - Particella 2229

Foglio 83 - Particella 2230

Foglio 83 - Particella 2261

Foglio 83 - Particella 2354

Foglio 83 - Particella 2360

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AE_3 - Carta della vegetazione

QC_AE_4 - Elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Con la presente osservazione si richiede che l'area situata in località Grignano-Cafaggio, e censita al Catasto con F.83 e part. 43,338, 532, 2092, 2093, 2229, 2230, 2261, 2354, 2360 e altre, siano previsti i seguenti interventi:
- realizzare la viabilità lenta della tav. ST_PP2 e del Piano Operativo in modo da connetter l'Utoe di riferimento e reintegrale la viabilità interpoderale,
- favorire l'aggregazione gestionale dei terreni agricoli
- permette la realizzazione di struttura a servizio della mobilità lenta e dalla vendita di prodotti agricoli di filiera corta
- dotare l'asse autostradale di sottopassi campestri che favoriscano la mobilità di persone e animali
- realizzare fasce vegetazionali arboree su entrambi i lati della autostrada, adeguate a limitare la dispersione delle emissioni sonore e inquinanti.

Controdeduzione tecnica:

Si rileva che, benchè coerenti con gli obiettivi statutari e strategici del presente Piano Strutturale e del Parco delle Piana, le richieste attengono ad aspetti realizzativi che esulano dalle competenze del presente strumento, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Pertanto l'osservazione è non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 164

P.G.: 223696 **del:** 10/10/2023

Presentata da: Vannucchi Anna Maria

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 59 - Particella 1688

Foglio 59 - Particella 1993

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Oggetto della presente osservazione sono tre particelle della superficie complessiva di circa 16207 mq ubicata tra viale Leonardo Da Vinci , via Traversa Pistoiese e via Alloro. Gli strumenti urbanistici inseriscono l'area all'interno del perimetro dell'UTOE 6, in territorio urbanizzato, zona omogenea B, con destinazione V1. Preme ricordare come nel Piano Secchi 2018/2019 tale area avesse una capacità edificatoria a completamento del comparto sud del Viale Leonardo Da Vinci. In tal senso viene rinnovata la disponibilità della proprietà di mettere a disposizione l'area ai fini di un'edificazione anche con funzioni di servizio e comunque con particolare spazio alla progettazione secondo criteri di sostenibilità ambientale. Si evidenzia inoltre la possibilità di creare un collegamento viario tra via Alloro e via Traversa Pistoiese.

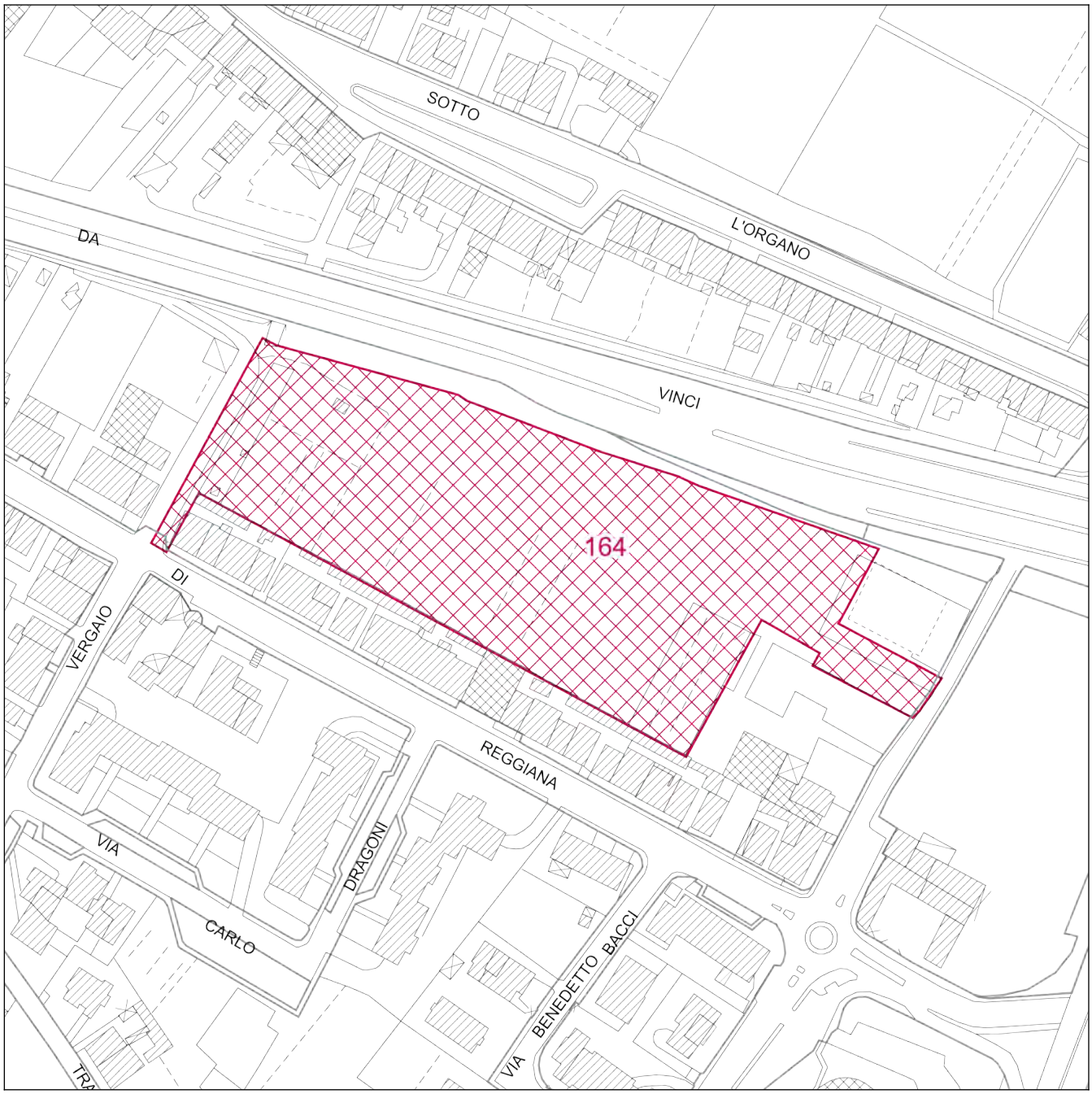
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Pertanto l'osservazione risulta non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 165

P.G.: 223711 **del:** 10/10/2023

Presentata da: Guarducci Giovanni

In qualità di: Legale rappresentante della società Guarducci Costruzioni srl

Riferimenti catastali:

Foglio 57 - Particella 2335

Foglio 57 - Particella 2334

Foglio 57 - Particella 2284

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

Descrizione dell'osservazione:

Oggetto della presente osservazione sono tre particelle ubicate lungo la via Franco Vannetti Donnini e via Torcicoda, che attualmente il PO inserisce nella UTOE 5, all'interno del territorio rurale, zona omogenea E, paesaggi rurali PR.8, ambiti rurali AR.5. Il PS adottato inserisce dette porzioni territoriali all'interno del perimetro del territorio rurale in "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide" e "ambiti periurbani". Si ritiene che tale classificazione sia poco attinente all'attuale funzionalità dell'area in quanto se portata all'interno del territorio urbanizzato contribuirebbe ad un uso più idoneo dell'area, vista anche la vicinanza di ampi perimetri di territorio urbanizzato. Sarebbe plausibile una ridefinizione dell'area urbana in adiacenza delle abitazioni e degli immobili produttivi con la gestione di una porzione dello stesso per cessione ad usi pubblici. L'area in oggetto risulta essere ubicata in territorio rurale tutelato dalla previsione del Parco Agricolo della Piana come "area di frangia urbana da riqualificare".

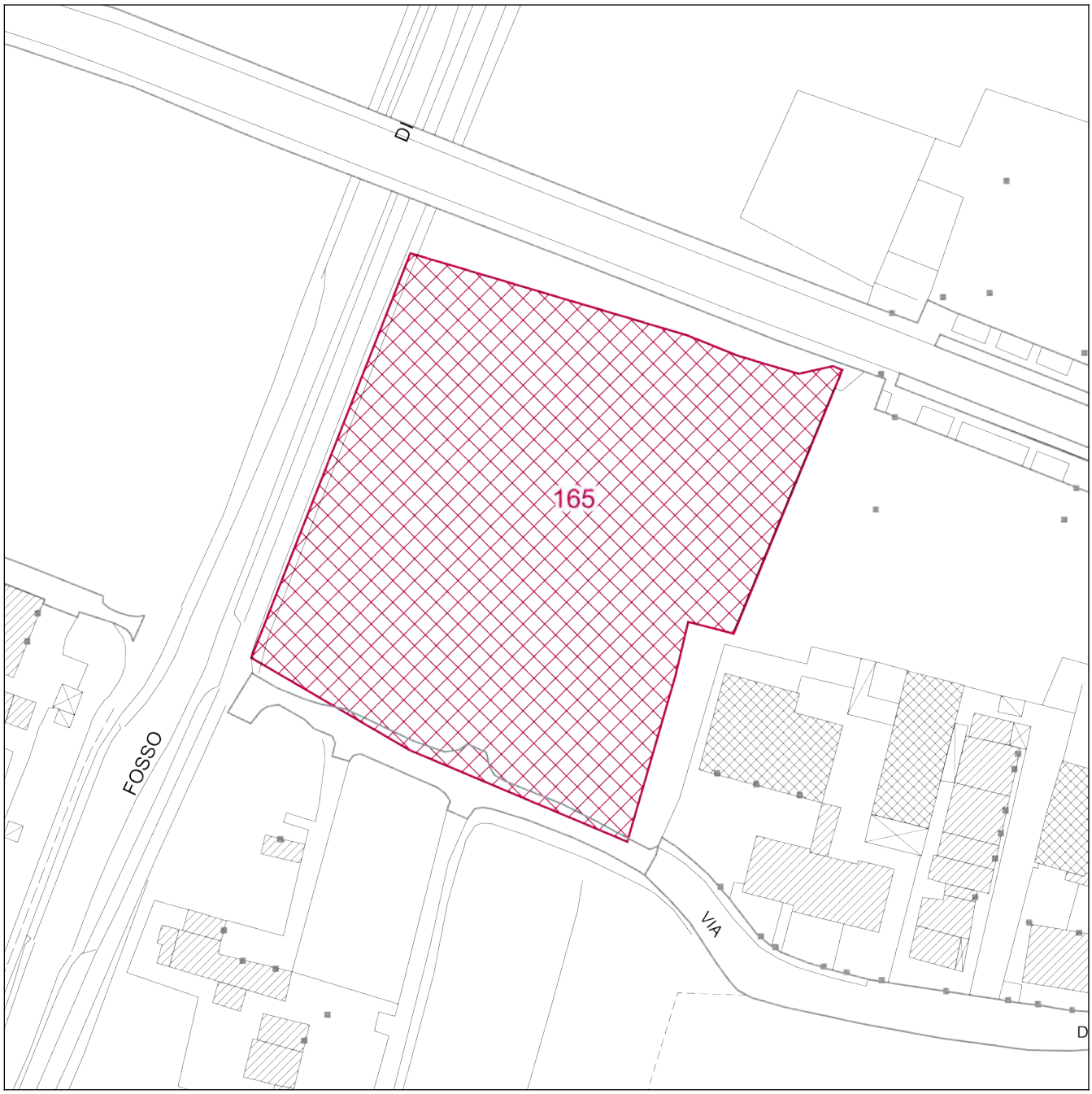
Controdeduzione tecnica:

A fronte di ulteriori valutazioni l'ufficio ritiene corretta la scelta effettuata dal PS che mantiene in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margine, impedendo la saldatura delle aree urbane esistenti evitando la creazione di nuove frange urbane.
Nello specifico l'immediata prossimità con il fosso di Iolo giustifica maggiormente la scelta pianificatoria che inserisce dell'area negli ambiti perifluviali, salvaguardando in tal modo l'intorno fluviale e garantendo una continuità di tipo ecologico e paesaggistico. Detto ciò l'osservazione è da considerarsi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 166

P.G.: 223719 **del:** 10/10/2023

Presentata da: Boganini Gabriella

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 32 - Particella 324

Foglio 32 - Particella 6

Foglio 32 - Particella 219

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione di riferisce ad un'area lungo la via Pistoiese, che attualmente il Piano operativo inserisce nel perimetro della UTOE 8 all'interno del territorio urbanizzato, destinazione V1. Il PS adottato inserisce dette porzioni territoriali all'interno del territorio rurale in "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide". Si ritiene che detta previsione di Piano risulta poco attinente alla funzionalità dell'area che, se mantenuta in territorio urbano, contribuirebbe ad una rivalutazione del territorio e soprattutto ad una maggiore utilità dell'area rivolta anche all'interesse pubblico. Si chiede di ricondurre l'area in territorio urbano al fine di implementare la fruibilità dell'area stessa con la realizzazione della stazione ferroviaria di Mazzone e locali a servizio sia della stazione che dell'area produttiva commerciale e abitativa circostante. Ad ulteriore rafforzamento di tale richiesta si evidenzia che l'area in oggetto, seppur non edificata, risulta non far parte di un sistema ambientale omogeneo, in quanto perimetrata a sud dalla ferrovia, a nord da via Pistoiese, a est dall'abitato di Mazzone e ad ovest dall'area industriale di Montemurlo.

