



comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 49

P.G.: 103688 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Arnolfo Biagioli via del Pratello, 7 - 50041 Calenzano (FI)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

Il richiedente proprietario di un fabbricato rurale e dei terreni limitrofi individuati rispettivamente, nella tav Es.3a come patrimonio edilizio presente al 1954, e nella Es.3b come aree agricole di pregio. L'insieme delle aree oggetto dell'osservazione è inserito nella tav. Es.3c - Ambiti Caratterizzati, come "Complesso paesaggistico" e in parte come "struttura agroambientale".

L'osservante chiede che il fabbricato e i suoi accessori siano esclusi dalle invarianze paesaggistico ambientali e dagli ambiti caratterizzati .

Controdeduzione tecnica:

Le "Aree agricole di pregio" (art. 23 della Disciplina di Piano) sono quelle superfici in ambito agricolo che per le loro caratteristiche morfologiche e di utilizzo hanno subito nel corso del tempo tendenze di trasformazione omogenee che ne hanno preservato le caratteristiche e il valore storico, paesaggistico e/o ecologico, rappresentando oggi un importante elemento storico ed identitario di assetti agrari oramai in disuso.

L'area oggetto di osservazione riguarda una porzione pedecollinare in cui, dagli studi agronomici riportati nel quadro conoscitivo, si rileva la persistenza di colture legnose (in particolare oliveto) dal 1824 ad oggi. Si ritiene però di dover rettificare la perimetrazione delle aree agricole di pregio escludendo la porzione della particella 239 del foglio 17 che risulta interessata da un fabbricato.

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile.

L'individuazione e il riconoscimento dell'ambito caratterizzato "Complessi paesaggistici" non rappresenta un vincolo diretto sulle aree individuate ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. L'art. 33 comma 5 definisce i complessi paesaggistici come "le parti del territorio aperto e delle aree periurbane la cui caratterizzazione discende dalla interazione virtuosa nel lungo periodo tra singoli elementi quali le forme insediative, le sistemazioni agroambientali, le sistemazioni decorative". Tale definizione può essere considerata valida anche nel caso oggetto di osservazione in quanto costituisce parte fondamentale di un'ambito agricolo pedecollinare ancora integro e dai caratteri unitari. La disciplina degli interventi relativa all'invariante "Complessi Paesaggistici" verrà determinata in sede di Regolamento Urbanistico, anche sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle norme del Piano Strutturale e dovrà contenere le disposizioni previste dall'art.75 comma 3 delle norme del Piano Strutturale. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile.

Infine riguardo alla struttura agroambientale, premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che essa è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

L'area in questione risulta definita da un perimetro di struttura agroambientale che effettivamente comprende, anche se in minima parte, le pertinenze dei fabbricati o i fabbricati stessi. Conseguenzialmente verrà rettificato il limite suddetto al fine di escludere la struttura agroambientale dalla particella 241 del foglio 17 e da porzione della particella

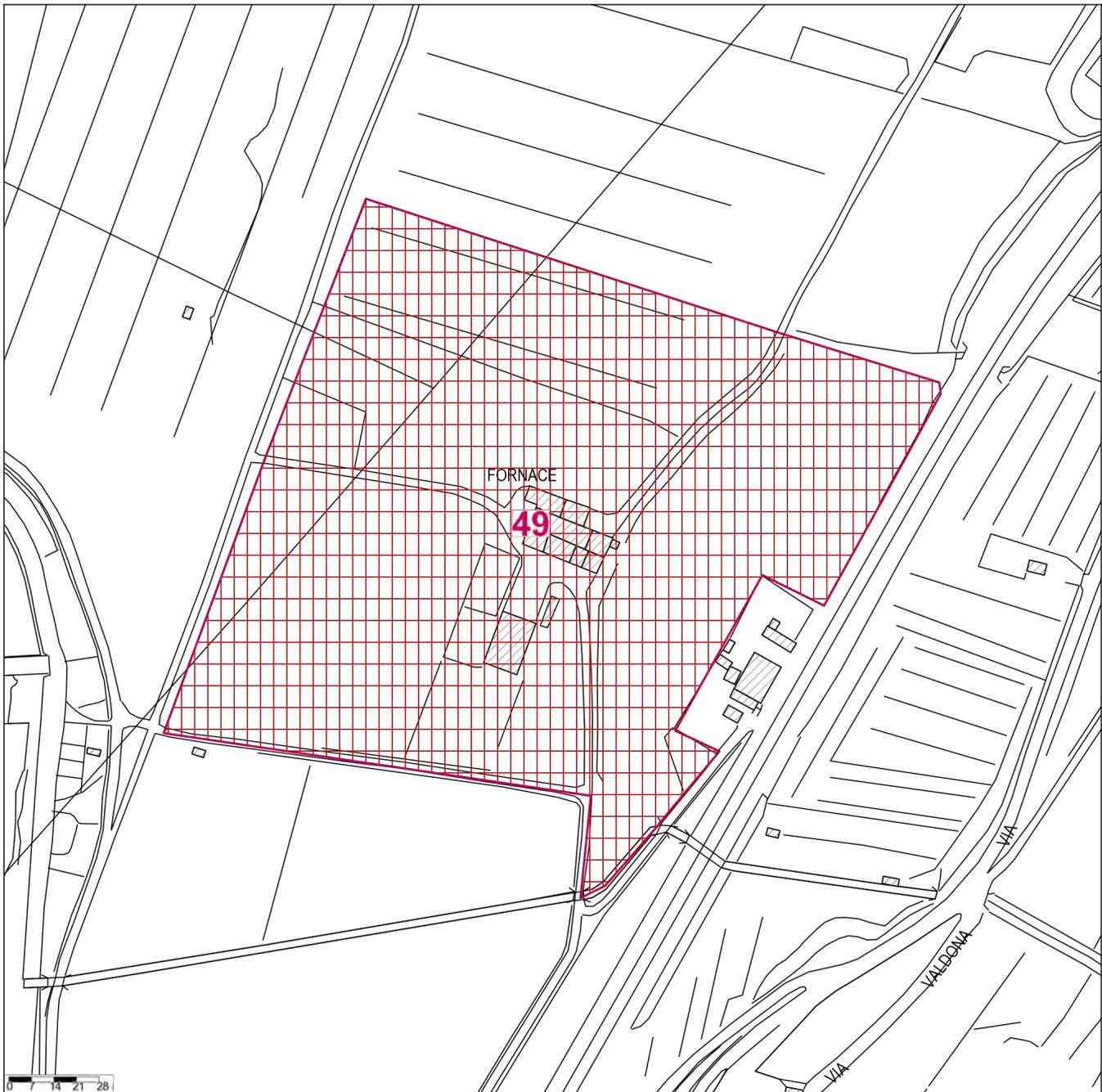
78 e 239 dello stesso foglio.

L'osservazione si ritiene pertanto parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 50

P.G.: 103706 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Nenciarini Alessandro Via di Salcetole, 50 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione interessa due fabbricati limitrofi, aventi destinazione artigianale l'uno e residenziale l'altro. Entrambi sono ricompresi all'interno del perimetro delle "Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico" e loro pertinenze, rappresentati con apposito segno grafico nella tavola Es 3a - Invarianti strutturali storico-insediative. L'osservante chiede di:

1. ridurre la perimetrazione suddetta limitandola alla casa colonica e ai suoi spazi di pertinenza
2. attribuire all'edificio ad uso artigianale il tipo di intervento ristrutturazione con sostituzione edilizia e alla casa colonica in parte ristrutturazione e in parte recupero e valorizzazione.

Controdeduzione tecnica:

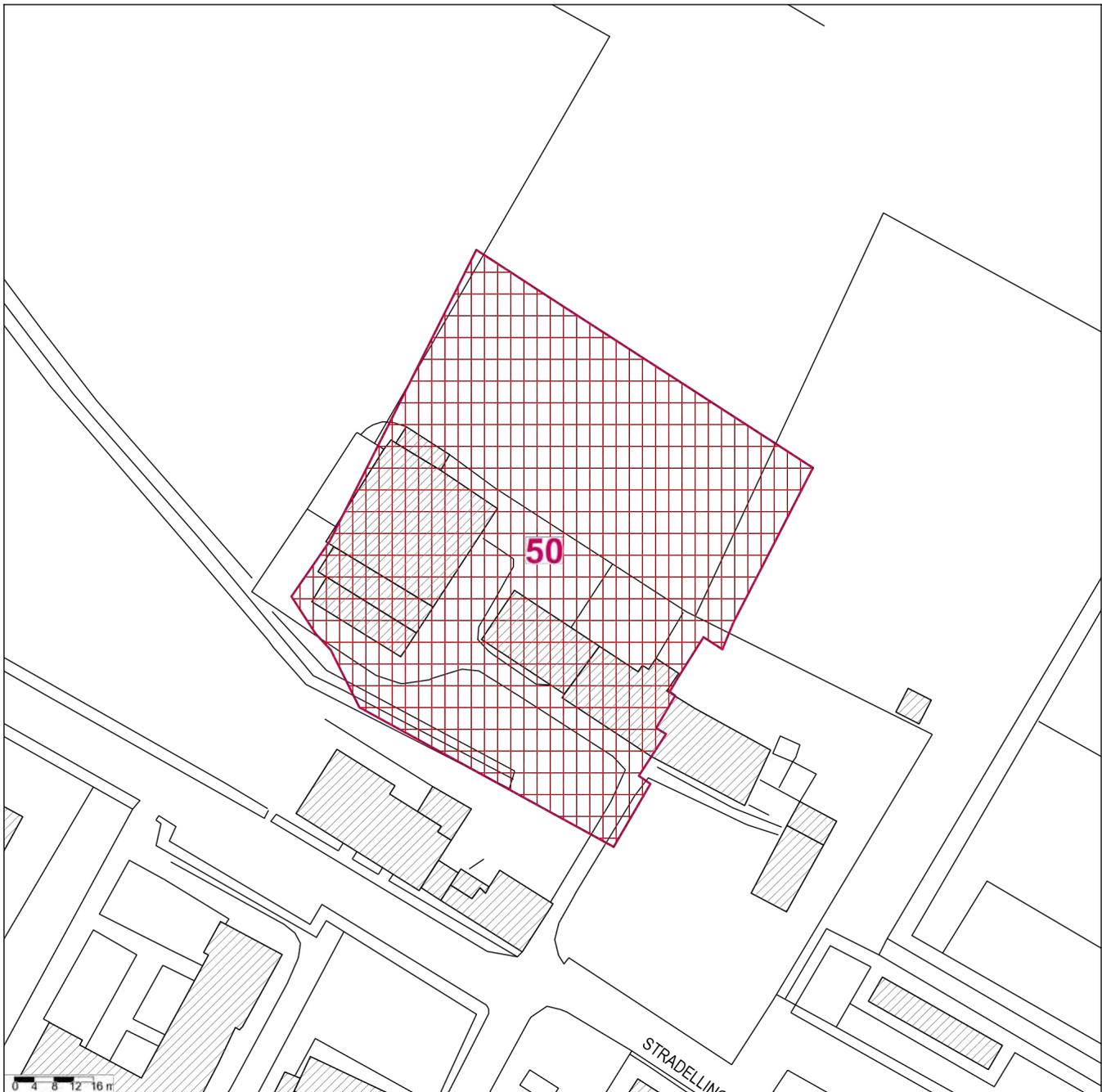
1. L' invariante "Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze", individuata nella tav. Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, si riferisce a "complessi edilizi di valore storico e architettonico (ville storiche collinari, nuclei rurali storici, case storiche di origine rurale) strettamente interrelati agli elementi di corredo antropici e vegetazionali delle loro pertinenze (giardini, parchi, aie, alberature, muri di recinzione, etc.), così da esprimere coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio da tutelare nella sua integrità visiva e formale" (art. 17 della Disciplina di Piano). Rispetto all'originario nucleo rurale la fabbrica costituisce senza dubbio un detrattore, ma il suo inserimento all'interno del perimetro suddetto è giustificato dal fatto che l'individuazione di quest'ultimo rispecchia l'assetto storico degli insediamenti. Saranno poi gli atti di governo del territorio, sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio edilizio presente al 1954, a disciplinare gli interventi ammissibili sui singoli immobili, così, come indicato al comma 6 dell'art. 17 della Disciplina di Piano. L'osservazione è dunque non accoglibile.

2. La richiesta riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. Pertanto la richiesta è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 51

P.G.: 103720 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Miliotti Massimo Via Balbo, 46 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno ineditato tra via Alfani e via del Capannaccio a Galciana. Nell'osservazione si chiede che il terreno di proprietà che secondo la tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, ricade attualmente all'interno dell'area prevalentemente agricola, venga invece inserito in area urbana, ritenendolo in una connessione più stretta con il lato opposto della via Alfani già 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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Rilevato che l'area per la quale si chiede la classificazione come "area urbana" risulta al centro di un ampio ambito territoriale riconosciuto come "area prevalentemente agricola", lo stralcio proposto ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012

Osservazione numero: 52

P.G.: 103723 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Balli Filippo Via della Torretta, 14 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area posta al margine di via per Poggio Secco, a nord di via Firenze, in località Le Macine. L'area di proprietà dell'osservante è indicata nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, come area esclusivamente agricola ed è inserita nell'"ANPIL unitario di proposta" come ampliamento dell'ANPIL della Calvana. L'osservante chiede:

1. di stabilire il modo con cui tale area possa essere acquisita dall'Amministrazione Comunale (esproprio o perequazione urbanistica);

2. l'esclusione dalle aree esclusivamente agricole e l'inserimento nelle aree urbane.

Controdeduzione tecnica:

1. Le ANPIL (aree naturali protette di interesse locale) istituite con la LR 49/95 sono aree destinate a parchi, riserve, aree naturali non necessariamente di proprietà pubblica. Per questo motivo non sono quindi dovute indicazioni specifiche in merito ad una ipotetica acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale. La perimetrazione dell'"ANPIL unitario di proposta" non costituisce un vincolo conformativo e in ogni caso tale ampliamento dovrà essere istituito con atto specifico da parte del Consiglio Comunale.

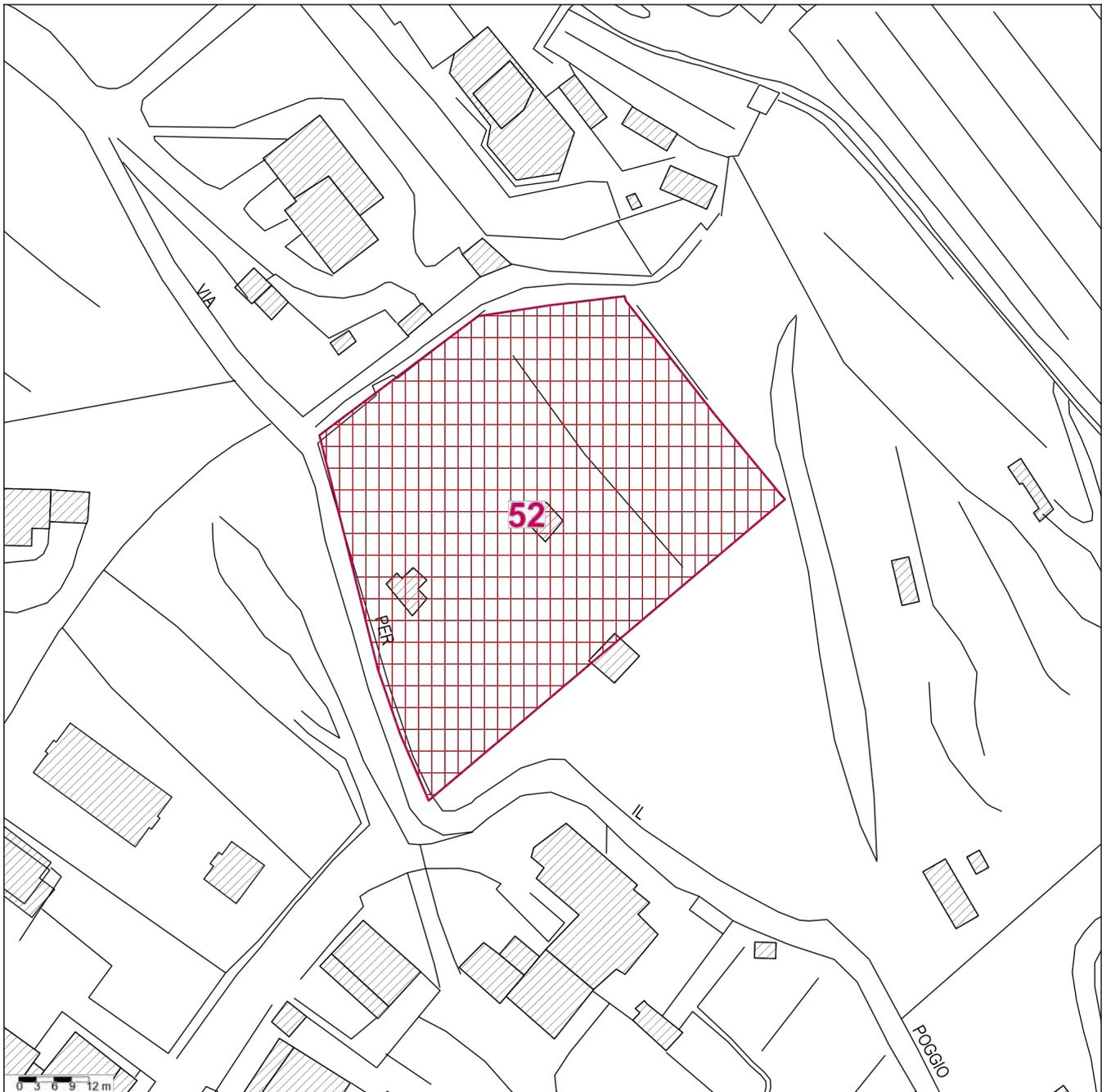
2. Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

L'area oggetto di osservazione è anche considerata un'"area agricola di pregio" nella tav. Es.3b - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, in quanto è una superficie coltivata ad olivo di impianto storico, fa parte della fascia di aree agricole inedificate alle pendici della Calvana che mantengono ancora inalterato il ruolo paesaggistico e di connessione ambientale ed è strettamente connessa con le altre aree agricole che la circondano. Stante le premesse suddette l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 53

P.G.: 103725 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Bettazzi Stefano Daniele Via Giulio Braga, 332 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area posta a ridosso dell'abitato di Tavola e si attesta per un lato su via Pasquinelli. L'osservante chiede che il terreno di proprietà che, secondo la tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, ricade all'interno delle aree esclusivamente agricole, venga invece inserito in area urbana o in area prevalentemente agricola per poter svolgere una funzione urbanistica più appropriata vista la vicinanza delle aree edificate lungo la via Pasquinelli.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate.

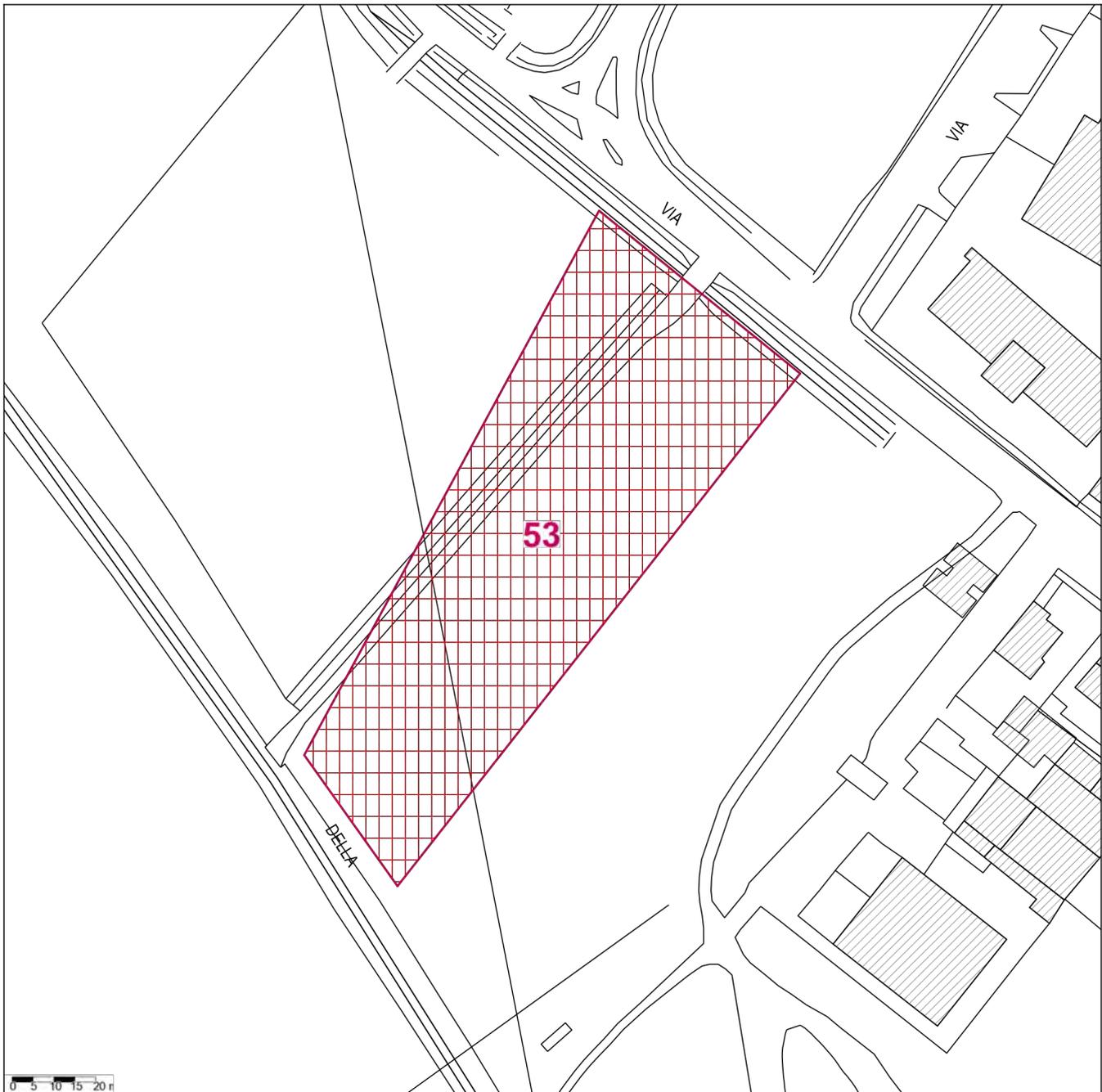
Inoltre, ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della L.R. 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso specifico, si rileva che l'area rappresenta, insieme alle aree limitrofe, una fascia ad uso agricolo tra l'abitato di Tavola e la "struttura agroambientale" e dunque di importanza strategica per il mantenimento dei margini tra le aree urbane e gli ambiti rurali. Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 54

P.G.: 103726 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Stefanacci Elisabetta Via Cecconi, 32 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, indicata nella tavola Vi.4 - Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti. L'osservante propone l'arretramento del perimetro del rispetto cimiteriale fino alla strada comunale di Santa Lucia, per escludere i terreni di proprietà dal vincolo cimiteriale.

Controdeduzione tecnica:

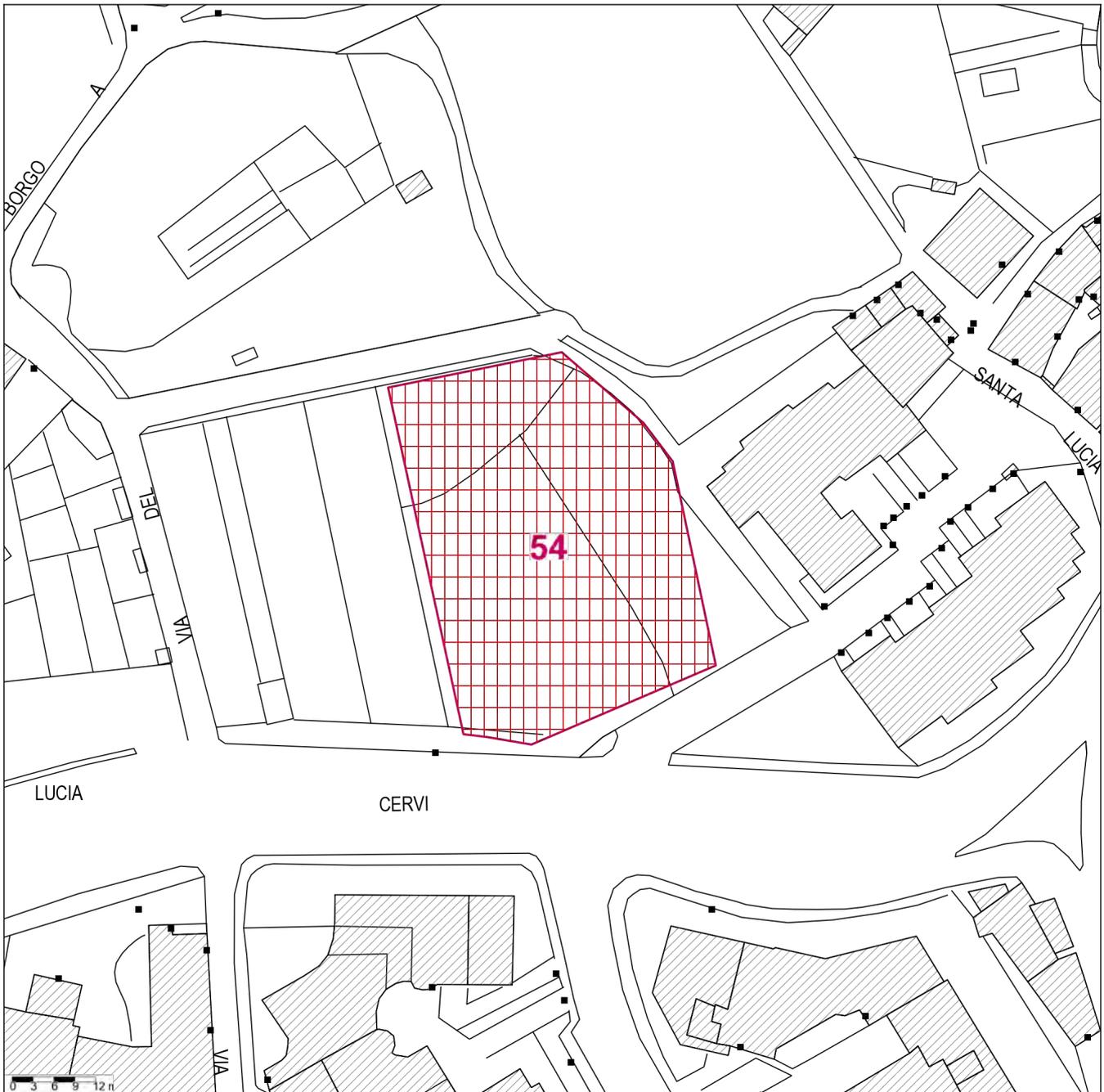
Il Quadro Conoscitivo, rappresentazione del territorio comunale e quadro di riferimento per la formazione dello statuto e delle strategie del Piano Strutturale, accoglie e rappresenta le fasce di rispetto cimiteriale come conformatesi nel tempo, in funzione delle opportunità offerte dalla legislazione in materia.

La fascia di rispetto cimiteriale è disciplinata dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 1265/1934), come da ultimo ridefinito dall'art. 28 della L.166/2002. Questo opera direttamente, indipendentemente dagli strumenti urbanistici comunali ed eventualmente anche in contrasto con essi. All'interno della fascia, mediante una distinta ed autonoma procedura dettata dallo stesso articolo, il Consiglio Comunale può autorizzare solo ed esclusivamente la realizzazione di opere pubbliche o interventi urbanistici di interesse pubblico. L'osservazione è dunque non pertinente.

Accogliibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 55

P.G.: 103727 **del:** 02/10/2012

Presentata da: Stefanacci Ugo Via Cecconi, 32 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione, in zona S. Lucia, ricade all'interno dell'ANPIL del Monteferrato, individuato nella tav. Vi.2 - Aree Naturali Protette d'Interesse Locale e Siti di interesse regionale, e nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, e all'interno della fascia di rispetto cimiteriale indicata nella tavola Vi.4 - Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti.

L'osservante propone:

1. La rimodulazione del perimetro del SIR e ANPIL del Monteferrato in corrispondenza della strada comunale di Santa Lucia.
2. La riduzione dell'area di rispetto cimiteriale fino alla stessa strada.

Controdeduzione tecnica:

1. Il Piano Strutturale recepisce nel proprio Quadro Conoscitivo i SIR (Siti di Importanza Regionale) individuati dalla Regione ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della L.R. 56/2000, le ANPIL (Aree naturali di Interesse Locale) sono individuate dalla Provincia ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della LR 49/1995. Il Piano Strutturale ne detta le relative strategie di tutela e valorizzazione. Pertanto l'osservazione è non accoglibile.

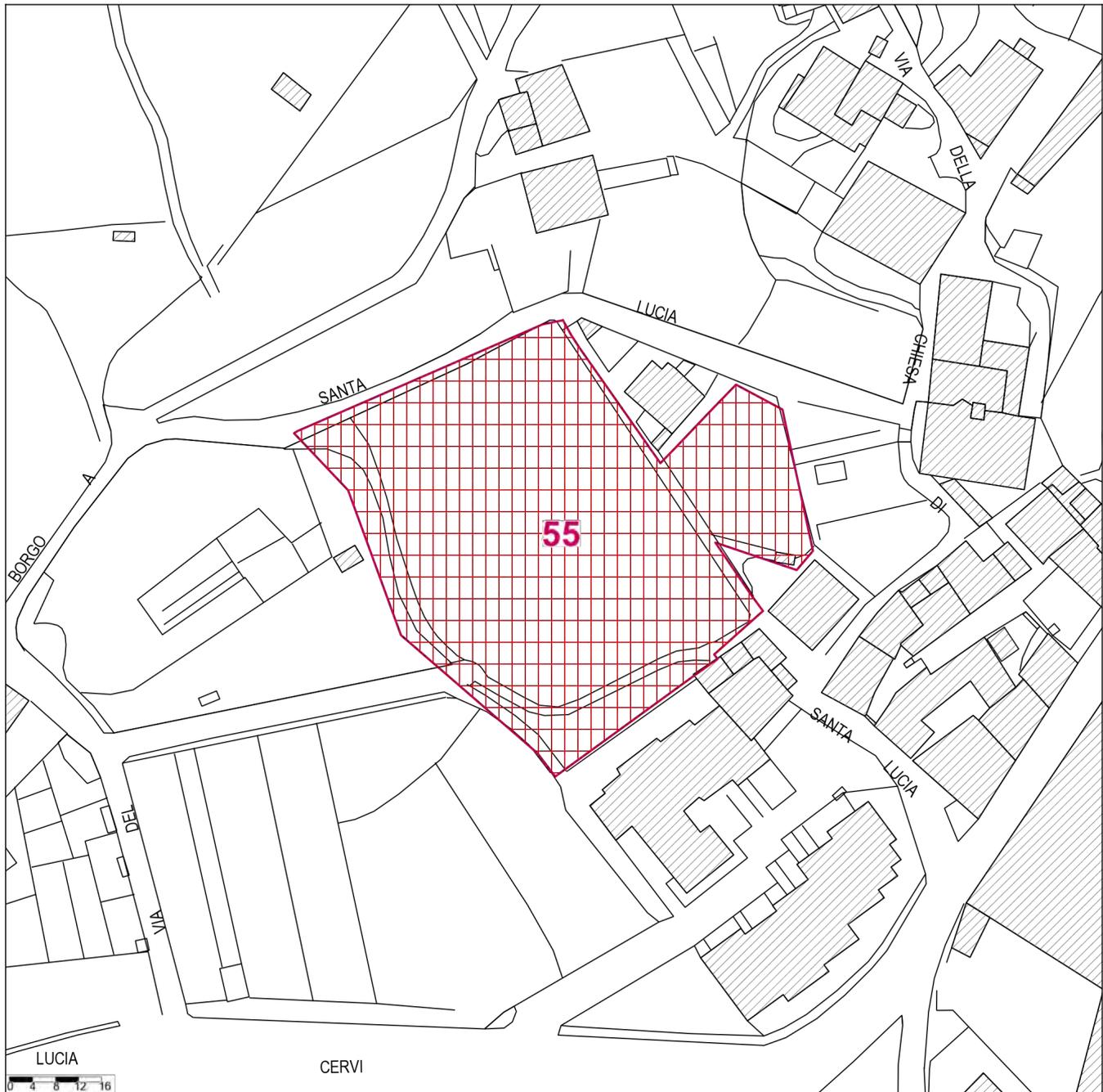
2. Il Quadro Conoscitivo, rappresentazione del territorio comunale e quadro di riferimento per la formazione dello statuto e delle strategie del Piano Strutturale, accoglie e rappresenta le fasce di rispetto cimiteriale come conformatesi nel tempo, in funzione delle opportunità offerte dalla legislazione in materia.

La fascia di rispetto cimiteriale è disciplinata dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 1265/1934), come da ultimo ridefinito dall'art. 28 della L. 166/2002. Questo opera direttamente, indipendentemente dagli strumenti urbanistici comunali ed eventualmente anche in contrasto con essi. All'interno della fascia, mediante una distinta ed autonoma procedura dettata dallo stesso articolo, il Consiglio Comunale può autorizzare solo ed esclusivamente la realizzazione di opere pubbliche o interventi urbanistici di interesse pubblico. Pertanto l'osservazione è da considerarsi non pertinente.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 56

P.G.: 103778 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Gioitta Salvatore via Bassa di S. Sebastiano, 4/A Pistoia (Pt)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si compone di 48 osservazioni di carattere generale e puntuale che riportano sia valutazioni personali su metodi e strategie del Piano Strutturale che richieste circostanziate su diversi temi:

1. DIMENSIONAMENTO, PREVISIONI DI CRESCITA, ATTUAZIONE

Circa 7 osservazioni (n. 1, 2, 3, 7, 36, 47) fanno valutazioni in merito alla tematica delle previsioni di crescita demografica assunte dal PS e al conseguente dimensionamento.

