



**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: 102

P.G.: 105014 **del:** 03/08/2012

Presentata da: Lombardi Roberto Via dei Tini, 1 - 59100 Prato (Po)

Lombardi Barbara Via Gherarducci, 36 - 59100 Prato (Po)

Lombardi Irene Via Gherarducci, 36 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno in località Iolo che è stato classificato come "area urbana" nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli. Per l'area in oggetto viene chiesta l'attribuzione di un indice fondiario per consentire il completamento dell'ambito residenziale limitrofo.

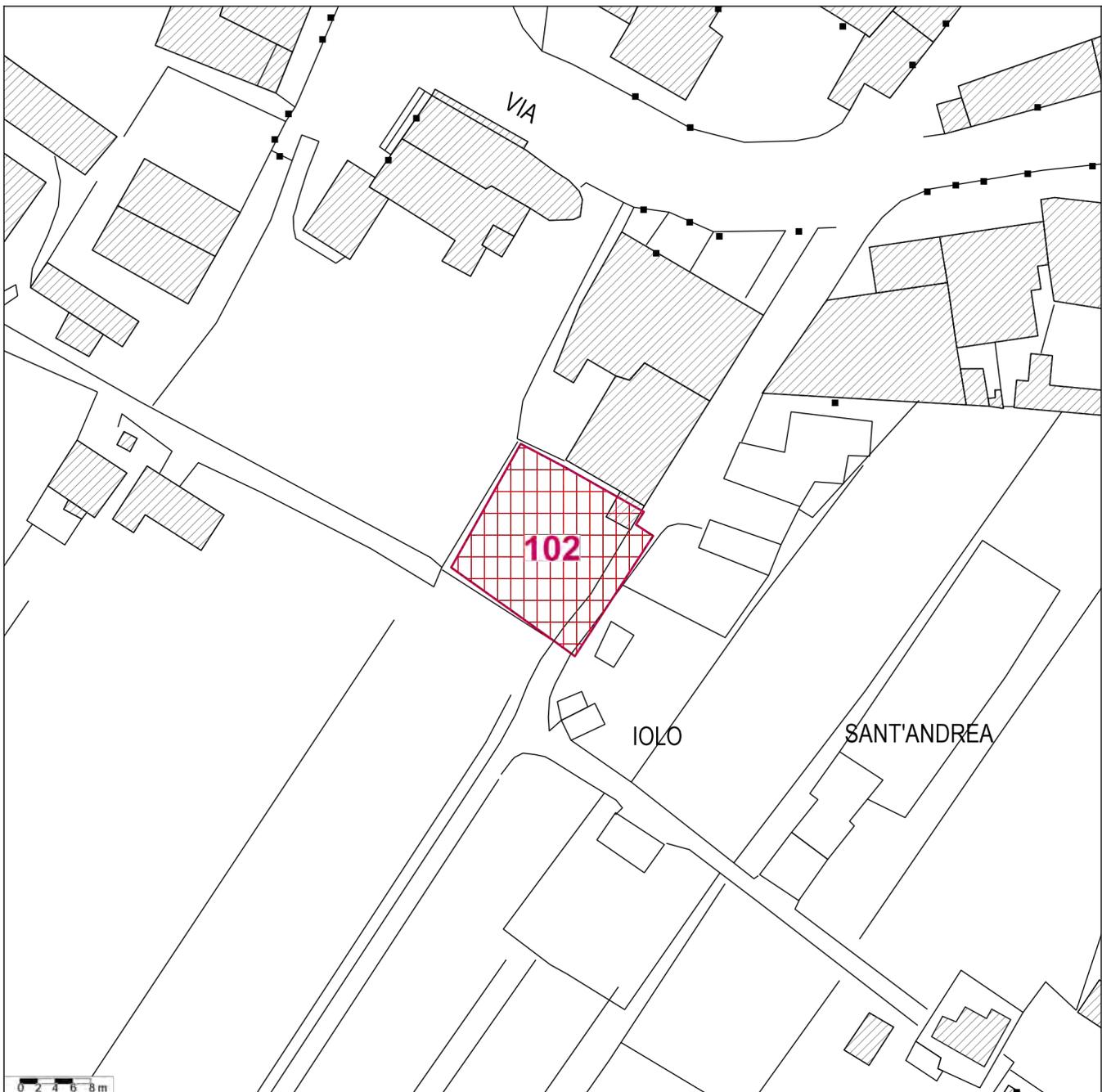
Controdeduzione tecnica:

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, così come disposto al capo III del Regolamento di attuazione DPGR 3R/2007. 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: 103

P.G.: 105026 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Valentini Giovanni via Della Rimpolla, 8/A - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiama la proposta di recupero dell' "Area vecchio Fabbricone" presentata all'amministrazione nel dicembre 2011, rilevando che la proposta è in linea di massima conforme agli obiettivi del Piano Strutturale indicati all'art. 80 comma 1. Segnala inoltre che un edificio facente parte del complesso è stato classificato come "patrimonio edilizio presente al 1954" nella tav. Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, ma ha subito interventi successivi a tale data che lo hanno trasformato. Pertanto chiede che:

1. l'area di cui alla proposta presentata nel 2011 non venga inserita, nei successivi atti di governo del territorio, tra le aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 74 LR 1/2005.
2. la modifica dell'attribuzione di invarianza storico insediativa "patrimonio edilizio presente al 1954" per la parte del complesso sopra menzionata.

Controdeduzione tecnica:

1 Il Piano Strutturale non identifica le aree di rigenerazione urbana ai sensi degli art. 74 quinquies della LR 1/2005 ma indica nell'art. 48 comma 5 della Disciplina di Piano che "L'Amministrazione comunale provvede, con apposito atto, all'individuazione degli ambiti di rigenerazione delle aree urbane degradate ai sensi dell'art. 74 quinquies della LR 1/2005 al fine di attivare le procedure di cui all'art. 74 sexies della LR 1/2005".

La richiesta dell'osservante è inoltre riferita agli eventuali futuri atti di governo del territorio, pertanto è da ritenersi non pertinente allo strumento adottato.

2. 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.

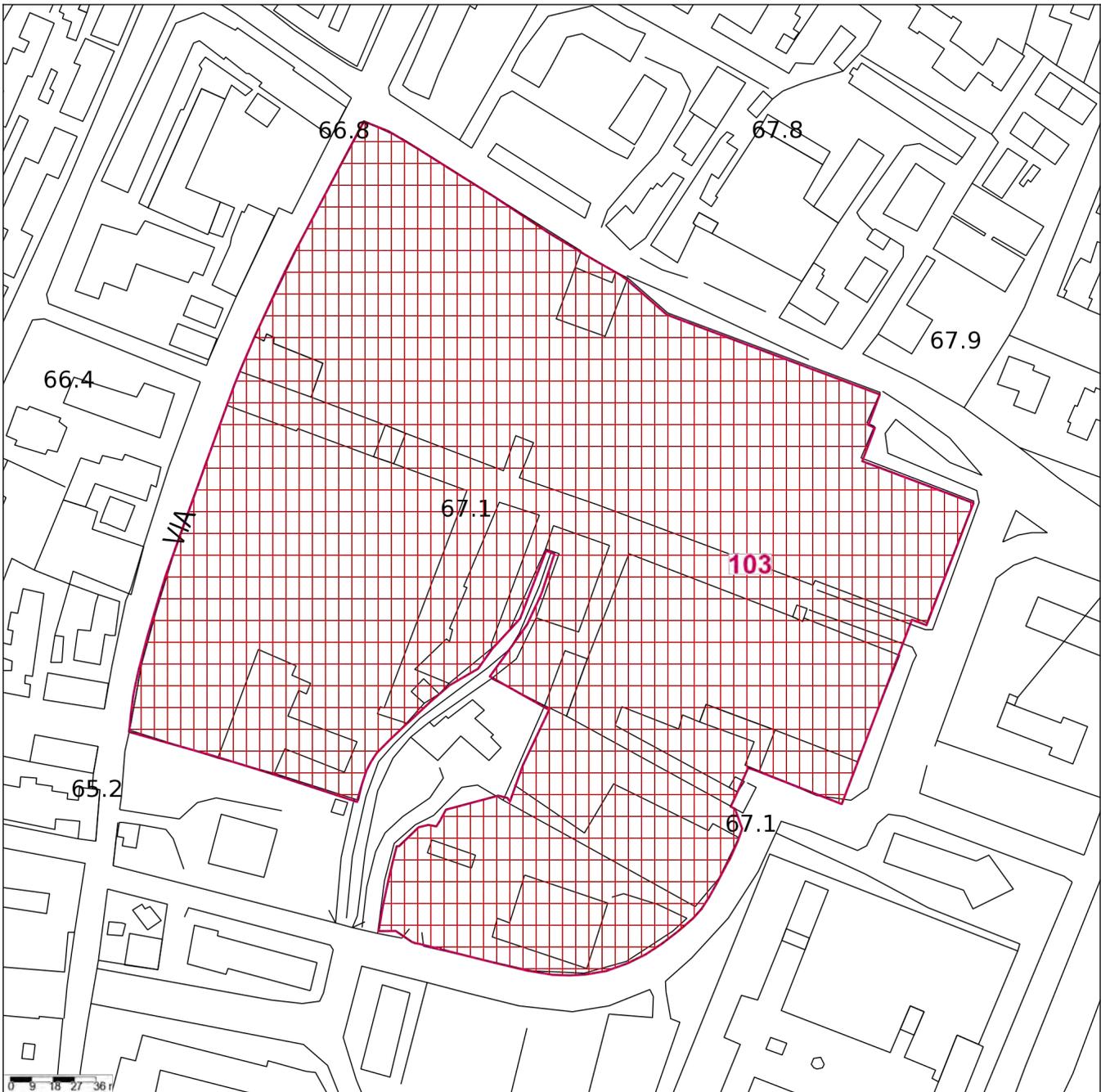
Nel caso specifico è stato verificato che l'edificio si trova su un sedime preesistente al 1954 e quindi saranno gli atti di governo del territorio a stabilire se e quali parti dell'immobile costituiranno elementi di invarianza da assoggettare a specifiche condizioni di tutela.

L'osservazione risulta pertanto 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: 104

P.G.: 105032 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Valentini Giovanni Via Torelli, 57 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Società Valore spa, via Giotto 25 Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce all'area compresa tra via Melis, viale Nam Dihn e via della Pace sulla quale il Regolamento Urbanistico vigente prevede il Progetto Norma 2.2 "Parco di Chiesanuova" (UMI 2-3) per la realizzazione di impianti sportivi secondo le quantità indicate all'art. 87 delle norme tecniche del Regolamento.

L'osservante ritiene che per l'area di proprietà esista una incongruità tra la disciplina dei suoli del Piano Strutturale indicata nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, che la classifica come area urbana con la "Struttura agroambientale" e le previsioni del RU vigente.

L'osservante rileva che in virtù delle previsioni del RU vigente ha presentato all'Amministrazione diverse ipotesi progettuali delle quali ricostruisce l'iter che vede come ultimo atto un parere favorevole della CETU comunicato con P.G. 26216 del 24.02.2009. Per quanto riguarda lo stato dei luoghi l'osservante precisa che l'area non presenta caratteristiche agricole in quanto coltivata solamente per la manutenzione dell'area.

Per quanto riguarda i siti di rilevante apertura visiva rappresentati nell'elaborato Rn.1 - Relazione Generale, e nell'elaborato Es.PP - Patrimonio Paesaggistico, e disciplinati dall'art. 29, l'area in questione risulta tra le aree "visibili" dal punto di osservazione situato sotto al ponte della tangenziale ovest all'incrocio tra la tangenziale stessa e la ferrovia. L'osservante ritiene che il punto di vista dal quale l'area risulta visibile sia "dinamico" e non "statico" in quanto interessa i veicoli che percorrono il ponte.

Chiede dunque che:

1. lo stralcio dell'area dalla "Struttura agroambientale".

2. il Piano Strutturale confermi i diritti edificatori come da Progetto Norma 2.2.

3. che rispetto ai siti di rilevante apertura visiva si chiarisca che le aree visibili dal punto di osservazione situato sotto al ponte della tangenziale ovest siano limitate a quelle all'interno del vincolo cimiteriale.

Controdeduzione tecnica:

1. 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 agroubani 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 particolare si fa presente che proprio all'art. 75 comma 6, ultima alinea, nella "Struttura agroambientale" è prevista "l'integrazione ed il potenziamento, nelle aree urbane, delle dotazioni di parchi, aree per lo sport e il tempo libero, anche di livello territoriale, e verdi pubblici secondo criteri e modalità disciplinati dal RU al fine di garantire comunque la configurazione continua degli elementi agroambientali". L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

2. In merito all'area in oggetto premettendo che essa non rientra tra le aree sottoposte a salvaguardia secondo l'art. 88 della disciplina di Piano, e che quindi l'efficacia delle previsioni del RU vigente al momento non risultano sospese, si precisa che la richiesta della conferma di diritti edificatori 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.

3. Il Piano strutturale individua all'interno delle invariante paesaggistico ambientali i "Siti e percorsi di apertura visiva", rappresentati nella tav. Es.3b e disciplinati all'art. 29 della Disciplina di Piano. I "Siti e percorsi di apertura visiva", sono luoghi e percorsi assunti come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità, sono costituiti dai punti di vista considerati privilegiati per la percezione del paesaggio circostante, in quanto capisaldi percettivi. Tali punti di osservazione costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi di invarianza, la libera accessibilità dei luoghi quando ricadenti su suolo pubblico e l'assenza di ostacoli alla visione.

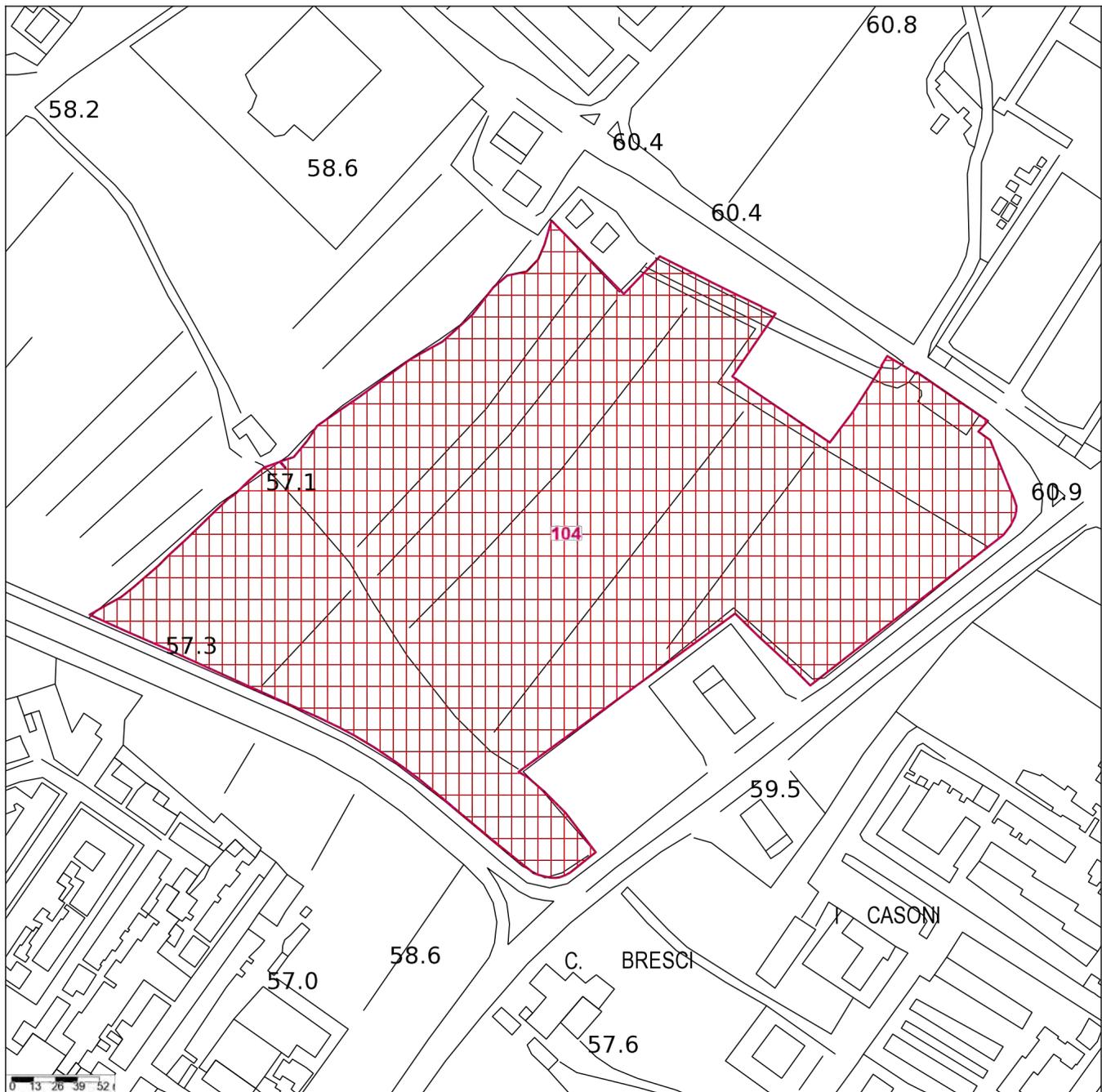
In particolare all'art. 29 comma 4 si prevede che "al fine di garantire le caratteristiche visuali di cui al presente articolo, gli atti di governo del territorio definiscono specifici limiti alla edificabilità dei suoli negli spazi circostanti il punto di osservazione".

La richiesta dell'osservante non può dunque essere accolta perchè sarà compito dei futuri atti di governo del territorio porre indicazioni più specifiche rispetto alle visuali dei punti di osservazione.

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: 105

P.G.: 105104 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Panerai Roberta Emilia via - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad una porzione di terreno di circa 9.000 mq lungo via Traversa del Crocefisso, al limite sud con la lottizzazione del primo Macrolotto.

Il richiedente comproprietario, vista la vicinanza con l'insediamento produttivo esistente, chiede che l'area di proprietà attualmente classificata come prevalentemente agricola con "Struttura agroambientale", sia inserita tra le aree urbane e che sulla stessa siano previste le finalità e gli obiettivi del sistema dei macrolotti in modo da poter prevedere un ulteriore sviluppo del contesto produttivo.

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.