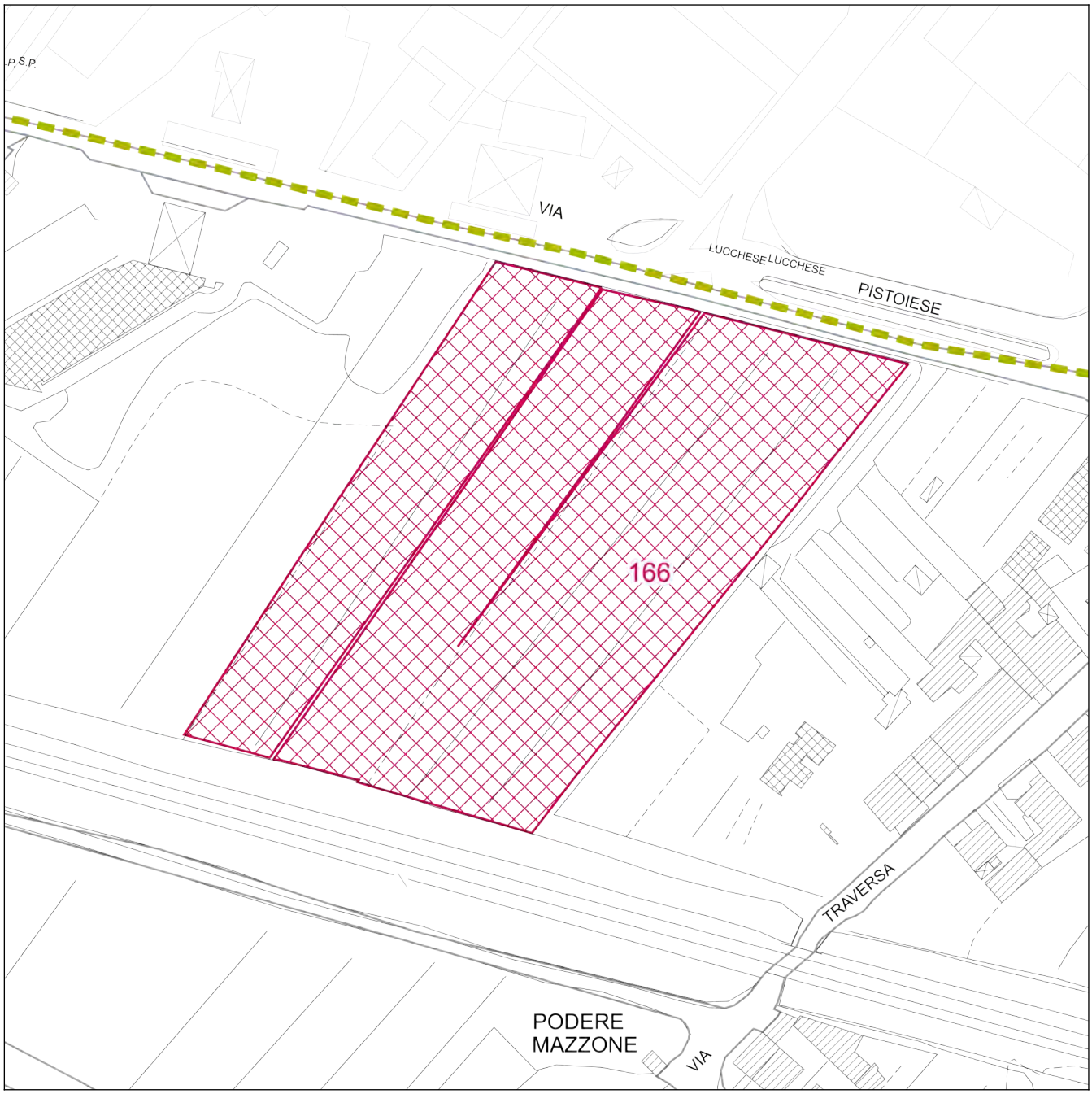
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Si rileva inoltre che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 167

P.G.: 223728 **del:** 10/10/2023

Presentata da: Boganini Paola

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 32 - Particella 6

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica alle osservazioni n.166 con PG 223719 e n. 168 con PG 223732.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica alle osservazioni n.166 con PG 223719 e n. 168 con PG 223732.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 168

P.G.: 223732 **del:** 10/10/2023

Presentata da: Boganini Marcella

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 32 - Particella 19

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica alle osservazioni n. 166 con PG n. 223719 e n. 167 con PG 223728.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica alle osservazioni n. 166 con PG n. 223719 e n. 167 con PG 223728.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 169

P.G.: 224402 **del:** 11/10/2023

Presentata da: Giommaroni Massimo

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Con la presente osservazione il tecnico integra la propria carta di identità. Si riferisce all'osservazione n. 134 con PG n. 222465.

Controdeduzione tecnica:

Con la presente osservazione il tecnico integra la propria carta di identità. Si riferisce all'osservazione n. 134 con PG n. 222465.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 170

P.G.: 225006 **del:** 11/10/2023

Presentata da: Chiesa Loretta

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica alla n. 94 con P.G. n. 222374 e alla n.177 P.G. 233161 del 20/10/2023.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica alla n. 94 con P.G. n. 222374 e alla n.177 P.G. 233161 del 20/10/2023.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 171

P.G.: 226272 **del:** 12/10/2023

Presentata da: Giommaroni Massimo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Con la presente osservazione il tecnico integra l'osservazione n. 126 con PG n. 222445 allegando le procure dei proprietari.

Controdeduzione tecnica:

Trattandosi di integrazione documentale, l'osservazione si ritiene non pertinente.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 172

P.G.: 227086 **del:** 13/10/2023

Presentata da: Cappelli Caterina

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 21 - Particella 1491

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

ST_PP_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno per cui vengono presentate le osservazioni,è posto in Via Gennaro Coppola,(UTOE7) in una zona dotata di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria , le osservazioni non riguardano l'intera particella ma solo una porzione, la parte attestante la via Coppola e precisamente quella parte che nel Piano Strutturale vigente rientra nel territorio urbanizzato. Lo si può considerare un terreno di frangia del territorio urbano, pertanto si richiede che la porzione evidenziata nell'allegato possa essere rinserita nel territorio urbanizzato, e tolta dal territorio agricolo dal Parco della Piana. Le motivazioni per cui si richiede l'inserimento della porzione terreno identificata al foglio 21 particella 1491 ,nel territorio urbano è che essendo prospiciente la strada ed essendo in un contesto urbanizzato e abitativo, tale porzione possa essere adibita a verde per attrezzature sportive private, destinazione attuale nel Piano Operativo, o comunque destinata a funzioni a servizio della collettività e del quartiere.

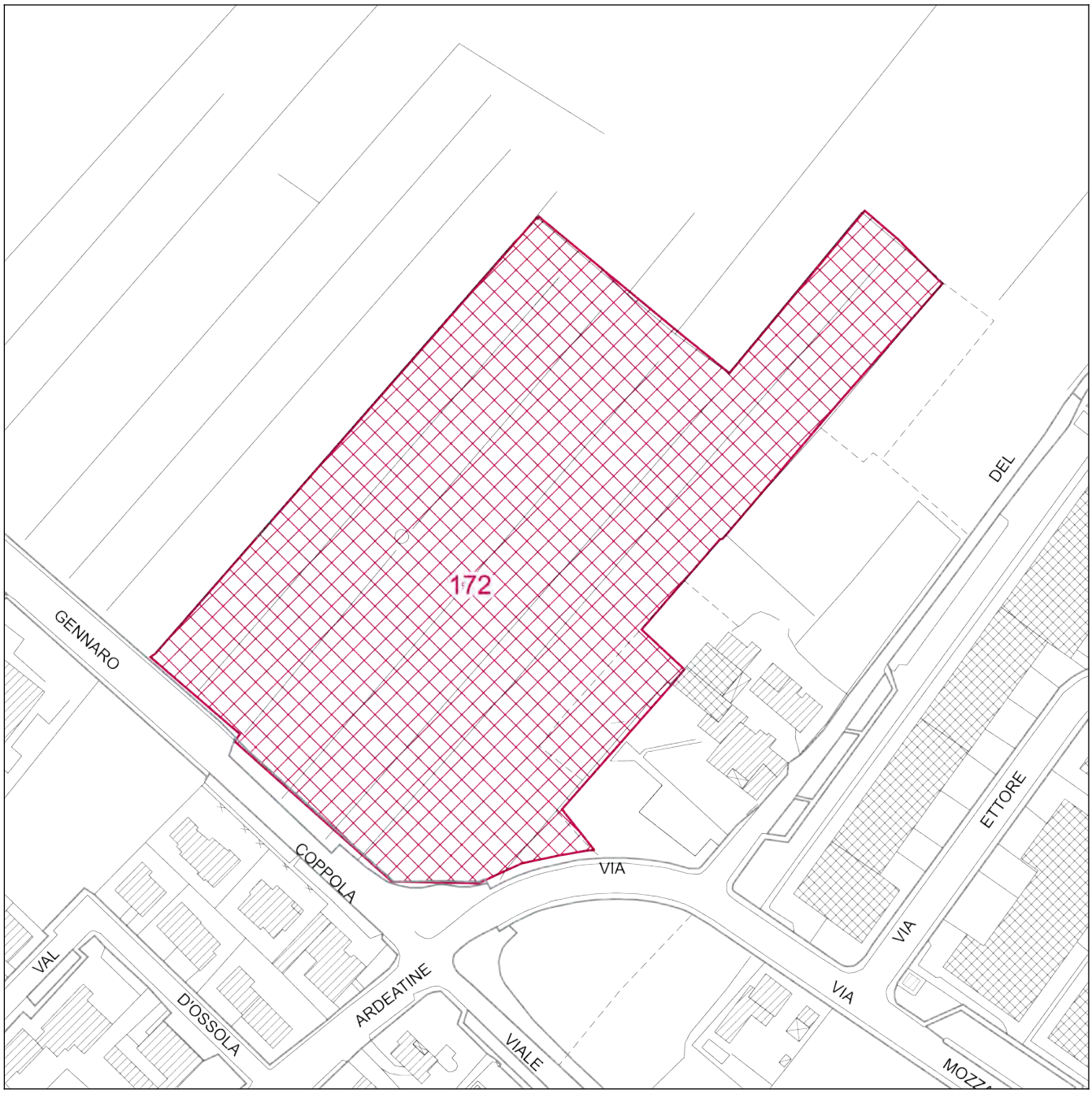
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide”, in quanto aree adiacenti alle aste fluviali principali e alle gore, in accordo con quanto definito dall’art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L’area non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l’osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 173

P.G.: 228722 **del:** 16/10/2023

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

Con la presente osservazione il tecnico inoltra la documentazione fotografica riferita all'osservazione N. 89 con PG n. 222366.

Controdeduzione tecnica:

Nessuna

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 174

P.G.: 227083 **del:** 13/10/2023

Presentata da: Cappelli Caterina

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 21 - Particella 38

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

ST_PP_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno per cui vengono presentate le osservazioni,è posto in Via Gennaro Coppola,(UTOE7) in una zona dotata di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria , le osservazioni non riguardano l'intera particella ma solo una porzione, la parte attestante la via Coppola e precisamente quella parte che nel Piano Strutturale vigente rientra nel territorio urbanizzato. Lo si può considerare un terreno di frangia del territorio urbano, pertanto si richiede che la porzione evidenziata nell'allegato possa essere rinserita nel territorio urbanizzato, e tolta dal territorio agricolo dal Parco della Piana. Le motivazioni per cui si richiede l'inserimento della porzione terreno identificata al foglio 21 particella 38 ,nel territorio urbano è che essendo prospiciente la strada ed essendo in un contesto urbanizzato e abitativo, tale porzione possa essere adibita a verde per attrezzature sportive private, destinazione attuale nel Piano Operativo, o comunque destinata a funzioni a servizio della collettività e del quartiere.