Rispetto alla destinazione residenziale viene giudicata eccessiva e immotivata la quantità di abitanti/alloggi aggiuntivi all'esistente ritenendo insufficiente la dotazione di standard in alcuni sistemi territoriali.

Rispetto alla destinazione commerciale si ritengono carenti le motivazioni e le valutazioni rispetto alle previsioni di aumento delle quantità di commerciale di media e grande distribuzione, dal momento che si ritiene che l'intero territorio comunale debba essere individuato come area saturata ai sensi dell'art. 15 del PIT.

In generale l'osservante rileva che nel dimensionamento dei sistemi territoriali non è esplicitata la funzione agricola e rispetto a questo tema ritiene debbano essere forniti più dati per indirizzare il RU, (maggiore articolazione delle funzioni e maggiori dati analitici sulla misurazione della Sul e degli standard). Si chiede dunque:

1.1 di rivedere le previsioni sia per la destinazione residenziale che per quella commerciale che sia annullato il consumo di suolo, o che sia individuato sistema per sistema.

1.2 che venga puntualmente verificata la coerenza tra le previsioni del RU inserite nel dimensionamento e gli obiettivi del PS provvedendo a stralcio in caso di incompatibilità verificando lo stato di attuazione degli standard relativi al piano vigente.

1.3 che sia inserita nel dimensionamento la funzione agricola e sia prevista una maggiore articolazione delle funzioni alla quale il RU debba obbligatoriamente attenersi.

1.4 riguardo all'attuazione delle previsioni chiede di individuare nel PS criteri attuativi e di indirizzo per il RU che consentano una razionale attuazione del piano nelle diverse parti di città mediante l'individuazione di ambiti di intervento e chiede di prevedere indicatori per il monitoraggio degli effetti dei processi di attuazione delle trasformazioni urbanistiche, e di garantire il soddisfacimento dei diritti edificatori dei privati solo all'interno di interventi definiti dal punto di vista cronologico e procedurale.

2. CONSUMO DI SUOLO

Circa 9 osservazioni (oss. n. 5, 6, 11, 12, 13, 15, 17, 34, 35) trattano del tema del consumo di suolo. In generale viene rilevata perplessità sulla previsione di nuovo consumo di suolo per il quale si chiede che siano resi noti i criteri scientifici e tecnologici adottati per la sua, non essendo chiaro se in esso sono computate anche le aree destinate a impianti sportivi all'aperto o impianti fotovoltaici a terra o il sedime delle strade, e se si debba intendere esclusivamente su aree agricole o anche in area urbana.

Si chiede dunque:

2.1 che vengano definiti anche mediante elaborato grafico gli ambiti territoriali in cui reperire le aree soggette a nuova edificazione.

2.2 che tra gli obiettivi del PS venga introdotta per la nuova edificazione la finalità di riqualificare i sistemi insediativi

esistenti e di recuperare il degrado ambientale, in adeguamento all'art. 3 della 1/2005 a all'art. 23 della disciplina del PIT e ne siano stabiliti i criteri per il riconoscimento.

2.3 che sia calcolato e valutato (nella VI e nella VAS) il consumo di suolo per ogni UTOE.

2.4 che vengano sottoposti a VI i nuovi impegni di suolo insediativi e infrastrutturali, comprese le previsioni residue del piano vigente dimostrando che le previsioni del PS in merito alla disciplina dei suoli e al dimensionamento impediscono la commistione tra tessuto urbano e paesaggio agricolo e che sono compatibili con l'obiettivo della diminuzione del degrado delle aree di margine del territorio agricolo.

2.5 che alla luce delle verifiche richieste sia annullato il consumo di suolo sulle aree agricole.

3. DISCIPLINA DEI SUOLI E AREE AGRICOLE

Sei osservazioni (oss. n.16, 27, 28, 30, 43, 44) riguardano la disciplina dei suoli e le norme sulle aree agricole. In generale viene rilevata una diversa quantificazione delle aree urbane rispetto alle aree agricole e naturali individuate dal PS vigente. Segnala la mancanza di un elaborato di confronto tra la disciplina dei suoli del PS vigente ed adottato dal quale sarebbe emersa la necessità di ridurre il limite massimo del consumo di suolo. In particolare riguardo alle aree agricole si rilevano perplessità in merito alla suddivisione in aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola in quanto entrambe le definizioni sono disciplinate da un unico articolo (art. 35) senza dettagliarne la differenza. Si rileva questo aspetto come una incoerenza rispetto al PTC dove invece le due aree hanno disciplina distinta e perimetrazioni in parte diverse dal PS.

Dunque si chiede:

3.1 di individuare una unica categoria di aree agricole nella tav. Es.5 oppure di ridurre le aree a prevalente funzione agricola in favore delle aree ad esclusiva funzione agricola in conformità con il PTC ed esplicitare se il RU possa reperire aree destinate a trasformazioni urbanistiche solo nelle aree a prevalente funzione agricola.

3.2 di escludere esplicitamente i vivai nelle aree ad esclusiva funzione agricola, in conformità con PTC e comunque di introdurre limitazioni all'introduzione dei vivai nelle aree a prevalente funzione agricola. Chiede che vengano individuati ambiti in cui siano vietati i vivai in vasetteria e ambiti in cui sono del tutto vietate le installazioni di vivai. Suggestisce che potrebbero essere individuate aree idonee al loro insediamento nelle fasce di risulta della viabilità in coerenza con il PTC. Chiede che il Rapporto Ambientale riporti con maggiore chiarezza gli interventi di mitigazione per le attività vivaistiche.

3.3 che il PS dia norme più restrittive alla nuova edificazione in area agricola per le nuove residenze agricole, per i nuovi annessi funzionali e per i manufatti precari per attività di servizio.

3.4 chiede che sia esclusa l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra in tutte le aree ad esclusivo uso agricolo e nelle invariati strutturali, e che sia computato anche il consumo di suolo di detti impianti dando prescrizioni stringenti per il RU affinché vengano individuati ambiti dove tali installazioni non siano ammesse.

4. SISTEMI

In cinque osservazioni (oss. n. 4, 8, 9, 10, 25) si mettono in discussione i contenuti strategici ed i dimensionamenti relativi ai sistemi territoriali.

Viene criticata la scelta di non suddividere il territorio in UTOE (in analogia col PS vigente) ma di averle equiparate ai sistemi territoriali.

Solleva perplessità sia sulle quantità previste in trasformazione che su quelle che il PS prevede da recupero e vengono chiesti chiarimenti su alcune scelte strategiche non condivise per l'area dell'Ippodromo, l'area dell'ospedale Misericordia e Dolce, l'area dove insiste la fabbrica Lucchesi o l'area dello stadio Lungobisenzio.

5. INVARIANTI STRUTTURALI

In merito alle Invarianti Strutturali l'osservante presenta undici osservazioni (oss. n.14, 23, 24, 26, 29, 31, 33, 37, 38, 39, 45) riassumibili nei seguenti punti:

5.1 Alcune di esse riguardano la tutela di edifici ritenuti di valore (tra cui " la casa del combattente" in piazza San Marco, le "Case Nuove" in piazza Mercatale, alcune "case torri" nel centro storico, gli "edifici dell'eclettismo storicista" nella città centrale e l'edificio INAIL di p.zza Europa), criticando la mancanza di una categoria di invarianza storico insediativa orientata alla tutela specifica degli edifici ritenuti di valore, e pur rilevando la presenza tra gli allegati alla Relazione Generale di un elenco di edifici di valore segnala la mancanza di una disciplina specifica che li riguardi.

5.2 Chiede che la Cementizia sia inserita tra le invarianti come patrimonio edilizio presente al 1954 e come complesso di archeologia industriale, e che siano corrette le tav. Es.1b ed Es.3a in cui non si riporta l'edificio INAIL come patrimonio edilizio al 1954.

5.3 Rispetto alle ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico (art. 17) chiede che alcuni edifici rurali già inseriti nell'elenco degli edifici di valore del RU vigente (podere San Ferdinando, podere Paradiso, Podere Bogaia I, Podere Bogaia II, Podere Giramonte, Podere delle Miccine, Casa la Fontana) siano inseriti all'interno dell'invariante e che l'articolo di riferimento sia integrato aggiungendo i criteri di tutela dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici.

Altre osservazioni riguardano invece le invarianti paesaggistico ambientali (tav. Es 3b):

5.4 Per le sistemazioni agrarie storiche si chiede che venga modificato sia il QC (tav. Av.3) che l'invariante introducendo le "sistemazioni a prode", che siano previsti criteri per il restauro di tali sistemazioni e in generale si considerino invariante tutte le aree dove ci sia il reticolo dell'appoderamento.

5.5 Riguardo alle aree agricole di pregio si ritiene che la tav. Av.3 identifichi pochi appezzamenti di territorio come "aree agricole di pregio" e "sistemazioni agrarie storiche" e che tale classificazione e definizione contrasti con il contenuto dell'allegato A della L.R. 11/2011 modificata dalla L.R. 56/2011 e con il PTC, che definisce tutte le aree ad esclusiva funzione agricola come aree di pregio. Si chiede dunque di ampliare l'invariante a tali ambiti.

5.6 Riguardo alla struttura agroambientale chiede che venga estesa a tutti i terreni che ancora si prestino anche potenzialmente ad usi agricoli.

5.7 Riguardo agli aspetti di tutela ambientale chiede l'ampliamento delle indagini sul patrimonio ambientale anche in base alle segnalazioni di habitat e specie protette della regione e che vengano riconosciute come invarianti strutturali anche le aree ambientali esterne alle perimetrazioni di ANPIL e SIR.

5.8 In generale vengono rilevate delle carenze conoscitive rispetto ad alcuni aspetti specifici come ad esempio l'individuazione delle tracce residue dell'assetto agricolo della centuriazione costituito da strade e fossi (zona sud-est della piana), la persistenza di un'area a seminativo (nella Tav. Av.22) a sud di Paperino tra Gora Bandita, via Traversa delle Calvane, via del Leone, la L.R. 11/2011 modificata dalla L.R. 56/2011 che individua le "aree di pregio paesaggistico e culturale" da escludere per l'installazione di impianti fotovoltaici e i dati sulle specie vegetali censiti nel progetto Arca e le schede degli edifici e manufatti di valore allegate al PSES della Provincia di Prato. Chiede che venga implementato il Quadro conoscitivo con questi elementi e che vengano aggiunti conseguentemente nello Statuto.

6. STANDARD

L'osservante in circa sei osservazioni (oss. n.18, 19, 20, 21, 22, 40) fa dei rilievi riguardo alla determinazione degli standard pubblici presi in considerazione dal PS sia rispetto a quelli conteggiati come esistenti che rispetto alle previsioni per singolo sistema.

6.1 Rispetto al quadro dell'esistente contesta alcune aree rappresentate impropriamente come standard nelle tavole del Quadro conoscitivo (tav. Ins.18), come aree verdi in fregio alla viabilità, parte dell'area ferroviaria, un'area verde nell'area del Parco Prato, e altre che a parere dell'osservante non rientrano nella categoria degli standard previsti dal D.M.1444/1968 come le attrezzature private di uso pubblico (come alcuni impianti sportivi, golf, maneggio, tennis club). Chiede in sintesi la correzione dei conteggi per le aree suddette e che siano forniti i criteri di calcolo usati.

6.2 Chiede inoltre che le quantità complessive di standard aggiuntivi da PS siano suddivise secondo le categorie da D.M. 1444/1968, che siano dati al RU criteri per l'individuazione delle aree da cedere relativamente agli interventi privati effettuati con la perequazione, obiettivi quantitativi da raggiungere, tappe cronologiche e criteri operativi.

6.3 Si fa una richiesta esplicita di individuazione delle zone omogenee da D.M. 1444/1968 anche nel PS in modo tale da evidenziare quali siano le zone F previste.

7. INFRASTRUTTURE

Rispetto al tema delle infrastrutture (oss. n. 32 e 42) si rilevano errori presunti di attribuzione della classificazione di via A. Moro (classificata come D2) in quanto, a parere dell'osservante, essa non possiede tutte le caratteristiche previste dal codice della strada per la categoria D2.

Si ritiene che nel QC (tav. At.2) la rete dei percorsi ciclopedonale rappresentata non sia conforme alla normativa vigente in materia, in quanto comprende tratti non esistenti, strade aperte al traffico e argini di torrenti non strutturati. Segnala la mancanza di alcuni sentieri del CAI e di alcune strade vicinali e poderali.

Chiede dunque che venga corretto il Quadro conoscitivo per questi aspetti e siano stabiliti criteri ed accertamenti giuridici per assicurare e mantenere la percorribilità della viabilità poderale ed interpoderale.

8. PEREQUAZIONE

Rispetto al tema della perequazione viene presentata l'oss. n. 46, nella quale si rileva che il PS affida alla perequazione il raggiungimento di molti dei suoi obiettivi in coerenza anche con la normativa regionale.

Si chiede tuttavia:

- che già nel piano strutturale siano esplicitati (in linea di principio e quantitativa) gli ambiti assoggettabili a trasformazione urbanistica chiarendo il rapporto tra le superfici fondiarie e le superfici del dimensionamento del PS,
- che sia prescritta la necessità di strumenti urbanistici attuativi per ogni intervento di trasformazione urbanistica di aree o edifici,
- che sia esclusa la possibilità di premialità,

- che sia prevista una quota del 35% di ERS in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica,
- che il PS escluda la possibilità di negoziare diritti edificatori e comunque escluda la possibilità di utilizzazione di diritti edificatori senza la contestuale individuazione delle aree di atterraggio.

Controdeduzione tecnica:

1. DIMENSIONAMENTO, PREVISIONI DI CRESCITA, ATTUAZIONE

1.1 - Il Piano Strutturale ha il compito di valutare i dimensionamenti massimi ammissibili per il territorio, rappresenta quindi un "massimo sostenibile", non indica un obiettivo di crescita della città da raggiungere o una previsione certa che si verificherà, ma rappresenta una soglia massima raggiungibile attraverso la rigenerazione urbana ed un limitato consumo di suolo, che il nostro territorio può sostenere tutelando le risorse riconosciute nelle invariati strutturali e secondo i criteri di sviluppo sostenibile. Riguardo alla destinazione commerciale verrà integrata la disciplina di Piano con l'indicazione dei criteri per l'individuazione delle aree sature ai sensi dell'art. 15 del PIT. L'osservazione è dunque parzialmente accoglibile.

1.2 - Si esplicita che le previsioni del RU inserite nel dimensionamento sono state valutate e ritenute sostenibili e la dotazione di standard relativi è stata computata nella tabella relativa agli standard. Tali valutazioni sono state effettuate anche tenendo conto dello stato di attuazione del PS e del Ru vigente, come è riportato nel documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale. L'osservazione è dunque non accoglibile.

1.3 - In seguito alla osservazione del Servizio Pianificazione della Regione Toscana in cui si chiede che la funzione agricola sia esplicitamente inserita nel dimensionamento dei PS, si provvederà a modificare di conseguenza le tabelle del dimensionamento. Rispetto alla richiesta di articolare maggiormente anche le altre funzioni si fa presente che le tabelle del dimensionamento del PS adottato seguono l'articolazione funzionale prevista ai sensi dell'art.7 del regolamento di attuazione 7R della LR 1/2005. L'osservazione è dunque parzialmente accoglibile.

1.4 - Per quanto attiene all'attuazione delle scelte di Piano e alla loro verifica puntuale, come è stato esplicitato nella Disciplina di Piano all'art. 48 comma. 1, i Regolamenti Urbanistici dovranno prediligere il recupero in quanto dovranno essere dimensionati in base al fabbisogno di medio termine che a quel punto sarà valutato anche con statistiche e strategie più contingenti e misurate. La messa in opera delle quantità massime ammesse dal PS è subordinata alle verifiche periodiche operate dal monitoraggio (art.92 della Disciplina di Piano) ed è già contenuta in una percentuale massima nel primo RU (art. 93 della Disciplina di Piano). A sua volta il RU nel periodo di efficacia sarà soggetto a monitoraggio così come disposto dall'art. 13 della LR 1/2005. L'osservazione è dunque già soddisfatta.

Nel complesso le osservazioni su indicate possono ritenersi parzialmente accoglibili.

2.CONSUMO DI SUOLO

2.1-2.2 - In merito alla richiesta di definire anche mediante elaborato grafico gli ambiti territoriali in cui reperire le aree soggette a nuova edificazione si precisa che essendo il Piano Strutturale uno strumento non conformativo, non localizza le trasformazioni né individua le aree di nuovo consumo di suolo, ma ne indica le condizioni, quindi non è possibile individuare le consistenze delle aree per singolo sistema.

Si precisa comunque che all'art. 48 al comma 3 il Piano fissa nella misura del 2,5% il limite massimo di consumo di suolo calcolato sull'intero territorio comunale e dichiara di riferire tale percentuale al suolo esterno alle aree urbane individuate alla tav. Es.5 - Disciplina dei suoli.

Inoltre da una riflessione effettuata in seguito alla osservazione del Servizio Pianificazione della Regione Toscana si propone di integrare la Disciplina di Piano all'art. 48 comma 3 lettera b con ulteriori criteri l'ammissibilità per il nuovo consumo di suolo.

2.3 - 2.4 - 2.5 - Per le stesse motivazioni su esposte in riferimento alla impossibilità della localizzazione delle aree soggette a nuovo consumo di suolo nel documento di VAS è presente una valutazione complessiva delle previsioni di consumo di suolo a livello dell'intero territorio comunale.

Si precisa tuttavia che nel documento di Rapporto Ambientale di cui si compone la VAS del PS è riportata l'analisi previsionale rispetto ad ogni singolo Sistema territoriale nella quale sono stati analizzati gli elementi di fragilità e obiettivi di tutela rispetto alla situazione attuale, e rispetto alle strategie del PS sono stati valutati gli effetti ambientali, le prescrizioni alla trasformabilità e le mitigazioni da prevedere. Da una riflessione effettuata in seguito alla osservazione del Servizio Pianificazione della Regione Toscana si propone di implementare gli articoli relativi ai sistemi territoriali con le prescrizioni alla trasformabilità e mitigazioni presenti nel rapporto ambientale.

Nel complesso le osservazioni su indicate possono ritenersi parzialmente accoglibili.

3.DISCIPLINA DEI SUOLI E AREE AGRICOLE

3.1 -3.2 - 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, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Nella definizione della

disciplina dei suoli non opera una azione pianificatoria ma riconosce uno stato di diritto e/o di fatto dei suoli. Secondo quanto disposto dal PTCP di Prato per il territorio rurale agli artt. 60, 61 e 62 delle norme specifica, integra, modifica e aggiorna le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Inoltre tiene conto di quanto disposto dalla LR 1/2005, che all'art. 40 definisce le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola quelle aree individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.

Da una verifica e da una riflessione generale effettuate si ritiene di dovere implementare l'art. 35 della Disciplina di Piano "Aree esclusivamente agricole e aree prevalentemente agricole" dettagliando in maniera più specifica sia le differenti caratteristiche che le attività ammesse nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, compresa l'attività vivaistica.

L'osservazione risulta pertanto accoglibile.

3.3 - Tra le implementazioni che s'intendono inserire nell'art.35 riguardo alla nuova edificazione in area agricola per le nuove residenze agricole, in coerenza con i criteri di riconoscimento delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, si ritiene opportuno ammettere la realizzazione di nuove abitazioni agricole, secondo le procedure di legge vigenti, solo nelle aree ad esclusiva funzione agricola, mentre si ritiene di dovere escludere tale possibilità nelle aree a prevalente funzione agricola.

A tale proposito, data la caratterizzazione strettamente periurbana delle aree a prevalente funzione agricola così come riconosciute dal PS, si ritiene che eventuali fabbisogni abitativi agricoli per tali aree possano essere più opportunamente soddisfatti all'interno delle adiacenti aree urbane.

Nel caso in cui nelle aree ad esclusiva funzione agricola insistano invariati strutturali o ambiti caratterizzati, la realizzazione di nuove abitazioni rurali sarà subordinata al rispetto di ulteriori criteri di salvaguardia degli specifici elementi di invarianza che verranno resi operativi nel RU.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere sottoposti a piano attuativo o a progetto unitario attraverso il quale siano documentati i requisiti richiesti.

Per quanto riguarda invece gli annessi funzionali ed i manufatti per attività di servizio, si rileva che la Disciplina di Piano risulta completa per quanto compete ad un Piano Strutturale.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

3.4 - In merito alla l'istallazione degli impianti fotovoltaici si precisa che lo strumento comunale non deve operare tramite divieti specifici all'installazione di impianti a terra di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, in quanto in materia di aree non idonee deve seguire quanto disposto dalla LR 11/2011 modificata dalla LR 56/2011 e completata dalla DCR 68/2011. Il Piano Strutturale può invece fornire indicazioni sulle modalità di inserimento come ampiamente riportato all'art. 72 della Disciplina di Piano.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Nel complesso le osservazioni su indicate possono ritenersi parzialmente accoglibili.

4.SISTEMI

La scelta di articolare il territorio e quindi di indicare strategie e dimensionare i massimi ammissibili del PS in relazione ad UTOE/Sistemi piuttosto ampi ed integrati discende dalla volontà di produrre scenari insediativi ad ampio spettro e di lungo periodo su ambiti territoriali sufficientemente vasti e complessi rispetto ai quali le scelte localizzative e quindi conformative siano individuabili solo in sede di strumento operativo derivanti anche dal monitoraggio delle dinamiche socio-economiche e delle risorse ambientali, ritenendo con ciò di interpretare correttamente i principi fondativi delle legge di governo del territorio della Regione Toscana. Rispetto alle eccezioni che l'osservante espone riguardo a strategie di ambiti specifici, si ritengono giudizi e pareri personali in disaccordo con le scelte strategiche del piano.

A tal proposito si precisa che le strategie di sviluppo e il progetto di territorio che ne consegue discendono dall'interazione tra i valori e i beni riconosciuti con il quadro conoscitivo e tutelati nella loro consistenza e nella loro riproducibilità dallo statuto e le istanze generate dalle attività sociali, culturali ed economiche, e che la trattazione e la motivazione di molte delle scelte, che sono contestate, sono ampiamente illustrate negli elaborati di Piano.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

5. INVARIANTI STRUTTURALI

5.1 - 5.2 - L'individuazione delle invarianti indicate dal Piano Strutturale discende da un'attenta analisi effettuata sulla base del quadro conoscitivo e che ha portato al riconoscimento di determinati valori tra le risorse, i beni e le regole presenti sul territorio comunale. Esse non rappresentano un vincolo diretto sugli immobili e sulle aree individuati, ma risponde ai contenuti degli art. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate solo in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi. Il Piano Strutturale, così come indicato all'art. 53 comma1 lettera f della LR 1/2005, individua e definisce all'interno dello statuto del territorio le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico soggetti alla tutela disposta dal D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

In aggiunta a ciò, si precisa che il Regolamento Urbanistico, dovendo determinare la disciplina per la gestione degli

insediamenti esistenti, potrà in ogni caso individuare e tutelare ogni edificio ritenuto di valore anche sulla base della ricognizione allegata alla Relazione Generale.

Per quanto riguarda l'inserimento della Cementizia e dell'edificio INAIL nell'invariante "Patrimonio edilizio presente al 1954", si rileva che, da verifiche effettuate sulle cartografie e sulle foto storiche, entrambi i fabbricati risultano effettivamente già presenti al 1954 e conseguentemente verranno inseriti nell'invariante provvedendo a modificare la Tav. Es.3a - Invarianti strutturali: Invarianza storico-insediativa, e la Tav.Ins.1 - Periodizzazione del patrimonio edilizio e infrastrutture viarie.

Rispetto alla tav. Es.1b, premesso che la caratterizzazione del tessuto edilizio compiuta in sede di elaborazione della Carta del Patrimonio ha il compito di individuare l'insieme di elementi coerenti con l'assetto durevole degli insediamenti, e che solo con l'attribuzione di invarianza strutturale si individuano quelli che meritano un grado di tutela, si precisa che sarà il Regolamento Urbanistico ad attribuire una disciplina conformativa declinando gli elementi di invarianza delle invarianti strutturali stesse. La richiesta di modifica dell'elaborato è quindi irrilevante ai fini degli obiettivi sottesi all'osservazione.

Per quanto riguarda la richiesta di attribuire alla Cementizia l'invarianza di "complessi di archeologia industriale", si fa presente su di essa è stato presentato e convenzionato il PdR 223 che attua le previsioni urbanistiche del RU vigente secondo il quale essa ricade in risanamento conservativo. Inoltre si precisa che in seguito all'inserimento nell'invarianza "Patrimonio edilizio presente al 1954", l'edificio, in sede di Regolamento Urbanistico, sarà oggetto di valutazione e schedatura così come disposto dall'art.11, e per la sua tutela verranno determinate le regole, i vincoli e le prescrizioni.

L'osservazione risulta quindi parzialmente accoglibile.

5.3 - L'invariante "Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze", individuata nella tav. Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, si riferisce a "complessi edilizi di valore storico e architettonico (ville storiche collinari, nuclei rurali storici, case storiche di origine rurale) strettamente interrelati agli elementi di corredo antropici e vegetazionali delle loro pertinenze (giardini, parchi, aie, alberature, muri di recinzione, etc.), così da esprimere coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio da tutelare nella sua integrità visiva e formale" (art. 17 della Disciplina di Piano).

Tra gli immobili che l'osservante pone all'attenzione, si rileva che il podere "Bogaia I" è stato già individuato tra le "Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze", che altri o non presentano le caratteristiche sopra indicate, o hanno subito trasformazioni tali da determinare la perdita di quegli elementi che il Piano Strutturale vuole tutelare.

L'osservazione è dunque da considerarsi non accoglibile.

5.4 - Come evidenziato ed illustrato ampiamente nelle tavole di QC relative alla dinamica degli usi del suolo e del mosaico agrario, le aree agricole del territorio pratese hanno subito nel tempo oltre ad una diminuzione in termini quantitativi di estensione spaziale anche una diminuzione qualitativa, causata da una progressiva semplificazione degli assetti agrari, delle funzioni ecologiche e di regimazione idrica che questi assetti mantenevano nel passato, grazie alle alberature perimetrali dei campi e al reticolo idrico minore che a tali formazioni era particolarmente connesso.

Si è scelto di evidenziare in tale studio e di inserire nelle invarianti del PS esclusivamente le aree di un'estensione ancora significativa poiché possono mantenere o ristabilire le funzioni sopradescritte.

In particolare le sistemazioni a prode oggi presenti risultano essere elementi residuali, di esigue dimensioni e in gran parte destrutturate. Si ritenuto quindi di non classificarle come invarianti.

Si fa presente comunque che la Disciplina di piano agli artt.34 e 35 individua specifiche norme al mantenimento e al recupero per le singole componenti come il reticolo idrografico minore, i filari e l'agromosaico al fine di tutelare gli elementi sussistenti allo stato attuale anche se non più messi a sistema.

L'osservazione è dunque da considerarsi non accoglibile.

5.5 - Si fa presente che le "aree agricole di pregio" e le "sistemazioni agrarie storiche" inserite nelle invarianti del PS rappresentano uno studio di dettaglio delle caratteristiche delle aree agricole presenti nell'ambito del territorio comunale. Il PS agli artt. 23 e 24 ne detta la specifica disciplina volta alla tutela dei caratteri storici paesaggistici ed ecologici.

Non sono quindi da intendersi come diretta selezione delle aree definite di pregio dal PTCP.

L'osservazione è dunque da considerarsi non accoglibile.

5.6 - La struttura agroambientale è descritta al comma 8 come "costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agro ambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane". E' un ambito trasversale che "costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio."

Stante detta premessa si ritiene che l'invariante in oggetto non debba necessariamente sovrapporsi alle aree agricole nella loro totalità poiché la localizzazione della stessa è maturata da considerazioni di natura strategica e non solo legata all'uso del suolo attuale, infatti ricade anche in aree urbane. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile.

5.7 - 5.8 - La definizione delle invarianti all'interno del PS nasce da studi di dettaglio a scala comunale che meglio esprimono caratteri e identità territoriali locali rispetto a studi sovracomunali a scale di minor dettaglio. Dagli studi condotti, ad esempio non si è ritenuto di inserire l'area descritta dall'osservante all'interno delle invarianti paesaggistico ambientali in quanto risulta essere una zona che ha subito spinte e trasformazioni degli assetti agrari nonostante la copertura del suolo sia rimasta invariata (seminativo). Infatti, dalle tavole di dettaglio che descrivono le dinamiche dell'agromosaico, anche da un punto di vista qualitativo, si può notare come le geometrie dei campi si siano col tempo sempre più allargate rispetto al passato e come le formazioni lineari di margine siano del tutto scomparse. In merito alle altre supposte carenze conoscitive che l'osservante rileva si fa presente che per la maggior parte si fa riferimento a discipline specifiche e ai relativi strumenti urbanistici di riferimento (L.R. 11/2011, L.R. 56/2000, PTCP, PSES etc,) nei quali gli elementi segnalati sono già ampiamente descritti, normati e quindi sottoposti ad adeguata tutela.

L'osservazione è dunque da considerarsi non accoglibile.

Nel complesso le osservazioni su indicate possono ritenersi parzialmente accoglibili.

6. STANDARD

6.1 - La tavola Ins.18 è un elaborato di Quadro conoscitivo che ha la finalità di rappresentare le principali strutture di servizio presenti in città e non rappresenta esclusivamente il quadro degli standard urbanistici ex D.M. 1444/1968, come erroneamente interpretato dall'osservante. I conteggi relativi al dimensionamento degli standard minimi previsti per ogni singolo sistema invece è riportata nelle tabelle dell'art.85 della Disciplina di piano, secondo le risultanze dello stato di attuazione del RU vigente, come è riportato nel documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale, con aggiunta delle quantità atte a garantire la sostenibilità degli interventi.

L'osservazione è dunque già soddisfatta.

6.2 - Si precisa che le tabelle relative agli standard presenti nell'art.85 della Disciplina di Piano sono già suddivise secondo le categorie previste dal D.M.1444/1968, e che all'art. 48 c. 3 si specificano i criteri quantitativi che dovrà seguire il RU in merito alla quantificazione degli standard, inoltre all'art.89 sono indicati i parametri tecnici di riferimento che il RU dovrà individuare al fine della equa distribuzione dei benefici e degli oneri per tutte le proprietà coinvolte dagli ambiti su cui verrà applicata l'osservazione.

L'osservazione è dunque già soddisfatta.

6.3 - In merito alla richiesta di definire le zone F, in cui reperire le aree soggette a standard territoriali, si precisa che essendo il Piano Strutturale uno strumento non conformativo, la localizzazione delle aree di nuovo consumo di suolo e degli standard territoriali o urbani non rientra tra le competenze che la LR 1/2005 assegna a tale strumento e ricade tra gli aspetti che la LR 1/2005 assegna al Regolamento Urbanistico.

L'osservazione è dunque non pertinente.

Nel complesso le osservazioni su indicate possono ritenersi già soddisfatte.

7. INFRASTRUTTURE

Si precisa che, il P.S. individua le strategie generali per le infrastrutture sia per gli assetti metropolitani che per la mobilità locale, al fine di perseguire una generale razionalizzazione della rete e migliorare contestualmente la prestazione viabilistica, paesaggistica e ambientale.

Le strategie per la mobilità urbana sono contenute nell'art. 86 della Disciplina di Piano e si ritiene che siano sufficienti per quanto compete lo strumento di pianificazione territoriale osservato, il quale detta poi indirizzi precisi al Regolamento Urbanistico ed al Piano Urbano della Mobilità, definendo anche, all'art. 94, i criteri di verifica di coerenza di questo piano di settore ed il PS stesso.

L'osservazione è da ritenersi pertanto già soddisfatta.

8. PEREQUAZIONE

Rispetto al tema della perequazione, l'osservante fa delle eccezioni dettate da opinioni e giudizi personali da cui emerge un generale scetticismo rispetto non tanto al principio della perequazione quanto alla sua applicazione. In questo senso si ritiene che non possano essere accolte le richieste di escludere la premialità e di applicare una quota del 35% di ERS per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, in quanto differenti dalle strategie esplicitamente espresse dal PS all'art.89 "Perequazione urbanistica e compensazione" e all'art. 90 "Edilizia Residenziale Sociale". Per quanto riguarda le altre richieste si ritiene che secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2005 la disciplina specifica degli interventi e quindi anche l'approfondimento degli aspetti relativi al trasferimento dei diritti sarà definita dagli atti di governo del territorio, anche sulla base degli ulteriori approfondimenti conoscitivi, al fine di garantire quanto esplicitato come obiettivi ed indirizzi.

La modifica richiesta si ritiene dunque che esuli dalle competenze che la L.R. 1/2005 assegna al PS e ricade tra gli aspetti che la stessa assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa.

L'osservazione è dunque non pertinente.

Accogliabilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta



**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 57

P.G.: 103805 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Balli Lia Via Acciaio e Agnolaccio - 51100 Pistoia (Pt)

In qualità di: Legale rappresentante della società Vally srl con sede a Prato Via Bologna 106

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un complesso produttivo prospiciente via Franchi che nell'elaborato Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa, viene considerato come "complesso di archeologia industriale" ai sensi dell'art. 13 della Disciplina di Piano. L'osservante chiede che:

1. il complesso edilizio in oggetto venga considerato come "complesso produttivo di valore tipologico" in quanto ritiene che l'immobile non abbia caratteri tali da suggerirne l'appartenenza ad un complesso di elevato interesse storico significativo dello sviluppo industriale pratese.
2. segnala inoltre che una parte consistente dell'immobile non risulta inserita nel patrimonio edilizio presente al 1954.