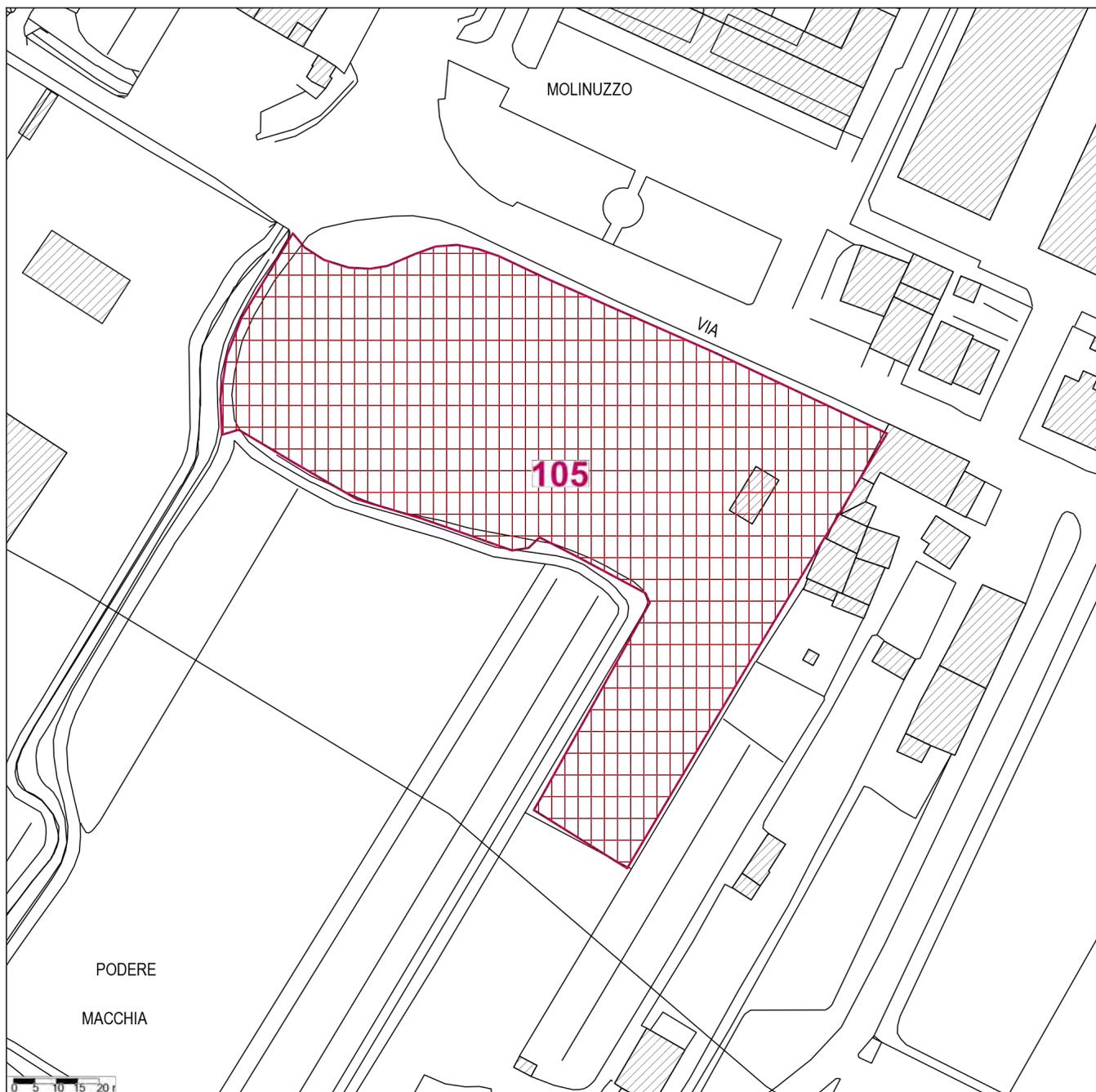
Nel caso specifico l'area risulta appartenere ad un contesto agricolo molto più vasto che, pur essendo limitrofo ad aree edificate, non ne è strettamente legato e non ne rappresenta la naturale continuità. L'area risulta peraltro strategica ai fini del mantenimento dei margini tra le aree urbane e gli ambiti rurali, in questo caso anche con l'ANPIL delle Cascine di Tavola.

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: 106

P.G.: 105107 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Limberti Gennara Via Spadini, 24

In qualità di: Legale rappresentante della società Limberti Immobiliare di Limberti Ferdinando e c. via Spadini 31,
Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area situata in località Galciana a cui si accede da una diramazione di via Matteo degli Organi, in parte occupata da un ampio complesso produttivo al quale si accede da via Pieraccioli.

L'area è compresa all'interno del Progetto Norma 12.2 - umi 3 del vigente Regolamento Urbanistico. In attuazione di tali previsioni è stato presentato il PdR n. 256.

Il Piano Strutturale adottato inserisce le aree non occupate dai fabbricati produttivi oggetto di trasformazione all'interno della "Struttura agroambientale". L'osservante chiede che tale attribuzione venga stralciata e che il Piano Strutturale adottato non ponga dei conflitti alle potenzialità edificatorie espresse dal Regolamento Urbanistico vigente in particolare nel Progetto Norma 12.2.

L'osservazione è stata presentata anche con il n. 210, con prot. 107277 del 10.08.2012, a nome di Bertini Alessandro.

Controdeduzione tecnica:

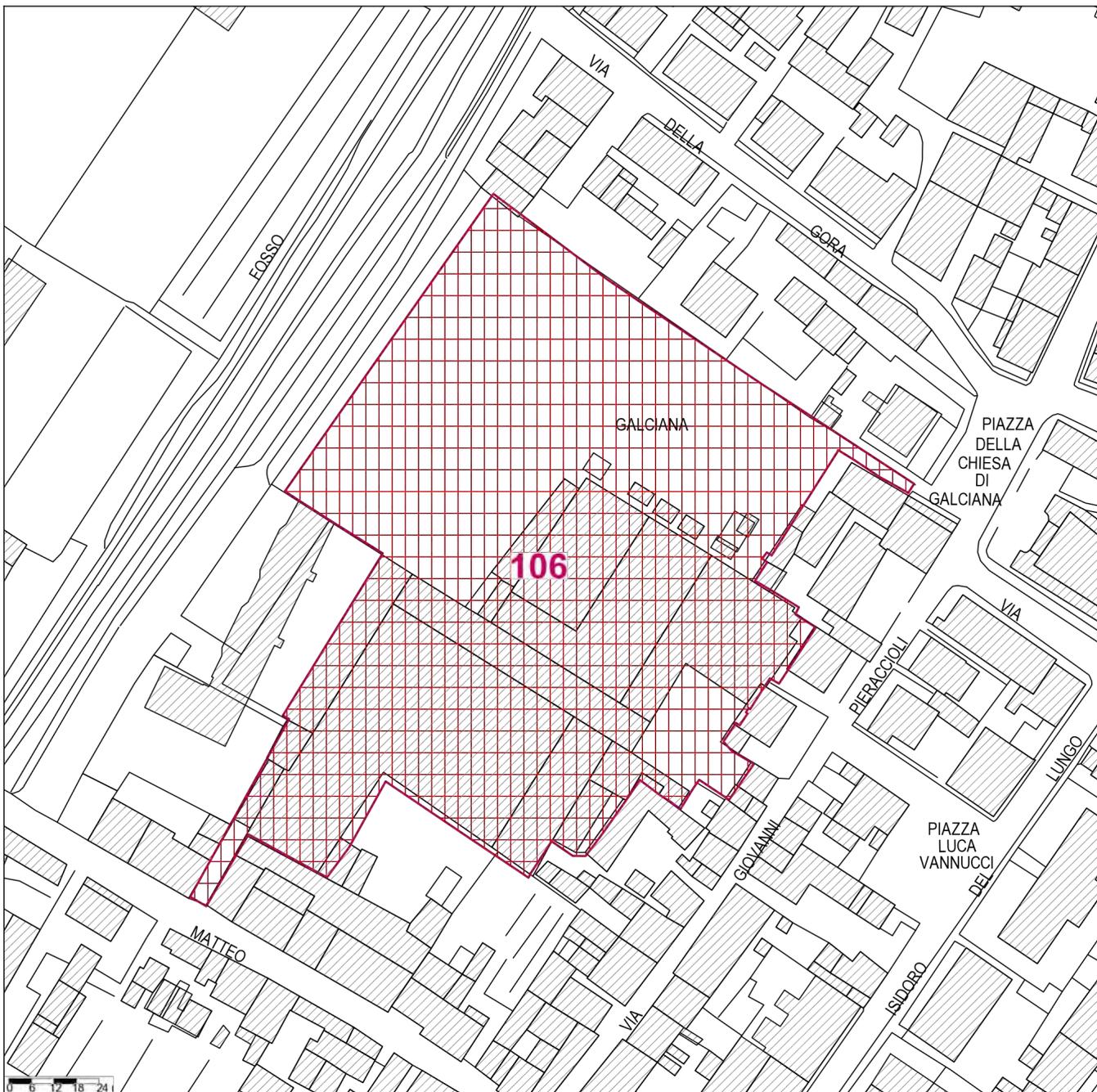
Da una verifica effettuata si rileva che la "Struttura agroambientale" riguarda gli ambiti del Progetto Norma 12.2 dove è prevista la realizzazione di spazi sportivi all'aperto e parcheggi.

Rilevato che l'area in questione non risulta fondamentale ai fini della continuità della "Struttura agroambientale", che comunque permane lungo la fascia del torrente Bardena, si ritiene l'osservazione accoglibile.

Accogliibilità: 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: 107

P.G.: 105116 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Donati Daniele Via Donizzetti, 31/7 Poggio a Caiano (PO)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno in località Fontanelle tra via del Palasaccio e via Roma indicato nella Tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, come area urbana sulla quale insiste l'invariante struttura agroambientale. L'osservante chiede che sull'eventuale proseguimento della viabilità esistente in diramazione da Via del Palasaccio possano essere inserite aree di completamento del margine edificato esistente, ritenendo che ciò non alteri comunque la continuità dell'area agricola.

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





**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: 108

P.G.: 105133 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Moscardi Mario viale della Repubblica , 279 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione tratta di un immobile in via S. Jacopo attualmente destinato dal RU a servizi. La proprietà vorrebbe in un futuro che l'immobile avesse destinazione residenziale. Per questo motivo chiede che l'Amministrazione consideri tale trasformazione all'interno del dimensionamento del Sistema 3 "Centro Storico" verificando la possibilità nel futuro piano della riduzione dei servizi a vantaggio della destinazione residenziale.

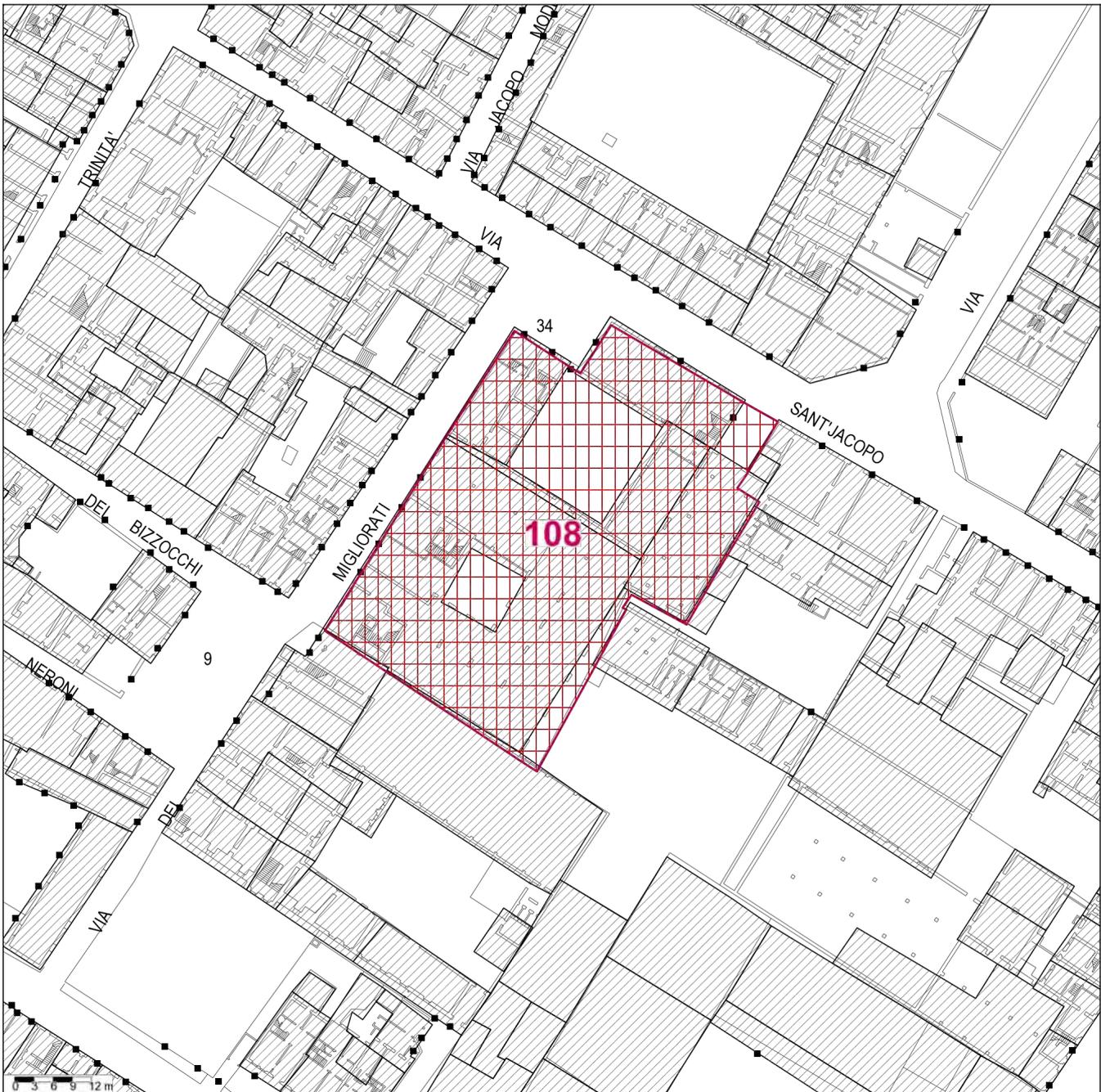
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione, se pur pertinente in quanto tratta del dimensionamento del Piano Strutturale non è accoglibile in quanto chiede l'approfondimento di 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. Infatti, anche se il dimensionamento di ogni sistema esplicita alcune quantità provenienti dal recupero e altre da nuova edificazione, tali quantità sono da considerarsi dei massimi ammissibili e non localizzabili.

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: 109

P.G.: 105137 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Santi Chiara Via F. Ferrucci, 69/3 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno non edificato posto in via Guerrazzi 6 a Iolo. Il richiedente, quale tecnico incaricato dai proprietari di terreni inseriti nella zona di rispetto del cimitero di Iolo, propone l'esclusione dei terreni da detto vincolo cimiteriale.

Controdeduzione tecnica:

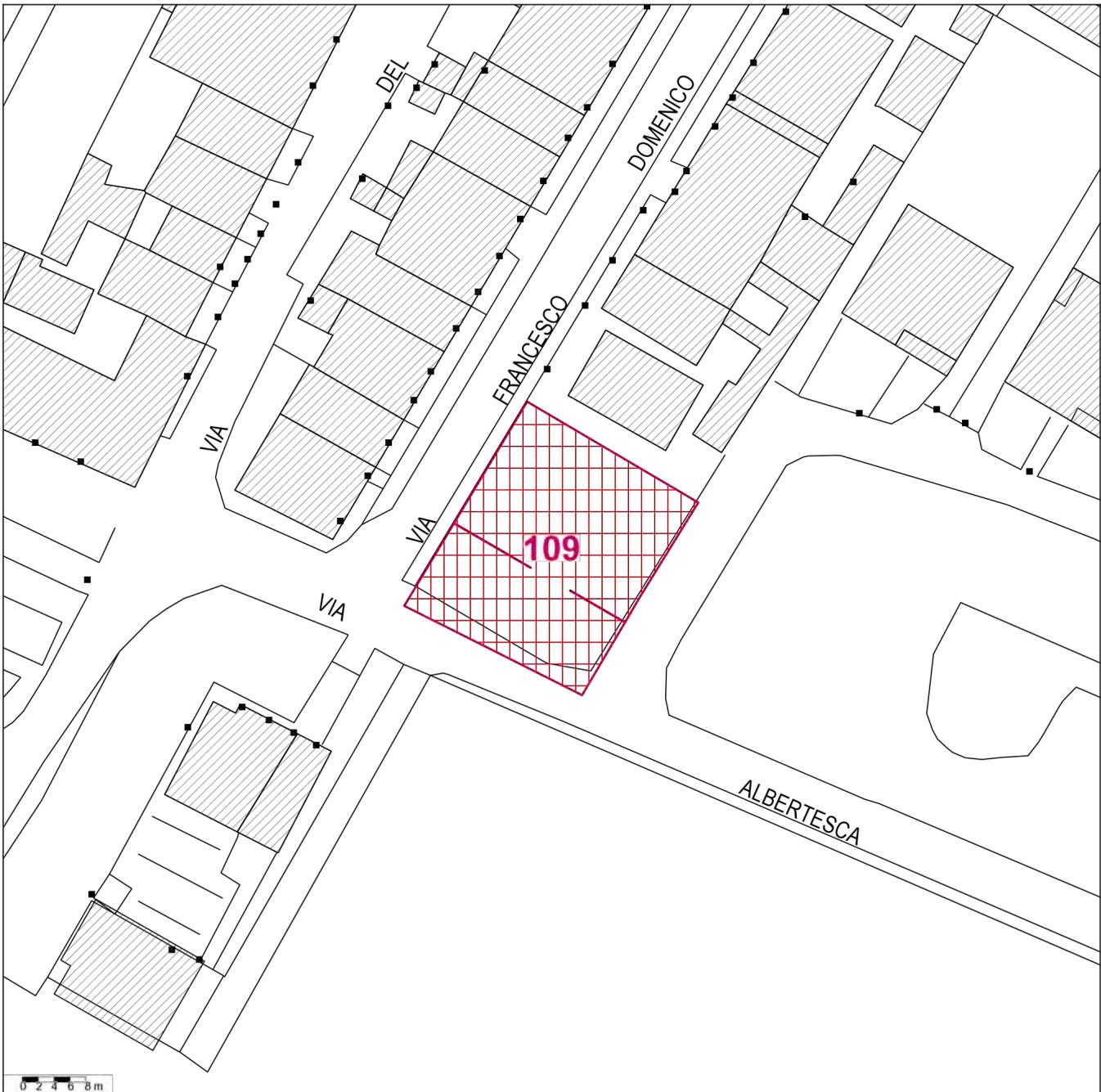
Il Quadro conoscitivo, rappresentazione del territorio comunale e quadro di riferimento per la formazione dello statuto e delle strategie del PS, accoglie e rappresenta le fasce di rispetto cimiteriale come conformatesi nel tempo, in funzione delle opportunità offerte dalla legislazione in materia.

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





**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: 110

P.G.: 105138 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Pandinelli Marco Viale Europa, 51 Firenze (Fi)

In qualità di: Procuratore Istitore della Unicoop Firenze, società cooperativa con sede in Firenze, Via Santa Reparata 43

Descrizione dell'osservazione:

La società Unicoop Firenze è proprietaria del complesso immobiliare ubicato tra via Viareggio, via Udine e via Roubaix all'interno del quale insistono 3 medie strutture di vendita per complessivi mq. 7.221 di superficie di vendita.

In riferimento a detto complesso immobiliare il Consiglio Comunale con DCC 18/2012 ha approvato lo schema del protocollo di intesa e accordo procedimentale che prevede la possibilità di insediare una grande struttura di vendita per generi non alimentari con una superficie complessiva di vendita di mq. 6.000 e nel medesimo accordo il Comune di Prato si impegna ad "adeguare idoneamente gli strumenti urbanistici e gli atti di governo del territorio".

L'osservante rileva che il complesso immobiliare ricade nel Subsistema 4b "La città centrale - Borgonuovo-San Paolo" nel cui dimensionamento sono previsti per la funzione commerciale (grandi strutture di vendita) mq. 10.000 di Sul derivanti dal recupero di superfici esistenti, anche previo accorpamento di medie strutture di vendita esistenti.