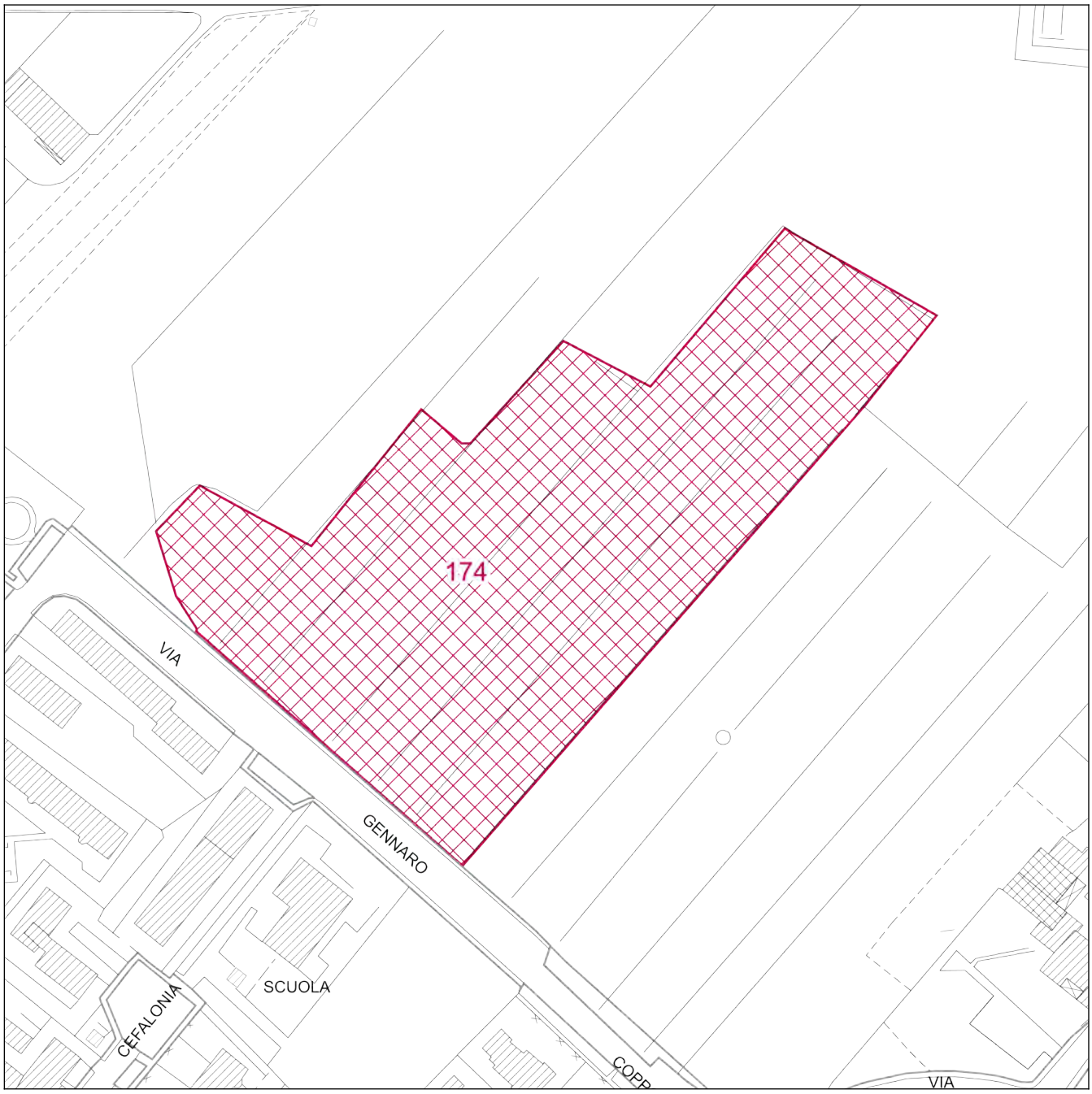
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l’area oggetto di osservazione fra gli “ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide”, in quanto aree adiacenti alle aste fluviali principali e alle gore, in accordo con quanto definito dall’art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L’area non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l’osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 175

P.G.: 224376 **del:** 11/10/2023

Presentata da: Giommaroni Massimo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Con la presente osservazione il tecnico integra il proprio documento di identità. Si riferisce all'osservazione n. 126 con PG n. 222445.

Controdeduzione tecnica:

Nessuna

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 176

P.G.: 222382 **del:** 09/10/2023

Presentata da: Calamai Simone

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente comune di Montemurlo

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto la previsione numero 1 dell'Elaborato "Dp_1_1- Previsioni soggette alle Conferenza di Copianificazione" nella quale viene individuata come zona soggetta alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo di 10.000 mq di SE un'area libera a confine con il comune di Montemurlo, attualmente rurale. Si rileva che l'area svolge una importante funzione di filtro verde tra l'abitato esistente le lo svincolo della seconda tangenziale e non si ritiene opportuno prevedere la realizzazione di un insediamento produttivo in questa zona in prossimità degli edifici residenziali di via IV novembre e via Calatafimi del comune di Montemurlo.
Inoltre si rileva che l'area ha pericolosità da alluvioni frequenti molto elevata e elevata e non si ritiene corretta l'esclusione dell'area dal Parco agricolo della Piana e dall'ambito di tutela della aree umide nell'elaborato "ST_Disc_1- Disciplina del territorio".
Si chiede pertanto che nel documento "Dp_1_1- Previsioni soggette alle Conferenza di Copianificazione" sia rivista la previsione inserendo una salvaguardia per gli isolati residenziali esistenti e le aree rurali situate in corrispondenza di essi.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è accolta riguardo alla richiesta che siano inserite norme di salvaguardia degli isolati residenziali esistenti, si fa presente che l'edificato residenziale a cui ci si riferisce nell'osservazione risulta già completamente circondato da edifici industriali già realizzati negli anni e ammessi dal comune di Montemurlo.
Inoltre si fa presente che nelle prescrizioni paesaggistiche della scheda di riferimento nell'elaborato "Dp_1_1- Previsioni soggette alle Conferenza di Copianificazione" si riportano le seguenti prescrizioni:
"La previsione della nuova area industriale, per preservare il varco della rete ecologica regionale, dovrà attestare il sedime edificato verso il perimetro occidentale dell'area e dovrà prevedere, per il trattamento delle aree pertinenziali a verde, il mantenimento della tessitura agraria presente nell'intorno.
La viabilità di distribuzione interna e le aree adibite a parcheggio pertinenziale dovranno essere caratterizzate dalla presenza di schermature verdi e alberature tali da configurare un miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi.
Eventuali elementi migliorativi ed adeguamenti volti a perseguire una maggiore coerenza con gli obiettivi declinati nei documenti del PIT saranno dettagliati in fase di definizione dell'Area di trasformazione del Piano Operativo, di convenzione urbanistica e progettazione esecutiva."
Pertanto si ritiene l'osservazione già soddisfatta.

Accoglibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 177

P.G.: 233161 **del:** 20/10/2023

Presentata da: Chiesa Loretta

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Disciplina

DP_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica a quelle n. 94 con PG n. 222374 e n.170 con PG 225006.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica a quelle n. 94 con PG n. 222374 e n.170 con PG 225006.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 178

P.G.: 221533 **del:** 09/11/2023

Presentata da: Bertazzini Franco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 29 - Particella 552

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica all'osservazione n. 64 con PG n. 221526.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica all'osservazione n. 64 con PG n. 221526.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 179

P.G.: 252219 **del:** 16/11/2023

Presentata da: Doni Francesca

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 66 - Particella 753

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

Descrizione dell'osservazione:

Porzione della particella 753 Fg.66 ricade erroneamente in territorio rurale, tuttavia trattasi di resede privato usato da sempre come giardino di pertinenza dell'immobile. Si allegano estratto catastale, foto attuali del giardino e foto d'archivio (allegate alla concessione edilizia n. 257/86).

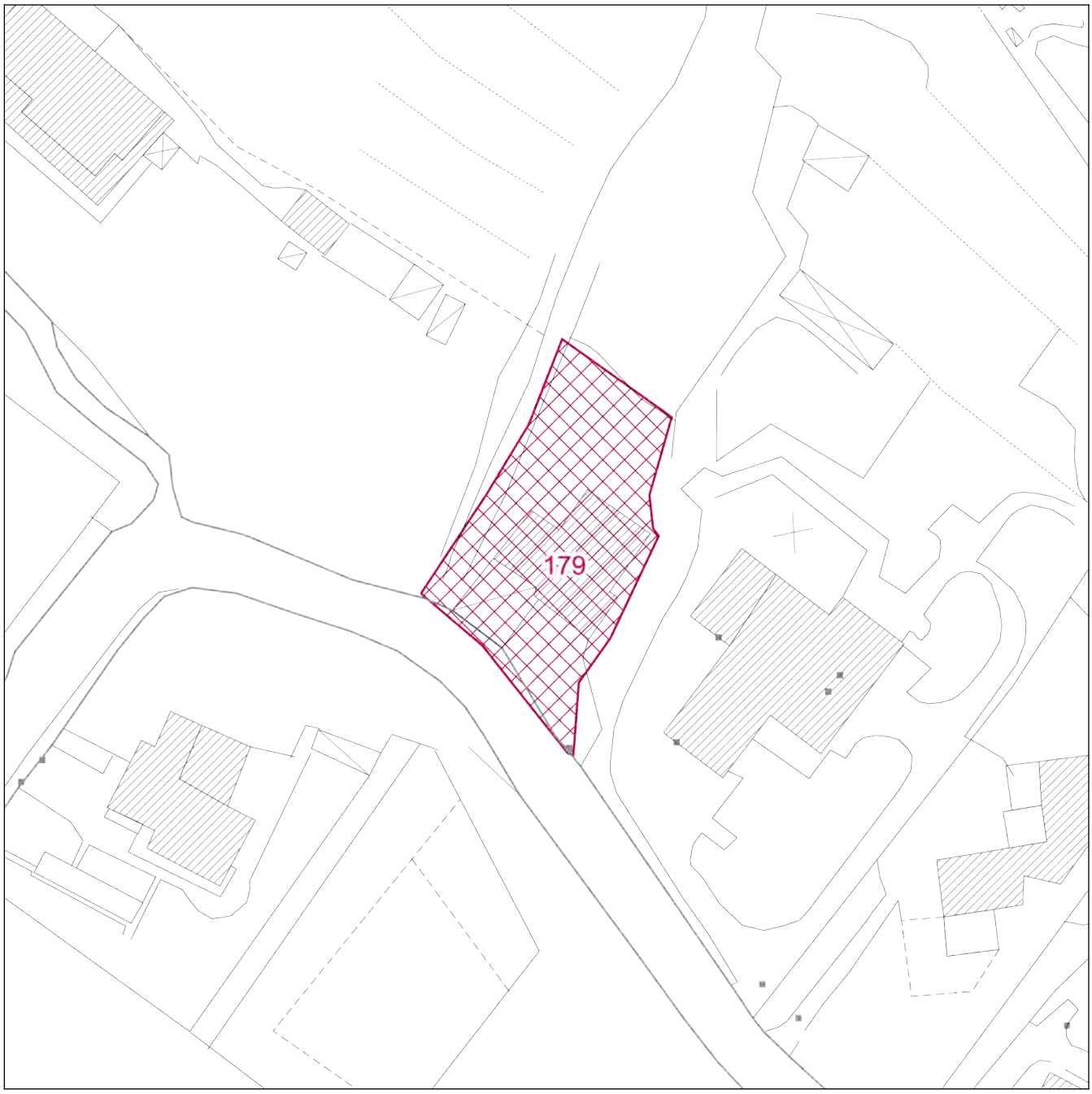
Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile una lieve correzione del perimetro del territorio urbanizzato per adeguarlo allo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto delle disposizioni del PS, stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 180

P.G.: 250345 **del:** 14/11/2023

Presentata da: Peralta Franco

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 23 - Particella 3159

Foglio 23 - Particella 3160

Foglio 23 - Particella 3154

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC_AI_1 - Uso del suolo urbano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

Il vigente strumento urbanistico ha classificato le p.lle di mia proprietà in un sub-sistema TL1- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale; sempre il vigente strumento urbanistico, ha classificato la p.lla 3157 di proprietà del Comune di Prato in un sub-sistema Avp verde attrezzato e parchi. Si chiede che possa essere modificata la destinazione urbanista della p.lla 3157 con una destinazione tale da poter essere accorpata alla propria abitazione e poter così addivenire ad un atto di permuta con il Comune di Prato.