Controdeduzione tecnica:

1. L'individuazione di invarianti relative ai complessi di archeologia industriale, non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli art. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano.

I complessi di archeologia industriale presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici riconducibili alla tradizione industriale pratese. Ai complessi di archeologia industriale sono stati riconosciuti elementi di invarianza quali i caratteri morfo-tipologici complessivi del tessuto edilizio, gli elementi della connotazione stilistico-architettonica, gli elementi decorativi e artistici, i materiali e le tecniche costruttive relativi alle soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica e/o storica, gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti dei fabbricati con il tessuto edilizio in cui sono inseriti.

Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per la tutela di ogni specifico immobile. La richiesta dell'osservante non può dunque essere accolta.

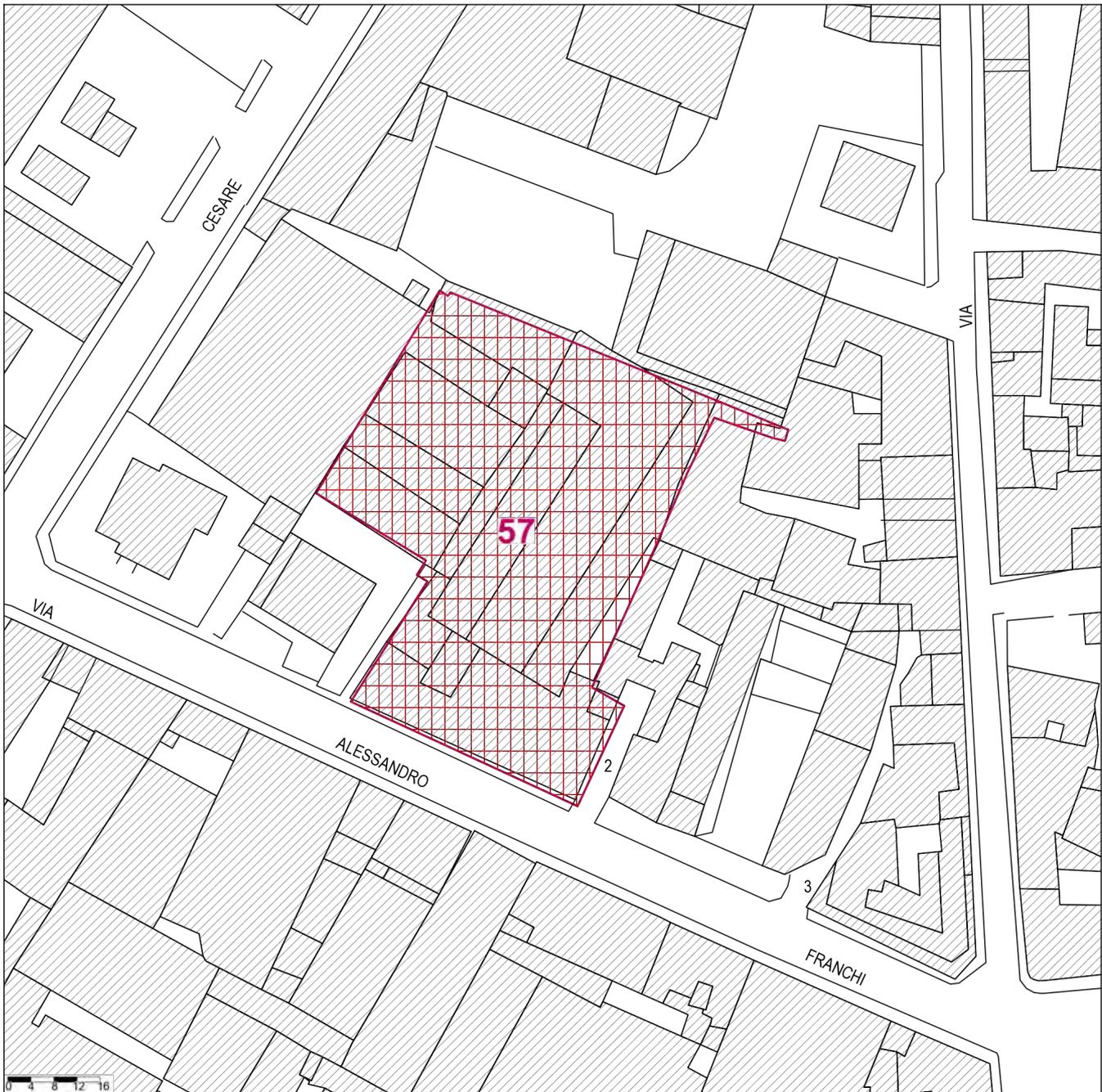
2. Per quanto riguarda l'invariante "Patrimonio edilizio presente al 1954" si rileva che da verifiche effettuate sulle cartografie storiche tutto il fabbricato risulta effettivamente già presente al 1954 e che conseguentemente debba essere inserito nella invariante stessa.

Per quanto riguarda questa parte l'osservazione può essere accolta.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 58

P.G.: 103822 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Bigagli Sauro Via del Coderino, 1 - 59100 tPrato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Esse Bi Esse srl, Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione è posta al margine sud dell'abitato di Iolo ed è classificata nell'elaborato Es.5 - Disciplina dei suoli, come area esclusivamente agricola e come struttura agroambientale. L'osservante chiede che venga prevista una fascia prevalentemente agricola di cuscinetto tra quella urbana e quella esclusivamente agricola che si estenda dalle Colombaie fino a Iolo Sant'Andrea e che comprenda anche l'area di sua proprietà.

Controdeduzione tecnica:

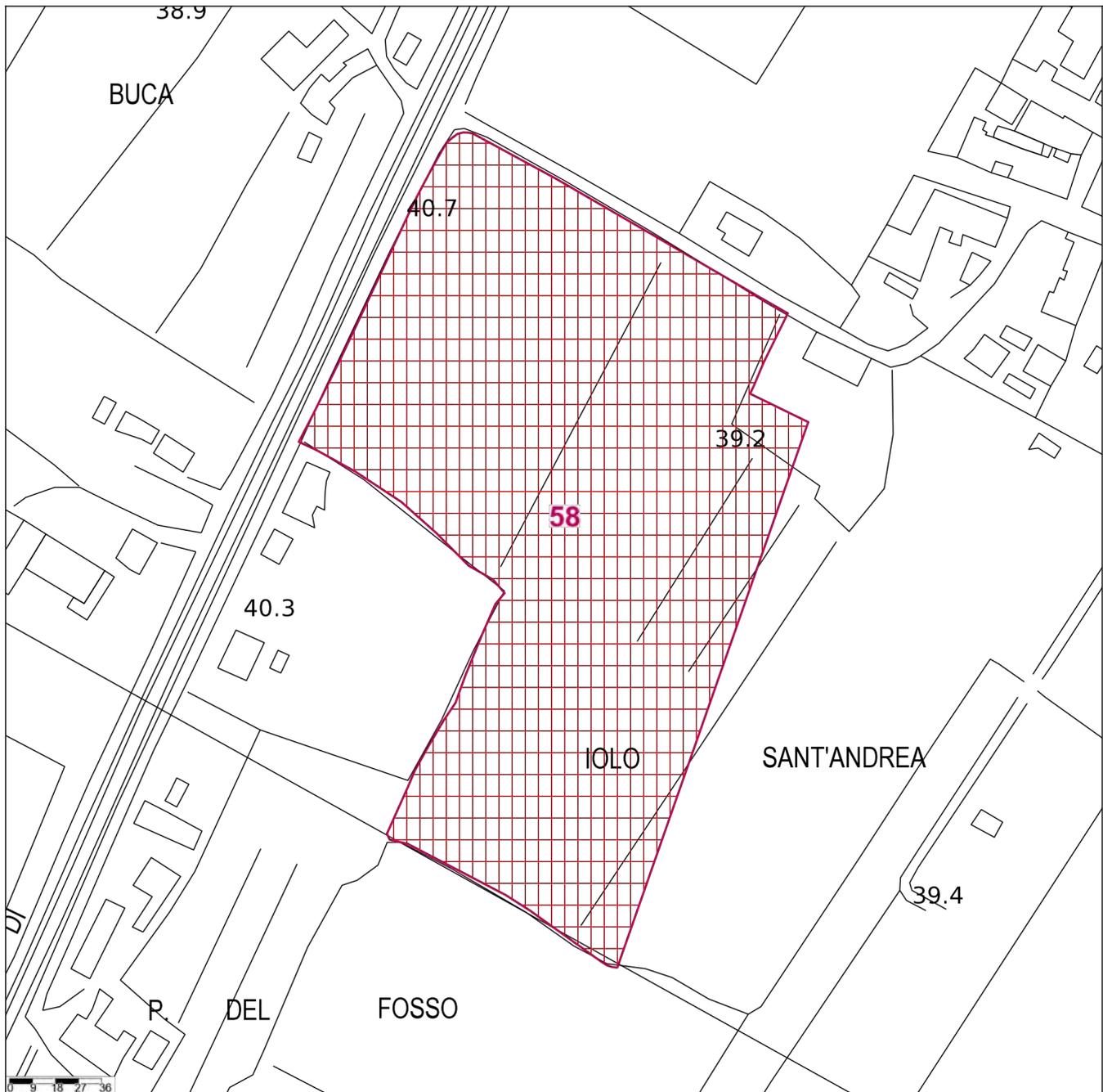
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate.

Nel caso specifico, il ruolo di cuscinetto tra le aree urbane ed agricole da assegnare all'area proposta dall'osservante è già pienamente svolto dalla classificazione assegnata, ovvero la funzione esclusivamente agricola, e rafforzato dalla presenza della struttura agroambientale, pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 59

P.G.: 104035 **del:** 02/08/2012

Presentata da: Da Riva Valerio Via Atto Vannucci, 3 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

Nell'osservazione si chiede che il terreno di proprietà venga considerato come area urbana nell'elaborato Es.5 - Disciplina dei suoli.

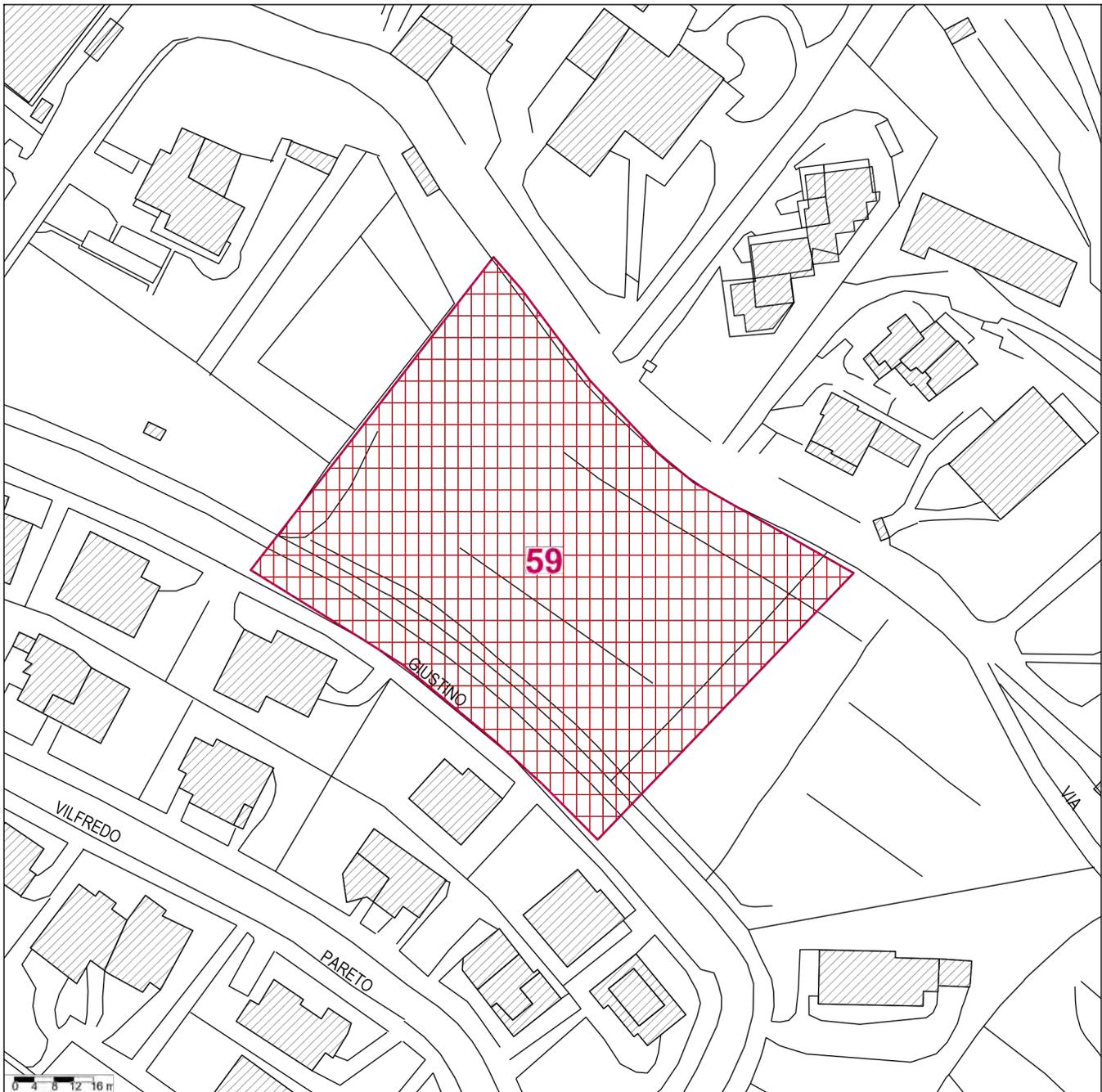
Controdeduzione tecnica:

Il terreno di proprietà è già stato classificato come area urbana nell'elaborato Es.5 - Disciplina dei suoli, del Piano Strutturale adottato, pertanto l'osservazione presentata risulta già soddisfatta.

Accogliibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 60

P.G.: 104414 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Innocenti Bruno Guido Via di Cantagallo, 64 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un immobile situato all'interno dell'ANPIL del Monteferrato.

L'osservante chiede che l'immobile in oggetto venga indicato nella tavola ES.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, come facente parte del patrimonio edilizio presente al 1954.

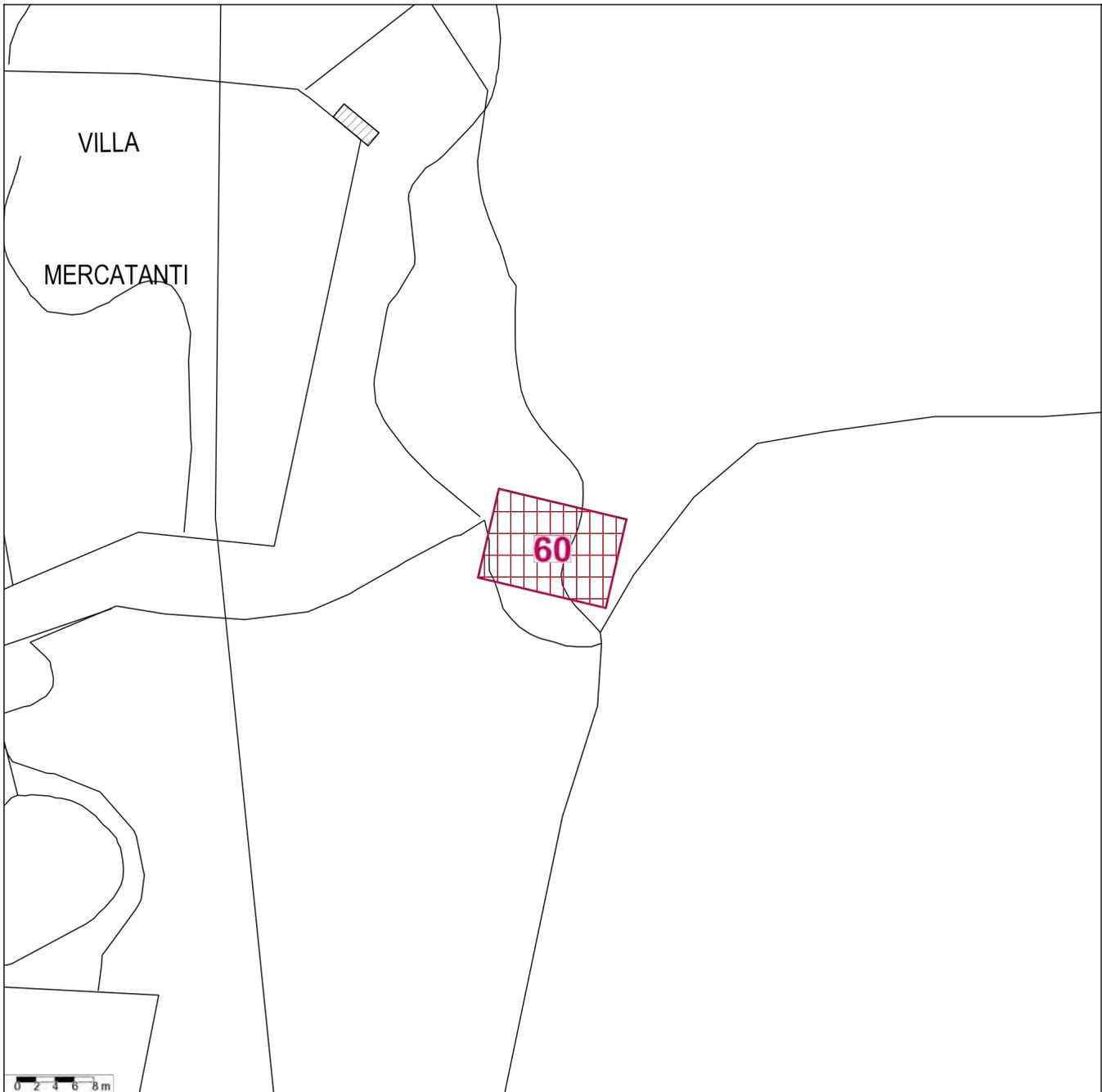
Controdeduzione tecnica:

Da verifiche effettuate l'edificio non risulta presente come fabbricato, nè sulle cartografie e foto storiche nè su quelle attuali, risulta invece un accatastamento come edificio diruto (cat.catastale F/2) effettuata nel luglio 2012 dal quale non si riesce a desumere se e quale sia la consistenza attuale del supposto fabbricato. Per tali motivazioni non si ritiene accoglibile l'osservazione proposta.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 61

P.G.: 104415 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Innocenti Bruno Guido Via di Cantagallo, 64 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area che la tavola Es.6 - Sistema Infrastrutturale, è stata indicata come viabilità locale esistente. L'osservante evidenzia l'incongruenza tra la destinazione rappresentata ed il reale utilizzo dell'area, tra l'altro accatastata come seminativo arborato.

Controdeduzione tecnica:

Da una verifica effettuata su foto aeree e dati cartografici aggiornati l'area in questione non risulta adibita a viabilità, inoltre ne è stata verificata la proprietà privata e la categoria catastale.

Pertanto l'osservazione è accoglibile e verrà modificata la Es.6 - Sistema Infrastrutturale, eliminando la funzione "viabilità" erroneamente attribuita.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 62

P.G.: 104425 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Pucci Spartaco Via delle Macchie, 83 - 54100 Massa (Ms)

Bini Luciana Via delle Fonti, 351 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda l'art. 85 dell'elaborato Es.7 - Disciplina di Piano, e in specifico riguarda il dimensionamento del Sistema 7 "I Macrolotti" per il quale il PS adottato non prevede un incremento di Sul per la destinazione artigianale-industriale. Con l'osservazione presentata viene chiesto di inserire una quota di Sul aggiuntiva da PS (da nuova edificazione) per la destinazione sopra citata affinché in futuro vengano ammessi interventi di ampliamento o completamento degli edifici esistenti.

Controdeduzione tecnica:

Da una riflessione effettuata sulle potenzialità delle aree ricadenti nel Sistema 7 "I macrolotti", ed al fine di non precludere la possibilità di limitati interventi di nuova edificazione con destinazione industriale, all'interno di un ambito territoriale dove tale funzione è preminente, si ritiene di poter accogliere l'osservazione ed aggiungere nel dimensionamento del Sistema 7 una congrua quota di Sul da nuova edificazione per la destinazione artigianale-industriale.

Si precisa comunque che saranno i Regolamenti Urbanistici dimensionati in base al fabbisogno di medio termine e operando valutazioni con statistiche più contingenti e misurate, a decidere la messa in opera delle quantità massime ammesse dal PS, a sua volta subordinata alle verifiche periodiche operate dal monitoraggio (art.92 della Disciplina di Piano) .

L'osservazione è pertanto accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 63

P.G.: 104429 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Fratini Giovanni Via Traversa di Iolo, 15 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno posto in località Iolo nelle vicinanze di via Valeria Tozzini.

Nell'osservazione si chiede che il terreno di proprietà che, secondo la tavola Es. 5 - Disciplina dei suoli, ricade in parte all'interno dell'area prevalentemente agricola e all'interno della struttura agroambientale, venga invece inserito in area urbana in quanto il terreno in oggetto è, a parere dell'osservante, vocato a formare un completamento degli insediamenti residenziali esistenti.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Nel caso specifico la strategia del Piano Strutturale ha volutamente confermato la classificazione del PTCP e le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, considerando l'area come un varco per l'accessibilità agli spazi aperti a nord di essa e di cui è considerata parte integrante.

Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 64

P.G.: 104430 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Bettazzi Maurizio Via Traversa il crocifisso, 26 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad alcuni terreni posti nella località di Tavola in seconda schiera rispetto a via Braga. Nell'osservazione si rileva che il terreno di proprietà, secondo la tavola Es. 5 - Disciplina dei suoli, ricade all'interno dell'area prevalentemente agricola e per alcune porzioni all'interno della struttura agroambientale.

Si chiede di ridurre e razionalizzare il perimetro dell'area prevalentemente agricola in modo che non si precluda lo sviluppo dell'abitato di Tavola anche per il potenziamento della viabilità e degli spazi di sosta.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

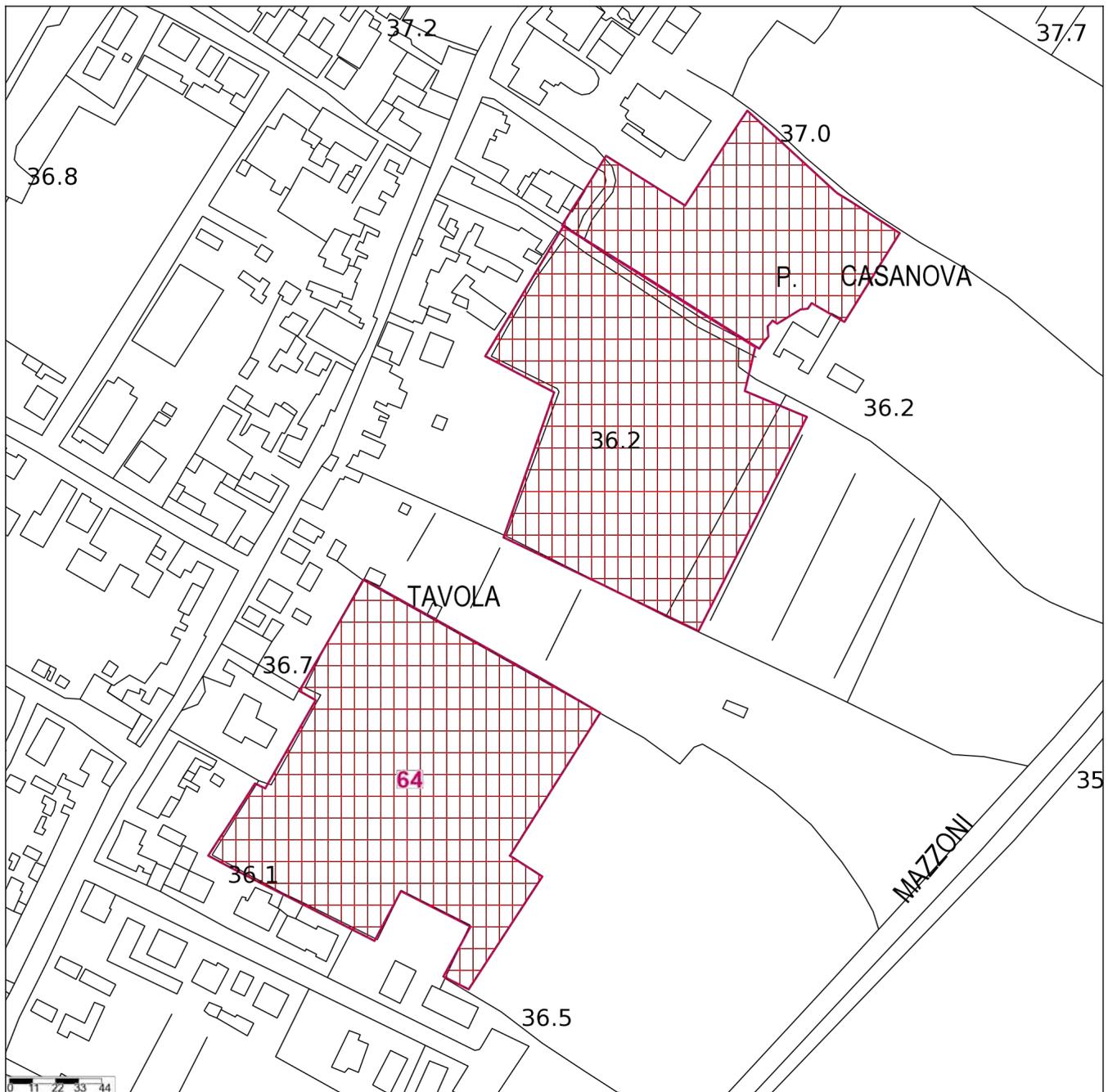
Inoltre sarà prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, ai sensi dell'art. 55 comma 4 lett. a e nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3, lettera b, della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso specifico la classificazione di area prevalentemente agricola ha valenza strategica al fine del mantenimento dei margini tra le aree urbane e gli ambiti rurali ed in questo caso anche con l'ANPIL delle Cascine di Tavola, pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 65

P.G.: 104443 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Briganti Gianna Via Calcinaia, 6 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terreno di circa 15.000 mq in fregio a via Bigoli, nelle vicinanze di Iolo. Tali aree, secondo la tavola Es. 5 - Disciplina dei suoli, ricadono attualmente all'interno dell'area esclusivamente agricola, al di fuori della struttura agroambientale. Nell'osservazione si chiede che il terreno di proprietà e alcune aree limitrofe già edificate vengano inserite in area urbana dal momento che si trovano nelle vicinanze di abitazioni e piccoli magazzini artigianali.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Nel caso specifico, si rileva che l'area è separata dall'abitato di Iolo dalla Strada Provinciale n. 114 ed risulta inserita all'interno di un contesto dalla forte caratterizzazione rurale. Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 66

P.G.: 104472 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Cavicchi Andrea Via Giolica di Sotto, 30 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Unione Industriale Pratese con sede a Prato, Via Valentini, 14

Descrizione dell'osservazione:

L'Unione Industriale Pratese presenta la propria osservazione con spirito collaborativo nell'intento di contribuire alle scelte urbanistiche che potrebbero aiutare il processo di sviluppo e trasformazione del distretto industriale pratese. In primo luogo vengono puntualizzati alcuni temi di carattere generale:

- la disciplina di piano dovrebbe creare le basi per permettere la massima flessibilità e garantire tempi brevi per le ristrutturazioni, ampliamenti degli edifici produttivi, cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio dismesso;
- gli scenari di crescita demografica contenuti nella Relazione Generale omettono di esplicitare la previsione di un aumento di abitanti di oltre 40.000 unità citati invece nella parte normativa del Piano, ed il Quadro conoscitivo sembra non approfondire particolarmente gli aspetti demografici;
- il Quadro conoscitivo per gli aspetti economici non sembra approfondito riferendosi al piano strategico del 2005, dovrebbe essere presa in maggior considerazione l'ultima tendenza di introdurre funzioni logistiche senza dimenticare la vocazione manifatturiera del distretto.

Vengono poi sviluppati seguenti punti:

1. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1.1 Interporto di Gonfienti:

Non si rilevano dagli elaborati del Piano indicazioni sul mutamento dell'assetto dell'Interporto, affermando la necessità di completamento che dovrebbe essere accolta negli strumenti urbanistici dei comuni contermini. Inoltre si ribadisce la necessità di collegamento con la FI-PI-LI, attraverso la bretella Prato-Signa da realizzare, e del collegamento con gli altri porti ed interporti attraverso il rafforzamento dell'utilizzo della rete ferroviaria, cogliendo l'occasione della riduzione del traffico ferroviario sulla "direttissima" Prato-Bologna a seguito dell'attivazione della linea dell'alta velocità.

1.2 Sistema aeroportuale:

Si concorda con la proposta ENAC per l'aeroporto di Peretola e si sottolinea la necessità di un collegamento specifico su rotaia o gomma, così come si auspica un migliore collegamento con l'aeroporto di Pisa e tra i due aeroporti.

1.3 Sistema ferroviario:

Si concorda con la strategia di potenziare il collegamento tra la stazione di Prato e di Firenze SMN e con la previsione di nuove fermate necessarie a seguito dell'eventuale attivazione di una metropolitana di superficie.

1.4 Collegamenti autostradali:

Si ribadisce la necessità della terza corsia per l'autostrada A11 e la realizzazione del casello Prato Sud, così come la realizzazione di svincoli più funzionali all'accesso ai macrolotti industriali.

1.5 Metrotranvia sud:

Si richiama la necessità di realizzare una linea metropolitana a sud della città, ritenendo non idonea la linea ipotizzata dal Piano Strutturale dalla Stazione centrale a Campi Bisenzio-Firenze. Si propone quindi una linea che a partire dalla linea 2 di Peretola, attraversi la città arrivando fino a Pistoia, in conformità con quanto indicato anche dal PTC.

1.6 Seconda tangenziale:

Per quanto riguarda il completamento della seconda tangenziale si rileva l'inadeguatezza dimensionale di via

Castruccio che collegherebbe la seconda tangenziale ovest con l'asse delle Industrie.

1.7 Declassata:

Si chiede di risolvere due punti critici costituiti dalle strozzature del Soccorso e del Ponte Lama.

2. NORMATIVA TECNICA

Non rilevando in generale elementi atti a promuovere lo sviluppo delle attività produttive artigianali ed industriali, vengono sviluppati alcuni temi specifici tra i quali:

2.1 art. 11 "Patrimonio edilizio al 1954":

non si considera un valore la presenza di un edificio al 1954 e si propone che la cartografia venga rivista individuando solo gli edifici che hanno particolari caratteristiche storico-culturali ed ambientali

2.2 artt. 13-14 "archeologia industriale e complessi produttivi di valore tipologico":

si rileva che alcuni complessi produttivi cartografati sono stati oggetto di interventi edilizi che ne hanno cambiato lo stato attuale e di conseguenza il valore, si ritiene quindi che non tutti gli edifici rappresentati presentino caratteristiche rilevanti per essere inseriti in questa categoria di invarianza. Si chiede pertanto la revisione dell'individuazione degli edifici o complessi produttivi e di stabilire norme che garantiscano semplicità e flessibilità di intervento su di essi.

2.3 art. 36 "attività integrative e compatibili in aree agricole":

si chiede l'integrazione dell'articolo per permettere la permanenza, l'adeguamento, la ristrutturazione e l'ampliamento per gli edifici con funzione attuale non agricola e collocati in territorio agricolo.

2.4 art. 48 "disciplina degli insediamenti - lineamenti generali":

in merito al comma 1, si chiedono precisazioni riguardo alle percentuali di riuso del patrimonio edilizio produttivo esistente indicato nella norma chiedendo che tali quantità vengano specificate nell'articolo stesso;

2.5 art. 48 "disciplina degli insediamenti - lineamenti generali":

in merito al comma 3 si chiedono precisazioni sull'eventuale consumo di suolo ammesso all'interno della struttura agroambientale in aree urbane, chiarimenti sulla base di calcolo della quota percentuale del consumo di suolo stabilita nel 2,5% del suolo esterno alle aree urbane e se tale quota di consumo di suolo sarà reperita nelle aree urbane oppure nelle aree agricole, infine si chiedono indicazioni sulla consistenza delle aree per il consumo di suolo nei singoli sistemi.

2.6 art. 85 "dimensionamento":

si chiede di inserire nel dimensionamento del sistema 7 "I macrolotti" quantità aggiuntiva di Sul per la nuova edificazione. Si chiede inoltre se, nel dimensionamento, sono state prese in considerazione le eventuali quantità derivanti dall'applicazione dell'art. 74 quater comma 1 della LR 1/2005 in merito agli ampliamenti sugli edifici a destinazione d'uso artigianale-industriale, e se, non conteggiate, si chiede che vengano valutate.

2.7 art. 88 "Salvaguardie":

2.7.1 - si chiede di specificare che nelle aree urbane dove insiste la struttura agroambientale si possano realizzare gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico vigente,

2.7.2 - si chiede di esplicitare che le cartografie delle invarianti strutturali sono indicative per i futuri Regolamenti Urbanistici e non cogenti con le previsioni attuali,

2.7.3 - si chiede che per gli edifici e loro pertinenze esistenti nelle aree in salvaguardia con destinazione non agricola siano ammessi gli interventi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico,

2.7.4 - si chiede che siano fatti salvi e recepiti i piani attuativi approvati, convenzionati e presentati prima della data di entrata in vigore delle salvaguardie.

3. STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Si chiede che per l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale si faccia ricorso ai fondi immobiliari soprattutto per i grandi progetti strategici.