Stante dette premesse si richiede che nel Piano Strutturale e nella relativa disciplina venga esplicitato che:

- la Sul prevista per la funzione commerciale (grandi strutture di vendita) derivata dal recupero del patrimonio edilizio indicata nel dimensionamento del Subsistema 4b sia destinata alla trasformazione dell'edificio di proprietà previo accorpamento delle medie strutture di vendita esistenti, e che l'edificio sia destinato quindi alla funzione commerciale per grandi strutture di vendita

- venga indicato, per il futuro Regolamento Urbanistico, che l'attuazione di tale previsione non necessiterà di ulteriori varianti al Piano Strutturale

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Strutturale, così come disposto nell'art. 53 comma 2 lettera c della LR 1/2005, indica e definisce le "dimensioni massime sostenibili degli insediamenti" per le UTOE e per i Sistemi e Subsistemi, senza localizzarle.

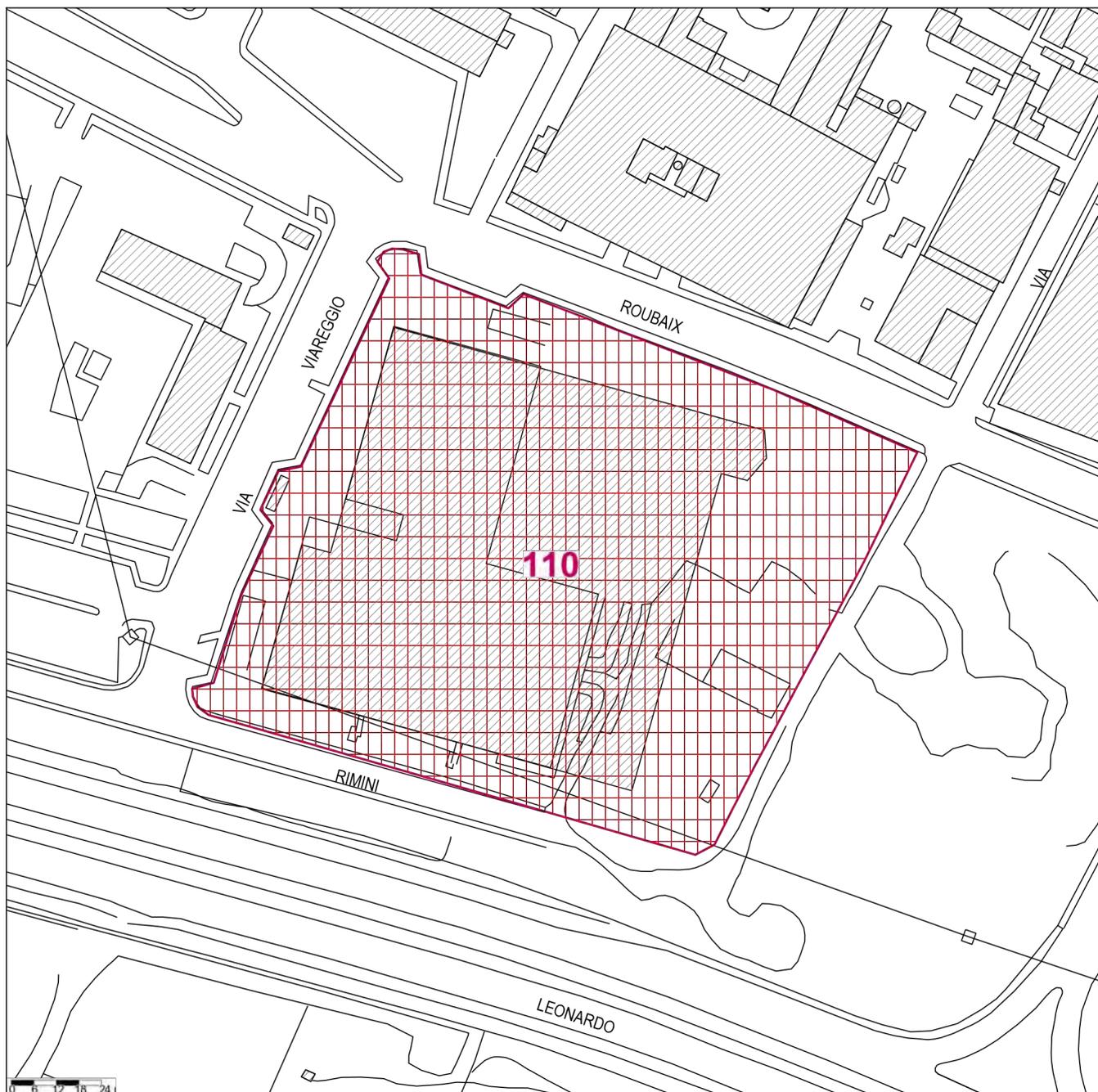
La richiesta fatta dall'osservante riguarda aspetti che la stessa LR 1/2005 ed il successivo Regolamento di Attuazione n. 3R (art. 11) demanda al Regolamento Urbanistico riguardo alla disciplina urbanistica degli insediamenti esistenti.

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: 111

P.G.: 105165 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Pratesi Maurizio Via U. Foscolo, 18 Poggio a Caiano (Po)

In qualità di: Procuratore della madre Baldi Francesca

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno in località Galciana nelle vicinanze del casello Prato Ovest. L'area nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, risulta classificata come "prevalentemente agricola".

L'osservante chiede che l'area sia inserita nelle aree urbane, motivando tale richiesta con l'intenzione di destinarla in futuro ad un nuovo insediamento con funzioni terziarie e artigianali, oppure per spazi ludico-ricreativi nei periodi estivi.

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.

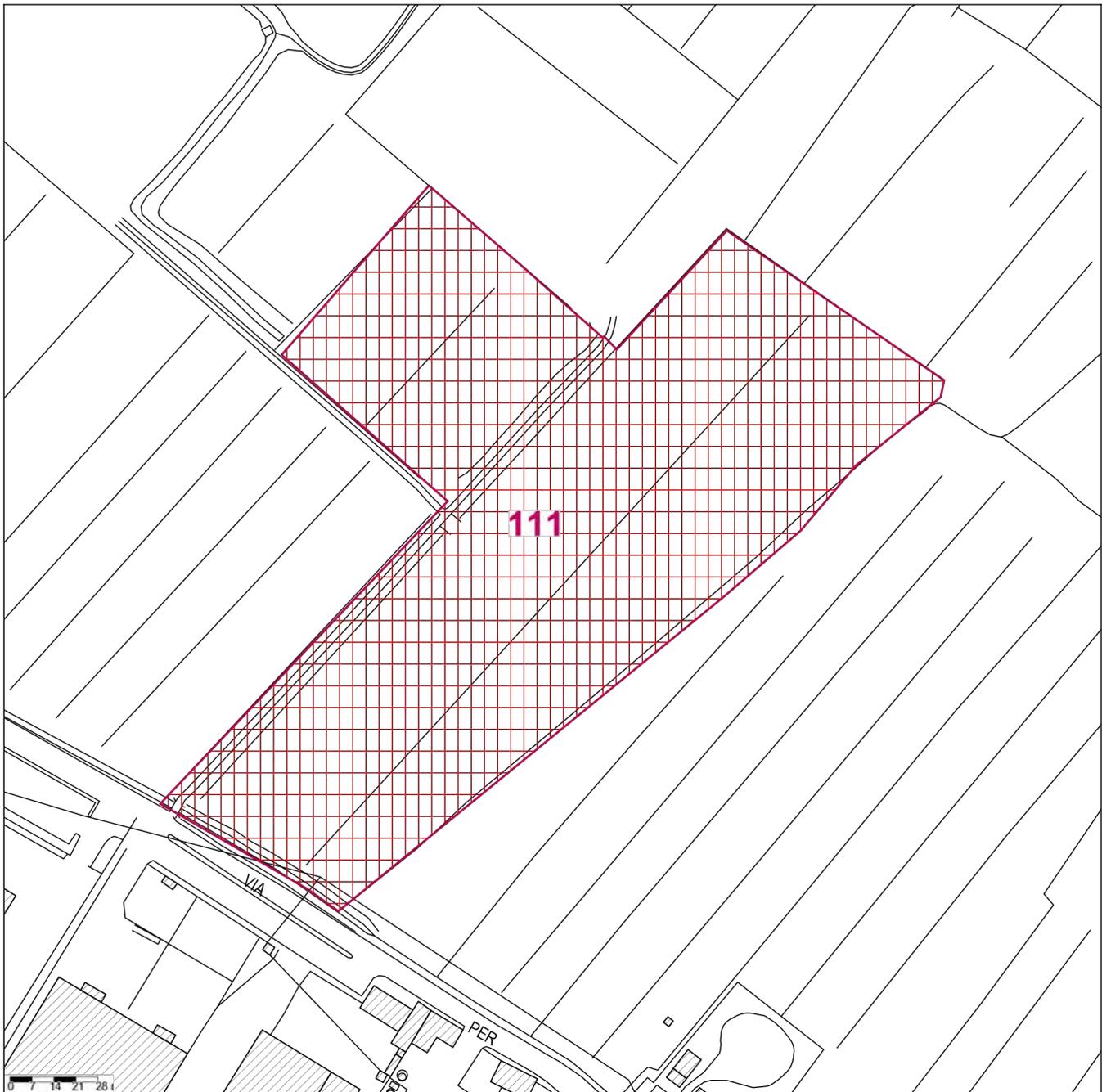
Inoltre, ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della LR 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso specifico, la richiesta presentata dall'osservante si ritiene non accoglibile in quanto tale porzione di territorio rappresenta un elemento fondamentale per l'unitarietà dell'ambito agricolo.

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: 112

P.G.: 105168 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Natale Bernardino Via Paolo dell'Abbaco, 78 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area di proprietà dell'osservante che risulta essere parte del giardino di pertinenza dell'abitazione. La porzione della pertinenza è stata classificata nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, come "prevalentemente agricola" e su di essa insiste anche l'invariante "struttura agroambientale". L'osservante in modo da rendere omogenea la disciplina dei suoli per l'intera pertinenza dell'immobile, chiede che:

1. la porzione interessata sia classificata come "area urbana"
2. venga stralciata anche la "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. Da una verifica effettuata la porzione della proprietà in questione fa effettivamente parte della pertinenza dell'immobile, pertanto l'osservazione è accoglibile.

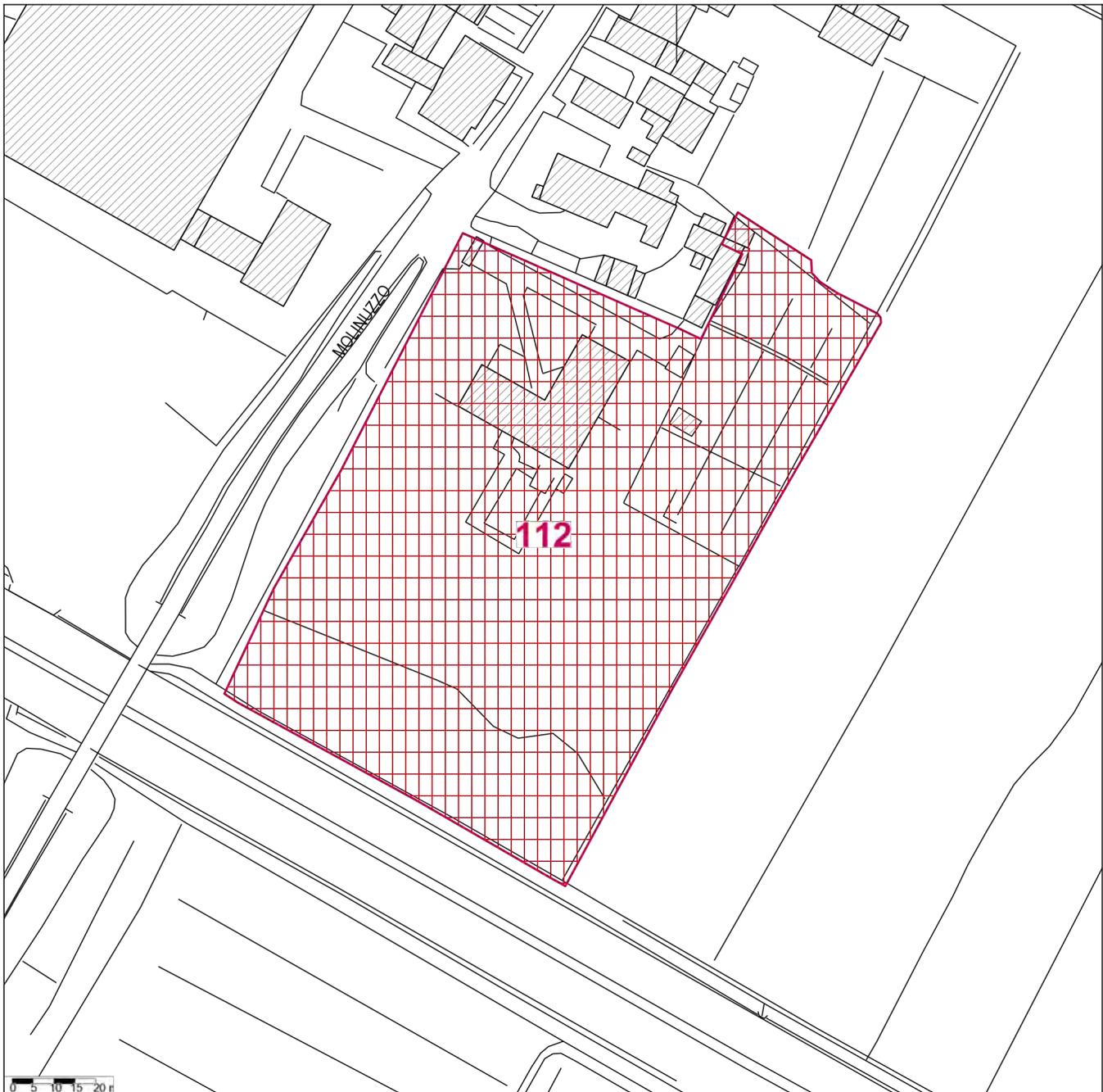
2. Il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli 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.

In analogia con il punto 1, la porzione della proprietà in questione fa effettivamente parte della pertinenza dell'immobile, pertanto l'osservazione è accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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: 113

P.G.: 105169 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Brugno Roberto via Montalese, 556/D - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

1. L'osservazione ha come oggetto diretto il resede privato di un immobile di proprietà dell'osservante posto in via Montalese 556. Tale resede risulta erroneamente rappresentato nella tavola Ins.18 - Carta dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.
2. Si chiede che venga esclusa la pista ciclabile lungo via Montalese proveniente da Montemurlo rappresentata come esistente.
3. Si chiede che venga rappresentata l'area a verde pubblico e la sede stradale sulla seconda traversa lungo via della Dogaia.

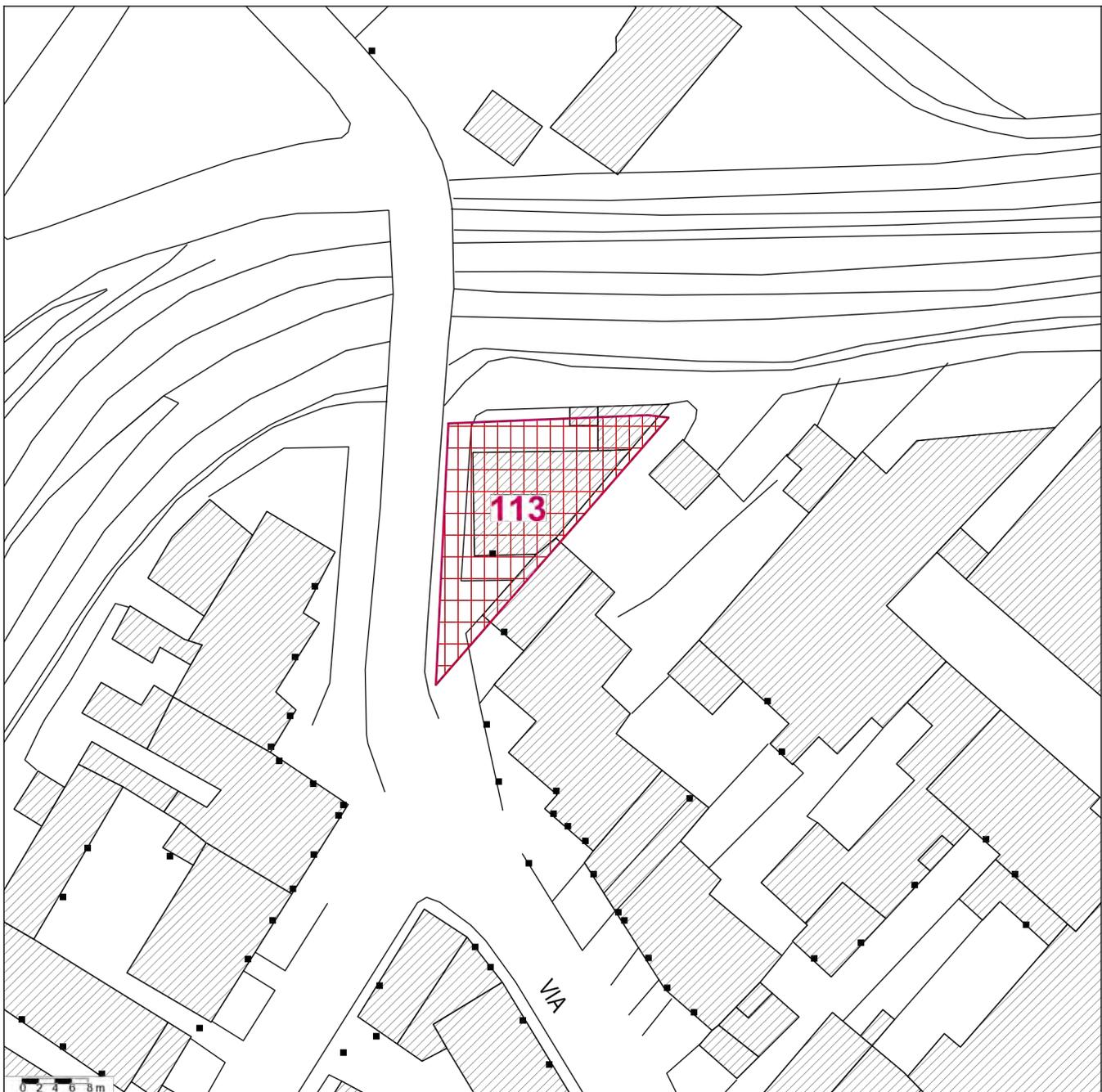
Controdeduzione tecnica:

1. Trattasi di errore informatico, pertanto l'osservazione è accoglibile. Si procederà conseguentemente alla modifica della tavola Ins.18 - Carta dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.
2. Trattasi di errore informatico, pertanto l'osservazione è accoglibile. Si procederà conseguentemente alla modifica della tavola Ins.18 - Carta dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo, eliminando il segno grafico della pista ciclabile rappresentata come esistente.
3. Si procederà alla verifica dello stato di diritto delle aree oggetto dell'osservazione procedendo eventualmente alla modifica della tavola Ins.18 - Carta dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.

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: 114

P.G.: 105171 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Natale Bernardino Via Paolo dell'Abbaco, 78 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno in località S. Ippolito utilizzato in parte come resede di un magazzino artigianale, in parte come area podistico-ginnica, in parte come maneggio privato e in parte per usi agricoli.

L'area nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificata come "prevalentemente agricola".

L'osservante chiede che l'area sia classificata come "area urbana" in modo da ampliare l'area esistente già urbanizzata.