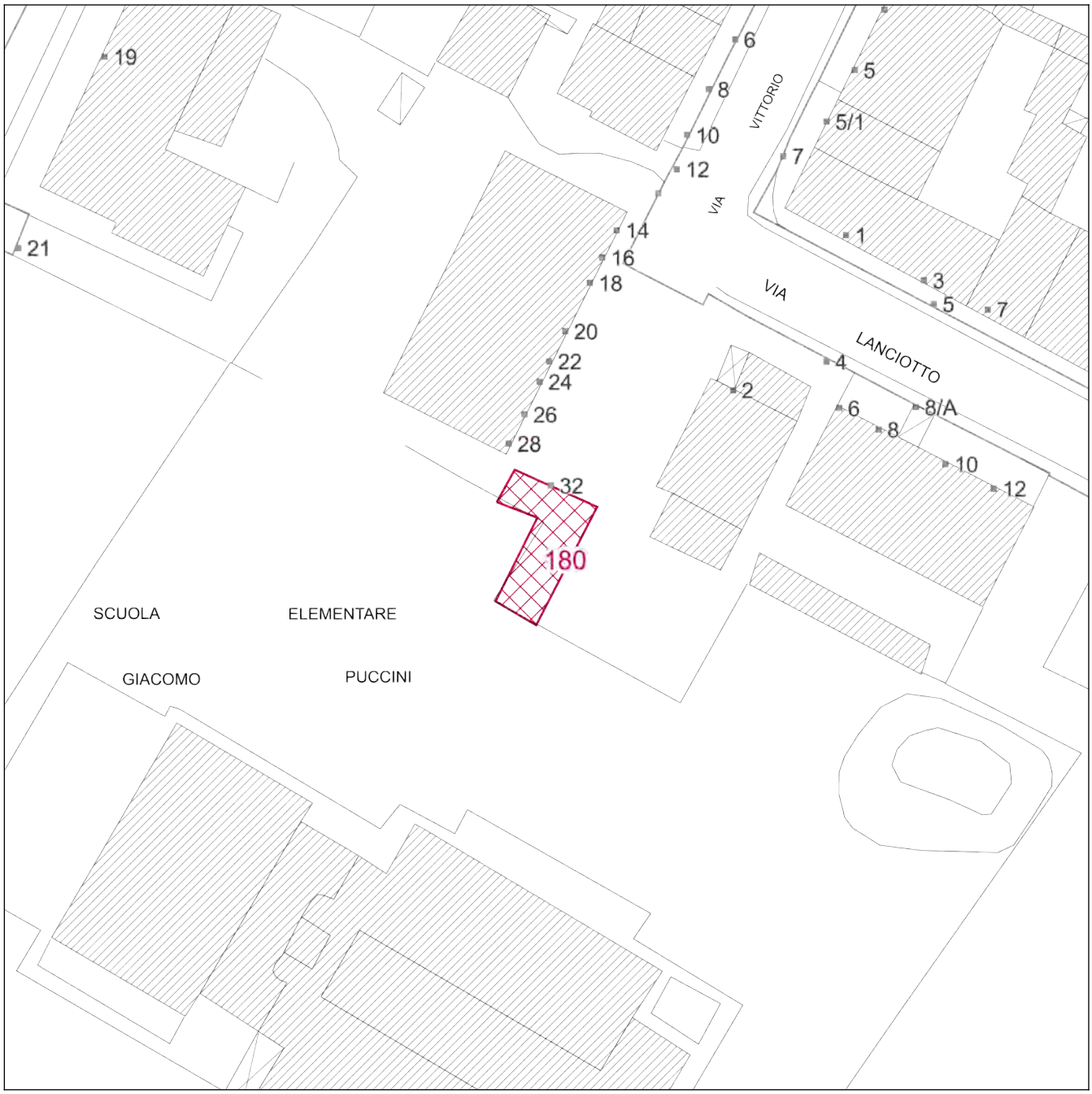
Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell’uso dei suoli.

Accoglibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione:

Estratto di mappa cartografica



Osservazione n. 181
pervenuta con PG 223547 del 9/10/2023 - Contributo Regione Toscana , settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

Il presente contributo, evidenzia alcuni elementi da approfondire in riferimento alla compatibilità dell'atto con la L.R. 65/2014 e con il PIT-PPR approvato con DCR. n. 37 del 27/03/2015.

OSSERVAZIONE 1

COERENZA TRA QUADRO CONOSCITIVO, STATUTO E STRATEGIE E COGENZA DELLE STRATEGIE . Per alcuni aspetti ecologici e ambientali, non si ritrova corrispondenza tra "quadro conoscitivo" e "strategia", così come le tavole delle strategie non sembrano avere una piena corrispondenza nella "disciplina". Per rendere maggiormente comprensibile il livello di cogenza di alcuni elaborati (ad esempio "la città della prossimità, strategie di riqualificazione del patrimonio edilizio industriale, previsioni soggette alla conferenza di copianificazione), si suggerisce di specificarne la valenza normativa nella Relazione Generale e di verificare, come meglio specificato ai punti successivi, la corrispondenza tra le voci presenti nelle elaborazioni cartografiche e i dispositivi della Disciplina di piano.

RISPOSTA 1

COERENZA TRA QC, STATUTO E STRATEGIE E COGENZA DELLE STRATEGIE.

Al fine di rendere più esplicite le strategie generali già presenti nei contenuti del Piano Strutturale agli art.59, 63 e 64 si propone di :

- integrare la relazione al paragrafo *"6.3 Strategie per il sistema insediativo e il perseguimento della qualità ecologica ambientale"*, inserendo un testo esplicativo in cui si descrivono gli elementi della tavola e il riferimento alle strategie delle NTA.
- nella tavola Str.4 - Individuazione strategie generali sostituire la voce di legenda *"Strategie di riqualificazione del patrimonio edilizio industriale"* con *"Le strategie per il sistema produttivo"*, in modo da individuare in maniera univoca la strategia comunale negli elaborati grafici,
- inserire all'art.63 la specifica *"Il PS promuove obiettivi di sviluppo sostenibile delle aree produttive pianificate, individuate all'elaborato "Str.4 Individuazione strategie generali"* grafici e nelle relazione illustrativa al paragrafo 6.4, inserendo i riferimenti all'elaborato *Str.4- Individuazione strategie generali.*

L'osservazione risulta accoglibile.

OSSERVAZIONE 2

DIMENSIONAMENTO DEL PS (ARTT.81-82-83)

In riferimento al dimensionamento, si chiede di chiarire quanto affermato in Relazione (p.to 6.8.1), ovvero che "non sono compresi nel dimensionamento gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana".

RISPOSTA 2

DIMENSIONAMENTO DEL PS (ARTT.81-82-83)

Si chiarisce che nel citato passo della Relazione Generale al p.to 6.8.1, si intende affermare che il Piano Strutturale applica quanto riportato all'art. 5 del DPGR n. 32/R del 5 luglio 2017, *"Disposizioni generali sulla definizione delle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale e sul dimensionamento quinquennale del piano operativo"* che recita: *"Le dimensioni massime sostenibili del piano strutturale sono costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio*

esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 125 della l.r. 65/2014”.
Per ovviare ad interpretazioni errate o fuorvianti si propone di modificare la frase *“non sono compresi nel dimensionamento gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana”* con *“Le dimensioni massime sostenibili del piano strutturale sono costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 125 della l.r. 65/2014”,* al punto al p.to 6.8.1 della Relazione Generale.
L’osservazione risulta accoglibile.

OSSERVAZIONE 3 DISCIPLINA DEL TERRITORIO (tav. ST_DISC_1)
3.1 - Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana
La tavola ST_DISC_1 individua, all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, le “aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana”, aree libere intercluse nell’edificato. A fronte della strategicità riconosciuta, nel PS non è stata elaborata una disciplina specifica per tali aree. Si ritiene necessario integrare la disciplina in tal senso.
Si chiede di chiarire altresì se tutte queste aree corrispondano a quelle definite dall’art.4 c.4 della LR 65/14.
3.2 - Per il perseguimento dell’obiettivo del miglioramento della funzionalità ecologico ambientale, ma anche della riqualificazione e dell’innalzamento dei requisiti prestazionali delle aree urbane, occorre che gli elaborati statutari e gli elaborati di disciplina e di strategia siano coerenti: si chiede quindi di verificare che gli ambiti appartenenti alla struttura ecosistemica e agroforestale, mantengano la loro natura di ambiti rurali, pur con differenti politiche di relazione con gli insediamenti, sia nelle tavole conoscitive che nella disciplina (tav. ST_DISC_1):

- con specifico riferimento all’area “strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana” **localizzata tra via Galcianese, viale Changzhou e l’abitato di Capezzana**, si ritiene che, sia per la continuità con le aree circostanti, sia per la classificazione che ne ha dato il QC, debba essere assimilata all’ambito periurbano, assoggettandola alla corrispondente disciplina; qualora l’AC ritenga che quest’ambito abbia delle peculiarità diverse, ***si chiede di mettere in evidenza le caratteristiche che hanno portato alla scelta di differenziare quest’area dall’ambito periurbano circostant****e*, includendola nel perimetro del territorio urbanizzato.
- con riferimento all’area “strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana” ad ovest dell’interporto, si evidenzia che nell’ambito lungo il Bisenzio in prossimità di Gonfienti: il QC (tav.20.6 rete ecologica) ha individuato un corridoio ecologico da riqualificare, circondato da aree agricole e aree umide con matrice agricola a bassa e media permeabilità ecologica, lo Statuto (tav.2.4 struttura ecosistemica e agroforestale) ha riconosciuto nelle stesse aree il morfotipo delle aree agricole di pianura con elevata presenza di aree umide relittuali ed elementi forestali” e il “morfotipo delle aree agricole residuali intercluse”. Coerentemente con le analisi conoscitive del PS, si ritiene opportuno che l’area venga classificata come “ambito agricolo periurbano” per le sue caratteristiche agricole, per la presenza del corridoio ecologico, per la caratterizzazione archeologica, nonché con la finalità di implementare la permeabilità ecologica di una zona particolarmente frammentata sotto il profilo ecologico.

- L’area inedificata tra via Liliana Rossi e via S. Martino per Galceti, è riconosciuta nel QC come “morfotipo delle aree agricole residuali intercluse”: si ritiene che, in coerenza con lo statuto, *anche detta area debba essere riconosciuta nel territorio rurale e debba essere applicata ad essa la disciplina di tutela del morfotipo, di cui all’art. 18*, in cui si evidenzia la necessità di definire un paesaggio coerente col contesto agricolo e di rafforzare le relazioni di reciprocità tra ambiente urbano e rurale, attraverso la ricostituzione delle reti ecologiche e la realizzazione di reti di mobilità dolce.

3.3 - Ambiti agricoli periurbani

Nella tav. ST_DISC_1 sono individuati gli ambiti periurbani, con la specifica “aree rurali di margine e intercluse”: per coerenza con l’art. 67 della LR 65/14, si suggerisce di eliminare dalla legenda la dicitura “aree rurali di margine e intercluse”, che connota gli ambiti periurbani solo da un punto di vista localizzativo e non qualitativo.

RISPOSTA 3

3.1 - Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana

Si chiarisce che tutte le aree indicate come “aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana” nella tavola St_Disc_1, corrispondono a quelle definite dall’art.4 c.4 della LR 65/14, così come dichiarato nell’avvio del procedimento (DCC. n.33 del 08/07/2021), nell’elaborato che definiva il territorio urbanizzato.

Tali aree sono disciplinate all’art. 30 *“Individuazione del territorio urbanizzato”* della Disciplina di Piano che per esse, al comma 4, prevede: *“In coerenza con l’art.4 co.4 della L.R. 65/2014, il Piano strutturale individua all’interno del territorio urbanizzato alcuni ambiti su cui operare strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, con ciò concorrendo anche al potenziamento delle prestazioni ambientali urbane complessive e alla fruizione di tali aree. Con riferimento agli ambiti in questione il Piano operativo ed i correlati strumenti di natura attuativa dovranno, in particolare, orientarsi alla realizzazione di aree e strutture pubbliche e di interesse pubblico a servizio dei contesti insediativi densamente abitati che le circondano, anche ospitando servizi per la collettività, aree sportive, parchi anche di livello territoriale, in ciò valorizzando la necessaria interazione tra i profili di fruizione e il potenziamento delle prestazioni ambientali urbane complessive.”*

Inoltre, il PS, nei limiti della propria natura non conformativa, offre compiuta disciplina alle suddette aree in ragione delle previsioni di cui all’art.30, sia attraverso le indicazioni della tavola generale delle strategie che negli articoli della disciplina riportati di seguito, individuando gli obiettivi strategici per le singole aree. In particolare si rileva:

All’art.64 co 2:

- Indirizzare la progettazione delle aree indicate come “grandi parchi” al fine di garantire il mantenimento del carattere di ruralità moderatamente strutturato al fine di consentirne la fruibilità pubblica. Per le aree di accesso ai parchi dovranno prevedere spazi filtro di mediazione che oltre a segnare la presenza del parco potranno ospitare aree di sosta integrata.
- Definire apposita disciplina di intervento per gli spazi aperti destinati a ospitare aree di servizio per la collettività (parchi, giardini di quartiere, scuole edifici, di culto, impianti sportivi al coperto etc.) perseguendo quanto fin’ora menzionato in merito agli adattamenti della città ai cambiamenti climatici e promuovendo:

  - la tutela degli elementi di invarianza storico insediativa e paesaggistico ambientale in essi contenuta.