Controdeduzione tecnica:

1. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1.1 Interporto di Gonfienti:

il Piano Strutturale non è uno strumento conformativo che può delineare precisamente l'assetto dell'area dell'Interporto, compito affidato agli strumenti urbanistici attuativi.

La necessità di rafforzamento della piattaforma ferroviaria dell'Interporto e del collegamento con la FI-PI-LI e con gli

altri porti ed interporti è indicato agli artt. 86 comma 2 e 87 comma 7 della Disciplina di Piano.
L'osservazione è da ritenersi pertanto già soddisfatta.

1.2 Sistema aeroportuale:

L'esplicitazione delle scelte richieste esulano dalla specifica materia del PS che, pur affrontando il tema per gli aspetti dei collegamenti infrastrutturali con l'area metropolitana ivi compreso l'aeroporto, non può dare indicazioni specifiche sull'assetto preciso dell'aeroporto.

L'osservazione è da ritenersi pertanto non pertinente.

1.3 Sistema ferroviario

Per quanto esposto dall'osservante si può ritenere il tema già soddisfatto.

1.4 Collegamenti autostradali:

Le azioni auspiccate e descritte sono contenute nelle strategie del Piano agli artt. 86 e 87.

L'osservazione è da ritenersi pertanto già soddisfatta.

1.5 Metrotranvia sud:

Da una verifica effettuata si rileva che il tracciato di metrotranvia sud corrisponde anche a quanto indicato dalle strategie del PTC nella tavola PR_STT_03 - Sistema funzionale mobilità e fruizione. L'osservazione risulta quindi accoglibile e verrà inserito segno grafico nella tavola Es.6 - Sistema infrastrutturale come indicazione schematica del tracciato in coerenza con il PTC.

1.6 Seconda tangenziale:

Rilevando che nell'art. 86 comma 2 si indica come strategia "il rafforzamento del ruolo della Seconda Tangenziale di Prato come connessione con i distretti industriali della provincia di Pistoia", si ritiene di dover implementare l'articolo sopra citato definendo come strategico anche il collegamento funzionale con la via Manzoni e l'asse delle Industrie ed il conseguente adeguamento della via Castruccio.

L'osservazione è da ritenersi pertanto accoglibile.

1.7 Declassata:

Le strategie enunciate per la Declassata all'art. 87 comma 3 indicano genericamente gli obiettivi di differenziare i livelli di traffico tra l'infrastruttura stessa e la rete urbana di contatto e di mitigare gli effetti ambientali nocivi prodotti dal traffico, oltre quelli visivi e paesaggistici in generale. Inoltre, nell'art. 80 comma 3.3 il Piano indica come una delle strategie per il sub sistema 4c "l'alleggerimento dell'impatto del traffico del viale Leonardo da Vinci (Declassata) soprattutto nel tratto tra via C. Marx e via P. Nenni per permettere la riconnessione spaziale e funzionale del territorio in direzione nord-sud e per il ritrovamento nel quartiere Soccorso di nuovi spazi verdi".

Il Piano quindi delinea gli obiettivi strategici lasciando aperte varie soluzioni tecniche che comunque dovranno rispettare i criteri principali enunciati.

Da una verifica effettuata si rileva che effettivamente non è mai menzionata la necessità del raddoppio delle corsie nel tratto del Soccorso ed al Ponte Lama, verranno pertanto implementati gli artt. 87 comma 3 e 80 comma 3.3 al fine di specificare come ulteriore obiettivo che tutto il tratto della declassata che insiste nel territorio comunale dovrà essere configurato con due corsie per senso di marcia in continuità con gli altri tratti.

L'osservazione è da ritenersi pertanto accoglibile.

2. NORMATIVA TECNICA

2.1 art. 11 "Patrimonio edilizio al 1954":

L'individuazione di invarianti relative al patrimonio edilizio presente al 1954 non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati, ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano. L'individuazione del patrimonio edilizio presente al 1954 discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, anche se successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione recenti. Al patrimonio edilizio presente al 1954 sono stati riconosciuti elementi di invarianza di carattere urbanistico quali le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, del rapporto edificio/strada, del rapporto edificio/tessuto insediativo e non specifiche caratteristiche del manufatto edilizio.

Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per la tutela di ogni specifico immobile. Saranno quindi gli atti di governo del territorio a stabilire se e quali parti degli immobili costituiranno elementi di invarianza da assoggettare a specifiche condizioni di tutela.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

2.2 artt. 13-14 "archeologia industriale e complessi produttivi di valore tipologico":

L'individuazione di invarianti relative all'archeologia industriale e complessi produttivi di valore tipologico non

rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano.

I complessi di archeologia industriale presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici riconducibili alla tradizione industriale pratese. A queste invarianti, sono stati riconosciuti elementi di invarianza che caratterizzano i rapporti dei fabbricati con il tessuto edilizio in cui sono inseriti. Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per l'eventuale tutela di ogni specifico immobile o complesso sia sotto il profilo urbanistico che edilizio. L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

2.3 art. 36 "attività integrative e compatibili in aree agricole":

L'articolo citato si riferisce alle disposizioni per le attività integrative relativamente all'attività agricola ai sensi dell'art. 39 commi 1 e 2 della L.R. 1/2005.

Da una verifica effettuata e stante quanto richiesto anche nell'osservazione della Regione Toscana, si ritiene di dover implementare l'art. 34 della Disciplina di Piano esplicitando le indicazioni al Regolamento Urbanistico per gli interventi sul patrimonio edilizio non utilizzato ai fini agricoli. Tali indicazioni saranno riferite alle categorie di intervento ammesse sugli edifici non più utilizzati ai fini agricoli in rapporto alla classe definita mediante schedatura, e ad eventuali ampliamenti funzionali per le funzioni non agricole.

L'osservazione risulta pertanto accoglibile.

2.4 art. 48 "disciplina degli insediamenti - lineamenti generali":

Il limite del 30% della Sul produttiva esistente da assoggettare potenzialmente a cambio di destinazione d'uso si riferisce alla quota di Sul degli edifici presenti su tutto il territorio comunale, comprensiva degli edifici produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico vigente. Ciò è dimostrato numericamente nella tabella del dimensionamento per il territorio comunale contenuta nell'art. 85 della Disciplina di Piano. Per quanto riguarda, nel caso di interventi di trasformazione degli edifici produttivi, la quota del 15% da ridestinare o da confermare alle attività industriali-artigianali, si tratta anche questa di una soglia minima da verificare a livello territoriale, non si riferisce quindi ai singoli interventi ma sarà il Regolamento Urbanistico, tramite le scelte operative di localizzazione e dimensionamento delle funzioni, a dover rispettare questo equilibrio a livello territoriale. Per quanto riguarda la richiesta di indicare come indicative le soglie percentuali di cui sopra, si precisa che tali soglie indicano una precisa strategia del Piano Strutturale necessaria per i dimensionamenti successivi dei Regolamenti Urbanistici, pertanto si ritiene l'osservazione non accoglibile.

2.5 art. 48 "disciplina degli insediamenti - lineamenti generali":

Per quanto riguarda la richiesta di chiarimento sulle limitazioni al consumo di suolo, da una verifica e da una riflessione effettuata rispetto all'art. 48, si ritiene di dover modificare il comma 4 ammettendo, in sede di Regolamento Urbanistico, ambiti di trasformazione o recupero in aree urbane ove insiste la "Struttura agroambientale", solo se garantiranno la sussistenza degli elementi di invarianza, la riproducibilità delle prestazioni paesaggistiche e ambientali, la gestione durevole dei valori individuati. Tali interventi dovranno essere comunque assoggettati a piano attuativo e/o ad intervento unitario.

Per quanto riguarda la richiesta di chiarimento riguardo al limite massimo di consumo di suolo che il Piano fissa nella misura del 2,5%, si precisa che lo stesso art. 48 al comma 3 lettera b dichiara di riferire tale percentuale al suolo esterno alle aree urbane individuate alla tav. Es.5 - Disciplina dei suoli ed è calcolato sull'intero territorio comunale. La localizzazione dovrà rispettare ovviamente le limitazioni disposte dal comma 3 lettera a dello stesso articolo, ma essendo il Piano Strutturale uno strumento non conformativo, non localizza tali trasformazioni, ne indica solo le condizioni, quindi non è possibile individuare le consistenze delle aree per singolo sistema.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

2.6 art. 85 "dimensionamento":

Da una riflessione effettuata sulle potenzialità delle aree ricadenti nel sistema 7 "I macrolotti", ed al fine di non precludere la possibilità di limitati interventi di nuova edificazione con destinazione industriale all'interno di un ambito territoriale dove tale funzione è preminente, si ritiene di poter accogliere l'osservazione ed aggiungere nel dimensionamento del sistema 7 una congrua quota di Sul da nuova edificazione per la destinazione artigianale-industriale.

Per quanto riguarda gli ampliamenti realizzabili in applicazione dell'art. 74 quater comma 1 della LR 1/2005, queste quantità non sono state valutate in quanto non computabili nei dimensionamenti dei Piani Strutturali, tutto ciò verrà comunque esplicitato nell'art. 85 della Disciplina di Piano.

L'osservazione risulta pertanto accoglibile.

2.7 art. 88 "Salvaguardie":

2.7.1-2.7.2-2.7.3-2.7.4 - tutto ciò che non è esplicitamente indicato come sottoposto a salvaguardia nell'art. 88 si considera ammesso, quindi l'osservazione risulta già accolta.

3. Fondi Immobiliari

Il Piano Strutturale è un "incubatore" di progetti strategici i quali troveranno esiti in sede di strumentazione operativa, anche avvalendosi dell'Istituto dei Fondi Immobiliari.

La richiesta, riferendosi a modalità operative, non rientra tra le competenze che la LR 1/2005 assegna al PS, pertanto l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta



comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 67

P.G.: 104483 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Cecconi Antonella Via Borgovalsugana, 10 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area inedita in località San Giusto, nelle vicinanze di via del Popolino compresa tra l'abitato di via Cava e l'autostrada A11.

Nell'osservazione si rileva che il terreno di proprietà, secondo la tavola Es. 5 - Disciplina dei suoli, ricade all'interno dell'area prevalentemente agricola. Ritenendo l'area idonea alla destinazione residenziale ed in particolare adatta a trasferirvi in futuro i diritti edificatori riconosciuti dalla perequazione urbanistica ad un'altra area di proprietà, si chiede che il terreno venga inserito in area urbana.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della L.R. 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

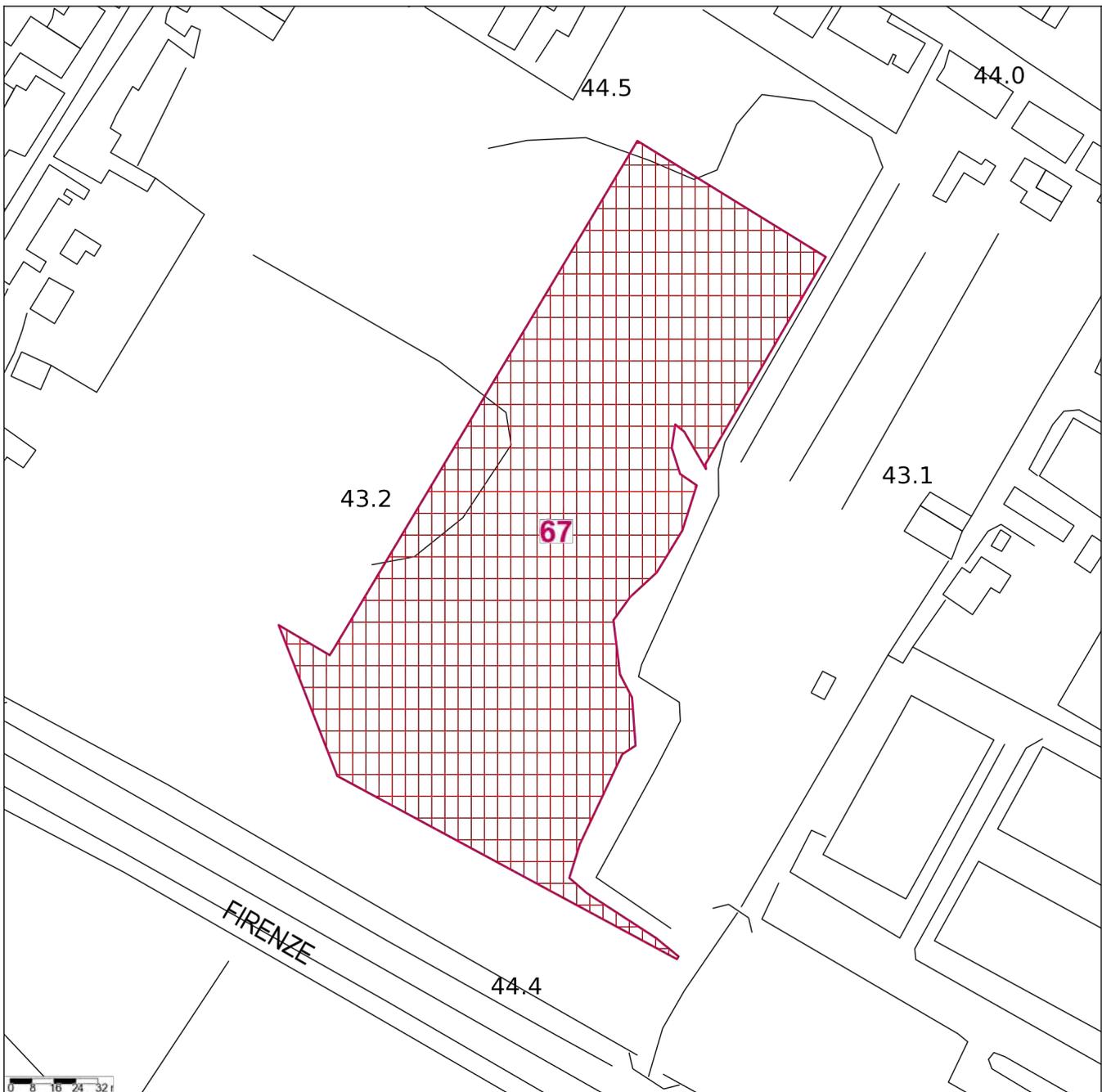
Nel caso specifico l'area risulta strategica per evitare la saldatura degli insediamenti residenziali con l'area produttiva limitrofa. Inoltre concorre alla strategia del Piano Strutturale di mantenere e potenziare le funzioni ambientali delle aree limitrofe alla autostrada A11 che svolgono anche il ruolo di filtro con gli insediamenti.

Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 68

P.G.: 104510 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Bagni Annamaria Della Rocca, 7

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Viacori srl con sede a Montemurlo Via delle fornacelle

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad una zona situata ad est di via delle Caserane per la quale il Regolamento Urbanistico vigente prevede la realizzazione di impianti sportivi scoperti. Il richiedente rileva di aver presentato nel 2009 un Permesso di Costruire con il quale si intendeva realizzare una struttura sportiva composta da campi di calcetto e relativi spogliatoi, una club-house e locali tecnici. Il permesso suddetto è stato diniegato a causa della variazione della normativa sulla pericolosità idraulica del PAI regionale. Rileva inoltre che la CUAP nella seduta del 07.012010 ha disposto l'attivazione della variante urbanistica che ha reiterato le originarie previsioni con efficacia dal 23.06.2010. Nel Piano Strutturale adottato il terreno in oggetto appartiene alle aree esclusivamente agricole. L'osservante chiede che per il terreno suddetto sia consentita la realizzazione di strutture e pratiche sportive previsto all'art. 41 del PS adottato.

L'osservazione è stata anche presentata con il num. 208.

Controdeduzione tecnica:

In seguito alle verifiche effettuate in merito alla situazione oggetto di osservazione e ad altre che similmente concorrono alla realizzazione di standard di livello territoriale secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico vigente, al fine di non impedire la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o di uso pubblico si ritiene necessario variare l'art.88 della Disciplina di Piano escludendo gli interventi per la realizzazione di standard territoriali dalla salvaguardia ivi prevista.

Per questo verrà variato l'art. 88 comma 1 nel seguente modo: "1. Dalla data di adozione del Piano Strutturale o di sue successive varianti e fino all'approvazione o adeguamento del Regolamento Urbanistico sono sottoposti a salvaguardia:

- gli interventi di nuova edificazione non agricola nelle aree con funzione esclusivamente agricola rappresentate nella tavola Es.5 ad esclusione degli interventi che concorrono alla realizzazione di standard territoriali già previsti dal Regolamento Urbanistico vigente."

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 69

P.G.: 104513 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Bigagli Sauro Via del Coderino, 1

In qualità di: Legale rappresentante della società Esse Bi Esse srl con sede a Prato Via Ferrucci 203/c

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione è posta all'altezza dell'abitato di Tavola ed è classificata nell'elaborato Es.5 - Disciplina dei suoli, come area esclusivamente agricola e sulla quale insiste la struttura agroambientale. L'osservante chiede che l'area, avendo le stesse caratteristiche delle aree prevalentemente agricole limitrofe, sia in relazione al mosaico agrario che per le colture in atto, venga classificata come prevalentemente agricola, andando ad ampliare la fascia di filtro tra l'area urbana e l'area esclusivamente agricola individuata dal Piano Strutturale.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate.

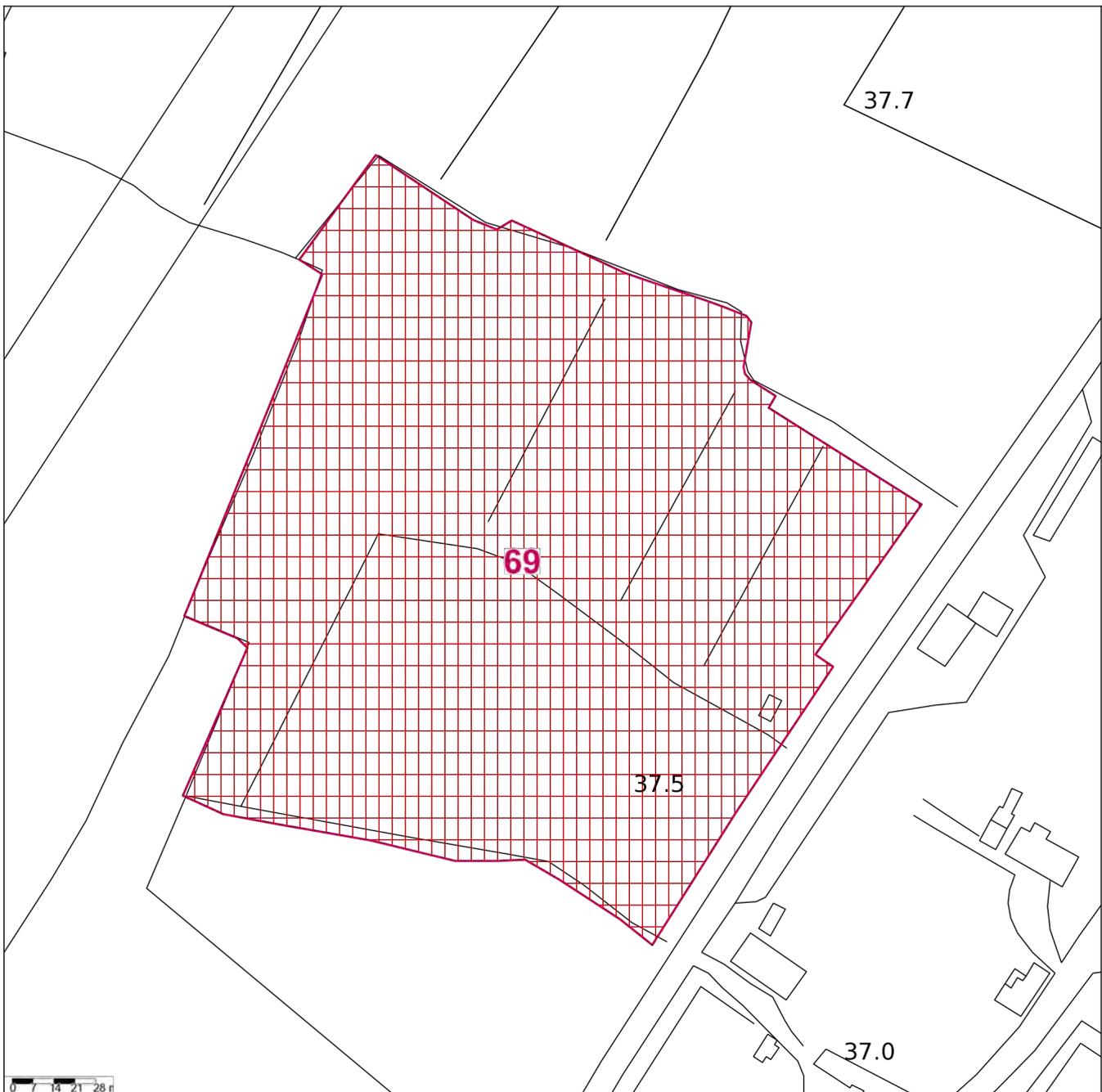
Il Piano Strutturale nella classificazione dei suoli riconosce uno stato di diritto o di fatto dei suoli in base alle loro caratteristiche.

L'area oggetto di osservazione fa parte di un ambito molto più vasto, riconosciuto come esclusivamente agricolo e come struttura agroambientale, di cui si ritiene possedga ad oggi tutti i caratteri. Lo stralcio proposto comprometterebbe la continuità e l'unitarietà di tale ambito, pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 70

P.G.: 104520 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Barni Stefano Via Fratelli Giachetti, 12 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Amministratore unico della Società "Montim" srl

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un complesso produttivo situato in via Pistoiese identificato nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa" come "complesso produttivo di valore tipologico". L'osservante rileva che l'immobile in oggetto non ha le caratteristiche indicate all'art.14 della Disciplina di Piano, come ad esempio elementi decorativi, artistici ed architettonici di pregio, che ne qualificerebbero un valore. Rileva inoltre che uno dei corpi di fabbrica è stato costruito in forza di licenza edilizia del 1959 ma è rappresentato come patrimonio edilizio presente al 1954.

Per i motivi sopra esposti l'osservante chiede:

1. la rettifica, nel Quadro conoscitivo, della periodizzazione del corpo di fabbrica licenziato nel 1959.
2. l'esclusione del corpo di fabbrica di cui al punto 1 dall'invarianza "patrimonio edilizio al 1954" nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa.
3. l'esclusione del complesso dall'invarianza "complesso produttivo di valore tipologico" nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa.

Controdeduzione tecnica:

1. Da verifiche effettuate sugli elaborati del Quadro conoscitivo e sulle cartografie storiche, si è constatato che l'edificio licenziato nel 1959 non era effettivamente presente al 1954, nè era presente precedentemente altro edificio sul sedime dello stesso.

L'osservazione risulta pertanto accoglibile e verrà modificata l'attribuzione della periodizzazione per il corpo di fabbrica nella tavola Ins.1 - Periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture viarie.

2. Per i motivi esposti al punto 1, l'osservazione risulta accoglibile e verrà modificata l'attribuzione di invarianza "patrimonio edilizio al 1954" nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, per il corpo di fabbrica licenziato nel 1959.

3. L'individuazione di invarianti relative ai complessi produttivi di valore tipologico non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 14 della Disciplina di Piano.

I complessi produttivi di valore tipologico presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici riconducibili alla tradizione industriale pratese; ai complessi produttivi di valore tipologico sono stati riconosciuti elementi di invarianza quali i caratteri morfo-tipologici di inserimento nel tessuto edilizio, l'impianto seriale, i materiali e le tecniche costruttive.

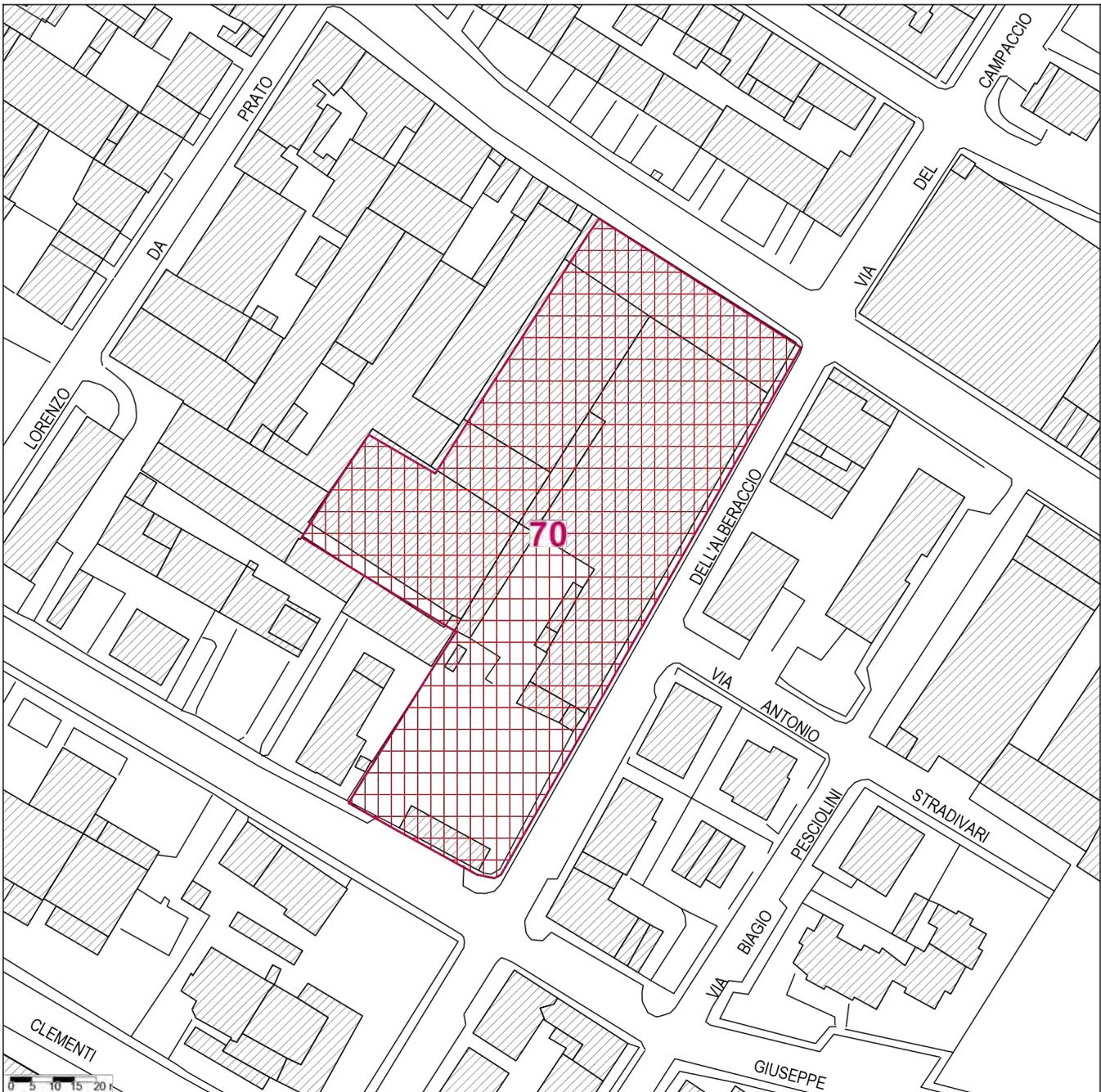
Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per l'eventuale tutela di ogni specifico immobile.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 71

P.G.: 104521 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Maccelli Fiorenza Via Val di Bisenzio, 209 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno sito in località Galciana lungo via Cecilia Billi che, secondo la tavola Es. 5 - Disciplina dei suoli, ricade all'interno dell'area prevalentemente agricola e all'interno della struttura agroambientale. L'osservante chiede che almeno una parte della proprietà suddetta, in fregio alla viabilità di accesso, venga inserita in area urbana con la finalità in futuro di edificare piccole volumetrie residenziali e propone la cessione gratuita all'Amministrazione della restante parte.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

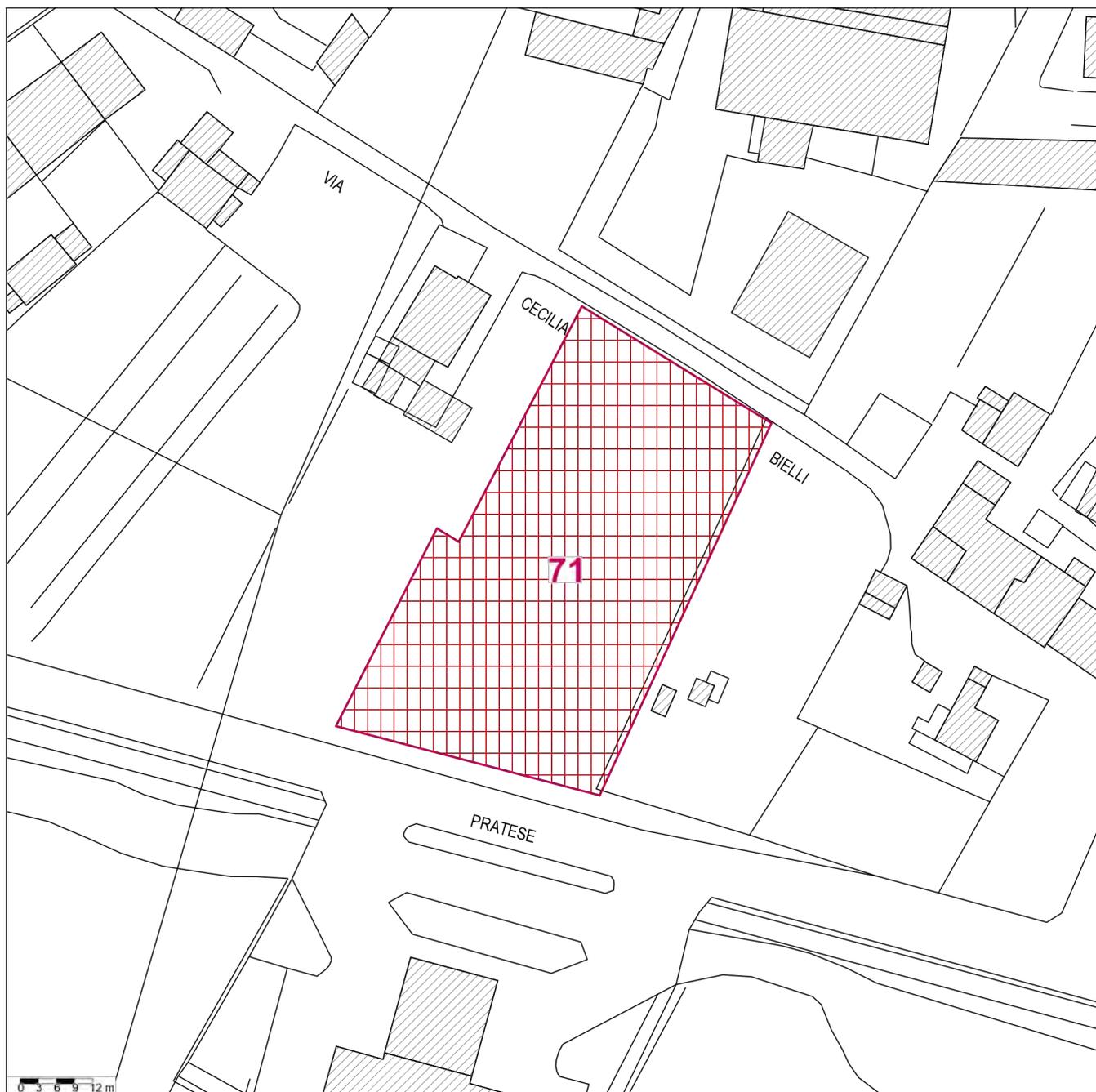
Nel caso specifico rilevato che l'area fa parte di un ambito territoriale riconosciuto come "area prevalentemente agricola" e come "struttura agroambientale" per la finalità di mantenere e potenziare le funzioni ambientali delle aree limitrofe al viale Leonardo da Vinci che svolgono anche il ruolo di filtro con gli insediamenti.

Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 72

P.G.: 104545 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Guarducci Foresto Via G. Bisori, 44 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Fondazione "Conservatorio S.Niccolò di prato" con sede a Prato in Piazza Cardinal Niccolò, 6

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno situato in località Castelnuovo e posto in continuità con l'edificio esistente. Nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli l'area in oggetto risulta perimetrata all'interno del SIR "Stagni della piana fiorentina e pratese" e risulta anche appartenere alla Struttura Agroambientale. L'osservante propone la valorizzazione del terreno di proprietà della Fondazione a Castelnuovo mediante esclusione, almeno in parte, dal "SIR 45 - Stagni della piana" e dalla struttura agroambientale ed inserimento in area urbana per destinarla a funzioni integrative del sistema economico.