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.

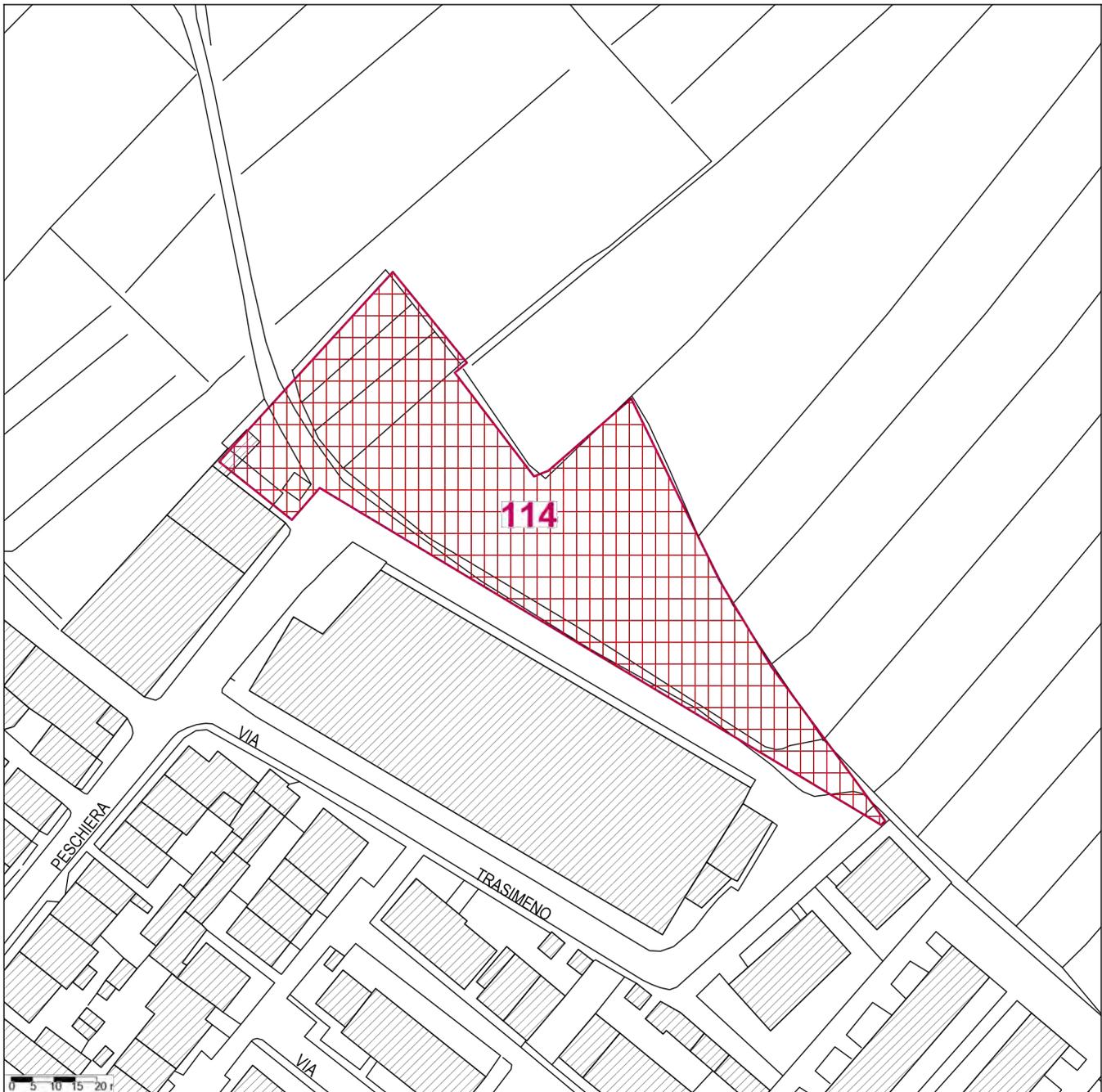
Inoltre, ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della L.R. 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso specifico, si rileva che l'area pur presentando funzioni non totalmente connesse alle attività agricole, risulta inserita all'interno di un contesto dalla forte caratterizzazione rurale, di importanza strategica per il mantenimento dei margini tra l'abitato di S. Ippolito 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: 115

P.G.: 105173 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Bernardino Natale Via Paolo dell'Abbaco, 78 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno situato dietro le scuole elementari di Tavola, che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificato in parte come area prevalentemente agricola e in parte come area urbana, quest'ultima porzione è quella dove il Regolamento Urbanistico vigente prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione sportiva e sulla quale insiste già un campo sportivo utilizzato dall'Associazione Calcio Tavola. Per poter omogenizzare l'area alle destinazioni scolastiche, sportive e residenziali e ipotizzare così un organico sviluppo della frazione di Tavola, l'osservante chiede che tutta l'area in oggetto venga classificata come 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 sarà prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera 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: 116

P.G.: 105174 **del:** 06/08/2012

Presentata da: Natale Berardino Via Paolo dell'Abbaco, 78 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno pianeggiante situato in località Iolo dietro la chiesa parrocchiale di Sant'Andrea, individuato nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, come "area esclusivamente agricola". L'osservante ritiene l'area in oggetto particolarmente adatta per un naturale sviluppo della frazione di Iolo, considerando che ciò andrebbe incontro anche alle esigenze della popolazione del quartiere che troverebbe mediante funzioni terziarie e residenziali un ottimo punto di aggregazione.

Per le ragioni sopra esposte l'osservante chiede che la sua proprietà venga ricompresa all'interno delle "aree urbane".

Controdeduzione tecnica:

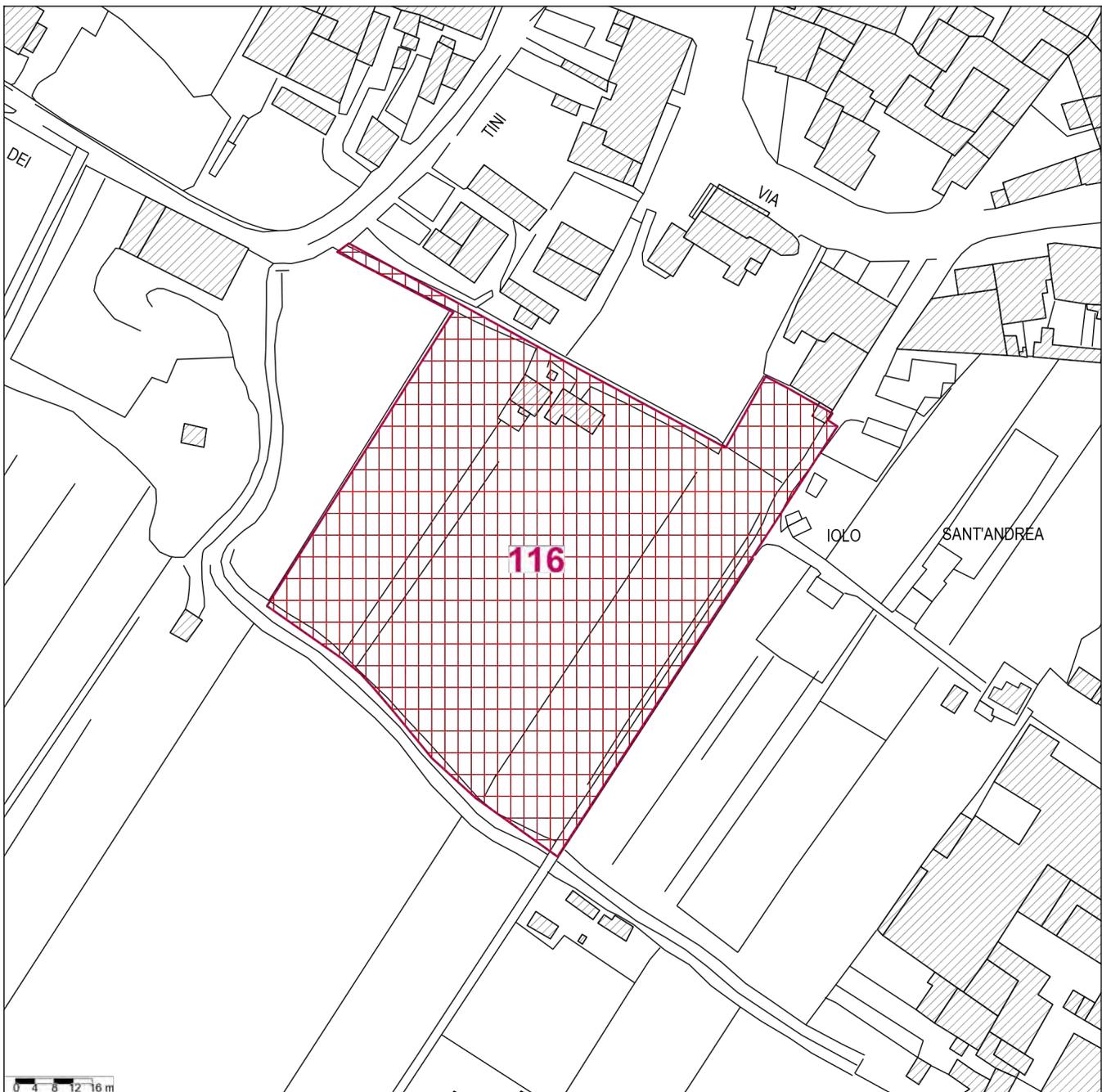
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di 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 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: 117

P.G.: 105533 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Corsini Consilia Ilia via G. Villani, 8 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno posto tra via Magellano e via Cadamosto, in parte adibito a pertinenza di un edificio residenziale. L'osservante, per l'area in oggetto chiede che:

1. venga esclusa dalla perimetrazione dell'invariante "aree miste" nella tavola Es.3c - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, ritenendo che le zone immediatamente circostanti abbiano per la maggior parte perso la loro caratterizzazione di aree produttive a causa della recente edificazione di fabbricati residenziali multipiano.
2. per il sistema di appartenenza (Sistema 4 / Subsistema 4b "La città centrale / Borgonuovo - San Paolo"), il dimensionamento del Piano Strutturale introduca Sul aggiuntiva da nuova edificazione.

Controdeduzione tecnica:

1. L'individuazione di invarianti relative agli ambiti caratterizzati, 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 6 definisce le "aree miste" 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 PS assume tali valori come elementi statuari complessi per i quali garantire la riproducibilità della multifunzionalità e dell'identità morfotipologica". La disciplina degli interventi relativa all'invariante "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'area in cui è inserito il terreno in oggetto presenta le caratteristiche definite per l'ambito caratterizzato "aree miste", pertanto si ritiene la richiesta non accoglibile.

2. L'obiettivo principale del Subsistema 4b "La città centrale / Borgonuovo - San Paolo" è la rigenerazione urbana complessiva, che si traduce in una ristrutturazione urbanistica che dovrà volgere a ricomporre negli isolati a sud della via Pistoiese una molteplicità di funzioni.

Attualmente il dimensionamento del PS per il Subsistema in oggetto esprime tale molteplicità di funzioni indicando quantità specifiche provenienti dal recupero. Da verifiche effettuate e al fine di agevolare la riqualificazione dell'intero subsistema anche con l'applicazione di metodi perequativi, si ritiene necessario operare una redistribuzione tra le quantità di Sul da recupero e da nuova edificazione per le funzioni residenziali, direzionali e turistico-ricettive, senza comunque aumentare le quantità massime ammissibili per il subsistema.

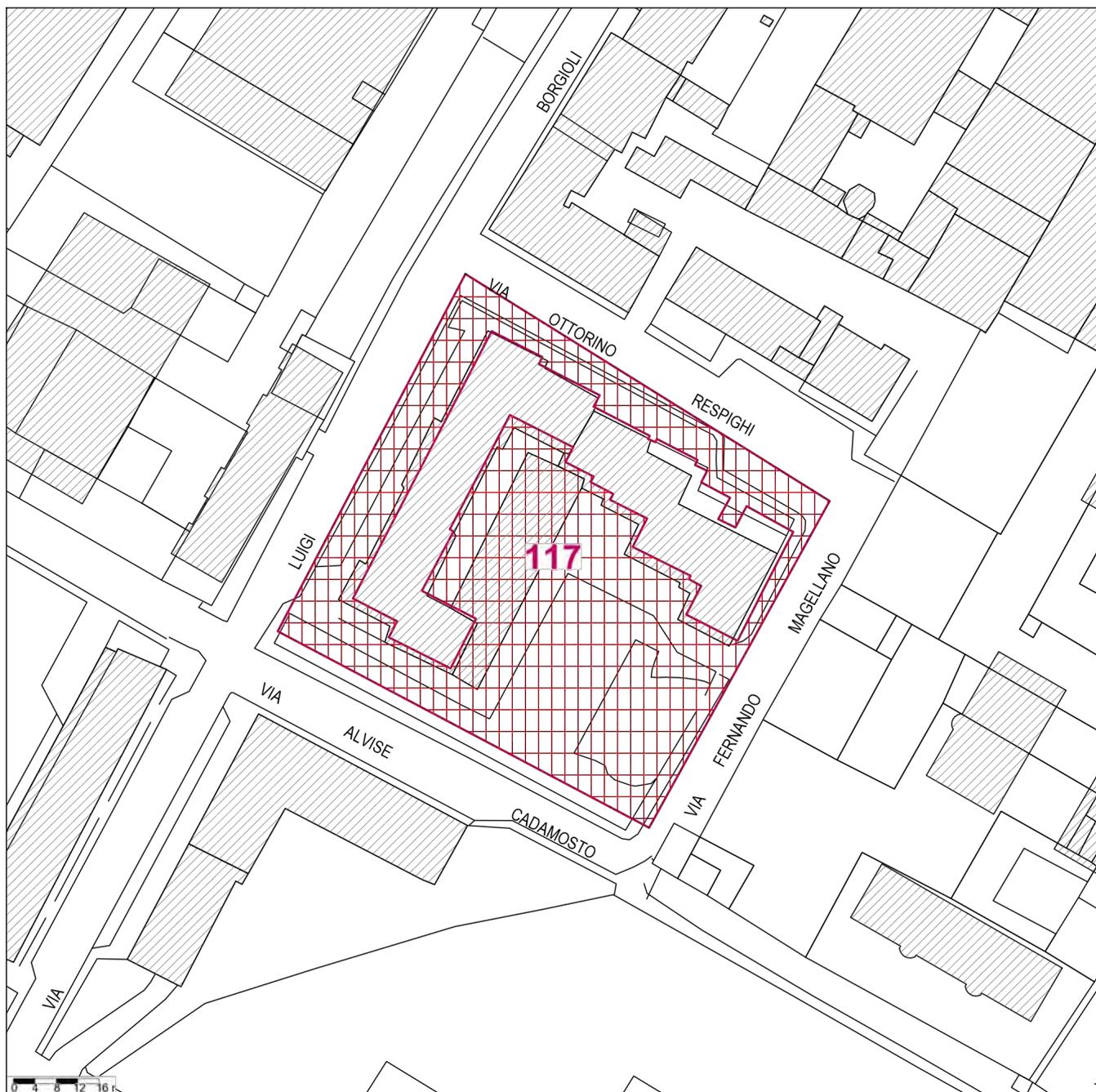
Sarà comunque il Regolamento Urbanistico a disciplinare la messa in opera delle quantità massime ammissibili dal PS e ad individuare le aree di trasformazione avvalendosi anche della disciplina perequativa, così come indicato all'art. 89 della Disciplina di Piano.

La richiesta può dunque essere accolta.

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: 118

P.G.: 105535 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Cambi Antonio via del Cilianuzzo, 7 - 59100 Prato (Po)

Foschi Loredana

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terreno posto in località Figline con fronte principale su via di Cantagallo e fronte secondario su via di Natreta. I richiedenti rilevano che l'area di proprietà nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, è inserita all'interno dell'ambito "complessi paesaggistici" e in parte anche nell'ambito "Struttura agroambientale". Tale attribuzione, riportata anche nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, nell'opinione degli osservanti appare non corretta in quanto il contesto di riferimento è stato alterato dalle recenti espansioni residenziali su via di Cantagallo e dalla realizzazione del complesso scolastico.

Ritendo l'area di proprietà organicamente correlata a tali insediamenti, viene richiesto:

1. che nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, sia esclusa dall'ambito "complessi paesaggistici" e dalla "Struttura agroambientale".
2. che conseguentemente l'area sia esclusa dalla "struttura agroambientale" anche nella tavola Es.5 "Disciplina dei suoli".

Controdeduzione tecnica:

1. L'individuazione di invarianti relative agli ambiti caratterizzati non rappresenta un vincolo diretto sulle aree individuate, ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. L'art. 33 c.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 lungo la via di Cantagallo, nonostante la presenza degli insediamenti citati dall'osservante, permane ancora un notevole valore paesaggistico grazie alla presenza ben integrata del torrente Bardena, di poderi e aree agricole di pregio. Si rileva inoltre che l'area oggetto di osservazione è inclusa all'interno dell'ANPIL del Monteferrato. L'osservazione pertanto non risulta 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.

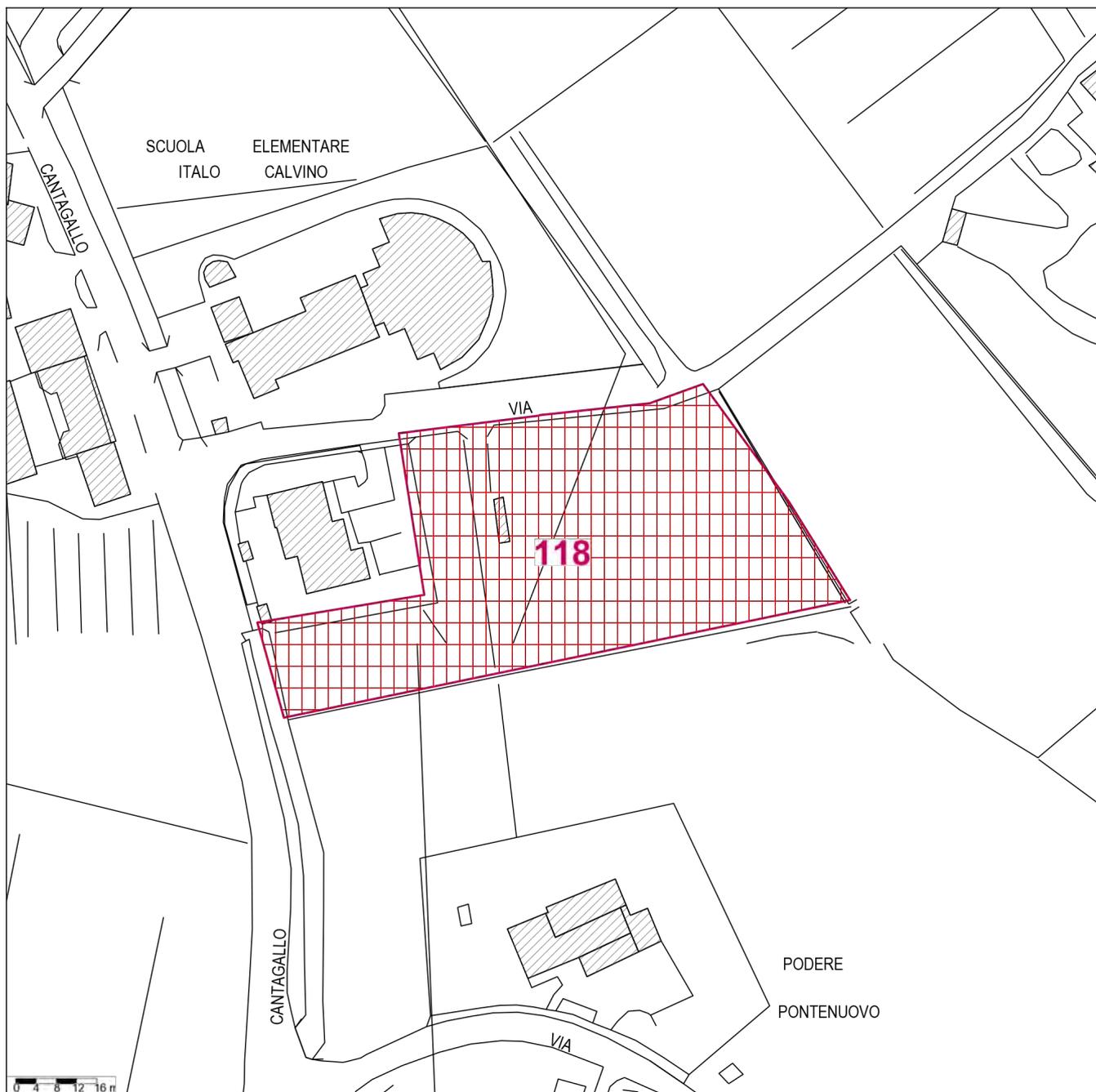
Inoltre, i caratteri ed i valori che il Piano Strutturale riconosce alla "struttura agroambientale" ed il ruolo strategico che le viene attribuito sono coerenti con quanto disposto negli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare PIT e PTCP.