- il miglioramento della qualità ambientale nel rispetto dei requisiti di neutralità climatica e contrasto alle isole di calore.
-l'integrazione ed il potenziamento, nelle aree urbane, della dotazione di parchi, aree per lo sport ed il tempo libero
- la promozione di una connessione funzionale ed ambientale con il contesto urbano di riferimento.
- indirizzare la corretta gestione degli spazi residuali o caratterizzati da una scarsa vocazione agricola a possibile riqualificazione della forma urbana.
- indirizzare l'attuazione di spazi aperti, finalizzati alla creazione di nuove forme di spazio pubblico e al rafforzamento delle relazioni di reciprocità tra ambiente urbano e rurale, attraverso la ricostituzione delle reti ecologiche e la realizzazione di reti di mobilità dolce.

Inoltre negli articoli riferiti alle strategie delle UTOE:

Art. 70 - UTOE 2: Soccorso − Grignano − Cafaggio - San Giusto, comma 3. *Indirizzi per il Piano Operativo*, punto 9, "realizzare un grande parco, anche quale collegamento con l'area agricola di San Giusto in direzione est-ovest, implementando gli spazi verdi e a servizio per l'abitato di Cafaggio e Grignano. Per l'ipotesi di applicazione degli istituti perequativi dovrà essere garantita la cessione, da destinare a parco, di almeno il 60% della superficie territoriale complessiva del comparto interessato";

Art. 71 - UTOE 3: Mezzana − Le Fonti – Le Badie, comma 3. *Indirizzi per il Piano Operativo*, punto 6, "realizzare un grande parco, il "Parco delle Fonti", in funzione dell'edificato denso circostante anche tramite lo strumento della perequazione, connesso anche in termini fisici e visuali alle aree aperte del polo ex-Banci; per l'ipotesi di applicazione degli istituti perequativi dovrà essere garantita la cessione, da destinare a parco, di almeno il 60% della superficie territoriale complessiva del comparto interessato";

Art. 72 - UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, comma 2. *Obiettivi specifici* punto 1, "conservare e potenziare il corridoio ecologico ambientale attraverso la valorizzazione degli spazi aperti che costituiscono un varco anche visuale verso la Calvana lungo le fasce di pertinenza fluviale; comma 3 *Indirizzi per il Piano Operativo,* punto 2, "valorizzare le aree perilacuali del lago degli Alcali attivando processi pubblici di conservazione e valorizzazione del corridoio ecologico del Bisenzio"; punto 3 "inserire nuove strutture di servizio compatibili con il contesto per valorizzare il parco fluviale del Bisenzio, già avviato con il progetto "Riversibility"*;*

Art. 74 - UTOE 6: Chiesanuova - San Paolo – Ciliani, comma 2. *Obiettivi specifici*, punto 1,"contribuire al miglioramento del benessere ambientale delle aree dense con la creazione di un sistema di parchi urbani e interventi di forestazione urbana", punto 2 "riqualificare il margine urbano tra le aree agricole interne al territorio urbanizzato"; comma 3. *Indirizzi per il Piano Operativo,* punto 4 "realizzare il Parco dei Ciliani, quale grande parco agrourbano, anche con la presenza di strutture sportive all'aperto, con l'obiettivo e di aumentare il benessere ambientale dell'area densa di Chiesanuova, Borgonuovo e I Ciliani; per l'ipotesi di applicazione degli istituti perequativi dovrà essere garantita la cessione, da destinare a parco, di almeno il 60% della superficie territoriale complessiva del comparto interessato", punto 5 "realizzare il Parco di San Paolo con il ruolo di area filtro tra ambiti densamente costruiti, ricucendo la discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito circostante; per l'ipotesi di applicazione degli istituti perequativi dovrà essere garantita la cessione, da destinare a parco, di almeno il 60% della superficie territoriale complessiva del comparto interessato."

Art. 77 - UTOE 9: Capezzana – Galciana – Sant'Ippolito, comma 2. *Obiettivi specifici*, punto 6 "dotare l'Utoe di un parco urbano integrato a servizi di livello territoriale", comma 3. Indirizzi per il

Piano Operativo, punto 2 “realizzare un parco urbano integrato a servizi di livello territoriale, anche con funzioni di compensazione ambientale”.
Art. 80 - UTOE 12: Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria – Castelnuovo, comma 3 *Indirizzi per il Piano Operativo,* punto 5 “definire interventi di forestazione urbana tra le aree produttive e residenziali e lungo le infrastrutture a servizio delle aree produttive”.
Al fine di operare un miglior coordinamento normativo tra l’art. 30 e gli articoli specifici delle singole UTOE, in accoglimento di quanto suggerito nel contributo regionale si ritiene di :

- inserire all’art. 30 comma 4 l’inciso “In coerenza con l’art.4 co. 4 della LR 65/2014, il Piano strutturale individua all’interno del territorio urbanizzato alcuni ambiti su cui operare strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, *individuati nell’elaborato ST_DISC_1 - Disciplina del territorio come aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana, ...”*
- integrare l’art.30 comma 4 con la seguente alinea: *“Gli obiettivi strategici delle singole aree classificate quali “aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana” sono indicati all’art.64 co 2 e negli articoli delle UTOE di riferimento, ed in particolare negli articoli 70,72,74,77, 80.”*

inserire nei punti degli articoli *70,72,74,77, 80* nei punti sopra indicati la specifica, “*nell’area classificata quale “area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana” nell’elaborato ST_DISC_1”*.
3.2 - Riguardo alla richiesta di verificare che alcuni ambiti in particolare, appartenenti alla struttura ecosistemica e agroforestale, mantengano la loro natura di ambiti rurali, pur con differenti politiche di relazione con gli insediamenti, si ritiene che:

- rispetto all’area delimitata tra via Galcianese, viale Changzhou, l’abitato di Capezzana e via Olinto Nesi, la stessa risulta essere per la quasi totalità di proprietà pubblica e risulta da sempre inserita all’interno degli strumenti di urbanistici comunali come parco agrourbano in quanto unica previsione direttamente attuabile dall’A.C. nella zona compresa tra la prima tangenziale pratese e il popoloso abitato di Galciana e Capezzana. Il Piano Strutturale intende pertanto confermare la potenzialità strategica dell’area in relazione alla riqualificazione delle limitrofe aree abitate, inserendola tra le aree che hanno le caratteristiche di cui all’art. 4 comma 4 della legge 65/2014 e disciplinandola anche con le previsioni strategiche dell’Art. 77 - UTOE 9: Capezzana – Galciana – Sant’Ippolito, comma 2. *Obiettivi specifici*, punto 6 “dotare l’Utoe di un parco urbano integrato a servizi di livello territoriale”, comma 3. *Indirizzi per il Piano Operativo*, punto 2 realizzare un parco urbano integrato a servizi di livello territoriale, anche con funzioni di compensazione ambientale”;
- con riferimento all’area “strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana” ad ovest dell’Interporto, si evidenzia che nell’ambito lungo il Bisenzio in prossimità di Gonfienti, il Piano Strutturale condivide l’obiettivo di tutela del corridoio ecologico da riqualificare, ritenendo di poterlo attuare attraverso strategie specifiche, che verranno puntualmente declinate nel Piano Operativo, che tengano in considerazione della prossimità di dette aree con zone densamente abitate, concorrendo anche al potenziamento delle prestazioni ambientali urbane complessive e alla fruizione di tali aree. Si ritiene di rafforzare tale tutela ecologica ambientale e paesaggistica inserendo all’Art. 72 - UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, comma 3 *Indirizzi per il Piano Operativo*, punto 2, “valorizzare le aree perilacuali del lago degli Alcali attivando processi pubblici di conservazione e valorizzazione del corridoio ecologico del Bisenzio *attraverso un progetto di riqualificazione unitario che garantisca il mantenimento inedificato della continuità della*

fascia perifluviale con l'area perilacuale, con la finalità di implementare la permeabilità ecologica di una zona particolarmente frammentata sotto il profilo ecologico;

- riguardo all'area inedificata tra via Liliana Rossi e via S. Martino per Galceti, si fa presente che il riconoscimento statutario delle aree in oggetto quale "morfotipo delle aree agricole residuali intercluse", e i relativi caratteri e obiettivi di tutela individuati dal Piano Strutturale, sono stati tenuti in debito conto nell'attribuire all'ambito in oggetto la disciplina di "area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana"**,** considerando che la presenza di aree sportive e di infrastrutture viarie importanti (prima tangenziale) hanno di fatto compromesso la continuità e la funzionalità delle aree agricole in oggetto. Considerati i densi e altamente popolati ambiti urbani che circondano l'area, il Piano Strutturale (coerentemente con le vigenti disposizioni normative del Piano Operativo), riconosce il ruolo strategico dell'area interclusa in oggetto per la "realizzazione di aree e strutture pubbliche e di interesse pubblico a servizio dei contesti insediativi densamente abitati che le circondano, anche ospitando servizi per la collettività, aree sportive, parchi anche di livello territoriale, in ciò valorizzando la necessaria interazione tra i profili di fruizione e il potenziamento delle prestazioni ambientali urbane complessive." (art.30 comma.4).
  In particolare i contenuti strategici specifici sono descritti all'Art. 74 - UTOE 6: Chiesanuova - San Paolo – Ciliani, comma 2. *Obiettivi specifici*, punto 1,"*contribuire al miglioramento del benessere ambientale delle aree dense con la creazione di un sistema di parchi urbani e interventi di forestazione urbana"*, punto 2 "riqualificare il margine urbano tra le aree agricole interne al territorio urbanizzato"*;* comma 3. *Indirizzi per il Piano Operativo*, punto 4 "realizzare il Parco dei Ciliani, quale grande parco agrourbano, anche con la presenza di strutture sportive all'aperto, con l'obiettivo e di aumentare il benessere ambientale dell'area densa di Chiesanuova, Borgonuovo e i Ciliani; per l'ipotesi di applicazione degli istituti perequativi dovrà essere garantita la cessione, da destinare a parco, di almeno il 60% della superficie territoriale complessiva del comparto interessato". Si fa presente quindi che l'edificazione di margine costituisce una piccola porzione delle superficie complessiva individuata come **area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana.** A riprova della imprescindibile necessità di tale aree per il reperimento degli standard urbanistici, si rileva che, dal dimensionamento del presente Piano Strutturale, nell'UTOE 6: Chiesanuova - San Paolo – Ciliani, risultano attualmente risiedere 41.700 abitanti, più del 20% della attuale intera popolazione cittadina, e che gli standard urbanistici esistenti risultano assai scarsi rispetto ai minimi ad abitante previsti dal DM.1444/68. Con le previsioni del PS invece, a fronte di un basso incremento di abitanti dell'UTOE, gli standard minimi previsti salgono a 26 mq ad abitante. Si rende noto inoltre che nella parte più a nord dell'area in oggetto sono già in corso di attuazione gli interventi previsti dal Piano Operativo (in particolare, l'area di trasformazione AT5_04 "Nuova edificazione Via San Martino per Galceti" del Piano Operativo).

3.3 - Ambiti agricoli periurbani

Si ritiene di accogliere il suggerimento regionale eliminando dalla legenda degli ambiti periurbani dell'elaborato ST_DISC_1 la parentesi "aree rurali di margine e intercluse".

L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

4. DISCIPLINA DI PIANO

4.1 ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide- art. 33

L'art. 33 della disciplina contiene norme di indirizzo per tali ambiti, che hanno natura di corridoio ecologico e paesaggistico. Si ritiene opportuno dettagliare tale disciplina, integrandola con norme di tutela e di riqualificazione, in particolare volte al superamento delle diverse criticità presenti, anche qualora siano previste trasformazioni urbanistiche.

4.2 previsioni soggette alla conferenza di copianificazione- Nuovo insediamento produttivo a Mazzone - via delle Lame

Si fa presente che il PS individua un direttrice di connettività ecologica che attraversa tutta la zona ovest del territorio comunale di Prato e che l'edificazione dell'area in via Lame non risulta coerente con tale individuazione. Si ribadisce inoltre quanto già evidenziato in conferenza di copianificazione, ovvero che l'area in oggetto,riconosciuta come ambito periurbano, può assolvere alla funzione di separazione e cuscinetto tra il tessuto residenziale e quello produttivo, sia sotto il profilo paesaggistico, sia sotto il profilo della permeabilità ecologica. **Si invita pertanto l'AC a rivalutare la previsione, considerando la possibilità di attribuire all'area funzioni integrative e di servizio ai sistemi insediativi esistenti**.

4.3 strategie per il recupero e la riqualificazione del sistema produttivo

Nella tavola "STR4-individuazione delle strategie generali" sono rappresentate le "aree dei tessuti produttivi pianificati" a cui non è associata una norma: si chiede di integrare la disciplina di piano con un'apposito articolo che definisca e declini le scelte del PS per queste aree.