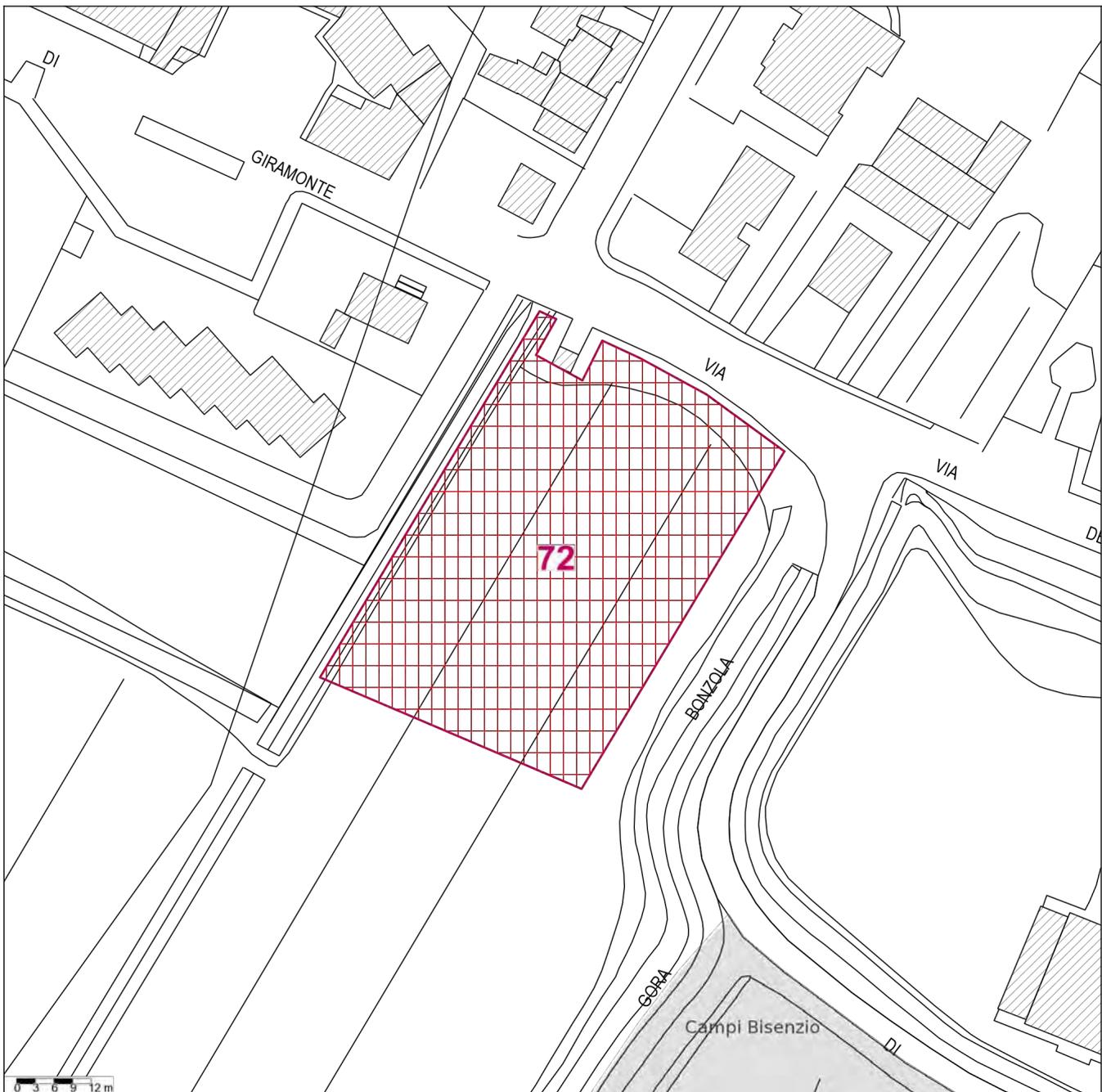
Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale recepisce nel proprio Quadro conoscitivo i SIR (Siti di Importanza Regionale) individuati dalla Regione ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della L.R. 56/2000, e detta le relative strategie di tutela e valorizzazione. Pertanto l'osservazione è non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 73

P.G.: 104559 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Bettazzi Giacomo Via Po, 27 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terreno in prossimità del parcheggio del Palaconsiag di Maliseti che nella tav. Es 5 - Disciplina dei suoli, è stato classificato come area urbana ma sul quale insiste l'invariante "Struttura agroambientale". L'osservante chiede che il terreno di proprietà, vista la vicinanza dell'abitato di Narnali e Maliseti, venga escluso da tale ambito e considerato semplicemente come area urbana per renderlo in futuro edificabile .

Controdeduzione tecnica:

Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

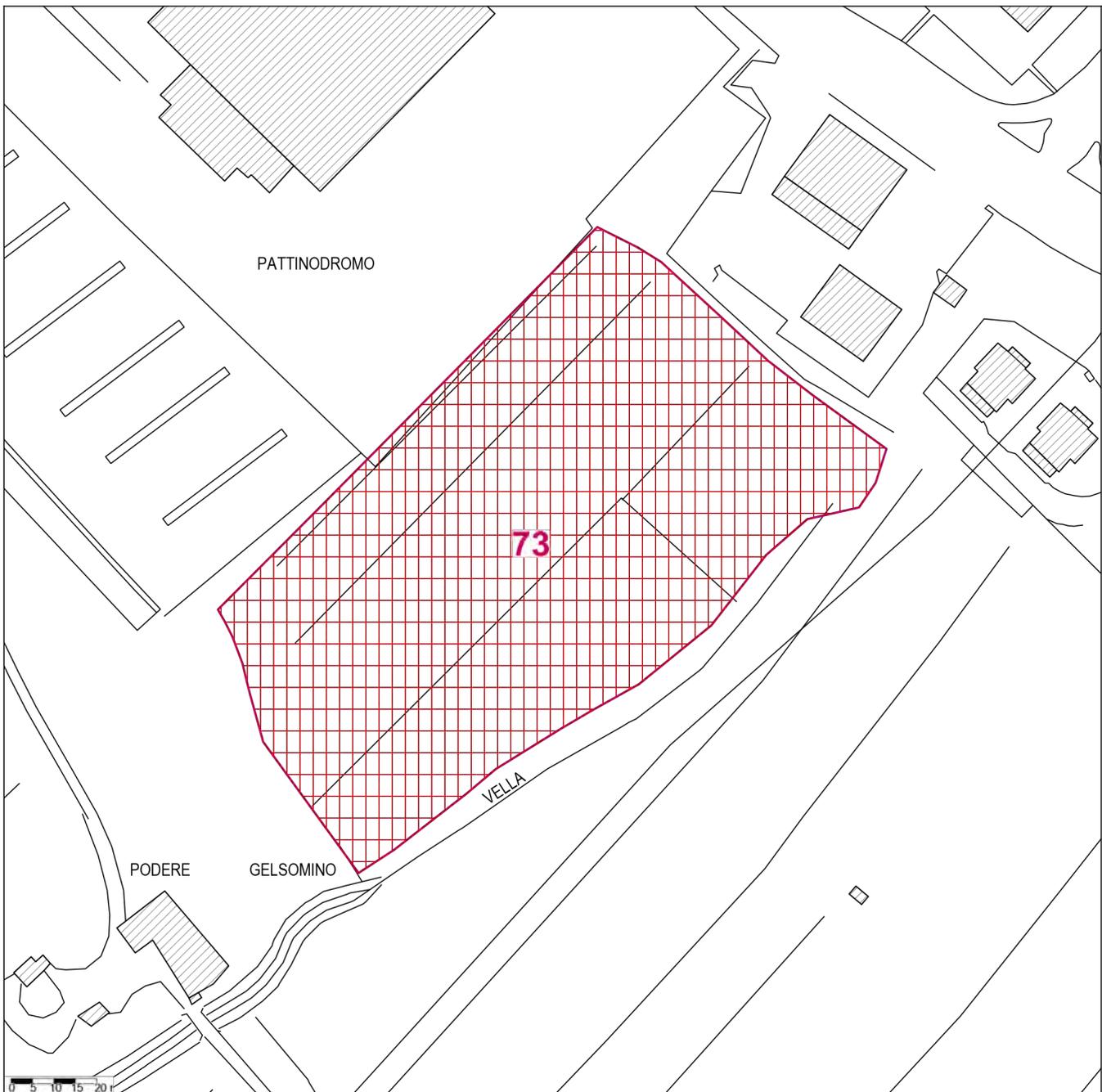
Inoltre, i caratteri ed i valori che il Piano Strutturale riconosce alla "Struttura agroambientale" ed il ruolo strategico che le viene attribuito sono coerenti con quanto disposto negli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare PIT e PTCP.

Nel caso specifico, la richiesta di deperimetrazione dalla struttura agroambientale si ritiene non accoglibile in quanto l'area in questione rappresenta fondamentale elemento per l'unitarietà della configurazione complessiva del sistema.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 74

P.G.: 104560 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Ballerini Andrea Del lavacchione, 29 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'Osservazione riguarda un'area, situata lungo via del Lavacchione a Iolo, che nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, ricade all'interno dell'area esclusivamente agricola ma che il richiedente dichiara essere un'area completamente recintata e di corredo rispetto all'abitazione.

L'osservante rileva che la porzione della particella su cui insiste l'abitazione è stata classificata come "area urbana", e chiede che anche l'intera area sia classificata allo stesso modo.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Nel caso specifico, da verifiche effettuate sulle categorie catastali dell'intera area oggetto di osservazione, è stato verificato che una parte risulta effettiva pertinenza del fabbricato già inserito in area urbana, pertanto l'osservazione risulta accoglibile solamente per quella parte.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 75

P.G.: 104571 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Laudani Agostino Via Alessandro Lazzerini, 4 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'Osservazione riguarda un'area in località Paperino lungo via Viuccia del Pozzo, che nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, ricade all'interno delle aree esclusivamente agricole. L'area in oggetto è una porzione di particelle molto più vaste ma, essendo sul fronte stradale e in continuità con l'abitato, si chiede di inserire questa fascia all'interno dell'area urbana in analogia con i terreni dal lato opposto della viabilità.

Controdeduzione tecnica:

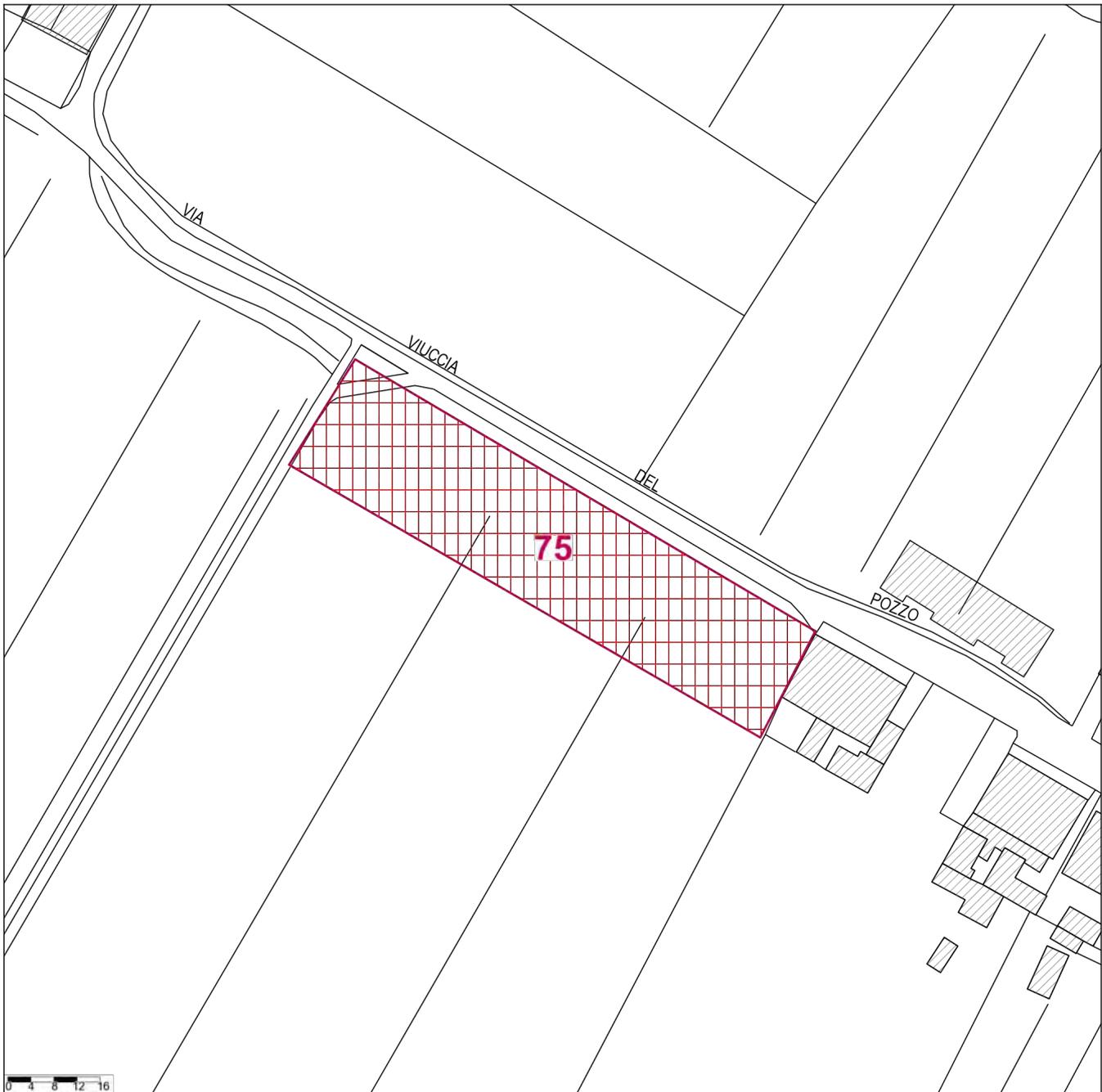
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

L'osservazione si riferisce ad una porzione di terreno esigua rispetto all'area disciplinata come "area esclusivamente agricola". Il riconoscimento dei valori e delle prestazioni ambientali dell'intero ambito sono elementi presenti anche per la porzione di terreno in oggetto. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 76

P.G.: 104576 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Maggini Piero Elia Via San giusto, 106 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

Nell'osservazione si chiede che il terreno di proprietà che, secondo la tavola Es. 5 - Disciplina dei suoli, ricade all'interno delle aree prevalentemente agricole, venga inserito in area urbana. Si rileva che l'area in oggetto, posta a sud dell'autostrada Firenze Mare, in zona Cafaggio ha perduto da tempo la sua vocazione agricola e potrebbe essere utilizzata per una logica continuazione dell'abitato residenziale.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

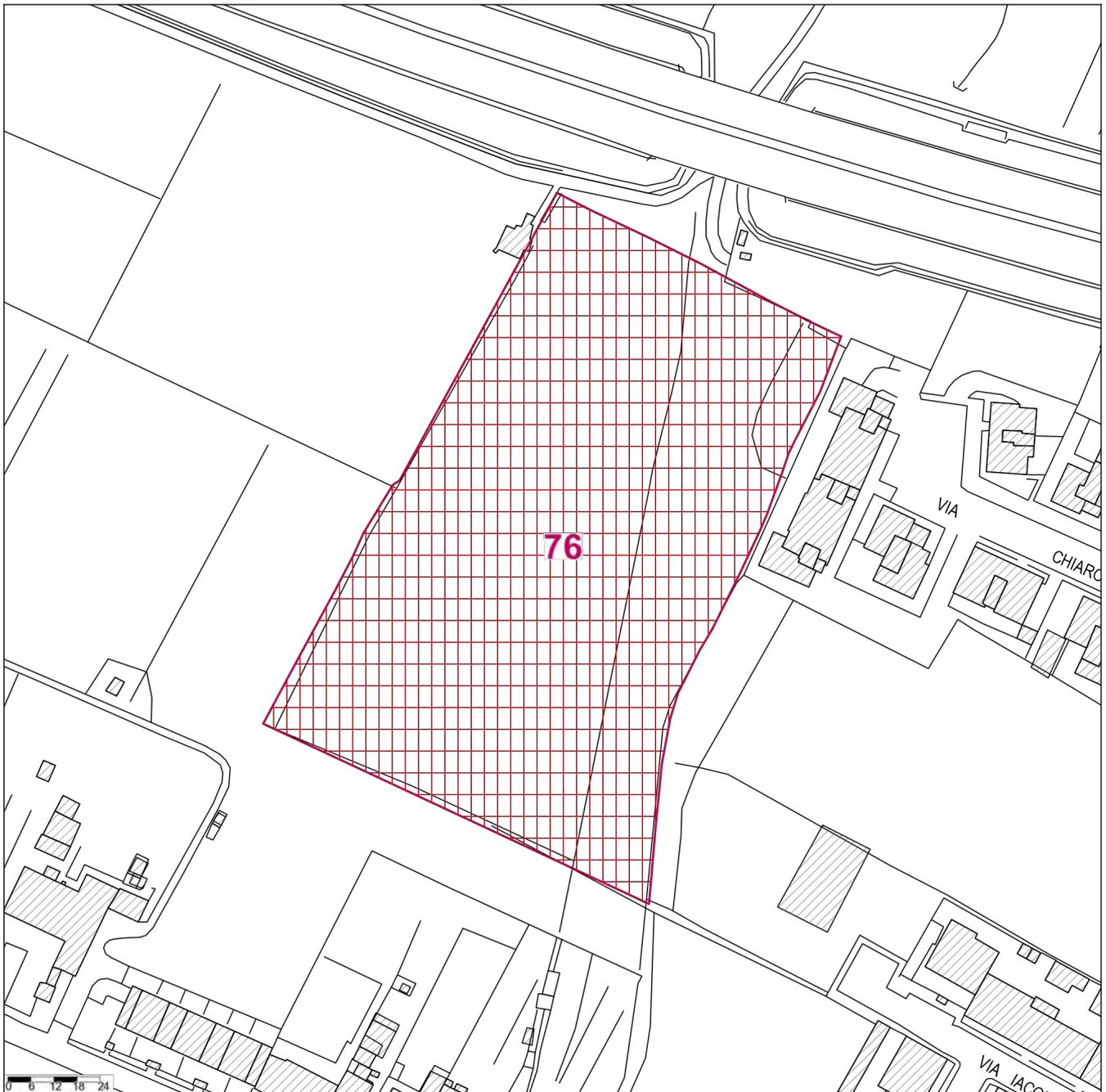
Inoltre, ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della L.R. 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nello specifico l'area oggetto dell'osservazione rappresenta, insieme alle aree limitrofe, una fascia ad uso agricolo tra l'area di Cafaggio-Fontanelle e il Macrolotto 1, di fondamentale importanza per la continuità dell'ambito stesso, pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 77

P.G.: 104590 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Buzzegoli Daniele Largo Aldo Capolino, 14 - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda l'art.85 dell'elaborato Es.7 - Disciplina di Piano, e in specifico riguarda il dimensionamento del Sistema 7 "I Macrolotti" per il quale il PS adottato non prevede un incremento di Sul per la destinazione residenziale. Con l'osservazione presentata viene chiesto di inserire un quantitativo pari a 2.000 mq di Sul aggiuntiva da PS (da nuova edificazione) per la destinazione sopra citata, per consentire la realizzazione di un completamento residenziale lungo via del Ferro. Tale quantità si andrebbe ad aggiungere al residuo delle previsioni di RU non attuate, ed è presentata come una richiesta cautelativa qualora queste ultime contemplino esclusivamente le quantità edificatorie introdotte con la Variante Declassata.

Controdeduzione tecnica:

In merito alle richieste dell'osservante si precisa che il Sistema 7 "I Macrolotti" non comprende nessuna area interessata dalla Variante al Regolamento Urbanistico per la Declassata approvata con DCC n. 43 del 23/06/2011. L'osservazione che riguarda l'art. 85, in merito al dimensionamento della Sul residenziale da nuova edificazione per il sistema 7, ha portato ad una riflessione sulla necessità di operare una redistribuzione delle quantità per tale destinazione tra il Sistema 6 ed il Sistema 7. Pertanto in merito alla richiesta di riformulazione di carattere generale dell'art.85 l'osservazione risulta accoglibile.

In riferimento al suggerimento di localizzare in futuro tali quantità lungo la via del Ferro, si precisa che saranno comunque i Regolamenti Urbanistici, dimensionati in base al fabbisogno di medio termine e operando valutazioni con statistiche più contingenti e misurate, a decidere la messa in opera e la localizzazione delle quantità massime "ammesse" dal PS, a sua volta subordinata alle verifiche periodiche operate dal monitoraggio (art.92 della Disciplina di Piano). Pertanto per questo aspetto l'osservazione non è pertinente.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 78

P.G.: 104600 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Agnelli Luca Via del Cilianuzzo, 95 - 59100 prato (po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno posto internamente rispetto alla via Vella sulla Bardena, nelle vicinanze dell'abitato di Galceti che nella tav. Es 5 - Disciplina dei suoli, è classificata come area prevalentemente agricola e sul quale insiste la struttura agroambientale. L'osservante ritenendo che la sua proprietà abbia ormai da anni perso le caratteristiche rurali, essendo adiacente ad un contesto urbano caratterizzato dalla compresenza di insediamenti produttivi e residenziali, chiede che:

1. l'area in oggetto venga inserita in area urbana sottraendola dalle aree prevalentemente agricole;
2. propone la possibilità di pianificare una destinazione residenziale mista a produttiva.

Controdeduzione tecnica:

1. 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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

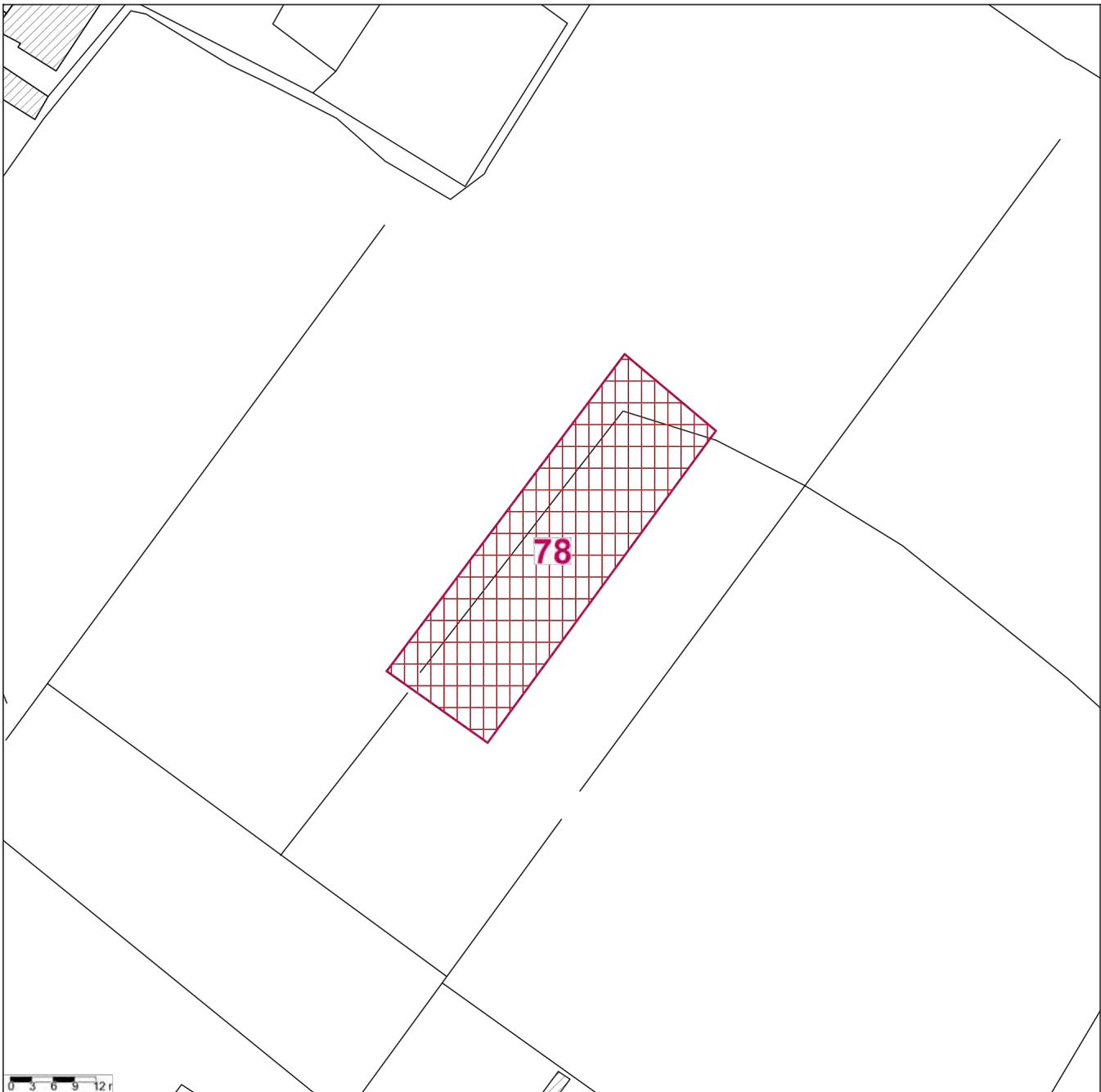
Nel caso specifico l'area per la quale si chiede la classificazione come "area urbana" risulta al centro di un ampio ambito territoriale riconosciuto come "area prevalentemente agricola" e come "struttura agroambientale" nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, lo stralcio proposto ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

2. L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 79

P.G.: 104607 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Volpini Saverio Via Pistoiese, 479 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un complesso produttivo prospiciente via Podere della Torretta che, nell'elaborato Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa, viene classificato come patrimonio edilizio presente al 1954.

L'edificio, pur non essendo stato realizzato con caratteristiche costruttive di pregio, secondo l'osservante merita di essere mantenuto, al contrario di quanto è invece previsto nel vigente Regolamento Urbanistico che lo inserisce nel sub-sistema V4.

Si chiede che nei nuovi strumenti urbanistici sia prevista una maggiore flessibilità nei cambi di destinazione d'uso e nei tipi di intervento in modo da salvaguardare il patrimonio edilizio storico.

Controdeduzione tecnica:

L'individuazione di invarianti relative al patrimonio edilizio presente al 1954, non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano. L'individuazione del patrimonio edilizio presente al 1954 discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, anche se successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione recenti. Al patrimonio edilizio presente al 1954 sono stati riconosciuti elementi di invarianza di carattere urbanistico quali le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, del rapporto edificio/strada, del rapporto edificio/tessuto insediativo e non specifiche caratteristiche del manufatto edilizio.

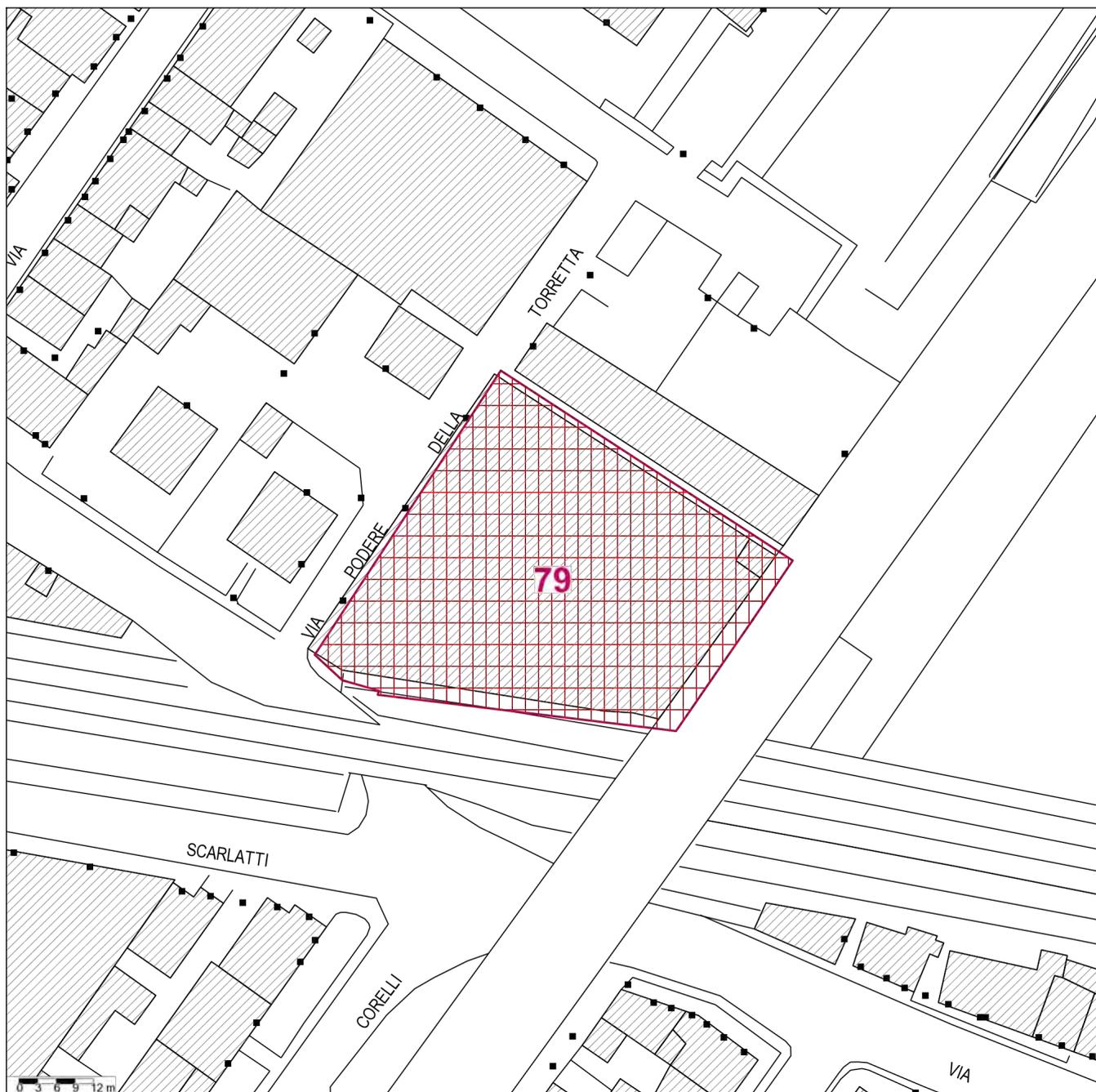
Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per la tutela di ogni specifico immobile. Saranno quindi gli atti di governo del territorio a stabilire se e quali parti dell'immobile costituiranno elementi di invarianza da assoggettare a specifiche condizioni di tutela.

La richiesta dell'osservante può essere dunque considerata già soddisfatta per quanto riguarda gli aspetti attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale.

Accogliibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 80

P.G.: 104611 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Saccenti Mauro Giuseppe Via Renato Fucini, 14 - 59100 Prato (Po)

Giacomelli Silvia Via Renato Fucini, 14 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno inedificato in località S. Ippolito lungo via Visiana.

Nell'osservazione si chiede che il terreno di proprietà che, secondo la tavola Es. 5 - Disciplina dei suoli, ricade attualmente all'interno di un'area "prevalentemente agricola", venga invece inserito in "area urbana", e chiede inoltre che i futuri strumenti urbanistici prevedano per l'area in oggetto una destinazione tale da consentire la realizzazione di una attività di camper service, cioè un'area di sosta e servizio per camper con la possibilità di costruire dei volumi per l'esercizio dell'attività.

Controdeduzione tecnica:

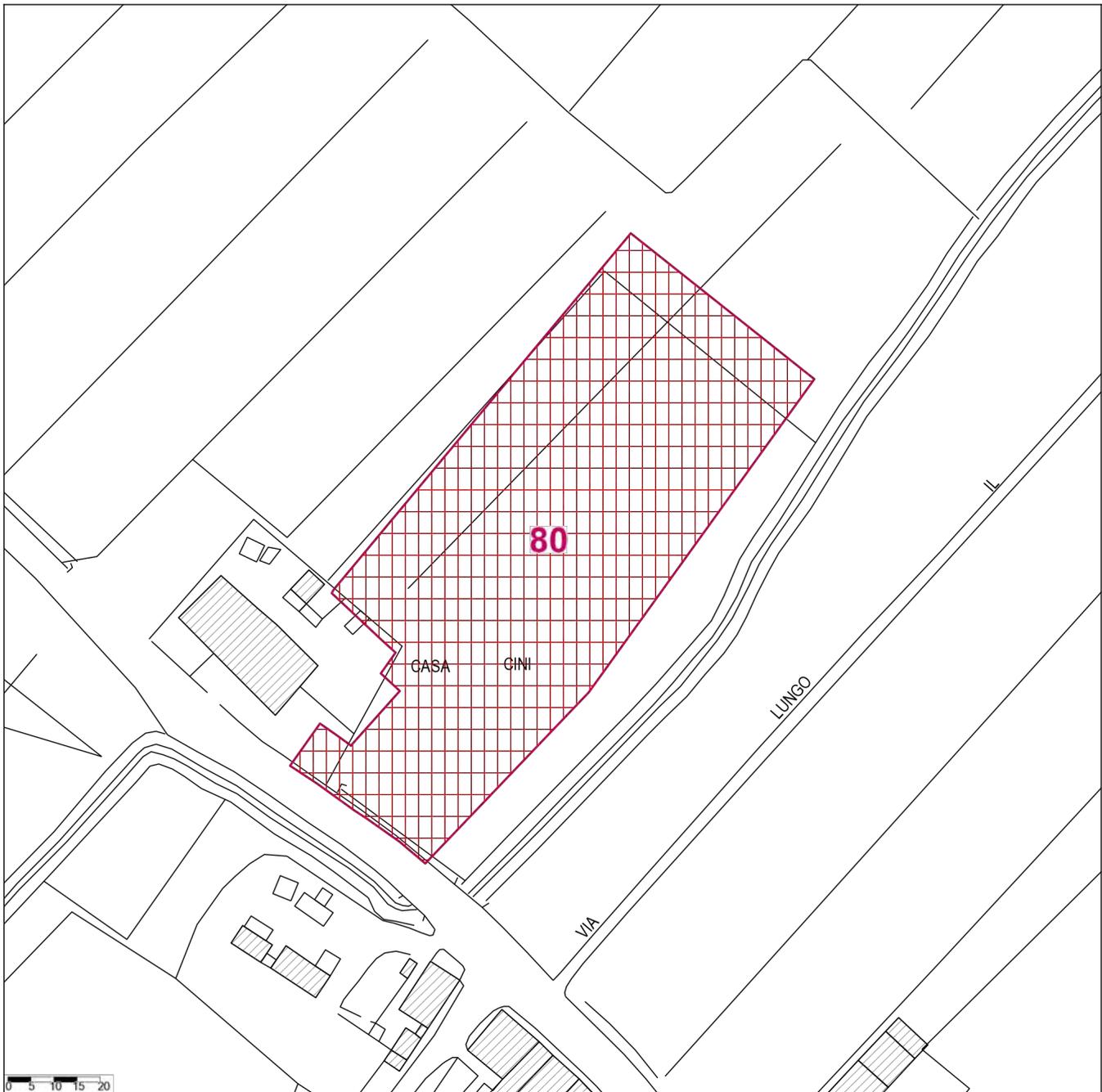
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Nel caso specifico l'area risulta essere parte di un ambito più ampio di area prevalentemente agricola e ne possiede tutte le caratteristiche, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 81

P.G.: 104640 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Ciampolini Franco Via Firenze, 23 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un immobile posto in via San Giorgio, nel centro storico di Prato, per il quale viene chiesta l'esclusione dal patrimonio edilizio presente al 1954 rappresentato nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa. L'osservante rileva che l'immobile in oggetto, pur essendo stato edificato in epoca antecedente al 1954, non ha le caratteristiche tipologiche degli edifici limitrofi. La richiesta presentata permetterebbe una ristrutturazione dell'immobile, attualmente non consentita dal vigente Regolamento Urbanistico.