L'osservazione risulta pertanto 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: 119

P.G.: 105536 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Nieri Deanna Giuseppina via T. Campanella, 5 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno situato in prossimità di via S.Martino per Galceti in seconda schiera rispetto all'edificato esistente e situato lungo la gora che attraversa il "parco dei Ciliani". Nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, del Piano Strutturale il terreno risulta in area urbana e all'interno della struttura agroambientale.

Il richiedente chiede che le aree di proprietà siano escluse dalla "Struttura agroambientale", ritenendo che abbiano perso qualsiasi connotazione agricola e siano in una connessione più stretta con le aree residenziali limitrofe.

Controdeduzione tecnica:

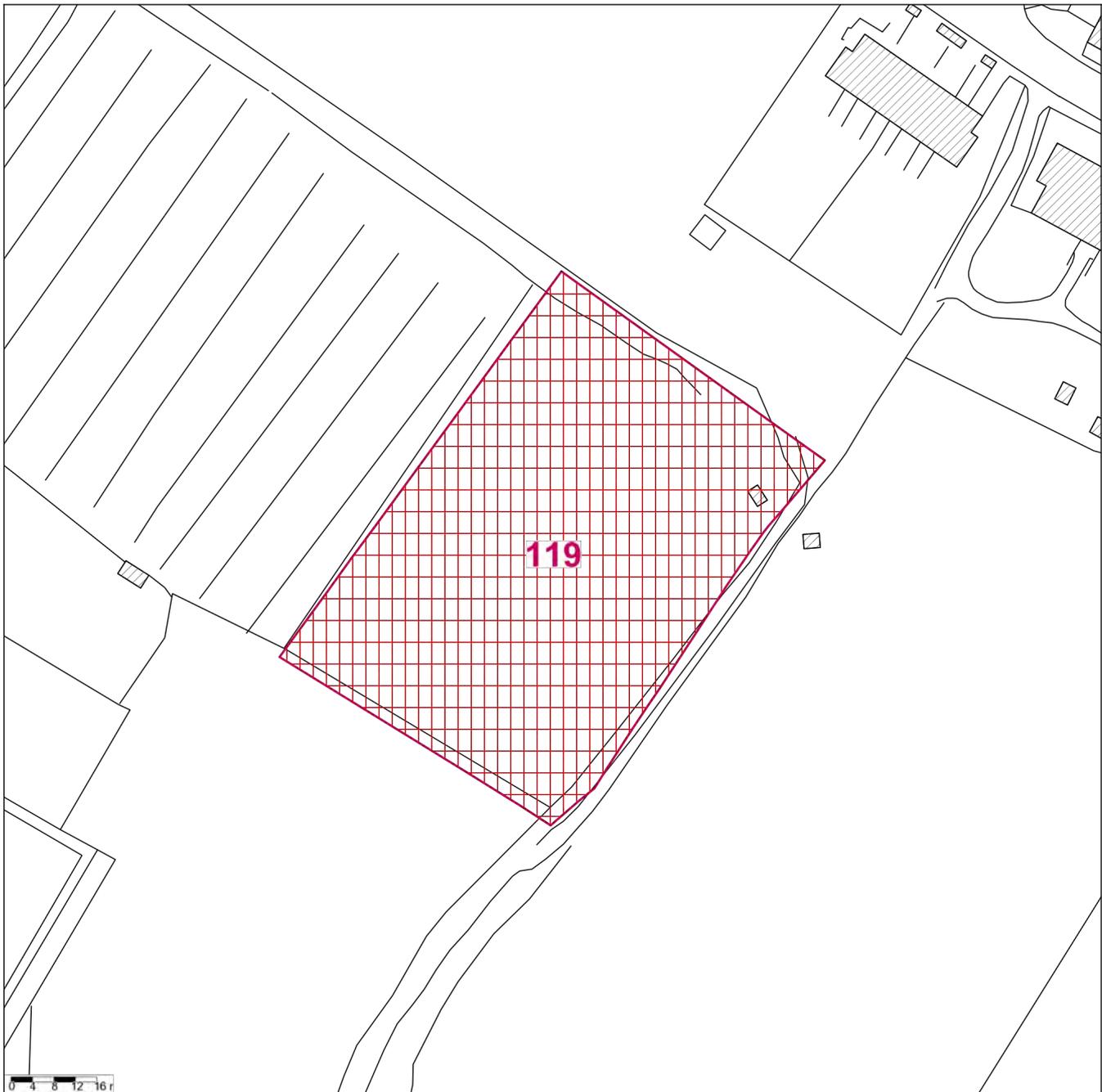
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana 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 questione rappresenta fondamentale elemento per l'unitarietà e per la continuità della configurazione complessiva del sistema.

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: 120

P.G.: 105538 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Bolognesi Cristina Via Roma, 436 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno posto in località Cafaggio, con fronte principale prospiciente su via Iacopone da Todi in area limitrofa alla sede USL di via Roma. L'osservante 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 rilevando che l'area in oggetto ha perduto da tempo la sua vocazione agricola e appare ormai parte integrante del contesto urbano consolidato.

Controdeduzione tecnica:

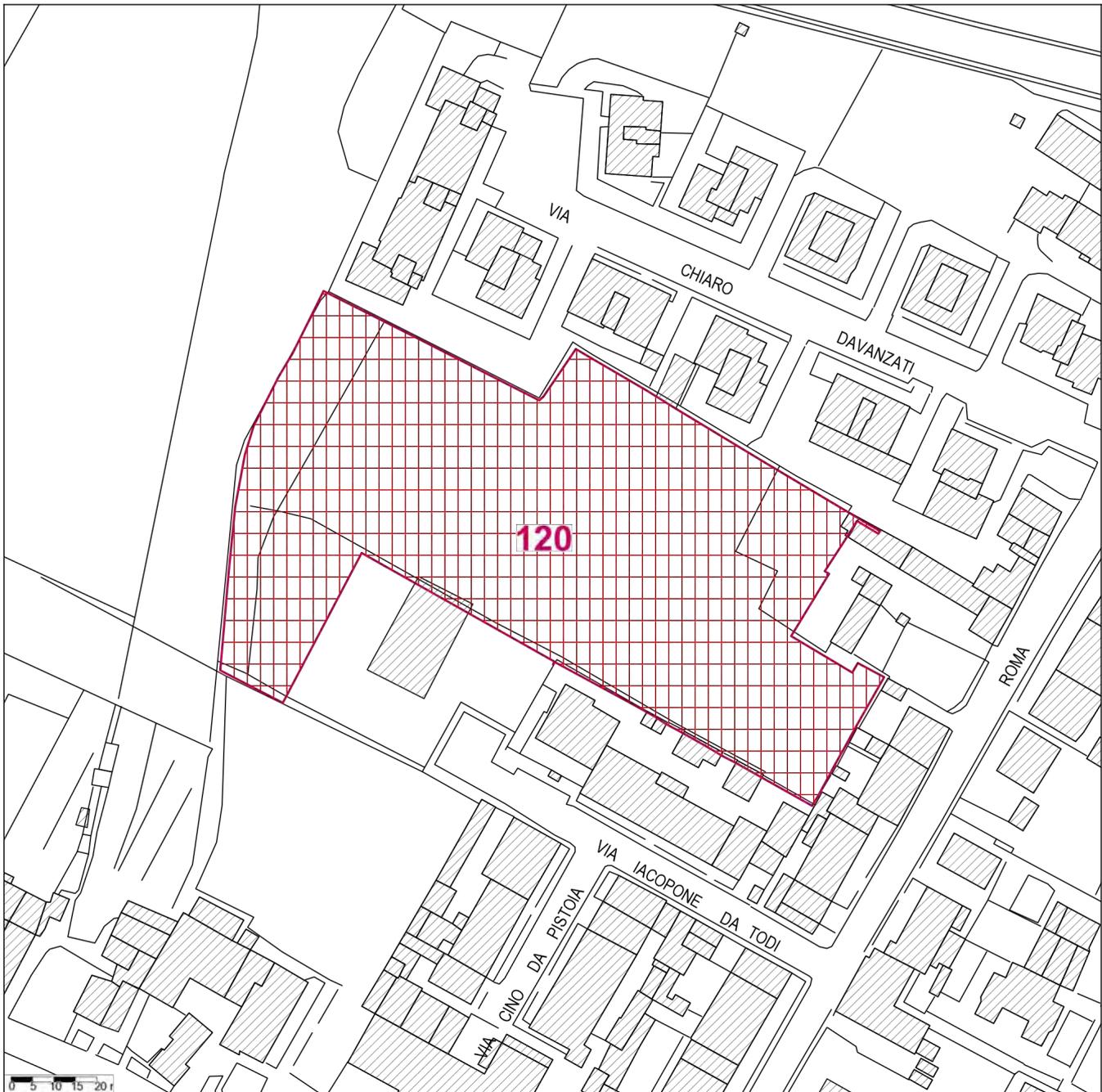
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di 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.

Nello specifico l'area oggetto dell'osservazione rappresenta, insieme alle aree limitrofe, una fascia ad uso agricolo che concorre a svolgere il ruolo di filtro tra l'abitato di Cafaggio e il Macrolotto 1, 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: 121

P.G.: 105541 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Becherini Silvia Rio Bechini, 657 Monsummano Terme (Pt)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda l'art. 48 della Disciplina di Piano, nel quale al comma 5 si prevede che per gli ambiti di rigenerazione urbana previsti dall'art. 74 sexies della LR 1/2005 si possa applicare un incremento della Sul esistente fino ad un limite massimo del 25% in riferimento al comma 4 dell'art. 74 quinquies. Il richiedente rileva un errore nel riferimento al comma 4 dell'art. 74 quinquies, precisando che tali limiti sono indicati nell'art. 74 quinquies comma 3, lettera 4. Rilevando inoltre che il limite massimo disposto dalla suddetta norma è del 35%, chiede che le strategie del PS si adeguino a tale percentuale.

Controdeduzione tecnica:

Da una verifica effettuata è stato individuato l'errore al riferimento all'art. 74 quinquies comma 3 lettera 4 che dispone i limiti massimi di incremento di sul, pertanto verrà apportata tale correzione all'art. 48 comma 5 della Disciplina di Piano.

Per quanto riguarda la richiesta di adeguamento alle percentuali massime ammesse dalla legge regionale, da una riflessione effettuata sui possibili interventi di rigenerazione urbana richiamati al comma 5 dell'art. 48 della Disciplina di Piano, si ritiene accoglibile un potenziamento degli incentivi di incremento di Sul esistente, come premialità per interventi di bonifica quasi sempre necessari ed onerosi.

Si ritiene, comunque, che una soglia massima del 30% di incremento di Sul esistente possa essere considerata un limite massimo sufficiente per attivare i processi e gli interventi di rigenerazione urbana, al fine di evitare un eccessivo carico urbanistico nelle aree, e di conseguenza di evitare la necessità di trasferire in altre aree diritti edificatori generati da tali interventi.

Nell'art. 48 comma 5 della Disciplina di Piano l'incremento massimo ammissibile verrà modificato passando dal 25% al 30%.

L'osservazione pertanto è da considerarsi parzialmente 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: 122

P.G.: 105542 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Cambi Alessandro Via Ancona, 50 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda dei terreni posti in via Ancona che secondo la tavola Es.4 ricadono all'interno del Sub-sistema 4b "La città centrale / Borgonuovo - San Paolo". L'osservante chiede che per questo sub-sistema venga prevista una quantità di sul aggiuntiva da nuova edificazione.

Controdeduzione tecnica:

L'obiettivo principale del Subsistema 4b "La città centrale / Borgonuovo - San Paolo" è la rigenerazione urbana complessiva, che si traduce in una ristrutturazione urbanistica che dovrà volgere a ricomporre negli isolati a sud della via Pistoiese una molteplicità di funzioni.

Attualmente il dimensionamento del PS per il Subsistema in oggetto esprime tale molteplicità di funzioni indicando quantità specifiche provenienti dal recupero. Da verifiche effettuate e al fine di agevolare la riqualificazione dell'intero subsistema anche con l'applicazione di metodi perequativi, si ritiene necessario operare una redistribuzione tra le quantità di sul da recupero e da nuova edificazione per le funzioni residenziali, direzionali e turistico ricettive, senza comunque aumentare le quantità massime ammissibili per il subsistema.

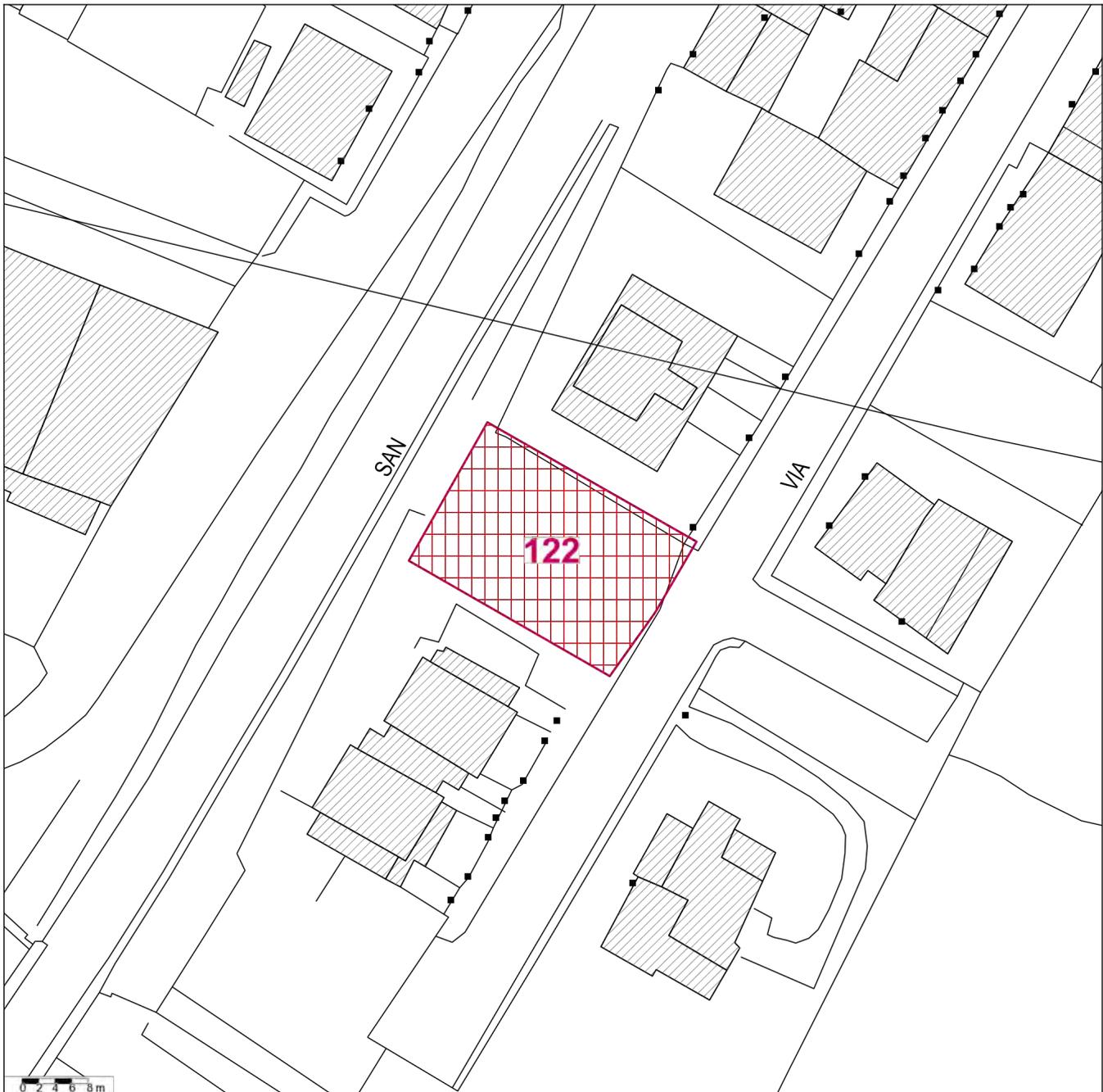
Sarà comunque il Regolamento Urbanistico a disciplinare la messa in opera delle quantità massime ammissibili dal PS e ad individuare le aree di trasformazione avvalendosi anche della disciplina perequativa, così come indicato all'art. 89 della Disciplina di Piano.

La richiesta può dunque essere accolta.

Accogliibilità: Accoglibile

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: 123

P.G.: 105544 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Bini Alberto Via Cava, 175 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno in località san Giusto lungo la via Gora del Pero che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificato come area prevalentemente agricola. Ritenendo che l'area in oggetto abbia ormai perso le originarie caratteristiche rurali acquisendo il ruolo di pertinenza dell'edificato circostante, caratterizzato dalla compresenza di edilizia residenziale e produttiva, chiede che la sua proprietà venga inserita 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.