4.4 - elaborato RN1_1

L'elaborato RN1_1 coincide con la ricerca universitaria effettuata su una parte del patrimonio edilizio industriale pratese, con la quale sono stati costruiti scenari progettuali di riqualificazione ambientale del Macrolotto 1 in ottica di neutralità climatica, mediante azioni di densificazione a zero consumo di suolo, urban greening, demineralizzazione dei suoli e gestione sostenibile del runoff e mitigazione dell'isola di calore urbana. Ritenendo che tale ricerca sia inserita tra gli elaborati di disciplina, si chiede:

- di chiarirne la valenza normativa, tenendo conto che lo studio offre una metodologia di intervento associata ad una proposta circoscritta ad uno specifico ambito territoriale, specificando se il metodo proposto abbia valore di disciplina applicabile in modo estensivo alle aree produttive del comune, oppure si tratti di una previsione di riqualificazione riguardante il Macrolotto 1. A tal proposito si ricorda, che ogni previsione pianificatoria, benchè di livello strategico, deve essere accompagnata dalle necessarie valutazioni degli impatti alla scala territoriale.
- di chiarire il rapporto tra l'incremento volumetrico proposto nel documento e il dimensionamento produttivo del PS.

Si ritiene, infine, che la ricerca presentata debba essere tradotta in un documento di pianificazione che indichi dimensioni e modalità di attuazione degli interventi: appare evidente infatti che la rigenerazione del Macrolotto 1, con le metodologie proposte, debba essere governata dall'AC, per garantirne l'attuazione e il raggiungimento degli obiettivi in termini energetici, ambientali, sociali.

RISPOSTA 4 - DISCIPLINA DI PIANO

4.1 ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide- art. 33

Si precisa che il Ps al comma 3 dell'art. 33 richiede esplicitamente di "evitare sia nuovi consumi di suolo all'interno dell'ambito e limitare gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle

attività agricole e la frammentazione degli agroecosistemi", tuttavia in accoglimento del contributo regionale, si propone di implementare il comma 4 come segue:
"*Al fine della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale e delle aree umide dal punto di vista paesaggistico, e del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, nonché al fine della riduzione del rischio idraulico, Il Piano Operativo in relazione ai differenti caratteri, paesaggistici, ecologici e idrogeologici degli ambiti sopra individuati, dovrà individuare specifiche norme volte a tutelare:*

- *la qualità fisico-chimica dei corsi d'acqua;*
- *mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*
- *le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;*
- *i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, sia nei tratti accessibili al pubblico che nelle aree agricole,*
- *in territorio urbanizzato, l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva e attraverso interventi finalizzati alla rimozione di eventuali elementi artificiali che compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico percettivo*
- *l'integrazione paesaggistica delle infrastrutture viarie*
- *le formazioni arboree di ripa e di golena, anche consentendo interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali*
- *la continuità ambientale necessaria agli spostamenti della fauna.*

4.2 - Previsioni soggette alla conferenza di copianificazione- Nuovo insediamento produttivo a Mazzone - via delle Lame

In merito alle previsioni contenute nell'area di via delle Lame, si rileva che rispetto alle due localizzazioni presentate in sede di richiesta di conferenza, il comune ha tenuto conto degli esiti della stessa riducendo ad una sola le proposte oggetto di trasformazione, e, al fine di salvaguardare il corridoio ecologico individuato dal PIT/PPR e dal PS stesso, è stata integrata la scheda norma con le seguenti prescrizioni paesaggistiche: "La previsione della nuova area industriale, per preservare il varco della rete ecologica regionale, dovrà attestare il sedime edificato verso il perimetro occidentale dell'area e dovrà prevedere, per il trattamento delle aree pertinenziali a verde, il mantenimento della tessitura agraria presente nell'intorno. La viabilità di distribuzione interna e le aree adibite a parcheggio pertinenziale dovranno essere caratterizzate dalla presenza di schermature verdi e alberature tali da configurare un miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi. Eventuali elementi migliorativi ed adeguamenti volti a perseguire una maggiore coerenza con gli obiettivi declinati nei documenti del PIT saranno dettagliati in fase di definizione dell'Area di trasformazione del Piano Operativo, di convenzione urbanistica e progettazione esecutiva."

4.3 strategie per il recupero e la riqualificazione del sistema produttivo

Si ritiene che la mancata individuazione di norme afferenti le "aree dei tessuti produttivi pianificati" dell'elaborato "STR4-Individuazione delle strategie generali", rappresentata nel contributo regionale, derivi da un mancato coordinamento tra i contenuti normativi, in particolare quelli dell'art. 63 - *Le strategie per il sistema produttivo*, e i contenuti grafici. Pertanto si ritiene di

modificare il titolo della sezione di riferimento nell'elaborato "STR4-Individuazione delle strategie generali" da "Strategie per il recupero e riqualificazione del sistema produttivo" a " Strategie per il sistema produttivo", in coerenza con lo stesso art.63.

4.4 - elaborato RN1_1

A chiarimento di quanto riportato nel contributo regionale si evidenzia che:

- l'elaborato *RN_1_1 - Relazione generale – allegato - Strategie di riqualificazione del patrimonio edilizio industriale*, non ha valenza normativa, ma, come si può evincere dalla Appendice della Relazione generale, fa parte degli studi di approfondimento a supporto delle strategie del Piano Strutturale.
- L'obiettivo della ricerca in Convenzione tra il Comune di Prato e il Dipartimento Pianificazione Design Tecnologia dell'Architettura, dell'Università della "Sapienza" di Roma è quello di fornire sia un apparato conoscitivo e metodologico ricco e articolato sull'area oggetto di studio (Macrolotto 1) e sul patrimonio edilizio industriale che la caratterizza quale "caso studio", e dall'altra quello di ipotizzare scenari progettuali di riqualificazione ambientale del tessuto di edilizia industriale in ottica di neutralità climatica, mediante azioni di densificazione a zero consumo di suolo, urban greening, demineralizzazione dei suoli e mitigazione dell'isola di calore urbana. Agli scenari si associano verifiche di efficacia di tipo quantitativo, dettagliate e quindi utili anche per modulare i futuri interventi.

  Si specifica che sarà competenza del Piano Operativo declinare e conformare le aree oggetto di tali futuri interventi, e che sarà appunto tale strumento di pianificazione che indicherà dimensioni e modalità di attuazione degli stessi. Il Piano Strutturale propone un dimensionamento massimo di questi interventi inteso quale massima potenzialità ammissibile e sostenibile.

L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Nel complesso l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Accoglibilità : parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

Osservazione n.182
presentata con pg.249440 del 13/11/2023 dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE
In merito agli elaborati del Piano Strutturale adottato si rileva quanto segue:

1- Quadro conoscitivo - QC_AI_19A
Si richiede di inserire all'interno delle schede dell'elaborato l'eventuale presenza di regime di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.
Risposta 1-
In accoglimento della osservazione si ritiene di inserire nelle schedature sugli edifici classificati come Archeologia Industriale dell'elaborato QC_AI_19_A il riferimento al regime di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004, ove presente.
L'osservazione risulta accoglibile.

2_Statuto del territorio
2.1- Si ritiene più corretto che l'individuazione dei beni culturali e paesaggistici faccia parte del quadro conoscitivo e non dello statuto del territorio, trattandosi di vincoli soggetti ad evoluzione.
2.2- Si rilevano incongruenze e/o carenze relative alla rappresentazione dei beni culturali e paesaggistici, di cui si richiede la correzione ai fini della conformazione del Piano Strutturale. Risultano in parte errate alcune perimetrazioni dei beni ed emergono contraddizioni nelle rappresentazioni fra le varie tavole di seguito elencate.
Risposta 2: Statuto del Territorio
2.1- Il Piano Strutturale ha inserito i beni culturali e paesaggistici all'interno dei propri elaborati statutari in ottemperanza all'art. 3 comma 4 della l.r.65/2014 , che afferma: *"4. Il patrimonio territoriale come definito al comma 2 comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), di seguito indicato come "Codice", e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice."*
L'osservazione pertanto non è accoglibile.
2.2- In merito alle asserite carenze e incongruenze riscontrate si fa presente che, come è noto, non è ancora disponibile per i comuni e per gli utenti una banca dati dei beni culturali architettonici e archeologici, completa e corretta anche nelle georeferenziazioni e che, come anche il portale Geoscopio riporta, essendo tale banca dati in corso di verifica e validazione, resta necessario rivolgersi alla competente Soprintendenza per ottenere l'attestazione comprovante l'esistenza del vincolo.
In accoglimento della suddetta osservazione l'Ufficio, ha provveduto ad effettuare taluni approfondimenti e revisioni con riferimento alla rappresentazione dei beni culturali riportata negli elaborati di Piano Strutturale, tra i quali :

- Gualchiera di Coiano, verrà inserita come Ope legis
- Castello dell'Imperatore, verrà inserito come bene culturale art. 10 comma 1, anziché bene culturale con provvedimento di tutela e corretta la perimetrazione
- Chiesa e convento di San Francesco, modifica del perimetro
- ospedale Vecchio, modifica del perimetro
- Casa Martini-Bresci, modifica del perimetro
- Chiesa di S. Maria a Capezzana, modifica del perimetro
- Convento di Galceti, modifica del perimetro
- Giardino Annesso a Palazzo Salvi Cristiani, modifica del perimetro
- Area di rispetto di Piazza Duomo, modifica del perimetro
- Area di rispetto di Piazza delle Carceri, modifica del perimetro
- Cappella di villa Poggi Banchieri, modifica del perimetro
- Villa Mazzetti- Martelli, modifica del perimetro
- Immobile e torre dei Buonconti, modifica del perimetro
- Palazzo delle Scuole, modifica del perimetro
- Palazzo Inghirami, modifica del perimetro
- Villa Naldini- Niccolini verrà inserito come beni culturali con provvedimento di tutela

- Bastione della Porta al Serraglio, modifica del perimetro.
- la Stazione di Porta al Serraglio verrà inserita come ope legis.

Riguardo al Lavatoio di Filettole e Villa Filicaia è stato verificato che sono correttamente rappresentati come beni culturali con provvedimento di tutela.
Rimane tuttavia fermo, per quanto già indicato in riferimento all'art. 10 della Disciplina del PS che, stante le peculiari ripartizioni di competenza in materia, le non univoche/continuative modalità di pubblicità e trasmissione assunte nel tempo con riferimento ai provvedimenti di vincolo, ed ancora in ragione delle modalità stesse di rappresentazione grafica dei medesimi, gli elaborati di cui al PS non potranno assumere alcuna valenza costitutiva e/o esaustiva nella ricognizione dei suddetti vincoli, dovendo farsi necessariamente riferimento, ai fini della sussistenza dei medesimi, ai dati e ai documenti in possesso della competente Soprintendenza.
L'osservazione risulta accoglibile.

3- Elaborato ST_PATR_III:
3.1- Le rappresentazioni dei beni culturali di interesse storico- artistico con provvedimento di tutela risultano in parte errate. Da un controllo a campione sono risultati campiti come beni tutelati molti beni che in realtà appartengono alla categoria *"ope legis" (*Chiesa di San Bartolomeo a Coiano, Cimitero di Mezzana, Chiesina di Narnali, Stazione Prato Centrale).
3.2- Non si comprende inoltre la ratio con cui sono state individuate le aree di tutela degli edifici storico – testimoniali e non è chiaro se debbano configurarsi come le aree ai sensi dell'art. 4 dell' Elaborato 8B, nel qual caso dovrebbe corrispondervi una conseguente disciplina per il Piano Operativo.
Risposta 3_ST_PATR_III – Elementi patrimoniali della struttura insediativa
3.1- nell'elaborato in oggetto si intende rappresentare tutti i beni culturali, non solo quelli oggetto di provvedimento di tutela, pertanto si ritiene di eliminare la dicitura "*con provvedimento di tutela"* con la dalla *legenda.*
3.2- In merito al riconoscimento delle aree di tutela degli edifici storico testimoniali si specifica che
in occasione della redazione del Piano Operavo vigente, partendo dalla classificazione degli edifici di valore storico testimoniale censiti dai precedenti piani urbanistici, è stato condotto un aggiornamento con approfondimenti di carattere storico-cartografico e verifiche dirette sul territorio di tali edifici.
Il PS conferma le attribuzioni stabilite dal PO definendoli *"edifici di valore storico testimoniale*": è opportuno specificare che trattasi di classificazione e disciplina di tutela di natura urbanistica distinta e diversa rispetto all'eventuale sussistenza di vincoli ex D.Lgs 42/2004. Tali beni , anzi non risultano essere interessati dal vincolo culturale, pertanto l'individuazione operata con riferimento alle relative aree di pertinenza non è da intendersi operata ai sensi dell'art. 4 dell'elaborato 8B del PIT/PPR.
Ad esito dello stesso tipo di studi sono state individuate le aree pertinenziali dei medesimi edifici, lavoro già avviato nel PS vigente approvato nel 2013, dove tali pertinenze sono considerate invarianti strutturali - all'art. 17 della relativa disciplina di piano.
Si tratta di aree strettamente legate all'edificio stesso dove è evidente la sussidiarietà tra l'edificato ed il suo intorno con la permanenza di elementi tipologici e costruttivi originari definite appunto *"aree di tutela dell'edificato storico-testimoniale "*.
Queste possono essere talvolta rappresentate, soprattutto in ambito urbano o collinare, da aree ben definite come giardini od orti dove permangono elementi decorativi che ne definiscono ancora un disegno formale, quali siepi fontane o muri e recinzioni. Talvolta, se riferiti a semplici edifici rurali, l'impianto non sempre conserva un evidente limite definito ed è caratterizzato dalla presenza di elementi tipici di questi presidi come l'aia pavimentata, il pozzo, la concimaia o residuali elementi vegetazionali.
Il PS riconosce per tali aree non solo l'intrinseco valore storico documentale , ma anche il ruolo che rivestono nel contesto paesaggistico.
Quanto sopra risulta anche coerente con quanto descritto negli Abachi delle Invarianti del PIT/PPR, che, riferendosi al modello insediativo *"policentrico delle grandi pianure alluvionali"* descrivono un sistema insediativo "diffuso" formato dai centri satellite delle pievi o dei borghi, ma anche da un insieme articolato di singoli edifici, con diversa funzione e ruolo, che non fanno capo ad una specifica polarità ma che nell'insieme costituiscono un sistema e quindi contribuiscono a definire il paesaggio, anzi i differenti paesaggi del territorio pratese (vedi tavola ST_PAE_ 1 "individuazione dei paesaggi urbani e rurali" e capitolo 4.3 della Relazione generale), come anche confermato dallo studio condotto sul paesaggio agrario storico a cura del Prof. P. Nanni e T. Matteini (QC_AI_8 "Struttura del paesaggio agrario della piana pratese"). Il Piano Strutturale opera dunque una lettura integrata che definisce ogni singolo edificio con il suo