Controdeduzione tecnica:

L'individuazione di invarianti relative al patrimonio edilizio presente al 1954, non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano. L'individuazione del patrimonio edilizio presente al 1954 discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, anche se successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione recenti. Al patrimonio edilizio presente al 1954 sono stati riconosciuti elementi di invarianza di carattere urbanistico quali le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, del rapporto edificio/strada, del rapporto edificio/tessuto insediativo e non specifiche caratteristiche del manufatto edilizio.

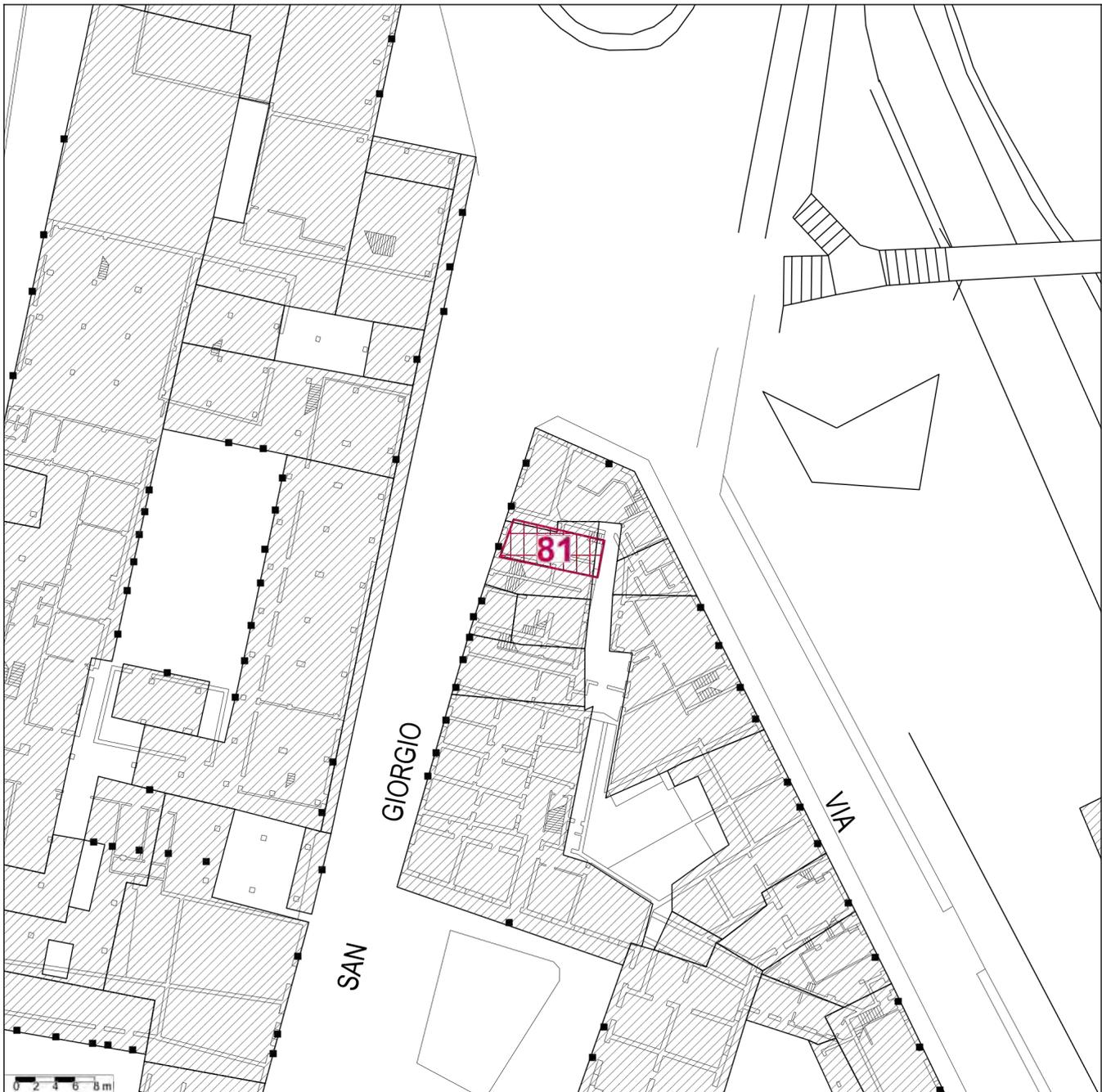
Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per la tutela di ogni specifico immobile, quindi saranno gli atti di governo del territorio a stabilire se e quali parti dell'immobile costituiranno elementi di invarianza da assoggettare a specifiche condizioni di tutela e ad assegnare ad ogni immobile le categorie di intervento ammesse.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 82

P.G.: 104642 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Ciampolini Franco Via Firenze, 23 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Sud-Est spa con sede a Pistoia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un immobile in via dei Confini attualmente a destinazione residenziale per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso a commerciale, ritenendo tale destinazione più consona alla zona di appartenenza.

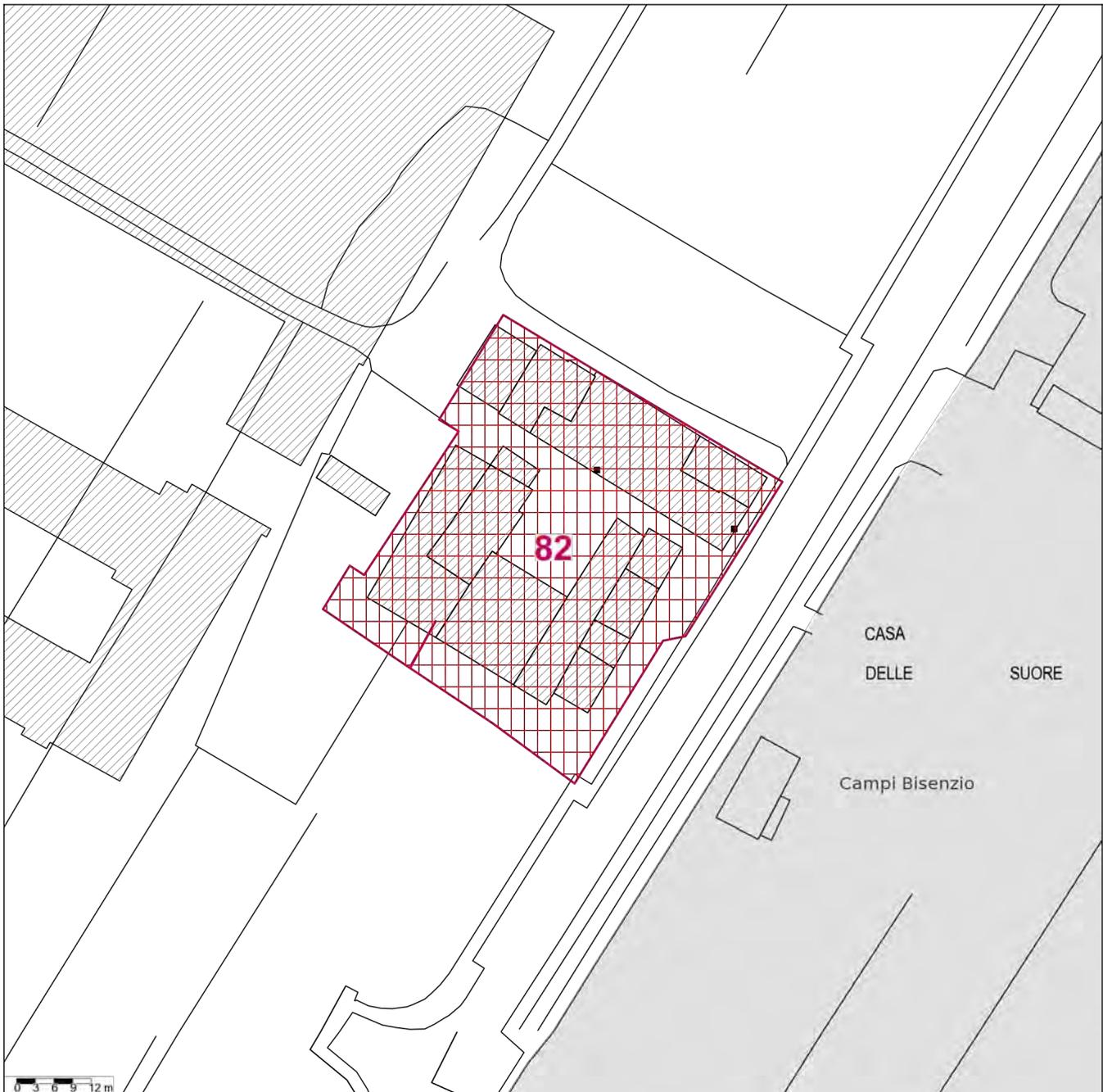
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla L.R. 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accogliibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 83

P.G.: 104549 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Ciampolini Franco Via Firenze, 23 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Sud-Est spa con sede a Pistoia

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno ineditato in località S. Maria a Colonica lungo via dei Confini, sul confine con Campi Bisenzio, limitrofo ad aree già edificate per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo.

Controdeduzione tecnica:

Dall'impostazione dell'osservazione si desume che l'osservante volesse chiedere la deperimetrazione dalla destinazione agricola, specificando la destinazione d'uso a cui è interessato.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Nel caso specifico l'area risulta essere parte di un ambito più ampio di area prevalentemente agricola e ne possiede le caratteristiche, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Per quanto riguarda la richiesta di cambio di destinazione a produttivo, l'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 84

P.G.: 104658 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Ciampolini Franco Via firenze, 23 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società F.lli Ciampolini & C. spa con sede a Prato via delle Case Nuove 75

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area di circa 50.000 mq posta sul lato nord di via delle Case Nuove in località Galciana, fronteggianti l'attuale stabilimento della ditta F.lli Ciampolini & C.

Per questi terreni viene chiesto il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo per dotare la società di nuove aree dove poter realizzare nuovi fabbricati.

Controdeduzione tecnica:

Dall'impostazione dell'osservazione si desume che l'osservante volesse chiedere la deperimetrazione dalla destinazione agricola, specificando la destinazione d'uso a cui è interessato.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

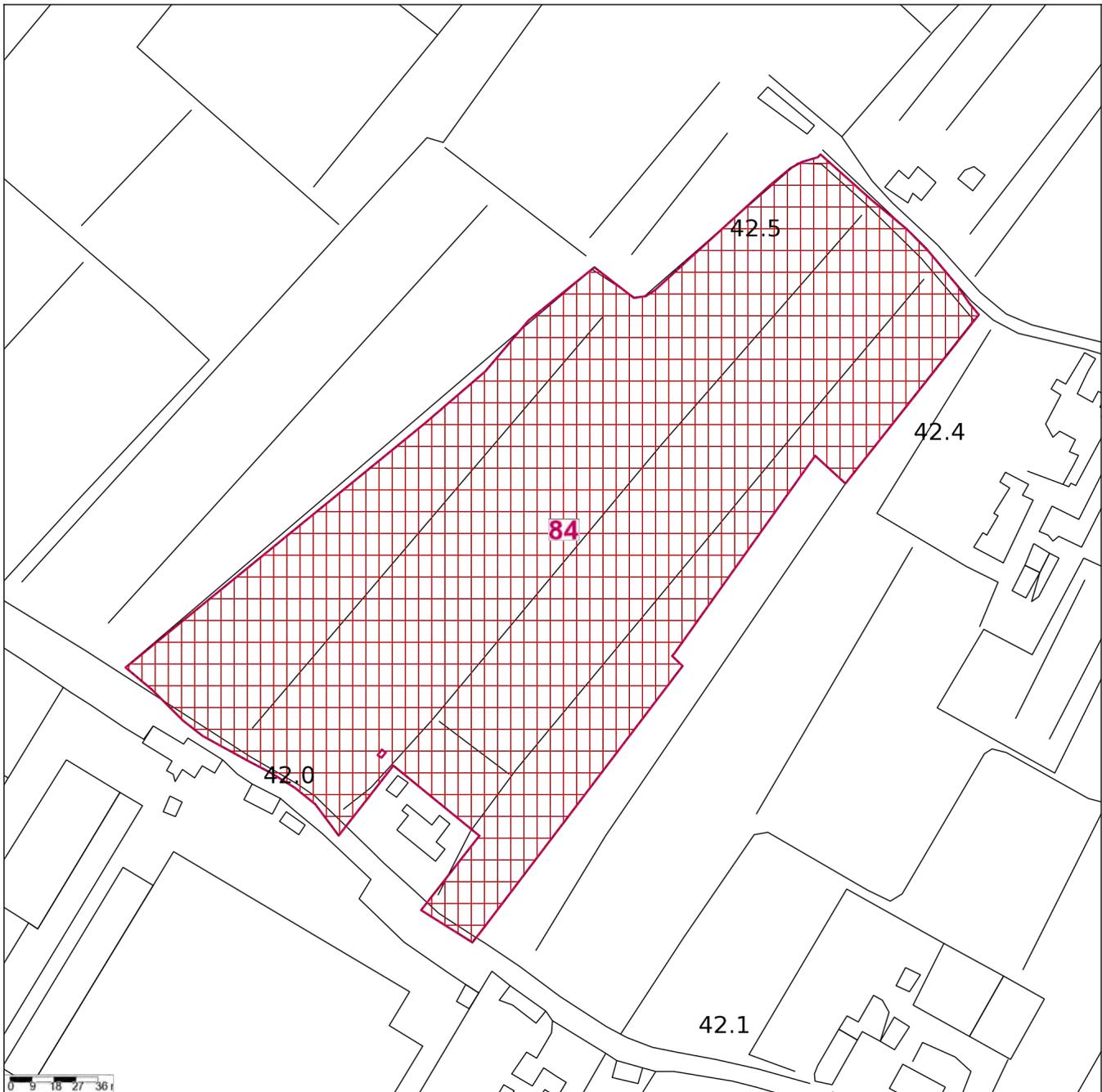
Nel caso specifico l'area risulta essere parte di un ambito più ampio di area prevalentemente agricola e ne possiede le caratteristiche, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Per quanto riguarda la richiesta di cambio di destinazione a produttivo, l'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 85

P.G.: 104661 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Papi Renato via Primo Maggio, 89 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terreno ineditato posto tra via Primo Maggio e via San Piero a Grignano. Il richiedente rileva che le aree di proprietà sono classificate nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, come "aree prevalentemente agricole" con "struttura agroambientale".

L'osservante chiede che:

1. sia stralciata la previsione di area prevalentemente agricola su una piccola porzione della sua proprietà e che sia inserita in area urbana, al fine di completare il fronte edificato su via Primo Maggio, in quanto i terreni in oggetto non sono adibiti ad alcuna attività agricola se non per modeste porzioni coltivate ad orto, e sono invece utilizzati per il rimessaggio di materiale edile.
2. sia stralciata la previsione della "Struttura agroambientale" in quanto, a parere dell'osservante, la marginalità delle aree in oggetto non costituisce alcuna utilità al fine di assicurare la continuità di elementi connettivi naturali, quindi piuttosto che contribuire a riqualificare e potenziare le aree agricole potrebbe essere utile a riqualificare il contesto urbano frammentato.

Controdeduzione tecnica:

1. 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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della L.R. 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso specifico si rileva che l'area, pur essendo ai margini dell'ambito prevalentemente agricolo, risulta importante per mantenerne l'unitarietà, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

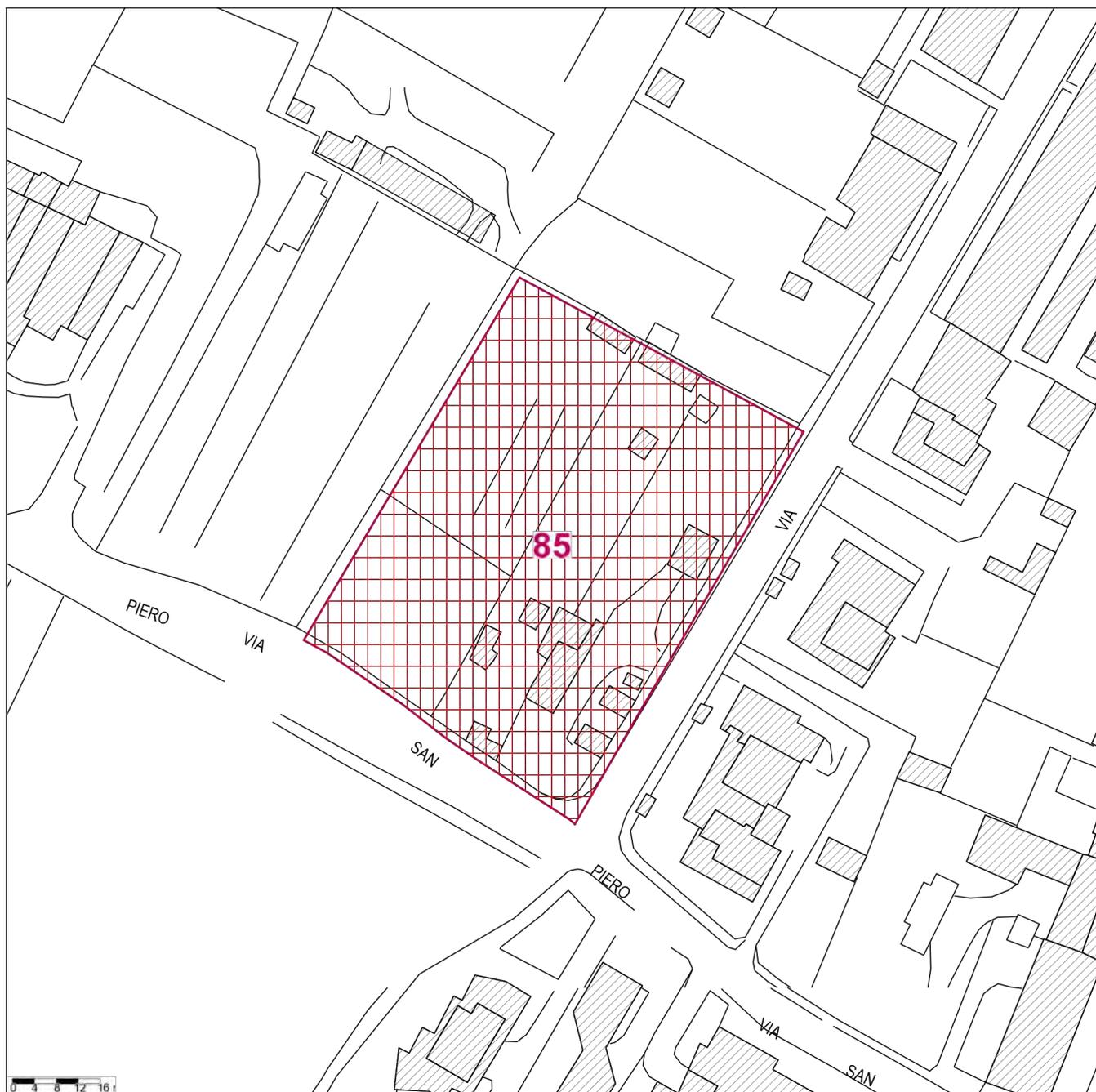
2. Il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

Nel caso specifico si rileva che l'area, pur essendo ai margini dell'ambito della struttura agroambientale, risulta importante per mantenerne l'unitarietà, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accogliabilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012

Osservazione numero: 86

P.G.: 104664 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Papi Roberto Via Imperia, 18 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terreno ineditato posto lungo via del Lazzaretto a Sud della Autostrada A11. Il richiedente rileva che l'area di proprietà è inserita nel Sistema 7 "I Macrolotti" ed è classificata come area prevalentemente agricola con struttura agroambientale nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli. L'osservante chiede che:

1. l'area di proprietà, essendo incolta o al massimo adibita ad usi orticoli di scarsa estensione, ed essendo difficilmente raggiungibile se non tramite un viottolo su via del Lazzaretto o dal sottopassaggio della A11 su via di Campostino, sia inserita in area urbana per poter consentire un maggior sviluppo della zona sia insediativo che infrastrutturale.
2. l'area di proprietà sia esclusa dalla struttura agroambientale in quanto la sua posizione marginale non è di alcuna utilità al fine di garantire la continuità delle porzioni agricole di territorio nè delle connessioni ambientali.

Controdeduzione tecnica:

1. 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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Nel caso specifico l'area concorre alla strategia del Piano Strutturale di mantenere e potenziare le funzioni ambientali delle aree limitrofe alla autostrada A11 che svolgono anche il ruolo di filtro con gli insediamenti, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

2. Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

Inoltre, i caratteri ed i valori che il Piano Strutturale riconosce alla "Struttura agroambientale" ed il ruolo strategico che le viene attribuito sono coerenti con quanto disposto negli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare PIT e PTCP.

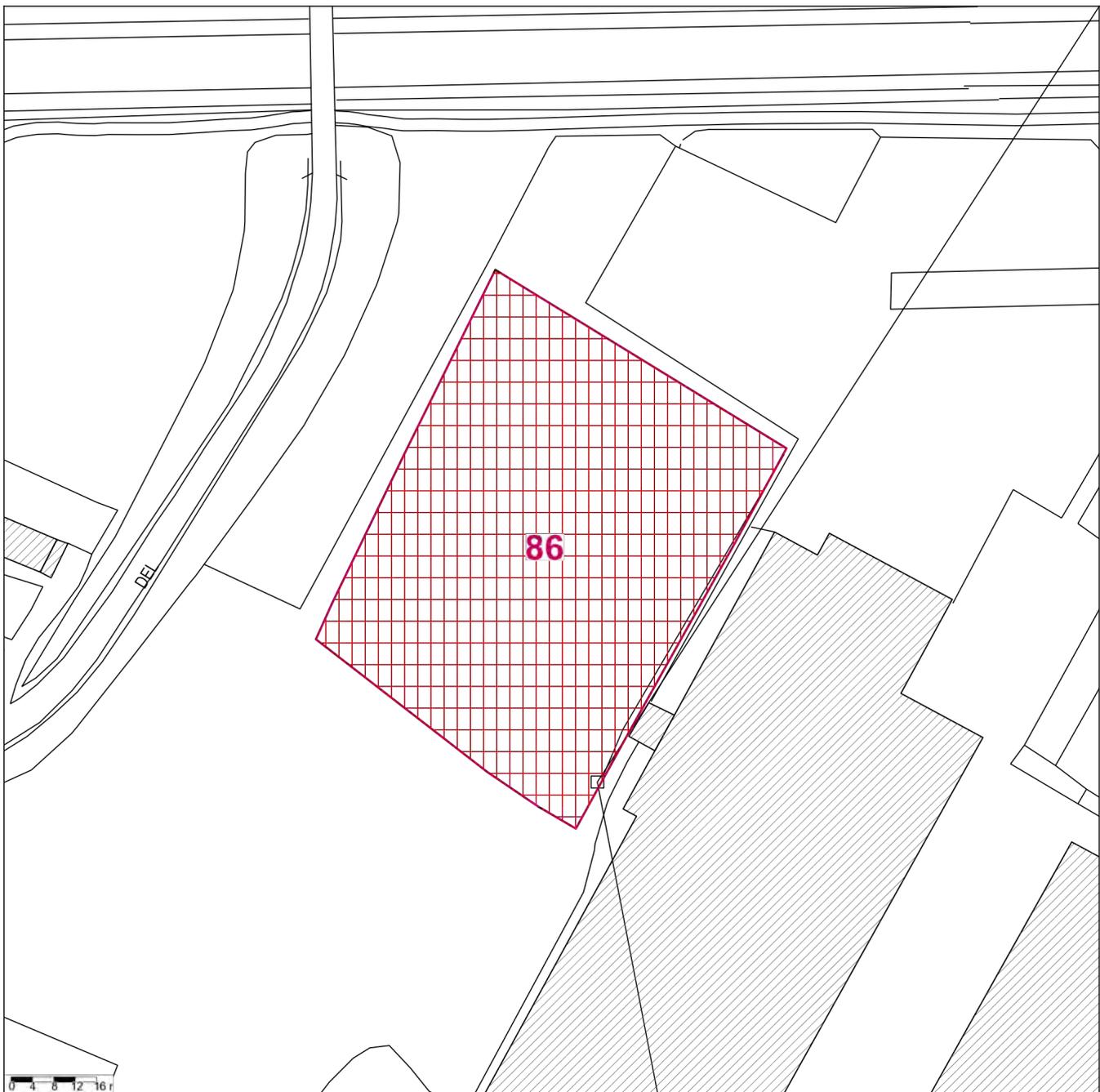
Nel caso specifico, la richiesta di deperimetrazione dalla "Struttura agroambientale" si ritiene non accoglibile in quanto tale porzione di territorio rappresenta fondamentale elemento per l'unitarietà del sistema e per la continuità in direzione est-ovest tra le porzioni agricole residuali e le aree edificate del macrolotto.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012

Osservazione numero: 87

P.G.: 104667 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Ardita Salvo Via F.lli Bandiera, 2 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Coordinatore Provinciale del partito Italia dei Valori di Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è volta a dare suggerimenti al Piano Strutturale su vari argomenti:

1. Porre attenzione ai bisogni primari della popolazione: creare agricoltura di prossimità, favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, incentivare attività artigianali volte al recupero e riciclo, realizzare edilizia sociale senza consumo di suolo.

2. Favorire l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto

3. Utilizzare l'area ospedaliera Misericordia e Dolce privilegiando la funzione di parco e considerando la possibilità di conservare alcuni edifici per il polo oncologico o per una cittadella universitaria

4. Lungo la Declassata: nella zona Soccorso modificare il traffico trasformandolo in viabilità locale e rafforzare le circonvallazioni esistenti per il traffico di attraversamento.

Controdeduzione tecnica:

1. I suggerimenti proposti sono ampiamente trattati nelle strategie del Piano Strutturale, ed in particolare:

- agricoltura di prossimità: il tema è trattato in varie parti della Disciplina del Piano ed in particolare: Art.34 - Territorio rurale commi 3 e 5, Art. 81- Sistema 5: I borghi comma 1, Art. 82 - Sistema 6: La città in aggiunta comma 1, Art. 84 - Sistema 8: La piana commi 1 e 2.

- favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e incentivare attività artigianali volte al recupero e riciclo: il tema è trattato in particolare in Art. 47 - Aree urbane e/o di interesse urbano comma 2, Art. 72 - Componente Energia, Art. 73 - Componente rifiuti

- realizzare edilizia sociale senza consumo di suolo: limitazioni al consumo di suolo sono indicate come strategie generali del piano all'Art. 48 - Lineamenti generali in particolare al comma 2, si "individua nel patrimonio insediativo esistente la principale risorsa per soddisfare i bisogni aggiuntivi individuati nelle strategie del Piano stesso attivando politiche di riqualificazione e riabilitazione degli immobili a destinazione produttiva". Questo obiettivo è manifestato nella sostanza se si considera che nel dimensionamento, riguardo ad esempio le quantità aggiuntive per la funzione residenziale, il 75% verrà ricavato dal riuso di edifici esistenti e solamente il 25% dalla nuova edificazione. Riguardo all'edilizia sociale, all'Art. 90 - Edilizia Residenziale Sociale (ERS) il Piano Strutturale stabilisce che almeno una quota pari al 20% della nuova edilizia residenziale sia riservata alla ERS, intendendo anche qualsiasi intervento di edilizia residenziale proveniente dal recupero di volumi esistenti di differenti destinazioni.

L'osservazione si ritiene dunque già soddisfatta.

2. L'incentivazione della mobilità lenta fa parte delle strategie generali del Piano Strutturale ed in particolare all'art. 87 comma 9 della Disciplina di Piano si indica esplicitamente che "Il PS individua nella mobilità ciclabile una modalità ordinaria per gli spostamenti urbani e tra la città e le aree a verde, gli impianti sportivi, le aree per il tempo libero ed il turismo diffuso. A tal fine il RU individua nell'ampliamento della rete ciclabile, sia urbana che extraurbana, un fattore di miglioramento e di riqualificazione urbana, puntando al rafforzamento delle connessioni radiali con il centro città."

L'osservazione si ritiene dunque già soddisfatta.

3. All'art. 79 della Disciplina di Piano, il Piano Strutturale delinea le strategie generali del Sistema Territoriale 3. Tra gli obiettivi e le azioni riportate al comma 1 si tratta anche dell'intervento di trasformazione e recupero dell'area occupata dall'ospedale Misericordia e Dolce "attraverso la demolizione dei corpi edilizi incongrui ed il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico, la creazione di un'ampia area a verde lungo le mura con l'eventuale creazione di un parcheggio interrato prevalentemente pertinenziale, la ridefinizione dei margini del tessuto storico coerentemente con l'assetto viario ed urbanistico esistente".

Si ritiene che tale indicazione trovi piena corrispondenza con gli spunti forniti dall'osservante tranne che rispetto alla richiesta di indicazione puntuale delle funzioni da assegnare agli edifici esistenti in esso previsti. Tale definizione infatti riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. L'osservazione si ritiene dunque non accoglibile.

4. Il PS individua il viale Leonardo da Vinci come infrastruttura portante di livello urbano, in quanto (art. 87 comma 3) svolge un insostituibile ruolo di collegamento est-ovest, di gronda per la città densa, e contemporaneamente di connessione tra i "nodi" con funzioni di livello territoriale. Al fine di svolgere compiutamente questa molteplicità di ruoli, occorre intervenire secondo i seguenti principi:

- differenziare i livelli di traffico tra Declassata e rete urbana di contatto;

- mitigare sensibilmente gli effetti ambientali nocivi prodotti dal traffico oltre quelli visivi e paesaggistici in generale.

La conformazione dell'edificato e della viabilità esistente non consente di prevedere altra infrastruttura in direzione est-ovest capace di ricoprire il ruolo del viale Leonardo da Vinci, soprattutto in prossimità di aree più dense e storicizzate come la zona del Soccorso. Non è quindi prevedibile nemmeno nel lungo periodo la trasformazione di questo tratto viario in mobilità di livello locale.

L'osservazione si ritiene dunque non accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 88

P.G.: 104672 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Papi Renato via Primo Maggio, 89 - 59100 Prato (Po)

Papi Roberto via Imperia, 18 Montmurlo (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area interclusa situata tra via del Lazzaretto e via delle Badie.
I richiedenti osservano che nella tavola Es.6 - Sistema Infrastrutturale, non è presente la previsione del prolungamento della strada esistente (via Monte di Leuccio) e chiedono che tale previsione venga inserita.

Controdeduzione tecnica:

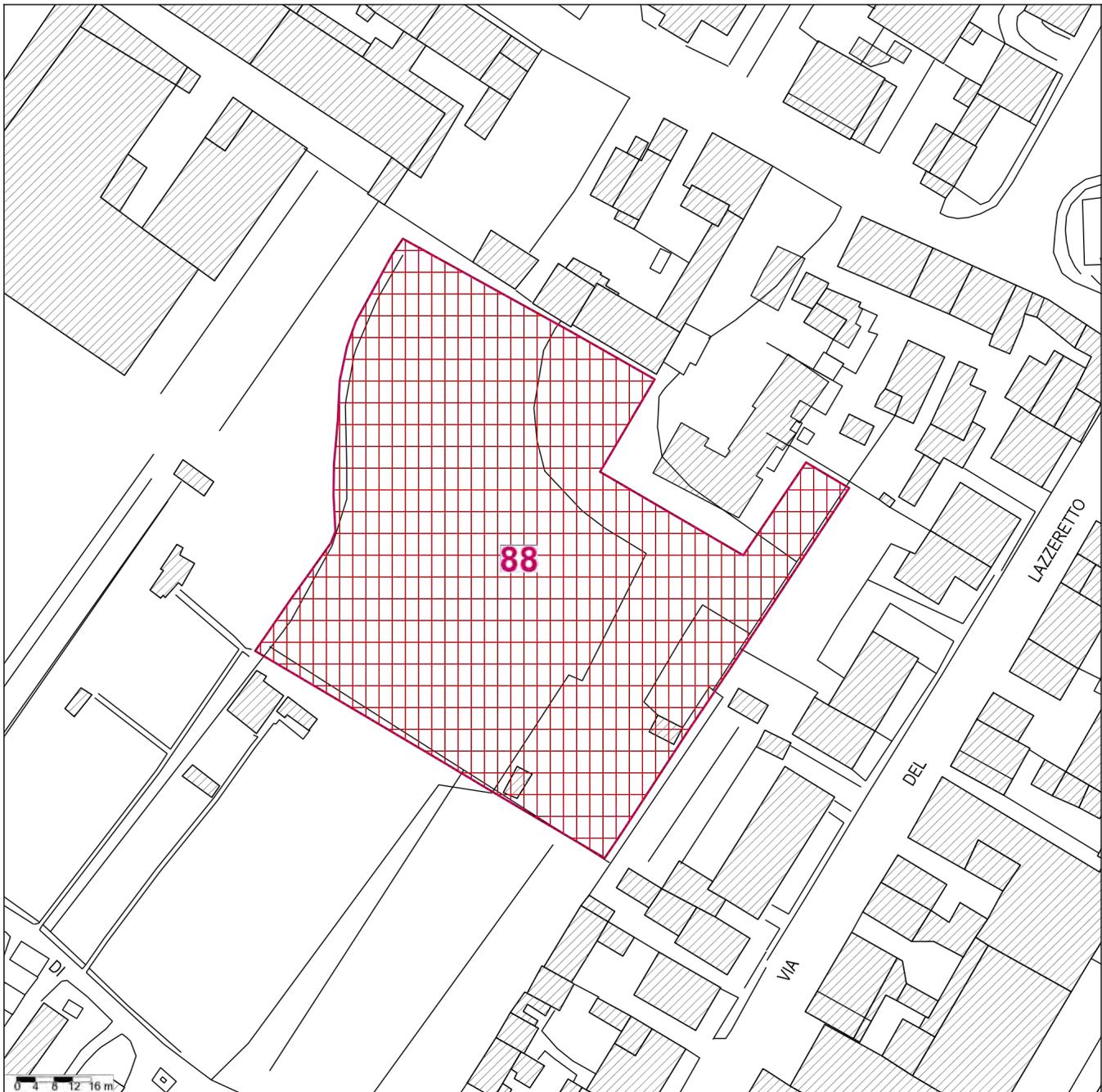
Nella tav. Es.6 - Sistema Infrastrutturale, il Piano Strutturale individua le strategie generali per le infrastrutture al fine di perseguire una generale razionalizzazione della rete e migliorare contestualmente la prestazione viabilistica, paesaggistica e ambientale.