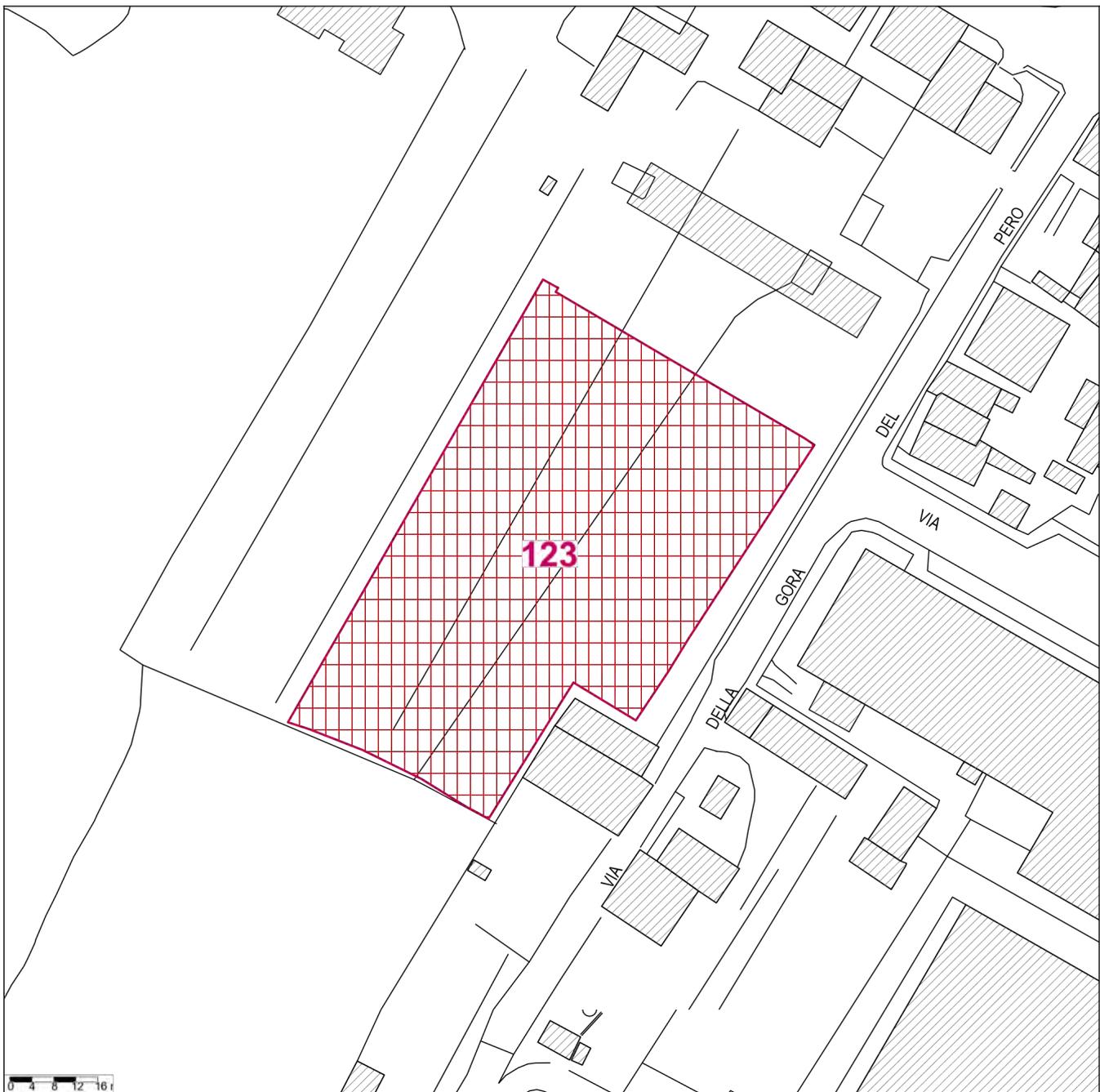
Nel caso specifico l'area risulta strategica per evitare la saldatura degli insediamenti residenziali con l'area produttiva limitrofa. Inoltre concorre alla strategia del Piano Strutturale di mantenere e potenziare le funzioni ambientali delle aree limitrofe alla autostrada A11 che svolgono anche il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





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: 124

P.G.: 105578 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Pezzati Angelo Via P. Metastasio, 8 Firenze (Fi)

In qualità di: Legale rappresentante della società Interporto della Toscana Centrale spa con sede a Prato, Via di Gonfienti 4//4

Descrizione dell'osservazione:

A seguito di una premessa sulla storia urbanistica e di sviluppo dell'Interporto e sulla situazione attuale dei servizi offerti e dello sviluppo edilizio, nonché sul volume di movimentazione delle merci, vengono esposte le seguenti osservazioni:

1. Rilevando una carenza nella cartografia di base che non rappresenta fabbricati realizzati fra il 2004 ed il 2009 e binari realizzati tra il 2007 e il 2009, l'osservante chiede di aggiornarla. A parere dell'osservante questa carenza ha portato erroneamente a definire le aree suddette "area agricola in ambito urbano da tutelare".
2. Rilevando che l'invariante "Struttura agroambientale" insiste su aree già edificate o occupate dai binari ferroviari per una estensione di circa 8 ettari, chiede che sia stralciata dall'intera area dell'Interporto, ritenendo tale invariante in conflitto con la possibilità di realizzare nuovi edifici secondo la proposta di revisione del Piano di Utilizzo presentata all'amministrazione comunale nel luglio 2010 e per il quale l'amministrazione provinciale ha dato risposta positiva con nota n.33338 del 30.09.2010.
3. Rilevando l'errata rappresentazione delle aree sottoposte a vincolo archeologico, in particolare l'area a nord ed il margine est dell'area a sud, chiede che tali perimetri vengano verificati e corretti.
4. Chiede che venga eliminata la fascia delle distanze di rispetto dalla linea ferroviaria interna all'interporto.
5. Rileva che nell'elaborato Es.Pp - Patrimonio paesaggistico, la foto che rappresenta la veduta n. 3 non corrisponde a ciò che è visibile dal punto segnato sulla cartografia con il n. 3 e neppure con il n. 4. Chiede che la salvaguardia dei punti di osservazione e dei coni visuali rappresentati nella tavola Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico ambientale, ed Es. Pp - Patrimonio paesaggistico, sia ritenuta attuata anche con l'eventuale realizzazione di nuovi fabbricati in quanto non interferirebbero sul rapporto visuale tra piana e monte.
6. Chiede che venga dato atto che il percorso ciclopedonale di attraversamento dell'area interportuale rappresentato nella Tavola Es.6 "Sistema infrastrutturale" consentirà di non interferire con le previsioni contenute nella proposta di revisione del Piano di Utilizzo del luglio 2010.

Controdeduzione tecnica:

1. Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici esistenti, ricordato inoltre che la base cartografica degli elaborati di Piano deve essere documento collaudato secondo le procedure della Regione Toscana e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statuari 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 ininfluenza, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare la cartografia di base. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
2. Da una ricognizione effettuata si rileva che effettivamente la "Struttura agroambientale" insiste su aree già edificate oppure occupate dal sedime ferroviario. Inoltre, relativamente alla Proposta di revisione del Piano di Utilizzo del luglio 2010 ed allo scopo di facilitare maggiormente l'articolazione dell'eventuale revisione dello stesso, si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione. I futuri assetti dell'area sono contemporaneamente all'attenzione della

Regione Toscana, del Comune di Prato, della Soprintendenza Archeologica e del Gestore. La proposta di parziale accoglimento cerca di tenere conto di tale quadro complesso di esigenze.

Pertanto la "Struttura agroambientale" verrà stralciata dalle aree già trasformate e da una porzione delle aree centrali dell'area interportuale, garantendo comunque la permanenza delle prestazioni affidate dal Piano Strutturale alla "Struttura agroambientale" in una fascia ancora libera che permetta in particolare di mantenere un rapporto visuale e fisico dal fiume Bisenzio e dall'abitato di Gonfienti verso la Cementizia e la Calvana.

3. Da una verifica effettuata la rappresentazione delle aree sottoposte a vincolo archeologico risulta effettivamente errata. L'osservazione risulta pertanto accoglibile e l'esatta perimetrazione delle aree sottoposte a vincolo archeologico verrà sostituita nelle tavole Vi.1 - Beni culturali, paesaggistici e ambientali, e Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa.

4. Rilevato che i binari ferroviari interni all'area interportuale non costituiscono campo di applicazione delle distanze di rispetto di 30 ml, l'osservazione risulta accoglibile e verrà modificata la Tavola Vi.4 - Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti.

5. Da una verifica effettuata effettivamente, nella sezione "Individuazione dei rapporti visuali" per il Subsistema 2b dell'elaborato Es.Pp - Patrimonio paesaggistico, c'è una incongruenza tra la fotografia rappresentante la veduta 3 e la collocazione del punto stesso sulla cartografia. La veduta dal punto 4 non è rappresentata. L'osservazione risulta pertanto accoglibile e verrà modificato l'elaborato Es.Pp - Patrimonio paesaggistico, ricollocando nella giusta posizione il punto 3 (corrispondente alla foto della veduta 3) ed aggiunta la veduta del punto 4.

Il Piano strutturale individua all'interno delle invarianti paesaggistico ambientali i "Siti e percorsi di apertura visiva", rappresentati nella tav. Es.3b e disciplinati all'art. 29 della Disciplina di Piano. I "Siti e percorsi di apertura visiva", sono luoghi e percorsi assunti come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono costituiti dai punti di vista considerati privilegiati per la percezione del paesaggio circostante, in quanto capisaldi percettivi. Tali punti di osservazione costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi di invarianza, la libera accessibilità dei luoghi quando ricadenti su suolo pubblico e l'assenza di ostacoli alla visione.

In particolare all'art. 29 comma 4 si prevede che "al fine di garantire le caratteristiche visuali di cui al presente articolo, gli atti di governo del territorio definiscono specifici limiti alla edificabilità dei suoli negli spazi circostanti il punto di osservazione".

La richiesta dell'osservante non può dunque essere accolta perchè sarà compito dei futuri atti di governo del territorio porre indicazioni più specifiche rispetto alle visuali dei punti di osservazione ma si accoglie la correzione delle vedute sull'elaborato Es.Pp come su descritta.

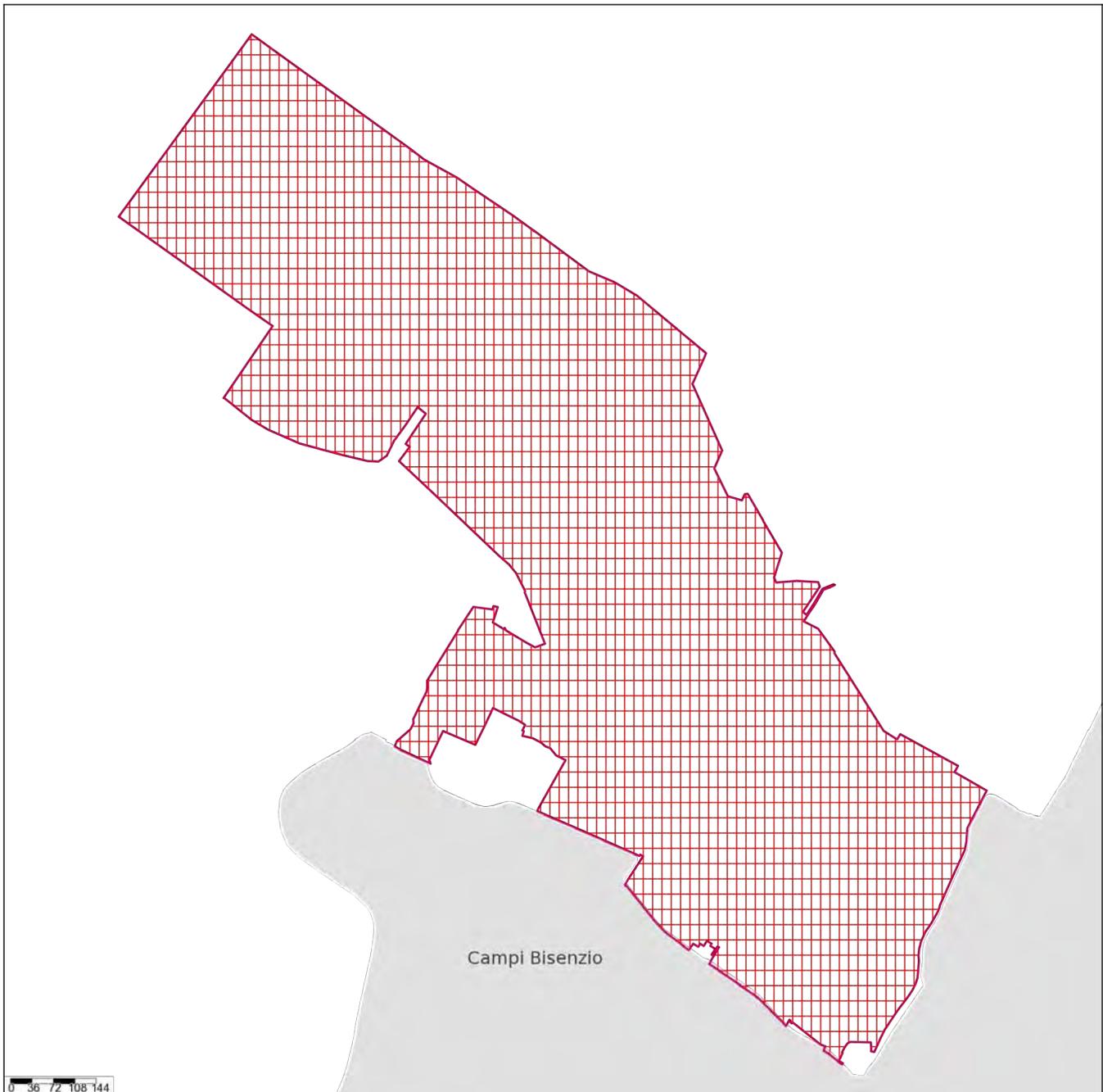
6. Nella tav. Es.6 - Sistema Infrastrutturale, il Piano Strutturale individua le strategie generali per le infrastrutture al fine di perseguire una generale razionalizzazione della rete e migliorare contestualmente la prestazione viabilistica, paesaggistica e ambientale. I tracciati delle piste ciclabili in sede di Piano Strutturale hanno carattere indicativo e non assumono in alcun caso valenza conformativa della proprietà.

L'osservazione è pertanto non accoglibile.

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: 125

P.G.: 105648 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Gatti Dei Anna Benedetta Via Labriola, 20 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, proprietario del palazzo Pazzi/Gatti, in angolo tra via Cairoli e via Bocchineri segnala che contrariamente a quanto risulta nella cartografia del P.S. (tavv. Vi.1 e Es.3A) il palazzo non è sottoposto a tutela ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs 42/2004.

Controdeduzione tecnica:

La verifica effettuata ha accertato l'assenza del vincolo rappresentato, peraltro segnalato alla competente Sovrintendenza con nota P.G. 100080 del 25.07.2012, ancora in fase istruttoria.
L'osservazione pertanto risulta accoglibile e verranno modificati gli elaborati Vi.1 e Es.3a.

Accoglibilità: Accoglibile

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: 126

P.G.: 105693 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Squilloni Roberto Nedo via Lunga di Cafaggio, 47 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

Il PS nel definire la zona di rispetto del cimitero di Cafaggio tenga conto degli atti consiliari n. 1273/86 e n. 943/86 che hanno apportato una sorta di riordino dei vincoli cimiteriali e corregga l'errore grafico.

Controdeduzione tecnica:

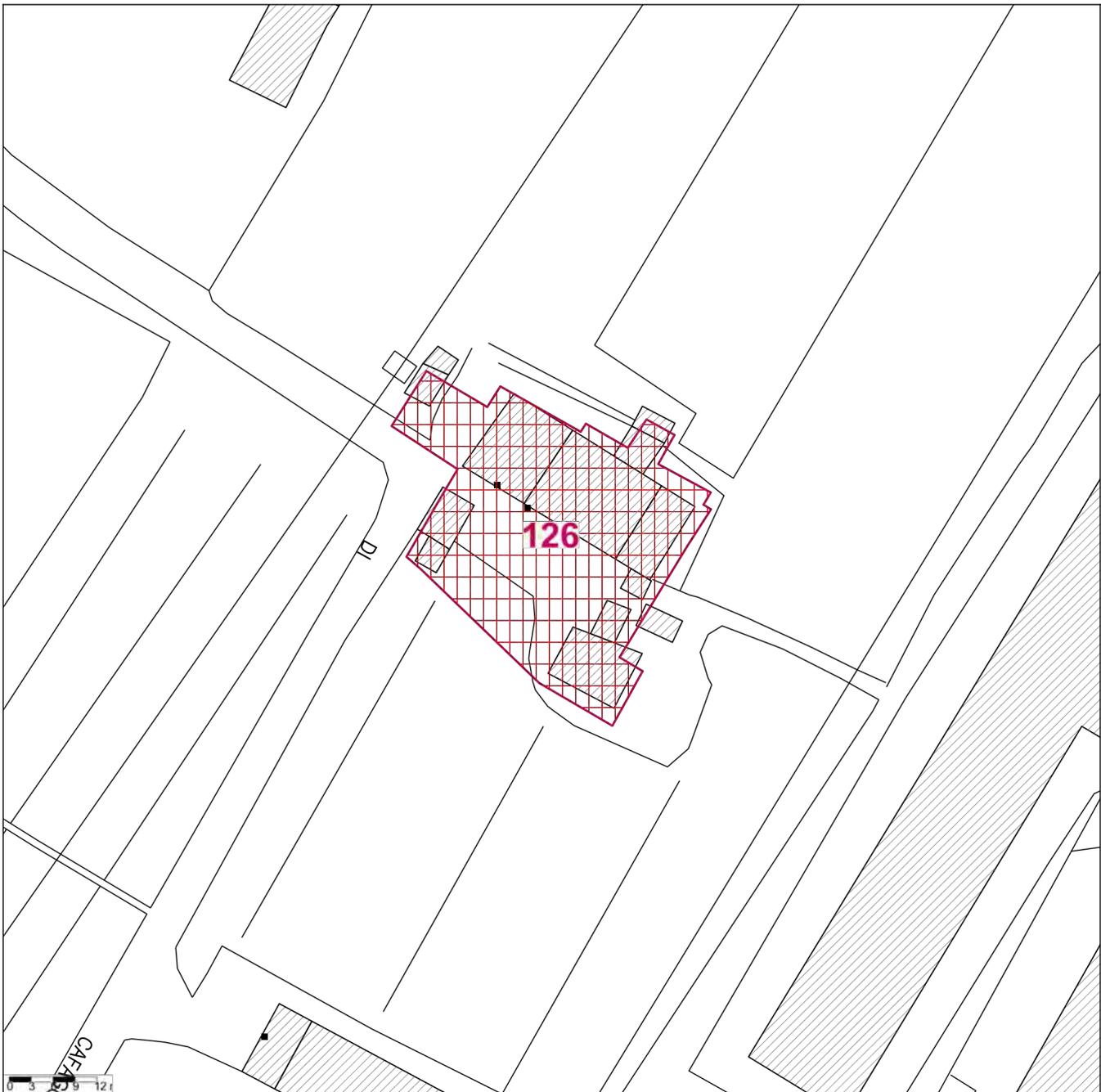
Il quadro definitivo delle zone di rispetto cimiteriale è stato redatto con DCC 63 del 14.03.1996 "Piani cimiteriali di cui all'art.54 DPR.285/1990 - Ricognizione e adeguamento delle fasce di rispetto". Riguardo al cimitero di Cafaggio, il perimetro dell'area soggetta a vincolo cimiteriale risultante in tali atti è quello attualmente in vigore nel Regolamento Urbanistico vigente ed è coincidente con quanto riportato nella tav. Vi.4 - Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti, del Piano Strutturale adottato.

Il PS non ha competenza in materia di rispetto cimiteriale né può apportare correzioni. Le fasce di rispetto cimiteriale sono disciplinate 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 risulta pertanto 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: 127

P.G.: 105741 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Barontini Anna Via Caravaggio, 8 Arezzo (Ar)

Barontini Paolo

Barontini Elena

Barontini Luca

Barontini Stefano Carlo

Landini Margherita

Restelli Giuliano

Restelli Piero Luigi

Restelli Rita

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno di proprietà attestato su via dell'Alberaccio.