ambito pertinenziale insieme alla trama agricola come un continuo territoriale che corrisponde per Prato un unico “intorno territoriale” corrispondente ai singoli paesaggi sopra citati.
Con riferimento ai beni storico culturali vincolati, la perimetrazione è stata operata sulle basi dei relativi provvedimenti di vincolo, ovvero nei casi di beni vincolati ope legis, in ragione della concreta articolazione del bene e del contesto di riferimento.
L’osservazione risulta parzialmente accoglibile.

4- ST_INV_III_1 – Struttura fondativa del sistema insediativo : si richiedono chiarimenti in merito agli elementi puntuali rappresentati al fine di stabilire se essi sono i “ centri e nuclei storici” di cui all’art. 10 della Disciplina del PIT/PPR. Nel caso si rileva che manca la perimetrazione del loro intorno territoriale (ambito di pertinenza paesaggistica) per molti di essi. Inoltre per alcuni (Cafaggio, Iolo, San Pietro) manca la denominazione.
4- Elaborato ST-INV-III-1
L’osservazione riguarda il tipo di relazione che sussiste tra le informazioni contenute nella tavola ST-INV-III-1 e quelle riportate nella tavola ST-DISC-1 in riferimento al tema dei *centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza paesaggistica.*
Nella tavola ST-INV-III-1 viene rappresentato il sistema insediativo fondativo riferito sia all’ambito collinare che a quello di pianura che il Piano riconosce all’interno del proprio Statuto del Territorio.
Come definito dall’art. 9 della Disciplina di Piano del PIT-PPR la struttura dominante del paesaggio toscano è determinata dal carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idro-geomorfologici e rurali.
Prato appartiene al “*morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali”* articolato nelle seguenti figure componenti: il “Sistema reticolare della piana centuriata”, il “Sistema di mezzacosta disaggregato” e il “Sistema a spina della valle del Fiume Bisenzio”, come meglio descritto nell’abaco delle invarianti e nei contenuti dell’ambito di paesaggio n.6 (Firenze-Prato Pistoia) del PIT/PPR.
Queste informazioni che il PIT traduce con schemi grafici, sono state confrontate con dati reali attinti dagli studi di quadro conoscitivo. Come si evince nella tavola in oggetto, questa struttura, quale invariante di lungo periodo, è leggibile ancora oggi sul territorio comunale, se pure in parte trasformata e inglobata dalla città contemporanea.
Come avviene per altri studi affrontati dal PS anche questo concorre ad incrementare la conoscenza delle regole e le dinamiche evolutive che hanno guidato la formazione del complesso sistema insediativo del paesaggio pratese.
Si specifica che i contenuti della tavola ST-INV-III-1 si basano su due livelli di informazioni.
Una parte delle informazioni deriva dal Catasto Leopoldino, un documento storico che consente di ricostruire gli usi degli edifici presenti in quel periodo sul territorio pratese: edifici religiosi, presidi civici o legati al mondo dell’agricoltura come ville/ fattorie nonché case coloniche. Risultano evidenti il nucleo storico di Prato e gli insediamenti diffusi della piana lungo le principali direttrici viarie che ricalcano l’impronta nord/ovest e sud/est della centuriazione. A questo tipo di informazioni ne sono state aggiunte altre di carattere interpretativo, che il PS definisce come “edificato storicizzato”, ottenute dalla lettura critica di documenti cartografici e fotografici e riferito alle soglie temporali del 1954/63. Attraverso l’uso dei simboli si è inteso di far emergere quanto ancora la componente reticolare e policentrica sia presente sul territorio, al netto delle espansioni successive. Molti di questi centri satellite sono ormai inglobati nella città contemporanea e i loro antichi sistemi di relazione con il territorio rurale sono venuti meno.
Diverso è il contenuto della tavola ST-DISC-1 che risponde prima di tutto ai dettami della L.r. 65/2014, art. dal 65 al 67 e dove sono disciplinati soltanto i centri e nuclei storici con i relativi ambiti di pertinenza che ancora possono essere riferiti al Territorio Rurale. Tutti gli altri centri indicati nella tavola ST-INV-III-1 appartenendo ormai al Territorio Urbanizzato non sono assimilabili alle definizioni dell’art.66 della L.R.65/2014.
Per gli elementi di cui manca la denominazione (Cafaggio, Iolo, San Pietro) si accoglie la correzione proposta e verranno inseriti.
L’osservazione è parzialmente accoglibile.

5 – ST_PATR_III_CS – Patrimonio territoriale del centro storico : si chiede di modificare le diciture in legenda“*Piazza oggetto di tutela si sensi del D.lgs42/2004” e “Piazze e viabilità con tutela ope legis”* con le più opportune diciture *“ Piazze oggetto di provvedimento di tutela”* e *“ Piazze tutelate ope legis ai sensi*

dell'art. 10 co.1 D.Lgs 42/2004". Si rilevano inoltre vari errori di rappresentazione e la mancanza del riconoscimento delle aree di pertinenza dei beni culturali.
Risposta 5 – Si ritiene di accogliere la modifica proposta alla legenda dell'elaborato in oggetto. In merito alla correzione degli errori di rappresentazione vedasi la risposta 2 e 3. L'osservazione risulta accoglibile.

6 – ST_VI_1- Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico : si rilevano errori di rappresentazione di cui si richiede la correzione. Tra questi sono segnalati:
- "Vuoto Santa Lucia", tutelato come ope legis, non riporta alcuna campitura nell'elaborato
- Lavatoio di Filettole è indicato come ope legis ma è vincolato con decreto
- non è rappresentata Villa Naldini Niccolini (D.S.R n.97 del 28/06/2023)
- Villa Filicaia è indicata come ope legis ma è vincolata con decreto del 09/06/2020
- la perimetrazione del vincolo di Palazzo Salvi Cristiani è incompleta perché non comprende il giardino, tutelato tramite provvedimento del08/04/1947.
Risposta 6 -In merito agli errori di rappresentazione citati si fa riferimento alla risposta 2 della presente osservazione. Si specifica inoltre che riguardo al Lavatoio di Filettole e a Villa Filicaia, essi risultano correttamente rappresentati come beni culturali con provvedimento di tutela, mentre il fabbricato denominato "Vuoto a Santa Lucia" esso risulta oggetto della comunicazione prot. n. 1478 del 23 febbraio 2005 nella quale è stato dichiarato che non rientra tra i beni di cui all'rt. 10 comm 1 del D.Lgs 42/2004.
L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

7- ST_VI_2_ CS – Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico – Centro Storico : si rilevano errori di rappresentazione tra cui :
- il Castello dell'Imperatore è indicato come tutelato con decreto ma in realtà ha una tutela ope legis
- è errata la perimetrazione dell'area tutelata della Chiesa e del Convento di San Francesco
- è errata la perimetrazione dei vincoli di tutela indiretta del Castello dell'Imperatore
- la Stazione di Porta al Serraglio dovrebbe essere rappresentata come ope legis in analogia alla Stazione di Prato Centrale
- la punta del Bastione adiacente alla Stazione di Porta al Serraglio risulta campito come "strada" mentre rientra nel provvedimento di tutela " Mura e porte della città di Prato di proprietà comunale".
Risposta 7 -In merito agli errori di rappresentazione citati si fa riferimento alla risposta 2 della presente osservazione.
L'osservazione risulta accoglibile.

8- Elaborato ST_DISC_1 – Disciplina del territorio:
8.1- risultano perimetrati i nuclei rurali storici, che coincidono solo in parte con i " centri e nuclei rurali" della tavola ST_INV_IIII_1, creando confusione nelle denominazioni e nelle finalità di rappresentazione. Nello specifico non è chiara la motivazione per cui nella tavola in oggetto siano stati presi in considerazione solo i nuclei di Filettole, Santa Lucia, Gonfienti e Cascine di Tavola e solo di questi sia stato identificato l'ambito di pertinenza.
8.2- Relativamente al territorio urbanizzato si rileva che il perimetro risulta ulteriormente ampliato con la sola esclusione del borgo di Santa Lucia e di Gonfienti, ma risultano perimetrate come aree intercluse ampie zone di territorio rurale anche ai margini dell'edificato. Permane come critica l'inclusione nel TU delle seguenti aree:
- area compresa fra autostrada e ss719 in corrispondenza di Via del Trebbio alla Bardena (casello Prato Ovest)
- area ai margini dell'abitato di Iolo, fra via A. Manzoni e l'autostrada
- area verde compresa fra centro ippico "Cavalli e carrozze" e la scuola Salvo D'Acquisto
- area via Traversa per le Calvane a San Giorgio a Colonica
- area Interporto e Gonfienti
- area compresa fra via per il Poggio Secco e via Papa Giovanni XXIII.
Risposta 8- Elaborato ST-DISC-1 – Disciplina del territorio
8.1- In ottemperanza a quanto richiesto all'art. 66 della L.r. 65/2014, il PS individua nell'elaborato della Disciplina del Territorio ST-DSC-1 i nuclei rurali coincidenti con i Centri e Nuclei Storici, oltre ai rispettivi ambiti di pertinenza paesaggistica, i centri di Figline, S. Lucia, Gonfienti e il nucleo del complesso storico delle Cascine di Tavola in quanto ancora appartenenti al territorio rurale.