L'osservazione riguarda previsioni di dettaglio che non concorrono alla riorganizzazione della viabilità locale e ricadono tra gli aspetti che la LR 1/2005 assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa.
L'osservazione è dunque da considerarsi non pertinente.

Accogliibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 89

P.G.: 104721 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Nerini Augusto Via Sotto l'Organo, 50 - 59100 Prato (Po)

Nerini Deborah Via delle Fonti, 47 - 59100 Prato (Po)

Pieralli Franca Maria Via per il Monticello, 4 - 59100 Prato (Po)

Guarducci Roberta Via A. Badiani, 16 - 59100 Prato (Po)

Guarducci Stefano Via del Palagetto, 1 - 50012 Bagno a Ripoli (Fi)

Mordini Maria Via Manara, 3 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un'area situata in via delle Lastre, località Villa Fiorita che nel Piano Strutturale adottato risulta inserita all'interno della perimetrazione dell'ANPIL del Monteferrato.

I richiedenti rilevano che l'area è contigua ad aree urbane lungo via delle Lastre e che nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno degli standard territoriali come "parchi olivetati" (Vp1).

Inoltre allegano la risposta dell'arch. Baroncelli responsabile dell'area Protetta del Monteferrato con la quale suggerisce agli osservanti di chiedere lo scorporo dell'area dal perimetro del Monteferrato e l'inserimento in area urbana. Per i motivi sopra esposti chiedono che l'area in oggetto sia inserita in area urbana ed esclusa dal perimetro dell'ANPIL sia nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli che nelle tavole delle invariati in cui compare detto perimetro.

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale recepisce le perimetrazioni delle ANPIL (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) operando di conseguenza le proprie scelte strategiche e di tutela. Le ANPIL, appartenenti al Sistema delle Aree Protette della Provincia, sono individuate da questa ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della L.R. 49/1995. In particolare il perimetro dell'ANPIL del Monteferrato è stato approvato con DCC. n. 76 del 26.03.1998 e disciplinato dal Regolamento dell'ANPIL approvato con delibera DCC 207 del 23.10.2003 e non è facoltà del Piano Strutturale modificarne i limiti né i contenuti.

L'osservazione non è dunque accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 90

P.G.: 104831 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Becherucci Silvia via del Colle, 11 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad una porzione di territorio inedificato in fregio a via XVI Aprile con accesso da via di Nebbiaia. L'area è classificata come prevalentemente agricola e su di essa ricade la struttura agroambientale. L'osservante ritiene che l'area in oggetto abbia caratteristiche simili alle aree urbanizzate limitrofe, e per questo chiede:

1. la classificazione come area urbana;
2. l'esclusione dalla "Struttura agroambientale".

Controdeduzione tecnica:

1. 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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

L'area in oggetto pur essendo di dimensioni esigue, risulta al centro di un ampio ambito territoriale riconosciuto come "area prevalentemente agricola" e come "Struttura agroambientale", lo stralcio proposto ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità. Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

2. Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

In similitudine al punto 1 la deperimetrazione dalla struttura agroambientale ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 91

P.G.: 104832 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Troni David Via D. Dolci, 3 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società CORNIOLO srl con sede a Quarrata in Via Corniolo n.6

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda diversi terreni in località S.Ippolito posti in riva sinistra del torrente Bagnolo, attraversati dalla linea ferroviaria Firenze-Viareggio e classificati dal Piano Strutturale adottato nella Tav. Es.3C - Ambiti caratterizzati, come struttura agroambientale. L'osservante chiede di mantenere la struttura agroambientale soltanto sulla fascia circostante al torrente Bagnolo, in analogia con quanto indicato per le aree in riva destra, e chiede invece che venga esclusa dalla struttura agroambientale la parte più urbanizzata tra la strada provinciale e la ferrovia.

Controdeduzione tecnica:

Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

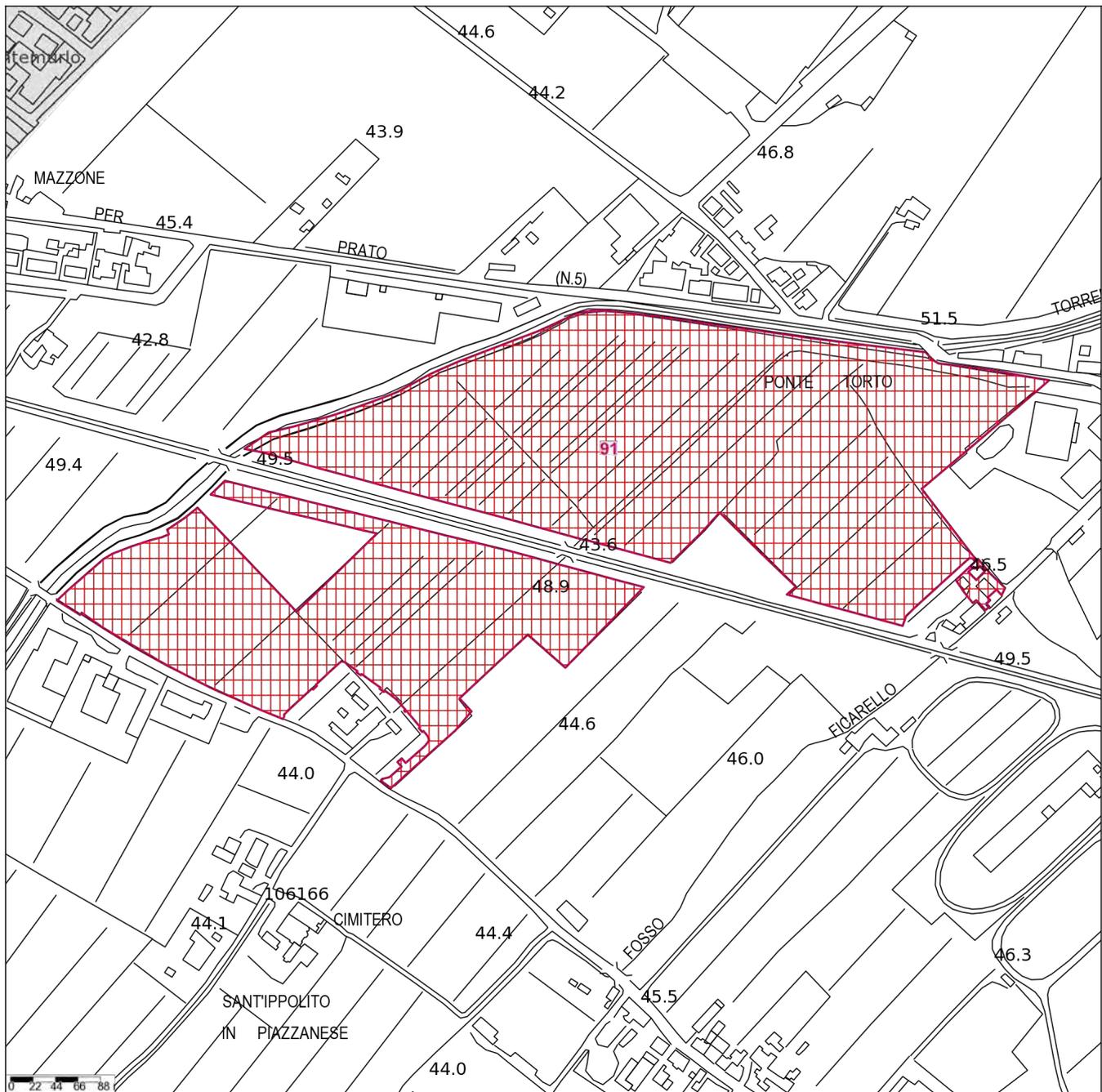
Inoltre, i caratteri ed i valori che il Piano Strutturale riconosce alla "struttura agroambientale" ed il ruolo strategico che le viene attribuito sono coerenti con quanto disposto negli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare PIT e PTCP.

Nel caso specifico, la richiesta di deperimetrazione dalla struttura agroambientale si ritiene non accoglibile in quanto l'area oggetto di osservazione, classificata come "area prevalentemente agricola" nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, costituisce importante elemento di continuità ambientale in direzione nord sud.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 92

P.G.: 104833 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Becagli Alessandro Quartiere Duca d'Aosta, 8 - 55049 Viareggio (Lu)

In qualità di: Legale rappresentante della società FINALPI srl

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda alcuni terreni situati nella zona compresa fra via delle Lame e il Comune di Montemurlo comprendendo terreni liberi, edifici produttivi e un edificio di origine rurale. Questi terreni sono stati interessati dalle opere di raccordo della seconda tangenziale per la realizzazione delle quali, a suo tempo, il Comune di Prato acquisì dalla proprietà i suoli necessari, esprimendo l'intenzione di procedere in seguito ad un riassetto urbanistico. Per le aree in oggetto l'osservante chiede:

1. per l'edificio rurale (podere Certosa), che è rimasto fortemente penalizzato dal passaggio della nuova strada e che nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, appartiene al "patrimonio edilizio presente al 1954", sia eliminata tale classificazione in quanto gli elementi d'invarianza sono stati fortemente alterati dal passaggio della nuova strada. La richiesta ha la finalità in un futuro di poterlo demolire e di ricostruirlo su un sedime diverso arretrandolo maggiormente dalla strada.
2. il passaggio in area urbana per le aree classificate come prevalentemente agricole, essendo la zona ampiamente compromessa dagli interventi infrastrutturali.

Controdeduzione tecnica:

1. L'individuazione di invarianti relative al patrimonio edilizio presente al 1954, non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano. L'individuazione del patrimonio edilizio presente al 1954 discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, anche se successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione recenti. Al patrimonio edilizio presente al 1954 sono stati riconosciuti elementi di invarianza a carattere urbanistico quali le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, del rapporto edificio/strada, del rapporto edificio/tessuto insediativo e non specifiche caratteristiche del manufatto edilizio.

Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per le eventuale tutela di ogni specifico immobile.

Da verifiche effettuate l'edificio risulta preesistente al 1954 pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

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, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Da verifiche effettuate nell'ambito oggetto di osservazione, si rileva che le aree limitrofe all'insediamento produttivo (a nord della nuova viabilità) così come l'area interclusa tra la nuova viabilità e la via Pistoiese hanno perso le caratteristiche di estensione e fruibilità per essere considerate aree agricole.

Stante dette premesse, l'osservazione risulta accoglibile solamente per le aree suddette, mentre rimarranno classificate come prevalentemente agricole le aree ad ovest della nuova tangenziale e della viabilità di raccordo con la viabilità esistente nel comune di Montemurlo dove insiste anche il podere Certosa.

Accogliabilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012

Osservazione numero: 93

P.G.: 104836 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Mazzoni Federico

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile Club Italiano Prato, via Ferrucci 195, Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è volta ad elencare argomenti per il miglioramento del Piano ed è suddivisa in argomenti di carattere generale e osservazioni puntuali sulla Disciplina di Piano.

Tra gli argomenti generali viene proposta la semplificazione del corpo degli elaborati eliminando dalla pubblicazione quelli non essenziali per il prossimo RU e la semplificazione della terminologia e delle legende degli elaborati del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali.

Vengono esposti dubbi sulla scelta della soglia del 1954 come invarianza per il patrimonio insediativo proponendo di rimuovere tale criterio dal riconoscimento delle invarianti, e si propone comunque di evitare le schedature anche per gli altri elementi del territorio riconosciuti come invarianti, che si ritiene potrebbero irrigidire ed allungare i tempi di redazione del futuro RU.

Viene rilevata la mancanza di una strategia per la futura configurazione dei corridoi infrastrutturali per le reti tecnologiche, energetiche e delle telecomunicazioni.

1. Riguardo agli aspetti della mobilità si concorda con la previsione di creare una bretella che colleghi il casello Prato est al Macrolotto 2, ma si ritiene debbano essere rafforzati alcuni aspetti quali l'efficace collegamento con le reti internazionali via terra ed il potenziamento del trasporto su ferro integrato con una rete di trasporto pubblico su rotaia. Pur rilevando che il PS individua giustamente la carenza di un collegamento viario in direzione nord-ovest, viene criticata la soluzione del passaggio lungo la ferrovia rappresentata nell'elaborato Es. 6 - Sistema infrastrutturale, ritenendola inadeguata e poco realizzabile. Vengono invece riproposte due ipotesi alternative: il tunnel sotto la Calvana e il sottopasso urbano sotto Piazza Mercatale.

Riguardo al tema della mobilità in generale, viene rilevata una carenza di quadro conoscitivo proponendo di inserire un capitolo dedicato ai Sistemi per l'Intelligenza del Territorio che prescriva l'implementazione di un sistema evoluto di monitoraggio, controllo e governo del traffico.

2. In riferimento ad alcuni articoli contenuti nella Parte I - "Generalità" della Disciplina di Piano ed al corpo degli elaborati adottati, viene proposto di eliminare le parti del Quadro conoscitivo che, seppur necessarie alla conoscenza del territorio, a parere dell'osservante non sono direttamente collegate allo statuto e strategie, come ad esempio le dinamiche degli usi del suolo agricolo o la carta del PAI.

Sempre in riferimento alla Parte I viene proposto di implementare parti del Quadro conoscitivo che risultano carenti (come ad esempio la mobilità), di aggiornare la cartografia di base e in generale si richiede una maggiore semplificazione del linguaggio.

3. In riferimento ad alcuni articoli contenuti nella Parte II - "Statuto del Territorio" della Disciplina di Piano si richiede in generale una maggiore semplificazione del linguaggio usato e si richiedono chiarimenti soprattutto rispetto alla scelta del 1954 come soglia di riferimento per la individuazione delle invarianti (per il patrimonio edilizio, per i tracciati viari e per le aree agricole di pregio). Sempre in riferimento alle invarianti vengono spesso criticati, perché non chiari o perché non sussistenti, gli elementi di invarianza individuati, soprattutto in riferimento ai complessi produttivi ed alle sistemazioni agrarie storiche. A parere dell'osservante non è necessario il riferimento alla disciplina delle ANPIL e dei SIR all'interno della disciplina di Piano (artt. 20 e 21), in quanto strumenti sovraordinati con norme e regolamenti già stilati altrove.

4. In riferimento all'art. 33 "ambiti caratterizzati" non viene condiviso l'obiettivo del PS di conservare la multifunzionalità nell'ambito caratterizzato "aree miste", e si richiede di garantire un più alto livello di innovazione nella gestione di queste aree.

5. Si chiede che nella struttura agroambientale venga esplicitamente ammessa la possibilità di realizzare infrastrutture.
6. In riferimento alla disciplina sugli insediamenti (Artt. 47- 48) si richiedono chiarimenti sui riferimenti normativi citati in merito alla scelta di esprimere il dimensionamento del PS in Sul, visto che al momento non è definita da altri strumenti operativi comunali. Si chiede di rendere più comprensibile il meccanismo delle percentuali di recupero e di ridestinazione per la Sul produttiva.
Si chiedono chiarimenti in generale rispetto al comma 3 dell'art. 48, includendo anche l'ambito caratterizzato "aree miste" tra gli ambiti in cui può essere previsto nuovo consumo di suolo, con la finalità di poter avere maggiori possibilità per la rigenerazione di dette aree.
7. In riferimento all'art. 57 "Sistema 7: i macrolotti" viene criticata la scelta della denominazione del sistema visto che non sono comprese solo le due lottizzazioni così denominate ma anche altre aree. Si chiede di stralciare la "Struttura agroambientale" presente nel sistema per permettere il completamento delle infrastrutture del Piano di Lottizzazione "Macrolotto 2" e le linee di trasporto pubblico in sede propria.
8. In riferimento al Titolo IV "Condizioni per la trasformabilità del territorio", a parere dell'osservante le prescrizioni in esso contenute non sono necessarie in quanto facenti riferimento ad una normativa sovraordinata.
9. In riferimento al Titolo V si critica in generale lo scarso approfondimento soprattutto riguardo all'articolato in cui si parla della tutela della qualità dell'aria legata disposizioni sulla mobilità visto che a parere dell'osservante, vista la complessità del tema, sarebbe opportuno dedicargli una sezione del piano più consistente.
Riguardo alla componente energia si chiede di definire le linee di sviluppo coerenti con i programmi delle amministrazioni e non limitarsi ad enunciare obiettivi generali.
Si chiede che sia esplicitato che la localizzazione della sede della Protezione Civile non avvenga su aree pregiate ma preferibilmente in aree produttive.
10. Riguardo alla parte III della Disciplina di Piano, relativa alle strategie di governo del territorio, si ritiene che la parte strategica dei sistemi e sub sistemi debba essere accorpata alla parte statutaria per semplicità di consultazione e si rilevano delle integrazioni da fare su alcuni articoli.
Per esempio in relazione al centro storico, sia come ambito caratterizzato (nucleo antico) che come sistema territoriale 3, si chiede vengano esplicitamente previsti parcheggi per residenti e commercio interrati e che venga ammessa esplicitamente la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione per la riqualificazione di particolari ambiti o la sostituzione di edifici degradati.
Rispetto all'ambito caratterizzato "aree Miste" e al Sistema 4 della Città centrale si ribadisce la necessità di non limitare al solo settore tessile le funzioni ammesse nel recupero dell'archeologia industriale pur nel rispetto dei caratteri di invarianza.
11. Riguardo all'art. 86 relativo all'assetto infrastrutturale di area metropolitana si ritiene indispensabile approfondire i temi del trasporto pubblico su ferro, ferrovia e metrotramvia. Si chiede di riconsiderare la previsione della bretella Prato-Signa ritenuta obsoleta e di improbabile attuazione, e si propone in alternativa un rafforzamento dei raccordi trasversali alla terza corsia dell'autostrada A11 con il casello Prato Est, il raddoppio del Ponte Lama, il miglioramento dei collegamenti Interporto-Macrolotti.
12. Riguardo all'art. 88 relativo alle aree sottoposte a salvaguardia, in attesa della stesura dello strumento operativo del RU, si chiede che venga previsto un meccanismo che permetta di rendere operativi strumenti pianificatori o attuativi che consentano interventi anche solo su porzioni di territorio e progetti di ambito specifico come opere pubbliche, edilizia sociale e infrastrutture.
13. Riguardo all'art. 90 relativo all'edilizia sociale si chiede venga fatta una particolare distinzione almeno per l'edilizia totalmente pubblica (ERP), considerandola come standard pubblico e come tale conteggiandola nel dimensionamento generale del PS.

Controdeduzione tecnica:

1. In relazione alla mobilità di interesse metropolitano, il PS agli artt. 86 e 87 della Disciplina di Piano pone tra le strategie e gli obiettivi prioritari sia il miglioramento ed il rafforzamento dei collegamenti del territorio pratese con le reti di interesse nazionale e regionale (ferrovia, autostrada, viabilità principale) e con le principali infrastrutture (aeroporto, interporto), sia il potenziamento dei sistemi di trasporto pubblico di massa, ma non è compito del Piano Strutturale declinarne i tipi e le modalità di attuazione. Gli indirizzi generali ed i criteri per la valutazione e la verifica dello strumento specifico di settore, ovvero il PUM, sono contenuti nell'art. 94 comma 3 della Disciplina di Piano.
Riguardo al collegamento viario a livello est-ovest, il Piano all'art. 87 comma 5 dichiara la necessità strategica di individuare un tracciato di un collegamento est-ovest a nord del centro storico, dichiarando che "può essere individuato in una molteplicità di soluzioni che per la complessità realizzativa e cantieristica devono essere studiate in

sede operativa". Le soluzioni prospettate sono molteplici proprio per la natura dello strumento di pianificazione territoriale che ha il compito, soprattutto per opere di grande impatto e che necessitano di verifiche specifiche, di indicare l'obiettivo strategico e di tenere aperte varie soluzioni con cui raggiungerlo. Un secondo livello di approfondimento di tali tematiche compete al PUM che dovrà dialogare strettamente con il RU in coerenza con le strategie del PS.

L'osservazione è da ritenersi pertanto non accoglibile.

2. La LR 1/2005 fissa con chiarezza la necessità di tenere strettamente collegati gli aspetti conoscitivi e gli aspetti statutari e strategici dell'atto di pianificazione, tanto che al variare del quadro conoscitivo potranno variare le strategie. Il PS nelle sue valutazioni di tipo strategico si avvale, tra gli innumerevoli spunti come ad esempio il processo partecipativo, delle risultanti di un Quadro conoscitivo svolte in un periodo temporale specifico e circostanziato, e che quindi soffrono dei limiti di poter variare nel tempo. Si supplisce a questi limiti prevedendo un monitoraggio (vedi artt. 91-92 della Disciplina di Piano) come unica forma efficace di intercettare fenomeni di grande dinamicità anche nei brevi periodi.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

3. Tra gli obiettivi del Piano Strutturale emerge la tutela e la conservazione dell'identità pratese costituita dal patrimonio storico, culturale e ambientale, dalle tradizioni, dalle peculiarità dei luoghi e dalla sua cultura. Il tema dell'identità è presente in tutte le strategie del Piano, ed è esplicitato attraverso il riconoscimento delle invarianti strutturali.

Le invarianti strutturali, definite dall'art. 4 della LR 1/05, sono gli elementi fisici, economici, sociali e culturali presenti, espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi identitari. Esse sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali per il territorio comunale di Prato.

Il riferimento alla scelta della data del 1954, essa discende dal riconoscimento cartografico realizzato confrontando le riprese aeree stereoscopiche effettuate dall'aeronautica militare nel 1954-55 (il cosiddetto Volo-Gai) riconosciute come primo importante riferimento di base per la ricostruzione delle dinamiche evolutive del territorio.

In ogni caso il riconoscimento delle invarianti non costituisce vincolo diretto sugli immobili o sulle aree individuate. A tal proposito si fa presente che le regole, i vincoli e le prescrizioni specifiche potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulla sussistenza delle effettive qualità, secondo i criteri stabiliti nella Disciplina di Piano per ogni singola invariante.

Rispetto agli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano, si fa presente che il Piano Strutturale recepisce le perimetrazioni delle ANPIL (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) e dei SIR (Siti di Importanza Regionale) e le indicazioni per esse dei piani sovraordinati. Assumendole come invarianti strutturali paesaggistico-ambientali all'interno dello Statuto, specifica quali sono gli elementi di invarianza riconosciuti. La Disciplina di Piano per dette aree ha lo scopo di coordinare e dettagliare le scelte strategiche e di tutela operate dai piani sovraordinati.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

4. Riguardo le "Aree miste" (art. 33 della Disciplina di Piano), il comma 6 le definisce come "quelle parti della città consolidata caratterizzate dalla promiscuità di attività compresenti negli isolati urbani morfologicamente composti che rivestono un carattere distintivo dell'identità pratese. Il P.S. assume tali valori come elementi statutari complessi per i quali garantire la riproducibilità della multifunzionalità e dell'identità morfotipologica". La disciplina degli interventi negli ambiti delle "aree miste" verrà determinata in sede di Regolamento Urbanistico, anche sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle norme del Piano Strutturale e dovrà contenere le disposizioni previste dall'art.75 comma 4 delle norme del Piano Strutturale.

L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

5. La "Struttura agroambientale" è descritta al comma 8 come "costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agroubani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agro ambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane. E' un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio." Premesso che anche in questo caso la disciplina degli interventi relativa all'invariante verrà determinata in sede di Regolamento Urbanistico secondo le disposizioni dell'art. 75 comma 6, si ritiene accoglibile, in quanto non in contrasto con gli obiettivi di tutela per l'invariante, la possibilità che possano essere inserite opere infrastrutturali al suo interno se realizzate con tecniche di ingegneria ambientale e se garantiscono la sussistenza degli elementi di invarianza, la riproducibilità delle prestazioni paesaggistiche e ambientali loro connesse, la gestione durevole dei valori individuati. Verrà quindi inserita tale indicazione nell'art. 48 comma 3. L'osservazione è da ritenersi pertanto accoglibile.

6. Precisato che con la locuzione espressa nell'art. 48 comma 3 "nuovo consumo di suolo" deve intendersi l'utilizzazione urbanistico edilizia di suoli esterni al perimetro delle aree urbane, e specificato altresì che l'ambito caratterizzato "aree miste" ricade interamente nelle aree certamente urbane, si ritiene già soddisfatta l'esigenza manifestata dall'osservante fermando i bilanci del dimensionamento generale del Piano. Ai fini di un'esatta

comprensione del significato dell'espressione "nuovo consumo di suolo" verrà implementato il comma 3 dell'art. 48.

7. Si ritiene che la realtà delle due grandi lottizzazioni industriali esistenti nel sistema sia fortemente caratterizzante l'ambito, pertanto se ne è assunta la denominazione per il sistema territoriale 7. In merito alla individuazione della "Struttura agroambientale" all'interno del sistema, la richiesta di deperimetrazione dalla si ritiene non accoglibile, poichè, anche se alcune aree potrebbero essere escluse dalla "Struttura agroambientale" in quanto non fondamentali per la continuità e unitarietà dell'ambito, si rileva che dette aree sono già pianificate dal RuU come aree verdi, pertanto il PS ne vuole conservare il ruolo.

In riferimento alla possibilità di realizzare linee di trasporto pubblico in sede propria si rimanda a quanto contenuto al punto 5 della presente controdeduzione.

L'osservazione si ritiene quindi parzialmente accoglibile.

8. In riferimento al Titolo IV "Condizioni per la trasformabilità del territorio" (Indirizzi e prescrizioni inerenti gli aspetti idrogeomorfologici), si fa presente che la LR 1/2005 all'art. 62 comma 1 dispone che "in sede di formazione dei piani strutturali e delle relative varianti, sono effettuate indagini atte a verificare la pericolosità del territorio per gli aspetti geologici, idraulici, di dinamica costiera, idrogeologici e di rischi sismico del territorio a cui afferiscono". Tali indagini sono effettuate secondo le disposizioni del DPGR 53/R.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

9. In riferimento al Titolo V "Salvaguardia delle risorse ambientali" ed in particolare riguardo agli art. 69 "Componente Aria" e art. 72 "Componente Energia", si fa presente che il Quadro conoscitivo dettaglia in diversi elaborati le analisi condotte sugli aspetti ambientali e gli studi recepiti e consultati (vedi Aspetti ambientali - Am, Aspetti infrastrutturali e trasportistici - At). Tali analisi concorrono a definire gli obiettivi e gli indirizzi con cui dovranno essere coerenti i Piani di Settore, che saranno formati e approvati con le procedure per essi dettate dalle rispettive leggi istitutive. Tra questi ricordiamo il Piano Energetico Comunale, il Piano della Localizzazione e Distribuzione delle Funzioni, il Piano Urbano della Mobilità, il Piano della Telefonia Mobile. Detti piani di settore dovranno essere assoggettati a verifica in riferimento agli indirizzi generali del PS secondo quanto disposto dall'art. 94 della Disciplina di Piano.

Riguardo all'art. 74 si rileva che al comma 2 si individuano le prescrizioni per Regolamento Urbanistico per la collocazione delle aree da destinare alla Protezione Civile, che dovrà avvenire anche in coerenza con le indicazioni del PTC.

Per tanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

10. Il Piano indica come strategia generale il potenziamento di parcheggi pubblici in prossimità della cinta muraria e l'individuazione di aree da destinare alla sosta pertinenziale, non escludendo nessuna modalità di realizzazione che dovrà essere verificata e quindi disciplinata in sede di Regolamento Urbanistico.

Rispetto all'ambito caratterizzato "aree miste" e al Sistema 4 della "Città centrale" il riferimento alla filiera tessile non deve essere inteso come limitativo all'insediamento di attività provenienti da altra filiera, ma riconoscendo il tessile/confezione/moda come uno dei fattori di identità locale, se ne vuole favorire l'evoluzione degli aspetti produttivi in tutta la gamma di attività connesse.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

11. All'art. 86 della Disciplina di Piano tra le strategie e gli obiettivi che il PS pone come prioritari in relazione alla mobilità di interesse metropolitano ci sono sia il miglioramento ed il rafforzamento dei collegamenti del territorio pratese con le reti di interesse nazionale e regionale (ferrovia, autostrada, viabilità principale) e con le principali infrastrutture (aeroporto, interporto), sia il potenziamento dei sistemi di trasporto pubblico di massa.

Si fa presente che le opere infrastrutturali citate al comma 2 dello stesso articolo (tra cui la bretella Prato-Signa e le altre infrastrutture di livello metropolitano) derivano da previsioni degli strumenti provinciali e regionali alle quali è necessario che il PS si adegui, non è dunque facoltà dello stesso PS prevedere ulteriori tracciati che contrastino o alterino tali previsioni.

Da una verifica effettuata si rileva che il tracciato di metrotranvia sud corrisponde anche a quanto indicato dalle strategie del PTC nella tavola PR_STT_03 - Sistema funzionale mobilità e fruizione. L'osservazione risulta quindi accoglibile e verrà inserito segno grafico nella tavola Es.6 - Sistema infrastrutturale, come indicazione schematica del tracciato in coerenza con il PTC.

Le strategie enunciate per la Declassata all'art. 87 c. comma indicano genericamente gli obiettivi di differenziare i livelli di traffico tra l'infrastruttura stessa e la rete urbana di contatto e di mitigare gli effetti ambientali nocivi prodotti dal traffico, oltre quelli visivi e paesaggistici in generale. Inoltre, nell'art. 80 comma 3.3 il Piano indica come una delle strategie per il sub sistema 4c "l'alleggerimento dell'impatto del traffico del viale Leonardo da Vinci (Declassata) soprattutto nel tratto tra via C. Marx e via P. Nenni per permettere la riconnessione spaziale e funzionale del territorio in direzione nord-sud e per il ritrovamento nel quartiere Soccorso di nuovi spazi verdi".

Il Piano quindi delinea gli obiettivi strategici lasciando aperte varie soluzioni tecniche che comunque dovranno rispettare i criteri principali enunciati.

Da una verifica effettuata si rileva che effettivamente non è mai menzionata la necessità del raddoppio delle corsie nel tratto del Soccorso ed al Ponte Lama, verranno pertanto implementati gli artt. 87 comma 3 e 80 comma 3.3 al fine di specificare come ulteriore obiettivo che tutto il tratto della declassata che insiste nel territorio comunale dovrà essere

configurato con due corsie per senso di marcia in continuità con gli altri tratti.
L'osservazione è da ritenersi pertanto parzialmente accoglibile.

12. Le vigenti disposizioni in materia stabiliscono che il Piano Strutturale possa essere attuato attraverso Regolamenti Urbanistici. Ovviamente sono ammissibili varianti al vigente RU coerenti con il PS approvato.
Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

13. Il profilo giuridico della ERP è definito dalle vigenti disposizioni legislative (standard) ma la sua incidenza rispetto al più generale dimensionamento della ERS sembra non opportuno definirlo in sede di PS. Questo dovrà scaturire sia dal monitoraggio del PS che dall'osservatorio del RU nell'ambito del quale potrà essere di volta in volta specificata l'entità di tale forma dell'abitare.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta



**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 94

P.G.: 104846 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Moretti Fabrizio via di Pozzo, 83 Quarrata (Pt)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno di circa 6.000 mq lungo via delle Capanne a sud del Macrolotto 1. Tale area è inserita tra le aree prevalentemente agricole con struttura agroambientale. Il richiedente ritenendo che le aree di proprietà siano in maggior relazione con via Traversa del Crocefisso e con gli insediamenti esistenti piuttosto che con le aree agricole a sud chiede che siano inserite in area urbana.