L'osservante ritiene che l'area, assieme alle altre limitrofe, abbia perso la caratterizzazione agricola, non essendo da tempo utilizzata a tali fini ma per funzioni più legate alle attività urbane. Non ritenendola un'area fondamentale per la strategia complessiva di connessione ambientale del Piano Strutturale, l'osservante chiede che la sua proprietà, assieme alle aree limitrofe, venga stralciata dalla "Struttura agroambientale".

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 le aree oggetto dell'osservazione risultano di particolare importanza al fine di garantire la continuità tra gli 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: 128

P.G.: 105743 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Barontini Luca Via per il Poggio Secco, 46 - 59100 Prato (Po)

Barontini Paolo

Barontini Anna

Barontini Elena

Barontini Stefano Carlo

Landini Margherita

Restelli Giuliano

Restelli Piero Luigi

Restelli Rita

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'ampia porzione di territorio all'interno della quale ricadono le aree di proprietà degli osservanti, in fregio al viale Nam Dinh ed in adiacenza all'area del nuovo ospedale.

Rilevando che l'area ha ormai perduto la destinazione d'uso agricola e quindi una caratterizzazione agroambientale e considerandola più attinente ad una realtà urbana, ed inoltre affermando che la porzione di territorio non contribuisce in modo significativo alla strategia complessiva di connessione ambientale del Piano Strutturale, gli osservanti chiedono l'esclusione dalla "Struttura agroambientale" dell'area sia nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, che nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli.

Controdeduzione tecnica:

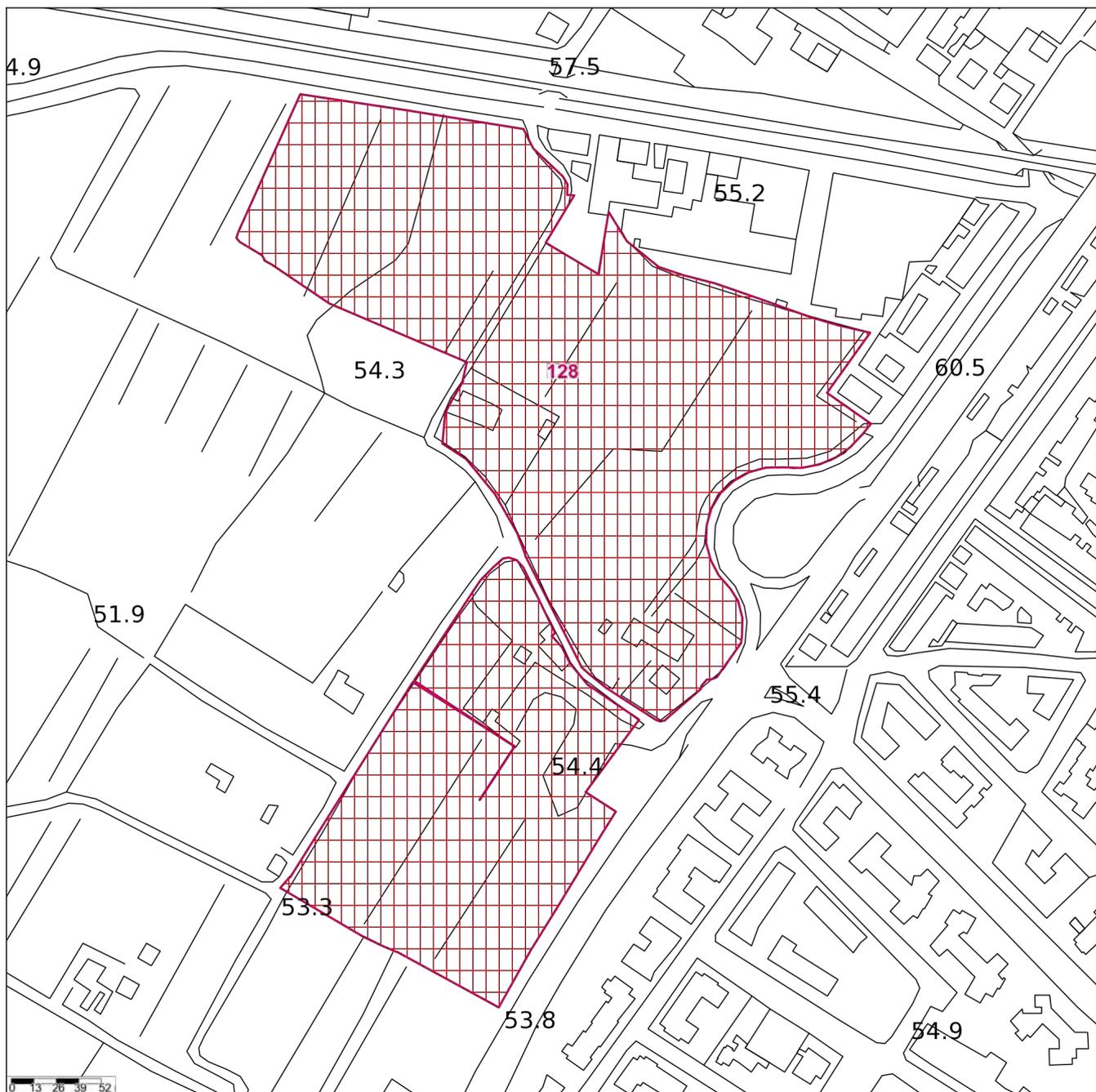
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana 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 le aree di proprietà oggetto della osservazione risultano di particolare importanza al fine di garantire la continuità tra gli spazi aperti agrourbani della corona verde interna.

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: 129

P.G.: 105765 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Guarducci Franco Piazza della Chiesa di Capezzana, 3 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Guarducci Costruzioni con sede in Prato, Via Spadini 31

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda alcuni terreni situati in località Vergaio aventi superficie complessiva pari a 9.069 mq. Viene proposta la cessione delle suddette aree, per la realizzazione di opere pubbliche, e richiesta l'attribuzione, a titolo corrispettivo, di una quantità edificatoria pari a circa 291 mq di Slp da spendere su porzioni del territorio comunale scelte dall'Amministrazione o su una parte residua delle aree in oggetto. Per quest'ultima viene chiesto di variare le previsioni del Regolamento Urbanistico da V7 a R3 con tipo di intervento ne.

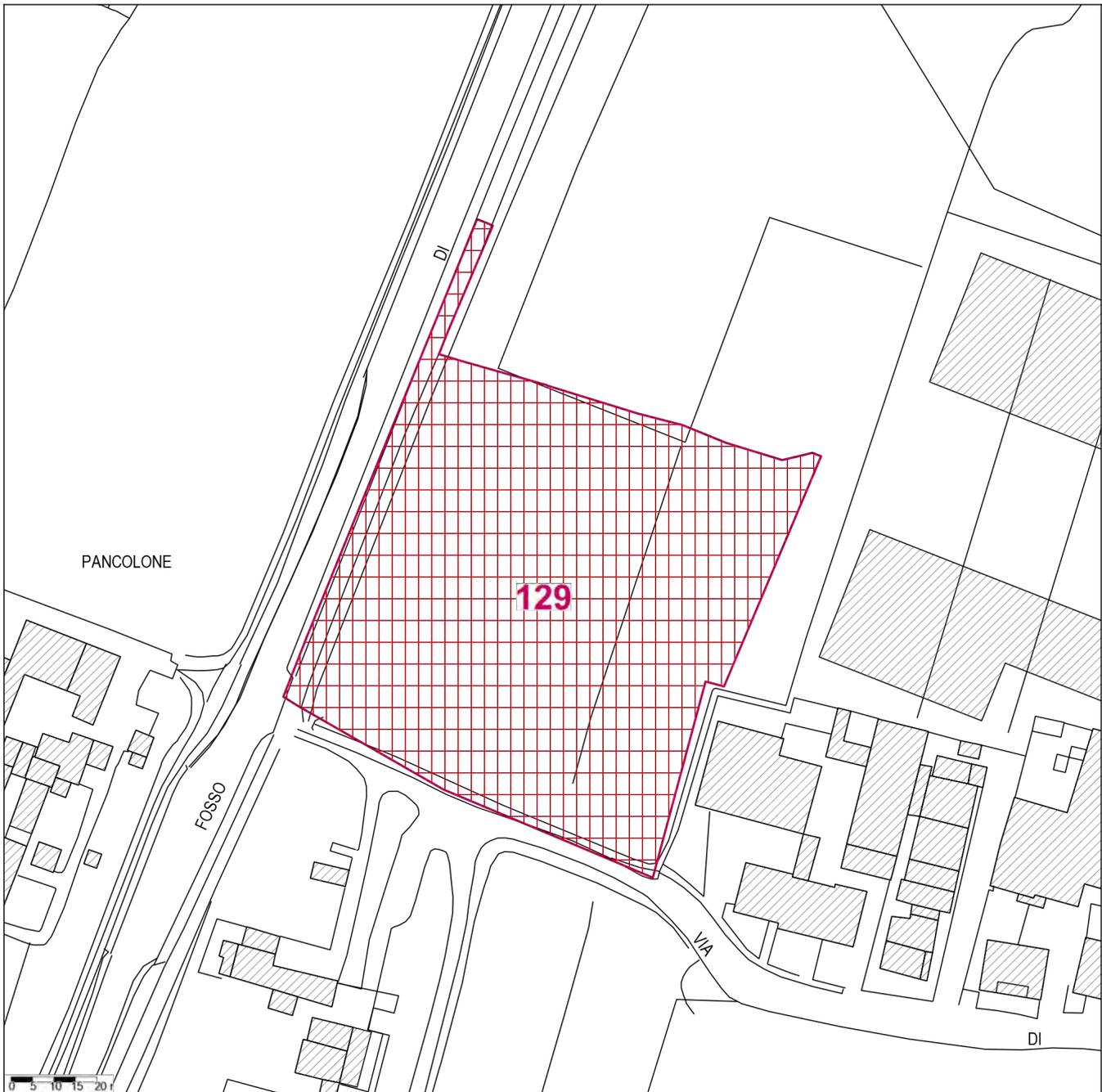
Controdeduzione tecnica:

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.

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: 130

P.G.: 105795 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Bartoletti Franco via Valentini, 8 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda la pertinenza di un fabbricato produttivo situato in via Reggiana 212, che il Regolamento Urbanistico vigente destina a parcheggio pubblico. L'osservante richiede che tale previsione ad uso pubblico venga stralciata.

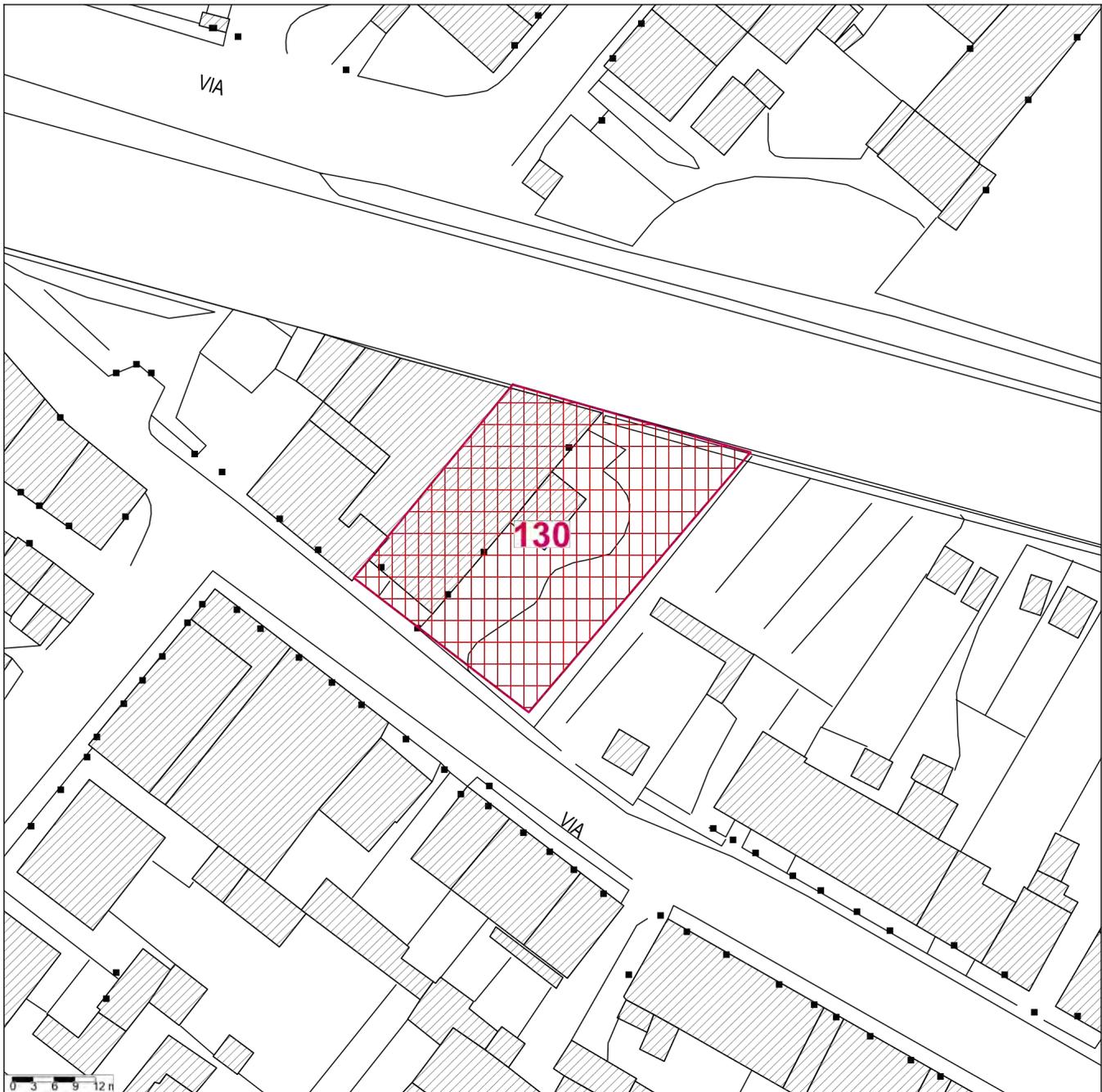
Controdeduzione tecnica:

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: 131

P.G.: 105798 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Bartoletti Franco Via Valentini, 4 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

Nell'osservazione si chiede che venga riportato nella cartografia del Regolamento Urbanistico vigente un'area edificata in via di Pippo che ancora risulta appartenere al sistema V2 con destinazione d'uso Vp. L'osservante chiede inoltre che venga prevista una ulteriore edificabilità per l'area a nord della suddetta che risulta di sua proprietà e che è a confine con un parcheggio pubblico oggetto di usi impropri e pericolosi.

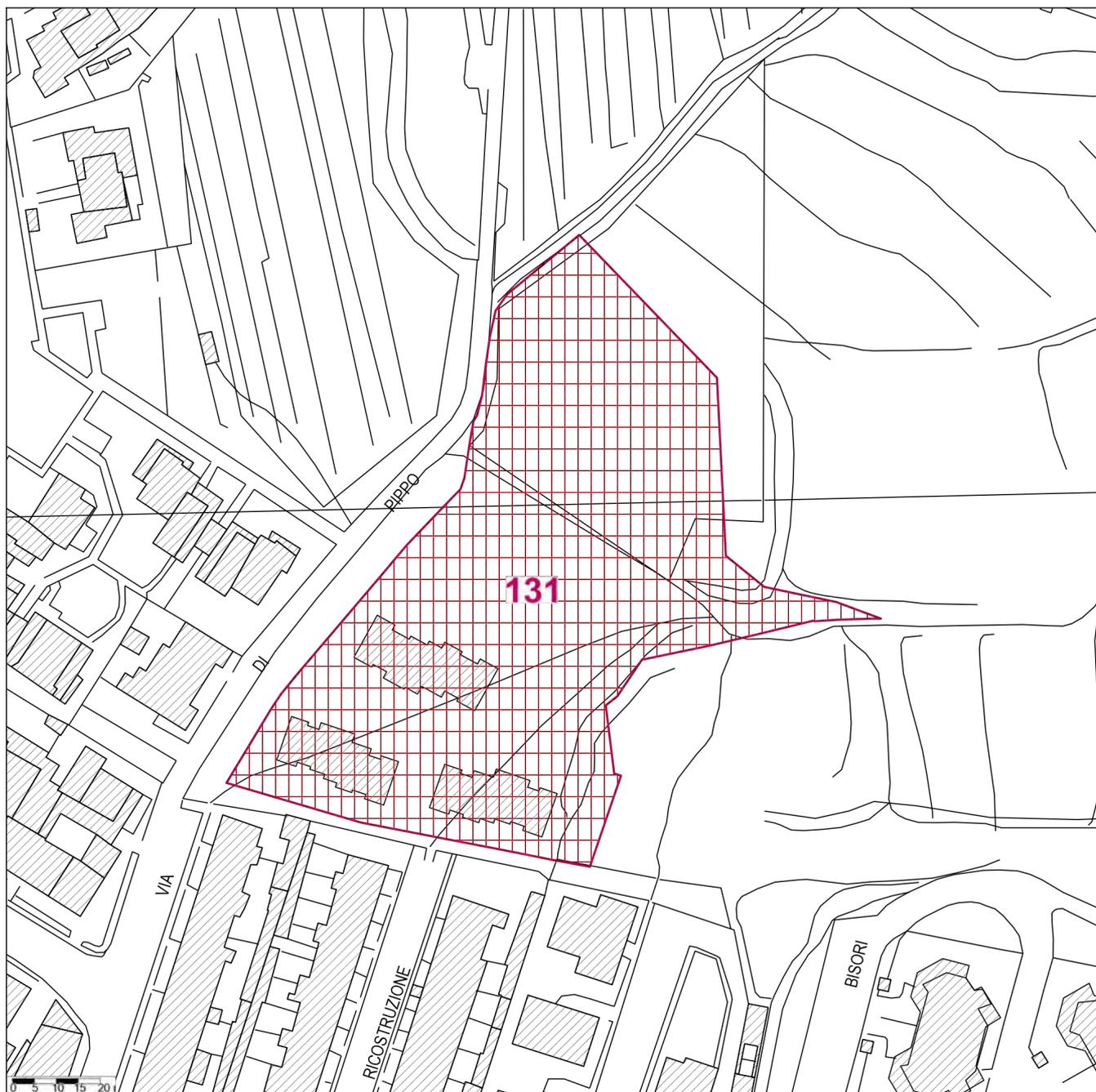
Controdeduzione tecnica:

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.

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: 132

P.G.: 105804 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Tempestini Stefano Via Tettamanti, 2 - 59100 Prato (po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Filpucci Spa con sede a Prato, Via Catani, 37

Descrizione dell'osservazione:

L'Osservazione riguarda un complesso produttivo in località S. Giorgio per il quale si chiede l'inserimento all'interno degli ambiti di rigenerazione delle aree urbane degradate, ai sensi dell'art. 74 quinquies della LR 1/2005.