Per tutti gli altri elementi puntuali rappresentati nella tavola ST-INV-III-1, non si è ritenuto potessero essere individuati come Centri e nuclei Storici in quanto ormai inglobati nel sistema del TU e non corrispondenti ai dettami dell'art. 66 della L.r. 65 /2014.
Essi vengono invece riconosciuti dal PS come parte dello Statuto del Territorio attraverso la definizione di elementi patrimoniali *(edificato storicizzato, edifici di valore storico testimoniale, morfotipi insediativi di lunga durata)* data la loro importanza paesaggistica e patrimoniale, rappresentando ancora oggi la struttura resistente di lungo periodo che ha concorso alla formazione del sistema insediativo policentrico di questo ambito paesaggistico regionale.
8.2- Rispetto alle aree incluse nel TU oggetto di osservazione e per le quali si ravvede una criticità, viene confermato quanto già disposto dal Piano Strutturale e viene confermata la loro attribuzione al territorio urbanizzato come indicato nella tavola della Disciplina del Territorio ST-DISC-1 con le seguenti motivazioni:
1**) Area compresa fra autostrada e ss719 in corrispondenza di Via del Trebbio alla Bardena (casello Prato Ovest).** L'area indicata è stata oggetto dell'*Accordo di pianificazione per l'individuazione di aree idonee all'insediamento di impianti di trattamento di rifiuti inerti non pericolosi nel territorio del Comune di Prato*, sottoscritto in data 15.12.2015 dai legali rappresentanti del Comune di Prato, della Provincia di Prato e della Regione Toscana e ratificato con DCC n. 3 del 21/01/2016.
per la realizzazione di un'area destinata ad accogliere lo stoccaggio ed il trattamento di rifiuti.
2) Area ai margini dell'abitato di Iolo, fra via A. Manzoni e l'autostrada L'area in oggetto si riferisce ad un verde pubblico esistente.
3) Area verde compresa fra centro ippico "Cavalli e carrozze" e la scuola Salvo D'Acquisto L'area in oggetto si riferisce ad un verde sportivo esistente.
4) Area via Traversa per le Calvane a San Giorgio a Colonica L'area in oggetto si riferisce ad un verde pubblico esistente.
5) Area Interporto e Gonfienti - Rispetto a questo punto viene genericamente indicato una località: Interporto e Gonfienti.
Si specifica che le aree in confine col Comune di Campi e lo stesso abitato di Gonfienti sono state inserite nel territorio rurale, mentre le aree ad ovest della via De Gasperi sono classificate quali "aree strategiche per la riqualificazione e la rigenerazione urbana" in coerenza con l'art. 4 comma 4 delle L.R. 65/2014 e disciplinate all'art. 30 della Disciplina di piano. In particolare tale area di rigenerazione è disciplinata anche nella parte strategica della stessa Disciplina del PS all'Art. 72 - UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, nel quale al comma 2, punto 1, si prevede "*conservare e potenziare il corridoio ecologico ambientale attraverso la valorizzazione degli spazi aperti che costituiscono un varco anche visuale verso la Calvana lungo le fasce di pertinenza fluviale*; e al comma 3 punto 2, "*valorizzare le aree perilacuali del lago degli Alcali attivando processi pubblici di conservazione e valorizzazione del corridoio ecologico del Bisenzio"*; punto 3 "*inserire nuove strutture di servizio compatibili con il contesto per valorizzare il parco fluviale del Bisenzio, già avviato con il progetto "Riversibility"*. In accoglimento anche all'osservazione della Regione Toscana si ritiene tuttavia di rafforzare la tutela ecologica ambientale e paesaggistica inserendo dell'area inserendo il testo che segue all'Art. 72 - UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, comma 3 Indirizzi per il Piano Operativo, punto 2, "*valorizzare le aree perilacuali del lago degli Alcali attivando processi pubblici di conservazione e valorizzazione del corridoio ecologico del Bisenzio attraverso un progetto di riqualificazione unitario che garantisca il mantenimento inedificato della continuità della fascia perifluviale con l'area perilacuale, con la finalità di implementare la permeabilità ecologica di una zona particolarmente frammentata sotto il profilo ecologico"*.
6) Area compresa fra via per il Poggio Secco e via Papa Giovanni XXIII - L'area in oggetto si riferisce ad un verde pubblico esistente.
L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

9. Disciplina di Piano e Relazioni:
Si rilevano alcune incongruenze fra quanto indicato nella Disciplina di Piano e quanto rappresentato nelle tavole di seguito elencate:
9.1 Fra le finalità del piano è indicata la "perimetrazione dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza", ma in realtà si trovano le perimetrazioni dei "nuclei rurali storici" (tav. ST_DISC_1) e dei "centri e nuclei rurali" (tav- ST_INV_III_1), non coincidenti tra loro e solo per i primi sono indicati gli ambiti di pertinenza.

Riguardo all'art. 21 comma 3 – si indica la necessità di valorizzare il patrimonio storico dei nuclei di Figline, Santa Lucia , Filettole e Pizzidimonte, che però non coincidono con quanto identificato nelle tavole di cui sopra.
9.2 - art.21 comma 2 – la finalità di evitare processi di saldatura nelle conurbazioni lineari tramite salvaguardia dei varchi inedificati contrasta con quanto individuato nel territorio urbanizzato.
9.3 - art. 10 – Beni culturali – l'indicazione della natura "indicativa e non esaustiva della ricognizione" deve limitarsi ai soli beni ope legis. Si chiede di correggere quanto indicato al comma 4.
9.4 - art. 11 – Beni paesaggistici **–** in merito al comma 1 si chiede di specificare maggiormente la diversa rappresentazione rispetto al PIT/PPR in relazioni ai vincoli di cui all'art. 142 comma 1, lett. g.
- In merito al comma 4 si chiede di specificare se l'esclusione del torrente Merdancione sia già stata recepita dal PIT/PPR, in caso contrario anch'essa dovrà essere adeguatamente specificata e argomentata.
- in merito al punto 6, si ricorda la necessità di svolgere le previste verifiche dell'effettiva sussistenza dei beni di cui all' art. 142 lettera h (zone gravate da usi civici) e nel caso siano già state svolte, a darne riscontro.
9.5 – art.20 comma 7 – Elementi patrimoniali della struttura insediativa – si chiede di inserire *" fatto salvo quanto autorizzato ai sensi dell'art.21 D.Lgs 42/2004 in caso di immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del medesimo Decreto Legislativo*."
9.6 - art. 28 comma 8 lett.b – si segnala una possibile contraddizione con le prescrizioni contenute nel provvedimento di tutela indiretta delle Cascine di Tavola.

Risposta 9:
9.1- In merito a quanto osservato rispetto all'art. 21 comma 3, lett. b), questo si riferisce ad un tipo di tutela legata, come già spiegato al punto 8 , lettera a) sul tema "Disciplina del Territorio", che il Piano Strutturale riconosce a livello patrimoniale a questo tipo di insediamenti e alle loro regole generative così come meglio descritto nell'abaco delle invarianti e nei contenuti dell'ambito di paesaggio n.6 (Firenze-Prato Pistoia) del PIT/PPR ma che non vogliono definire i centri e nuclei storici attualmente esistenti in territorio rurale.
Per quanto già sopraindicato si conferma che l'art. 21 comma 3 si riferisce ai riconoscimenti statutari relativi al morfotipo insediativo storico e non ai nuclei di cui all'art.66 della l.r.65/2014.
9.2- In merito a quanto osservato rispetto all'art. 21 comma 2, lett. e) si conferma quanto già affermato nella risposta al punto 8 lett. b) sul tema "Disciplina del Territorio".
L'individuazione del perimetro del TU, anche alla luce di quanto specificato nei precedenti punti, è stato operato in coerenza con l'art. 4 della l.r.65/2014. Tale individuazione non risulta in contrasto con l'obiettivo enunciato all'art. 21 comma 2.
9.3- Art. 10 Beni culturali- Stante le peculiari ripartizioni di competenze in materia (che attribuisce la titolarità delle medesime alla Soprintendenza), le non univoche/continuative modalità di pubblicità e trasmissione assunte nel tempo con riferimento ai provvedimenti di vincolo, ed ancora in ragione delle modalità stesse di rappresentazione grafica dei medesimi, gli elaborati di cui al PS non potranno assumere alcuna valenza costitutiva e/o esaustiva nella ricognizione dei suddetti vincoli, dovendo farsi necessariamente riferimento, ai fini della sussistenza dei medesimi, ai dati e ai documenti in possesso della competente Soprintendenza. Peraltro, come già indicato nella risposta 2, si fa presente che non è ancora disponibile per i comuni e per gli utenti una banca dati dei beni culturali architettonici e archeologici, completa e corretta anche nelle georeferenziazioni e che, come anche il portale Geoscopio riporta, essendo tale banca dati in corso di verifica e validazione, resta necessario rivolgersi alla competente Soprintendenza per ottenere l'attestazione comprovante l'esistenza del vincolo.
Alla luce di quanto sopra si conferma pertanto la formulazione dell'art. 10 comma 2 e 3.
Tuttavia al fine di una migliore comprensione si ritiene di modificare il comma 2 "Gli elaborati grafici del PS, *ST_VI_1 - Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico scala 1.15.000 e ST_VI_2_CS - Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico – Centro storico,* recepiscono, a puro titolo ricognitivo e non esaustivo, l'individuazione dei beni culturali oggetto di specifica dichiarazione ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 42/2004 e i beni culturali ope legis, quali risultanti dalla documentazione agli atti dell'amministrazione, riproponendone i perimetri risultanti dalla stessa, *o nel caso di beni ope-legis dal concreto assetto dei beni*. ..omissis"
e inserire al comma 3 la virgola dopo "...circa la sussistenza del vincolo,..."
In merito alla richiesta di modifica del comma 4 si ritiene di accogliere la stessa modificando la previsione come segue:
"Con riferimento a tali vincoli il presente Piano strutturale assume la disciplina di tutela risultante ~~dai relativi provvedimenti impositivi o ex lege~~ *dalla normativa di riferimento."*

9.4 – Si rende noto che nelle procedure di mero adeguamento del Piano Strutturale vigente al PIT/PPR, con variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 13.09.2018, sono state verificate e accolte le perimetrazioni proposte dal Comune di Prato in merito alle Aree tutelate per legge di cui alla lett. g)Boschi e le correzioni cartografiche in merito al perimetro del vincolo del torrente Merdancione, come da verbali delle sedute di conferenza paesaggistica del 07/02/2018, 28/02/2018, 15/06/2018 e 22/06/2018.
In merito agli usi civici si comunica che il Comune di Prato non risulta interessato da tali aree oggetto di tutela, come da comunicazione del settore regionale che con Istruttoria redatta da un Perito Demaniale incaricato dalla Regione ed approvata con Decreto Dirigenziale n. 11389 del 07/11/2016 ha accertato che nel Comune di Prato non sono presenti Usi Civici di alcuna tipologia.
9.5 Si ritiene di accogliere il contributo proposto, pertanto verrà inserita la frase " *fatto salvo quanto autorizzato ai sensi dell'art.21 D.Lgs 42/2004 in caso di immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del medesimo Decreto Legislativo*." alla lettera b del comma 7 art. 20.
9.6- art. 28 comma 8 lett.b – Si accoglie il suggerimento e verrà eliminato il punto 2: "la tutela, l'implementazione o la realizzazione ex novo di boschi planiziali e la conservazione degli elementi strutturanti la maglia agraria e degli elementi vegetali lineari e puntuali presenti e caratterizzanti il paesaggio agrario storico".
L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Nel complesso l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Accoglibilità : parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 183

P.G.: 228452 **del:** 16/10/2023

Presentata da: Regione Toscana Settore Sistema Informativo E Pianificaz

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_DISC_1 - Disciplina del territorio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

UTOE 5 - Coiano - Santa Lucia

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

UTOE 11 - Iolo - Tavola

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

Ai sensi del comma 4 art. 56 della l.r. 65/2014, i soggetti istituzionali che esercitano funzioni amministrative relative al governo del territorio (comuni, dalle unioni di comuni, dalle province, dalla città metropolitana e dalla Regione), sono tenuti al conferimento nel Sistema Informativo dei dati della conoscenza necessaria al governo del territorio in loro possesso, secondo regole tecniche concordate. in questa fase, il conferimento dei dati territoriali di titolarità comunale si limita ai soli strati informativi relativi alla cartografia dei seguenti tematismi: perimetro del Territorio Urbanizzato; previsioni di piani attuativi, di interventi di rigenerazione, di progetti unitari convenzionati e di interventi edilizi diretti, eventuali proposte di modifica dei dati territoriali di titolarità regionale e ministeriale relativi ai beni paesaggistici.

Controdeduzione tecnica:

Si provvederà a conferire nel Sistema Informativo dei dati regionale i dati territoriali richiesti, secondo le modalità e le specifiche tecniche previste dall'ente regionale.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 184

P.G.: 220323 **del:** 05/10/2023

Presentata da: Genio Civile Valdarno Centrale

In qualità di:

Riferimenti catastali:

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Statuto

ST_AF_4 - Carta battenti idraulici per TR 200 anni

ST_AF_8 - Relazione geologica

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

UTOE 5 - Coiano - Santa Lucia

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

UTOE 11 - Iolo - Tavola

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

Descrizione dell'osservazione:

A seguito dell'esame del piano in oggetto si richiedono, ai sensi dell'art.12 comma 2 del D.P.G.R. 5/R/2020, le seguenti modifiche e integrazioni.
a) Relativamente alla Carta dei battenti idraulici, considerata la modellazione del reticolo secondario effettuata dal Comune che ha condotto nel 2019 all'aggiornamento del PGRA, si chiede di effettuare un approfondimento in merito a quali siano gli areali per i quali è effettivamente necessario riportare le informazioni relative alle celle idrauliche derivanti dalla modellazione dell'Autorità di Bacino.
b) Relativamente alla Carta di pericolosità sismica, si chiede di spiegare l'origine e il significato della classe di pericolosità S.2*, non prevista dalle Direttive.

Controdeduzione tecnica:

A seguito delle osservazioni del Genio Civile Valdarno Centrale si procederà alla modifica della Carta dei battenti Tr200 anni (ST_AF_4) con gli approfondimenti richiesti ed alla modifica all'elaborato ST_AF_8 Relazione geologica nella quale verrà illustrato il significato della classe pericolosità S.2*.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione:

Firmato da:

pamela bracciotti
codice fiscale BRCPML72T50G999G
num.serie: 8370608046632834551
emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1
valido dal 27/02/2022 al 01/06/2024