Controdeduzione tecnica:

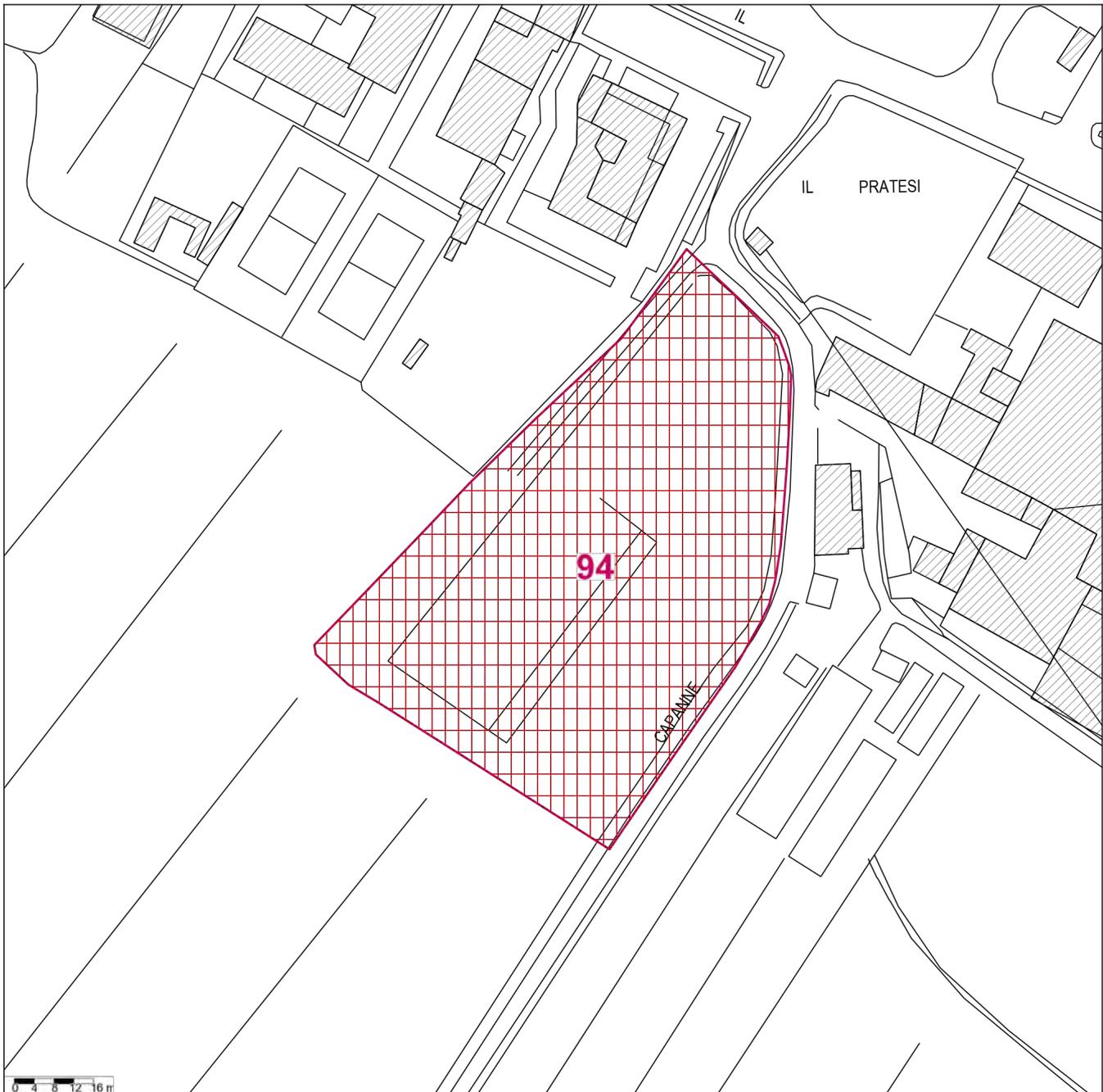
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Nel caso specifico l'area, che fa parte di un ambito agricolo molto più vasto, risulta strategica per il mantenimento dei margini tra le aree urbane e gli ambiti rurali, pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 95

P.G.: 104848 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Laux Monica Via Panconi, 9 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno in via Parini, ad ovest del depuratore di Baciacavallo, attualmente adibito a deposito edile all'aperto e ricadente nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, in area urbana all'interno della struttura agroambientale. L'osservante chiede che il terreno in oggetto venga escluso dalla "Struttura agroambientale", allo scopo di renderlo in futuro edificabile ad usi residenziale, ritenendo che con tale deperimetrazione la struttura agroambientale manterrebbe comunque il ruolo di connessione ambientale.

Controdeduzione tecnica:

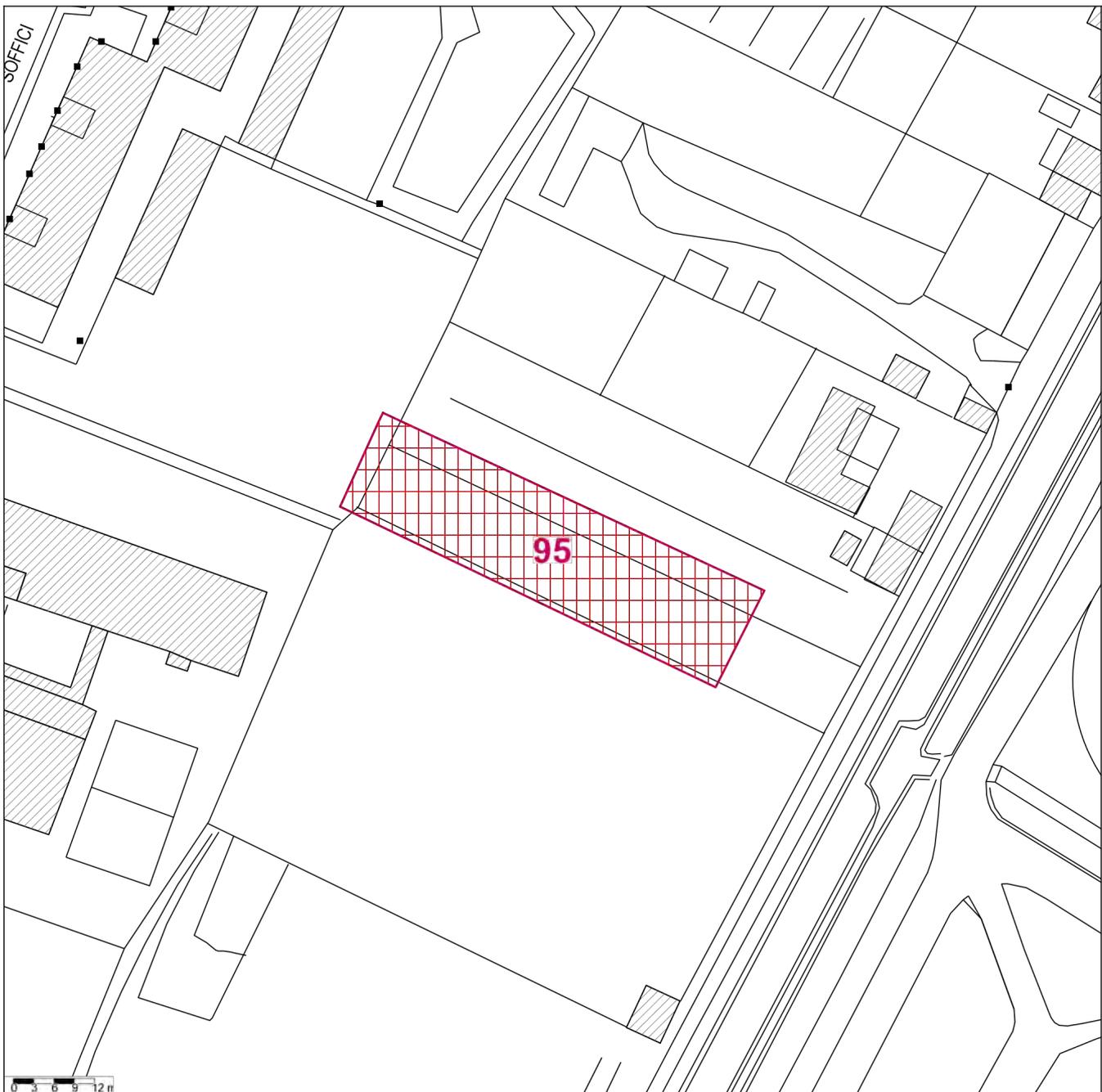
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

Nel caso specifico, la richiesta di deperimetrazione dalla struttura agroambientale si ritiene non accoglibile in quanto l'area in oggetto rappresenta un fondamentale elemento per la continuità della "fascia-filtro" tra il depuratore di Baciacavallo e l'abitato di Fontanelle.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 96

P.G.: 104854 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Gencarelli Vincenzo Via del Pozzo, 29 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area ubicata in fregio alla via del Pozzo nelle immediate vicinanze di un piccolo agglomerato antico a destinazione residenziale, ad ovest di Paperino. Nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, l'area è stata classificata come "esclusivamente agricola" e ricade nella "struttura agroambientale", inoltre nella tav. ES.3c - Ambiti caratterizzati, ricade nei "complessi paesaggistici".

L'osservante chiede che la sua proprietà sia esclusa dalla struttura agroambientale e inserita in area urbana come futura estensione del borgo di Paperino.

Controdeduzione tecnica:

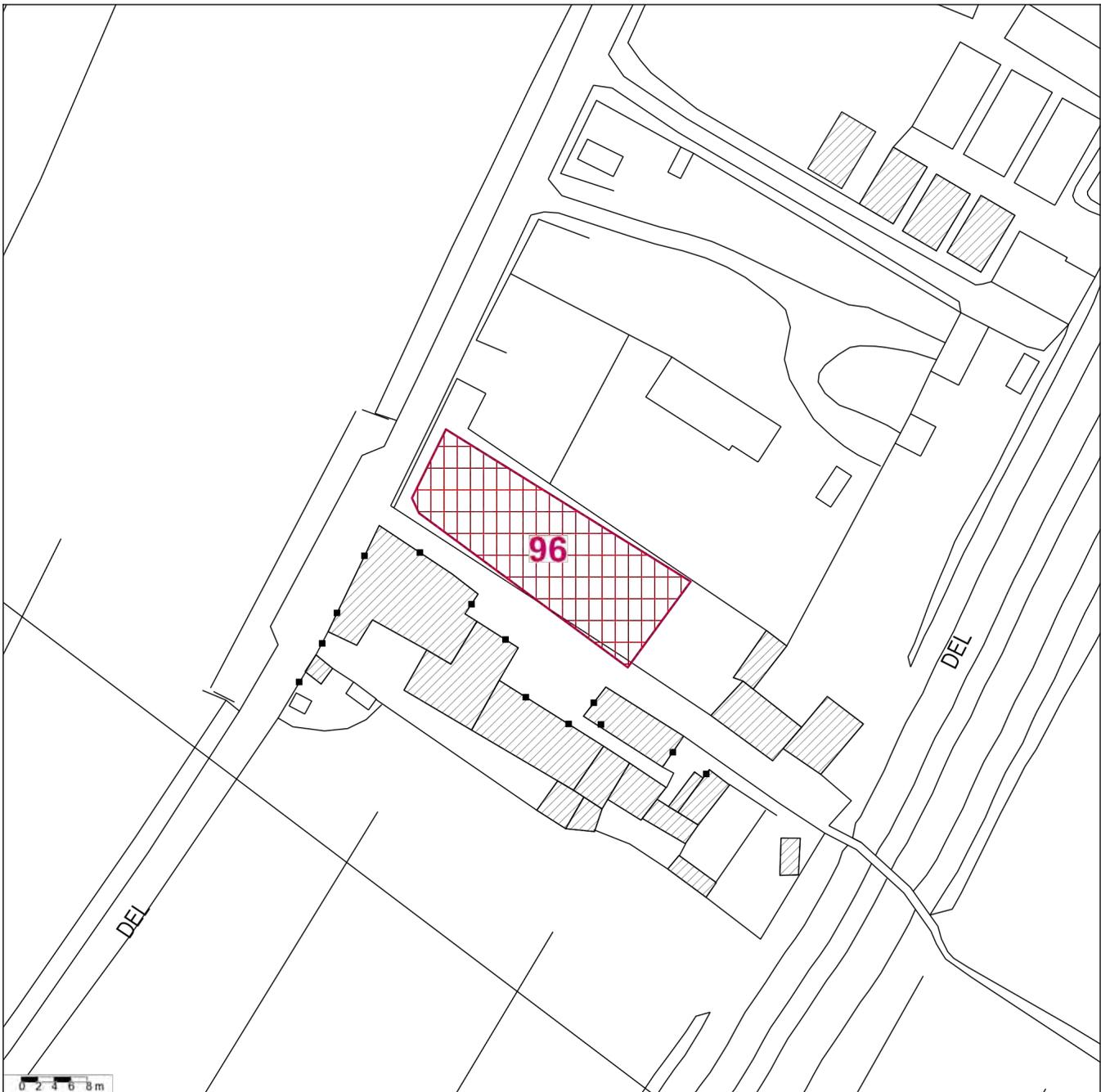
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Premesso che sarà il Regolamento Urbanistico a disciplinare gli interventi ammessi nelle aree agricole secondo le prescrizioni e gli indirizzi del PS, e rilevato che l'area per la quale si chiede la classificazione come "area urbana" risulta al centro di un ampio ambito territoriale riconosciuto come "area esclusivamente agricola" e come "Struttura agroambientale" nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, e come "complesso paesaggistico" nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, lo stralcio proposto ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 97

P.G.: 104880 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Gestri Paolo via delle Colombaie, 8/D - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno agricolo in via di Nebbiaia in prossimità dell'intersezione con via delle Colombaie. L'area è circondata da insediamenti residenziali a bassa densità lungo le viabilità principali e risulta ben servita dal trasporto pubblico urbano, da attrezzature sportive e da altre attrezzature pubbliche come aree a verde, circoli etc. Visto il contesto descritto, a parere dell'osservante la classificazione di area prevalentemente agricola attribuita nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, risulta non opportuna, e chiede venga invece inserita in area urbana per consentire una futura espansione di residenza a bassa densità in similitudine a quella già esistente.

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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della L.R. 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

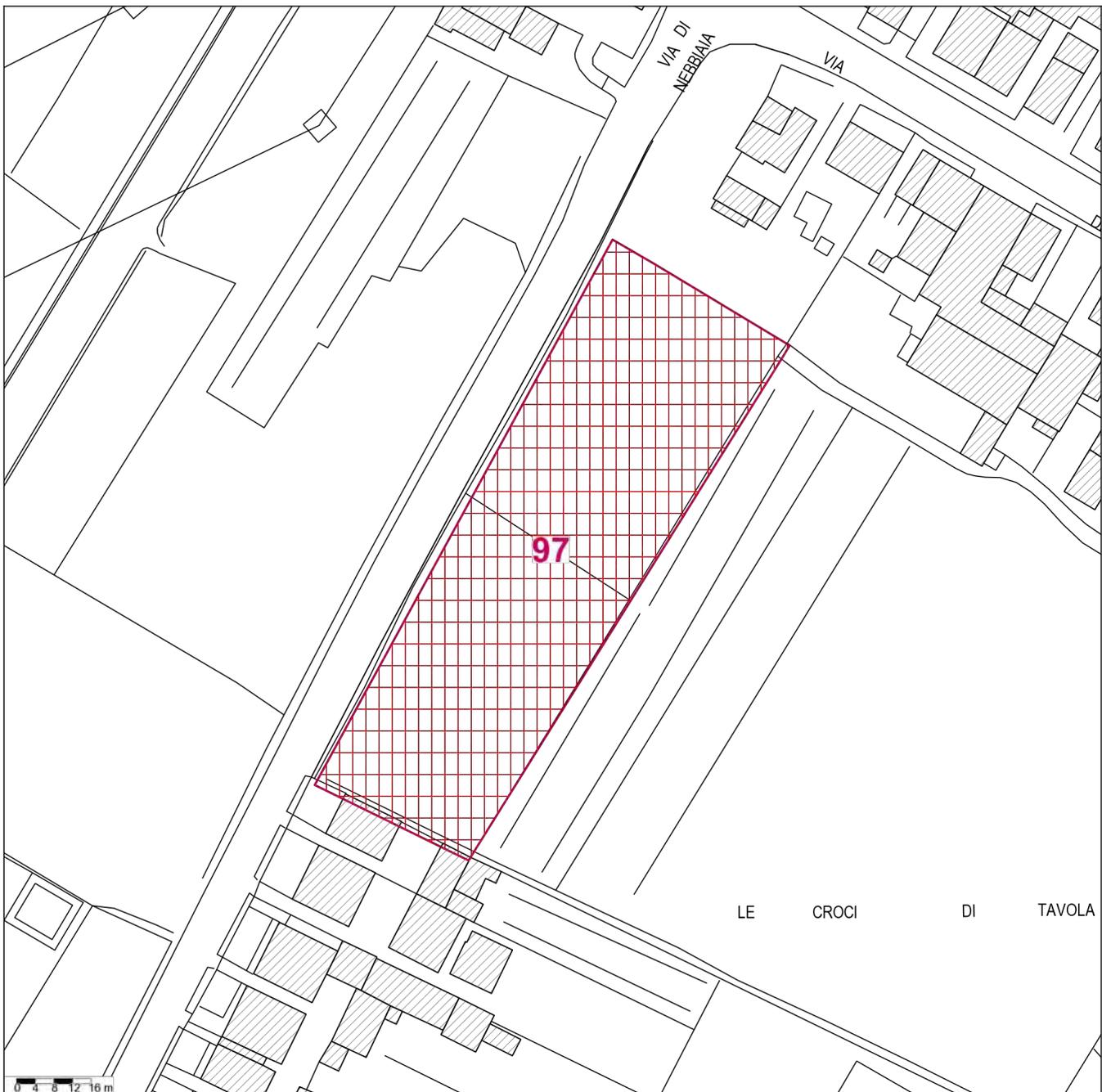
Nel caso specifico l'area risulta strategica per evitare la saldatura del borgo di Tavola con il Macrolotto 1 e per svolgere il ruolo di connessione ambientale tra le aree rurali limitrofe.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 98

P.G.: 104917 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Benassai Brunella via Cava, 161 - 59100 Prato (Po)

Benassai Giuseppe

Boldrini Pier Luigi

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terreno che si attesta su via dell'Alberaccio nelle vicinanze del viale Nam Dinh. Gli osservanti rilevano che il lotto da molti anni non è più adibito ad usi agricoli e che nelle vicinanze sono stati realizzati un distributore di carburante e depositi di vario genere.

Per questi motivi ritengono incoerente l'attribuzione della invariante "Struttura agroambientale", presente sia nella Tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, chiedono che le aree di proprietà siano escluse da tale invariante.

Controdeduzione tecnica:

Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

Per quanto sopra esposto si ritiene la richiesta dell'osservante non accoglibile poichè l'area in oggetto risulta di particolare importanza al fine di garantire la continuità degli spazi aperti agrourbani della corona verde interna.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 99

P.G.: 104919 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Martini Deanna Piazza Verzoni, 15 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno posto in via Albertesca in località Iolo sul quale nella tav. Vi.4 - Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti, ricade il vincolo di rispetto cimiteriale. L'osservante propone l'esclusione dell'area di proprietà dal vincolo cimiteriale relativo al cimitero di Iolo.

Controdeduzione tecnica:

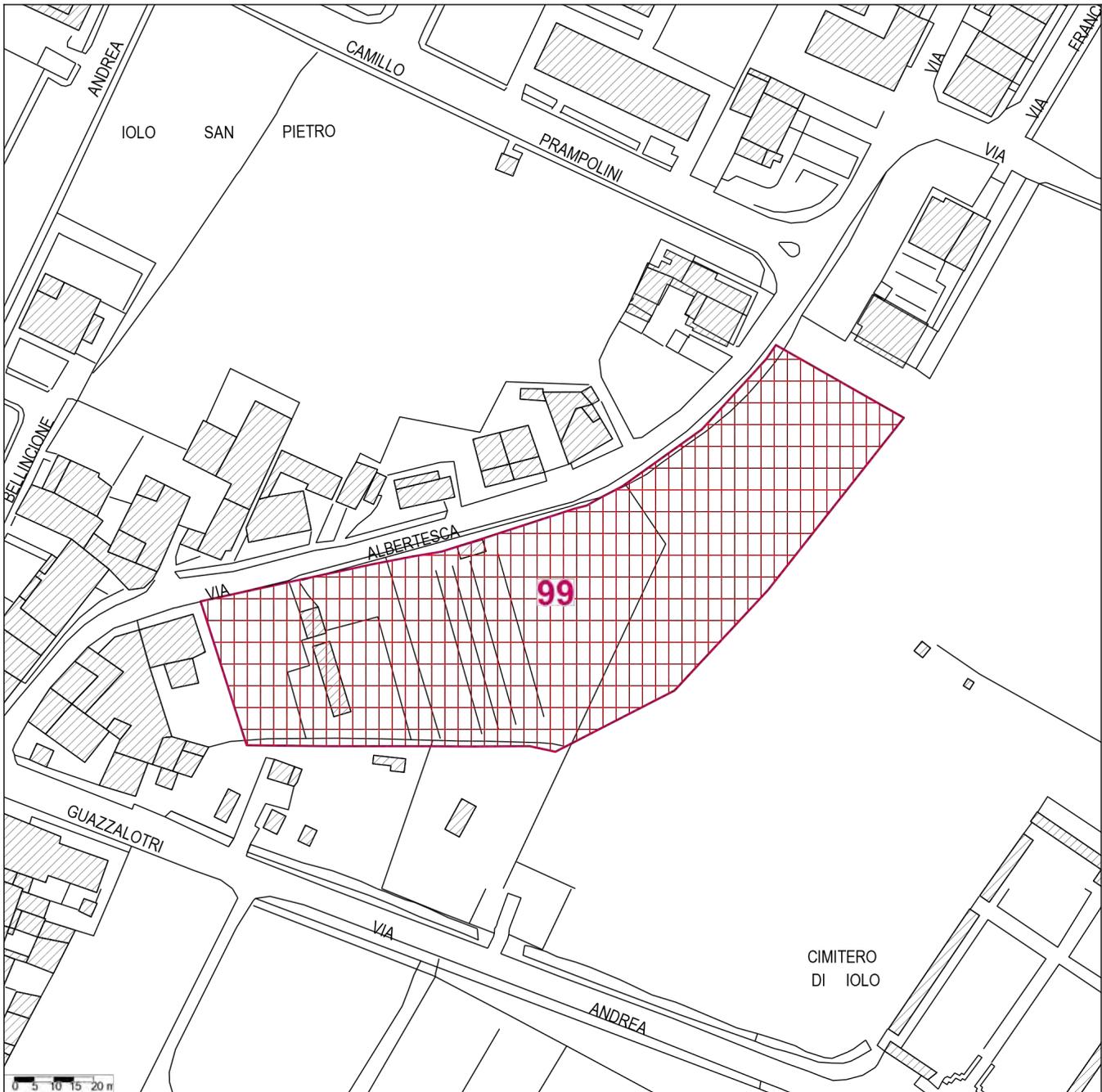
Il Quadro conoscitivo, rappresentazione del territorio comunale e quadro di riferimento per la formazione dello statuto e delle strategie del PS, accoglie e rappresenta le fasce di rispetto cimiteriale come conformatesi nel tempo, in funzione delle opportunità offerte dalla legislazione in materia.

La fascia di rispetto cimiteriale è disciplinata dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 1265/1934), come da ultimo ridefinito dall'art. 28 della L. 166/2002. Questo opera direttamente, indipendentemente dagli strumenti urbanistici comunali ed eventualmente anche in contrasto con essi. All'interno della fascia, mediante una distinta ed autonoma procedura dettata dallo stesso articolo, il Consiglio Comunale può autorizzare solo ed esclusivamente la realizzazione di opere pubbliche o interventi urbanistici di interesse pubblico. L'osservazione è dunque non pertinente.

Accogliibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 100

P.G.: 104944 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Mari Serena via Borgo di casale , 4/C - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto un immobile situato al civico 4 di via Borgo di Casale che nelle tavole di Quadro conoscitivo Ins.07e - Uso del suolo - lettura 3, e conseguentemente nella tavole dello statuto Es.03a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, è indicato come circolo ricreativo. L'osservante, proprietario di un immobile a confine con il civico 4, rileva che tale destinazione non è più in essere dal 2005 e chiede che tale attribuzione a circolo sia modificata nelle tavole suddette.

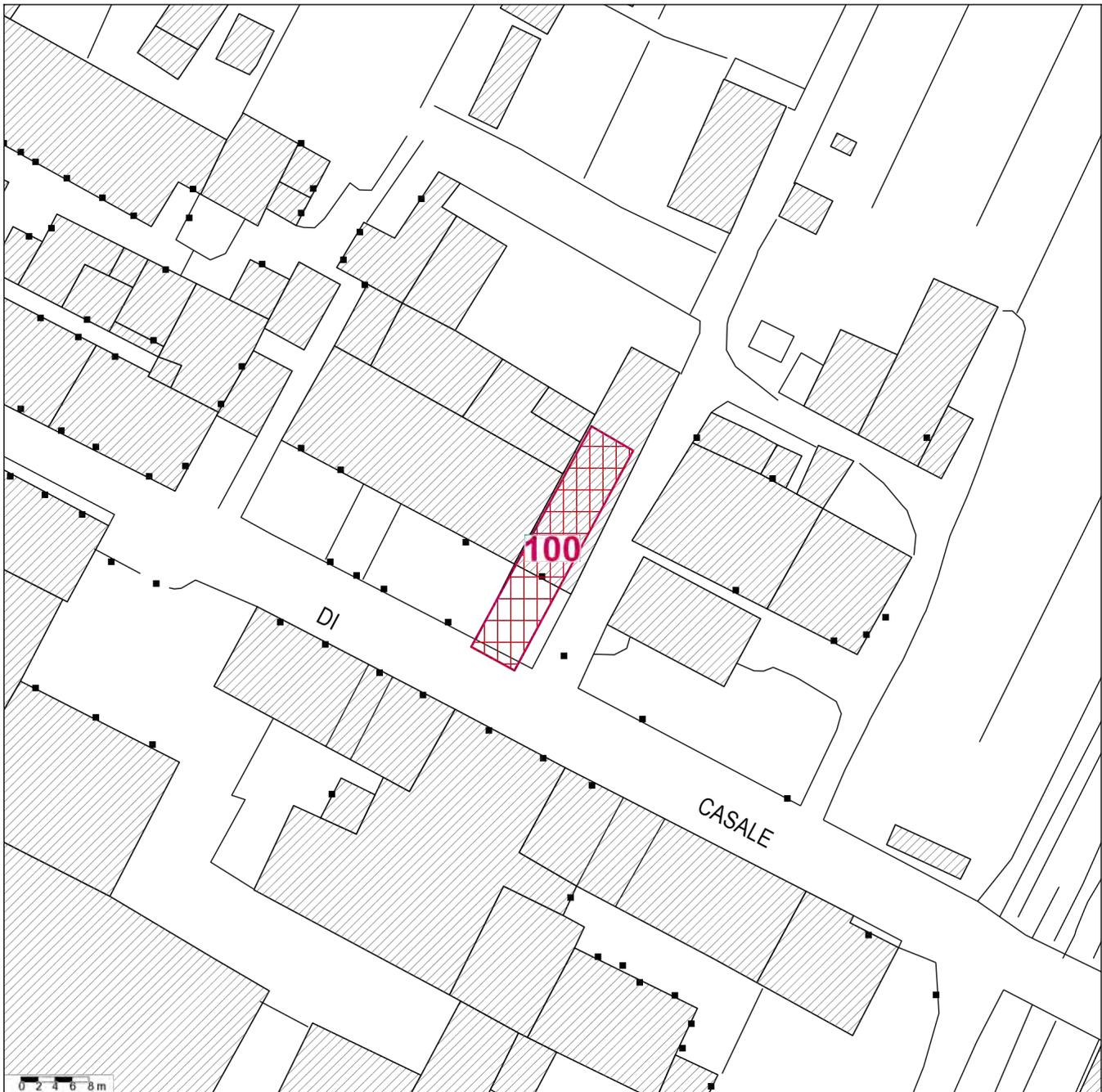
Controdeduzione tecnica:

Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutori non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che gli elaborati del Piano Strutturale rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un contesto insediativo utili per la successiva pianificazione operativa (Regolamento Urbanistico). Si anticipa che le tecniche pianificatorie più aggiornate evitano, anche in sede di strumento operativo, di vincolare i singoli immobili a specifiche destinazioni funzionali urbanistiche, preferendo limitarsi all'indicazione delle poche funzioni da escludere. Per quanto sopra esposto risulta ininfluente, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione funzionale negli elaborati di Quadro conoscitivo e di statuto del Piano Strutturale. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
STRUTTURALE**
**adottato con D.C.C. n. 40 del 31.05.2012 pubblicato sul BURT
n° 24 del 13 giugno 2012**

Osservazione numero: 101

P.G.: 104998 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Ciampolini Franco Via Firenze, 23 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Consorzio Macrolotto Industriale n.2 di Prato con sede in Via Valentini 14 a Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda le aree inserite nel Piano di Lottizzazione del "Macrolotto 2" e alcune aree limitrofe.

1. viene fatto presente che un edificio in stato di rudere è ricompreso nelle invariati storico-insediative come "patrimonio edilizio presente al 1954" nella tavola Es.3A e che la commissione urbanistica ha già espresso parere favorevole alla sua demolizione. Si chiede pertanto che venga stralciato dalla categoria delle invariati;
2. si rileva che alcune aree interne al Piano di Lottizzazione sono ricomprese nella "Struttura agroambientale" rappresentata nella tavola Es.3C; per tali suoli si chiede che l'ambito caratterizzato venga stralciato in quanto ritenuto non compatibile con le funzioni della lottizzazione;
3. si chiede l'esclusione dalla struttura agroambientale di tutte le aree esterne e limitrofe al perimetro ed alle infrastrutture della lottizzazione, e nel caso permanga chiede di ammettervi la realizzazione di infrastrutture di servizio e completamento;
4. si chiede di inserire nelle "aree urbane" della tavola Es.5 le aree comprese tra il PdL e l'autostrada A11 e in zona S. Maria a Colonica considerate aree di frangia e destinate dal PdL a strutture sportive;
5. vengono presentate tabelle relative allo stato di attuazione del PdL chiedendo di modificare la tabella relativa al dimensionamento del sistema 7 per quanto riguarda la categoria Sul esistente, Sul da piani attuativi convenzionati.

Controdeduzione tecnica:

1. L'individuazione di invariati relative al patrimonio edilizio presente al 1954, non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano. L'individuazione del patrimonio edilizio presente al 1954 discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, anche se successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione recenti. Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per la tutela di ogni specifico immobile. Inoltre si fa presente che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e di statuto non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che gli elaborati del Piano Strutturale rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un contesto insediativo utili per la successiva pianificazione operativa (Regolamento Urbanistico). Per quanto sopra esposto risulta ininfluente, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione richiesta nell'elaborato Es. 3a del Piano Strutturale. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

2-3. Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agroambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane", che "è un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio", e che il Piano

Strutturale ne persegue "per gli spazi e prestazioni che la caratterizzano obiettivi di tutela, rafforzamento e riqualificazione", si precisa che la definizione degli ambiti territoriali riconosciuti come "struttura agroambientale" non è soltanto il riconoscimento di uno stato di fatto qualificante, ma rappresenta anche la volontà pianificatoria di ripristinare le qualità del territorio attraverso specifiche azioni che saranno puntualmente definite in sede di Regolamento Urbanistico, in conformità con l'art. 75 comma 6 della Disciplina di Piano.

Anche se alcune aree potrebbero essere escluse dalla struttura agroambientale in quanto non fondamentali per la continuità e unitarietà dell'ambito, si rileva che dette aree sono già pianificate dal RU vigente come aree verdi, pertanto il PS ne vuole conservare il ruolo.

Per quanto riguarda le altre aree per le quali si richiede la deperimetrazione dalla struttura agroambientale, sia che esse siano incluse o escluse dal perimetro della lottizzazione, si ritiene che individuino importanti connessioni ambientali di carattere territoriale in direzione nord-sud (area tra viale Berlinguer e via delle Fonti fino alla gora Viaccori) e che costituiscano importanti zone di filtro tra gli insediamenti e l'autostrada A11.

Riguardo alla richiesta di ammettere la realizzazione di infrastrutture nella "Struttura agroambientale", premesso che la disciplina degli interventi relativa all'invariante verrà determinata in sede di Regolamento Urbanistico secondo le disposizioni dell'art. 75 comma 6, e rilevato che tale proposta non è da ritenersi in contrasto con gli obiettivi di tutela per l'invariante, si ritiene di poter ammettere la possibilità di realizzare opere infrastrutturali nell'ambito a condizione che siano realizzate con tecniche di ingegneria ambientale e che garantiscano la sussistenza degli elementi di invarianza, la riproducibilità delle prestazioni paesaggistiche e ambientali, la gestione durevole dei valori individuati. Tale indicazione verrà inserita nell'art. 48 comma 3.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

4. 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. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate riconoscendone uno stato di fatto e/o di diritto. Nel caso specifico l'area concorre alla strategia del Piano Strutturale di mantenere e potenziare le funzioni ambientali delle aree limitrofe alla autostrada A11 che svolgono anche il ruolo di filtro con gli insediamenti. pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

5. Da verifiche effettuate si rileva che i dati proposti dall'osservante sono corretti in quanto riportano un quadro dello stato di attuazione più aggiornato di quello rappresentato nella tabella del dimensionamento del Sistema 7 alla voce "Sul esistente da piani attuativi convenzionati".

La necessità espressa di correggere il dato è dovuta sia ad un aggiornamento più recente di superfici già convenzionate in corso di esecuzione per la destinazione produttiva, sia ad un ricalcolo della Sul rispetto ai volumi convenzionati. Infatti il piano di lottizzazione stabilisce, nelle proprie norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici, che l'altezza convenzionale per la destinazione commerciale è di 3,20 ml, mentre l'altezza convenzionale assunta nel dimensionamento generale del PS è di 3,60 ml.

Si ritiene pertanto l'osservazione accoglibile e verranno apportate le dovute correzioni nella tabella del dimensionamento del Sistema 7 alla voce "Sul esistente da piani attuativi convenzionati" per le funzioni artigianale-industriale, commerciale media e grande distribuzione e direzionale.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica