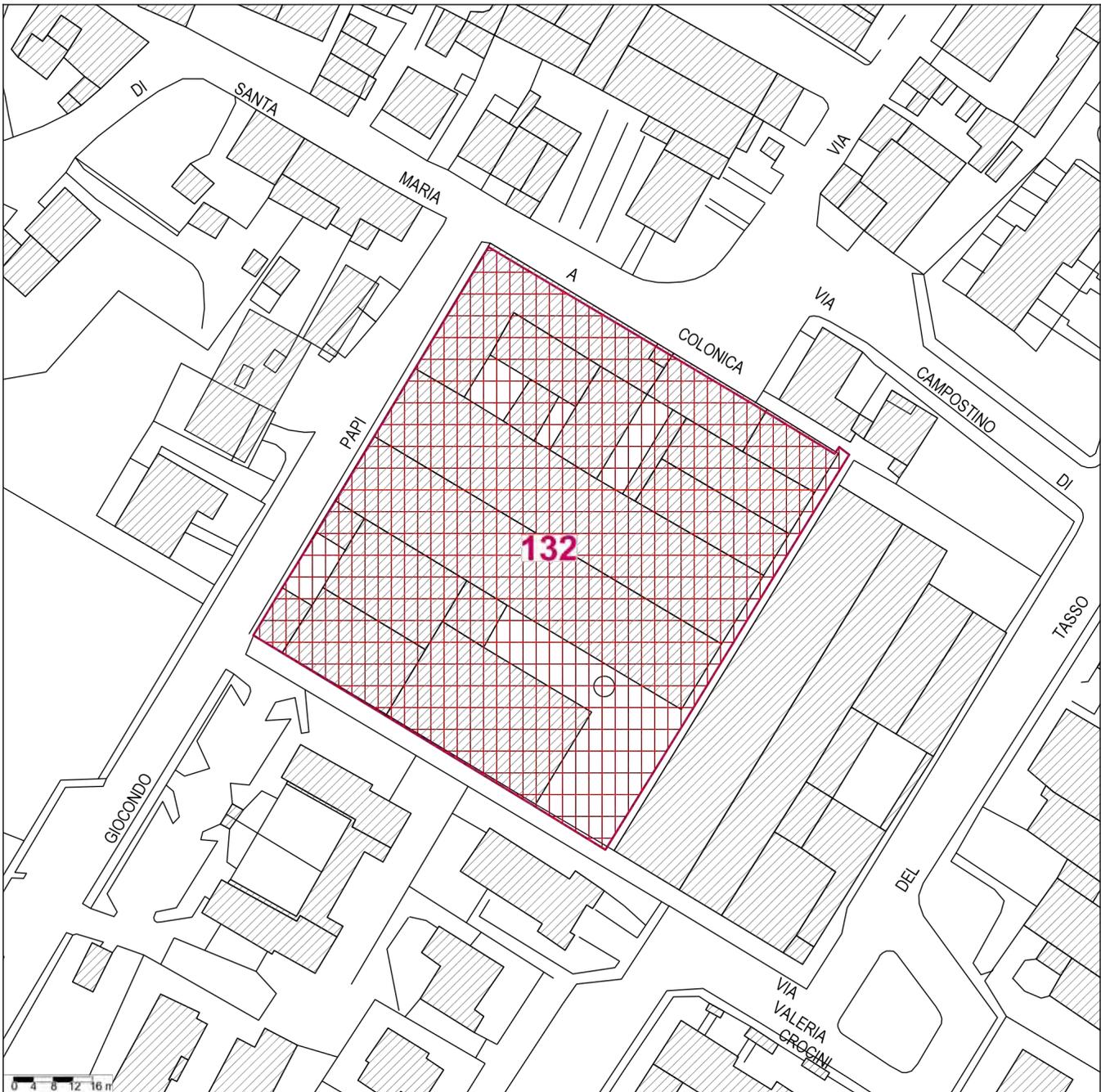
Controdeduzione tecnica:

L'Osservazione, pur essendo pertinente, non può essere accolta poichè negli elaborati del Piano Strutturale adottato non vengono definiti tali ambiti ma, all'art. 48 comma 5 della "Disciplina di piano" viene indicato che l'Amministrazione con apposito atto li individuerà al fine di attivare le procedure di cui all'art. 74 sexies della LR 1/2005.

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: 133

P.G.: 105808 **del:** 07/08/2012

Presentata da: Fiaschi Dilva

Fiaschi Cristina

Baroncelli Patrizia

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda alcuni terreni in località Galciana in fregio alla via Galcianese per i quali gli osservanti chiedono che vengano indicati come aree soggette ad un unico "Piano Complesso di Intervento" oppure, se inseriti all'interno di un Piano Complesso di più vaste dimensioni, come una unica Unità Minima di Intervento autonoma.

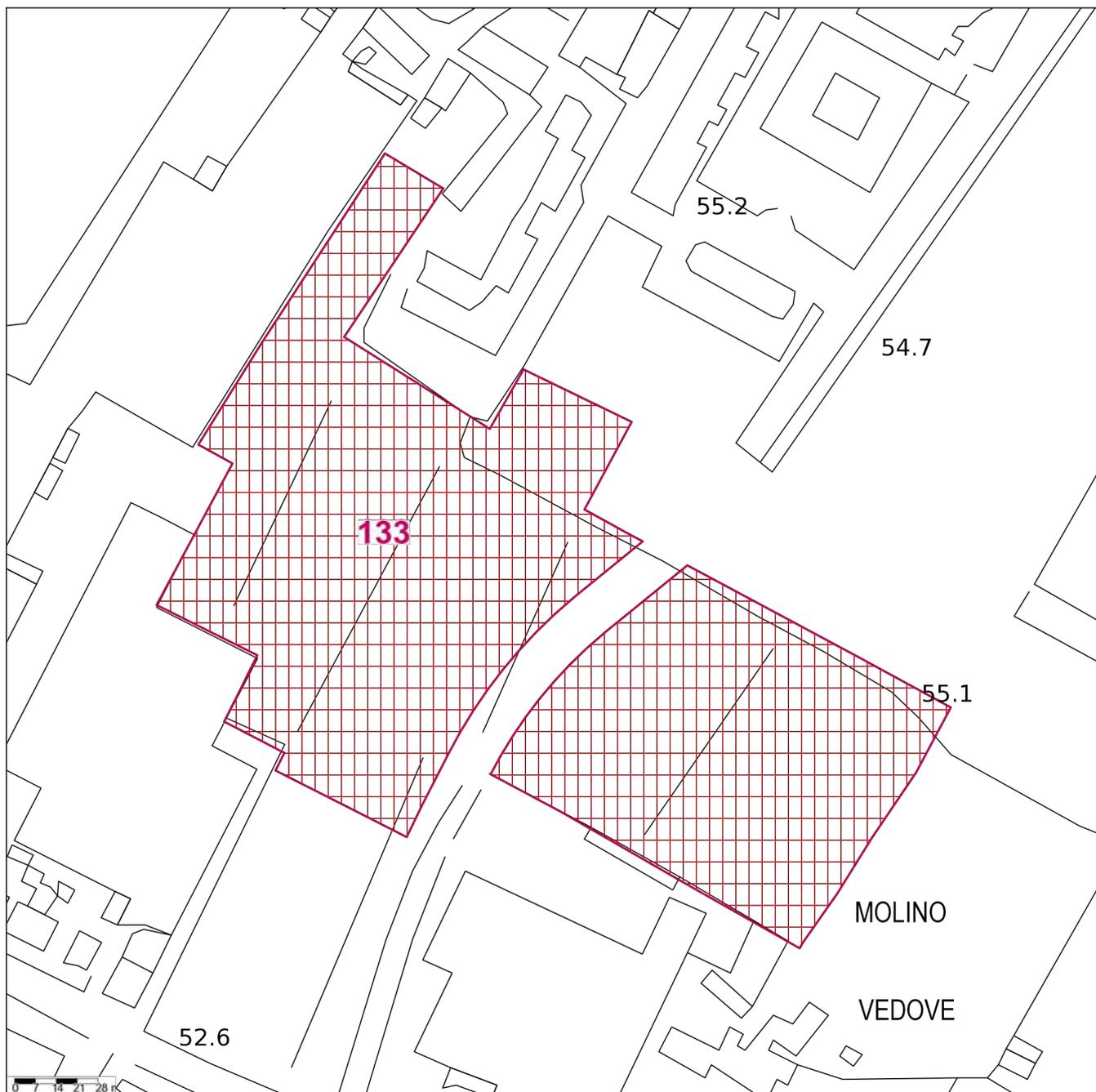
Controdeduzione tecnica:

La richiesta presentata dagli osservanti rientra tra le prescrizioni per gli atti di governo del territorio che il Piano Strutturale può definire e individuare secondo l'art. 4 comma b della LR 1/2005. Il Piano Strutturale adottato ha scelto di non individuare nessun intervento da realizzare mediante i Piani Complessi di Intervento definiti all'art. 56 della LR 1/2005, in quanto la fattispecie del Piano Complesso di Intervento sembra cancellata dalla proposta di modifica alla LR 1/2005 in corso di elaborazione e non è stata quasi mai applicata. 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: 134

P.G.: 105995 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Pascarella Gianni Via Bligny, 149 - 59100 Prato (Po)

Matarazzo Carmine Via Albertesca, 33 - 59100 Prato (Po)

Moschella Adalgisa Via Albertesca, 33 - 59100 Prato (Po)

Bocchicchio Giuseppe Via Argonne, 10 - 59100 Prato (Po)

Bruno Michele Via Bligny, 18 - 59100 Prato (Po)

Presentini Serenella Via Bligny, 18 - 59100 Prato (Po)

Pittalà Gaetano Via Boccherini, 1 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privati cittadini e legale rappresentante

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda diversi lotti vuoti limitrofi su via Isola di Lero per i quali i diversi proprietari chiedono una variante al Regolamento Urbanistico vigente per modificare la destinazione prevista da commerciale a residenziale.

Controdeduzione tecnica:

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.

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: 135

P.G.: 106001 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Neri Sandra Via pistoiese, 656 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda dei fabbricati ad uso residenziale e produttivo oltre che alcuni terreni nelle vicinanze di via Viaccia a Narnali. Nella tavola Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, i fabbricati e relative pertinenze sono classificati come "Ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze", mentre nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, un ambito più ampio è inserito negli ambiti caratterizzati "Borghi storici" (anche se l'osservante ha indicato erroneamente l'ambito "contesti urbani di pregio"). Una porzione delle aree era stata prevista in cessione alla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere di urbanizzazione, convenzionate a seguito dell'approvazione del PdR 159/2006 denominato Rosalinda. L'osservante chiede che tali aree siano escluse dall'invariante "Borghi storici" per non limitare l'utilizzo delle aree oggetto di interventi urbanizzativi, sia convenzionati con l'amministrazione comunale che privati.

Controdeduzione tecnica:

L'individuazione di invarianti relative agli ambiti caratterizzati, 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 1 definisce i borghi storici come "la forma caratterizzante il popolamento della pianura, iscritta nella maglia reticolare dei fossi, gore e strade e svolgono un'importante ruolo morfologico, sociale e paesaggistico".

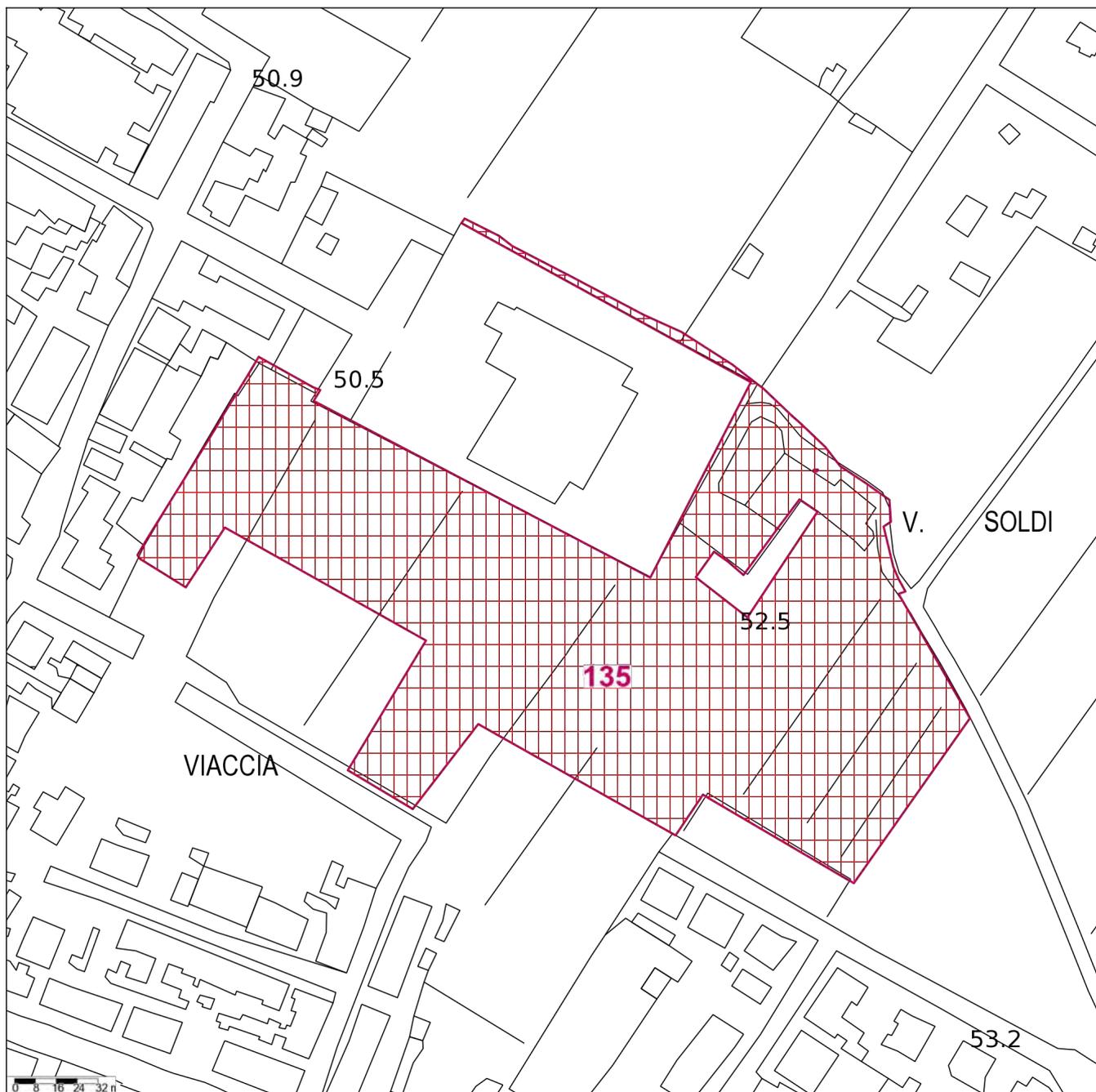
Nel caso in oggetto l'attribuzione della invariante "Ambiti caratterizzati: i borghi storici" non costituisce alcuna limitazione alla realizzazione di piani attuativi già previsti dal Regolamento Urbanistico vigente e già oggetto di convenzione.

L'osservazione non può dunque essere accolta.

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: 136

P.G.: 106006 **del:** 09/08/2012

Presentata da: Becagli Roberto Via Scaldagrillo, 4 - 59016 Poggio a Caiano (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società lanificio Mazzetti Duilio srl con sede in Prato, Via Ferrarini, 4

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un immobile produttivo in via Ferrarini al Soccorso per il quale viene chiesta una variante al Regolamento Urbanistico vigente per modificare la destinazione prevista da terziario a residenziale, così da omogenizzarsi con l'area limitrofa che ha già questo carattere.

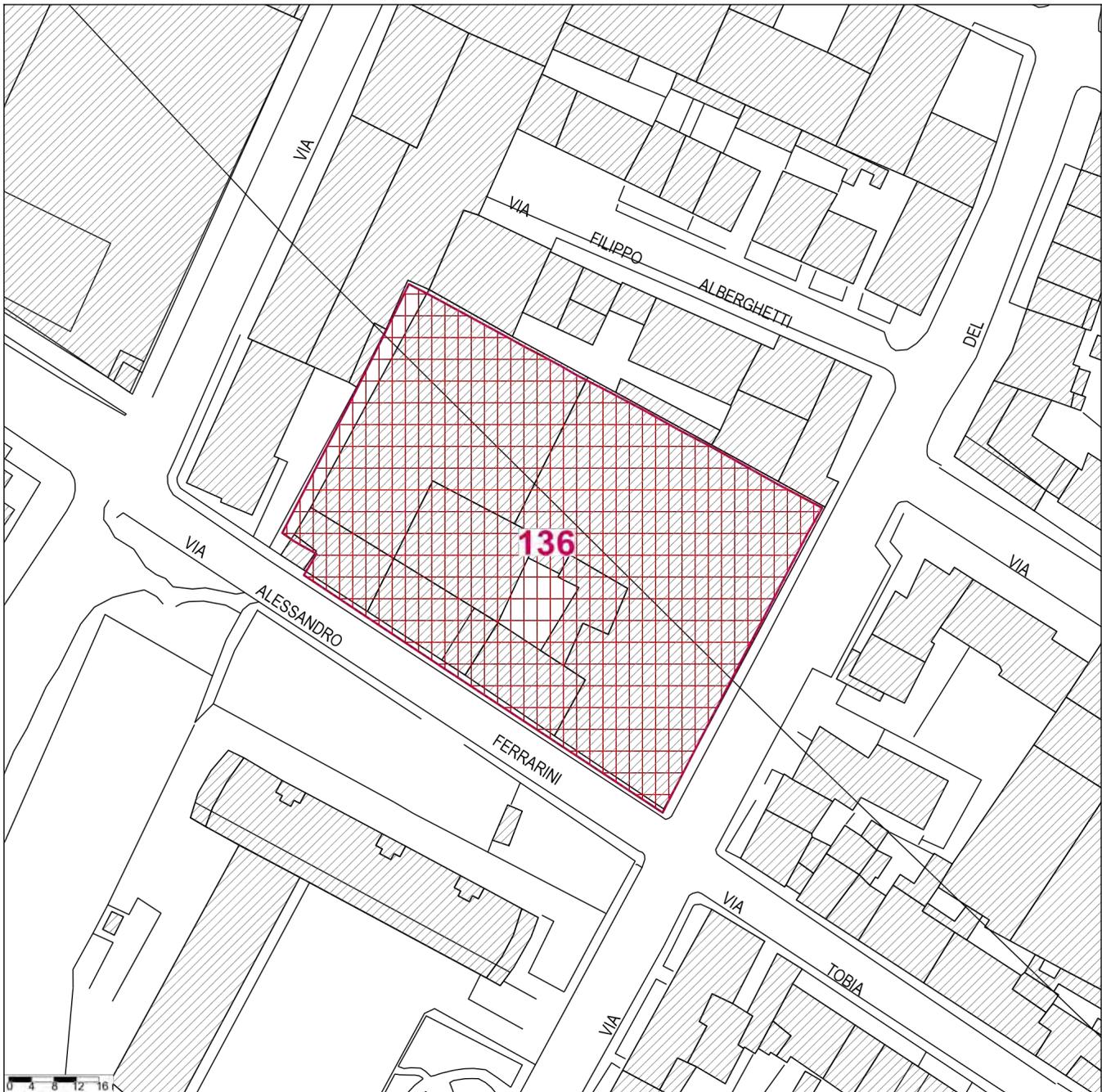
Controdeduzione tecnica:

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: 137

P.G.: 106011 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Sguanci Vilmara Via dell'Alloro, 171 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Sguanci srl e Imibes 94 srl con sede in Prato, Via dell'Alloro, 141

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione presentata richiama integralmente i contenuti dell'istanza presentata il 24.01.2008 con P.G. 10786. La suddetta istanza chiedeva che all'area di sua proprietà, posta in via dell'Alloro, attualmente destinata V3-V6-V7.2, venisse attribuita una destinazione tale da consentire l'edificazione in parte di un impianto sportivo al coperto e in parte di un edificio residenziale.

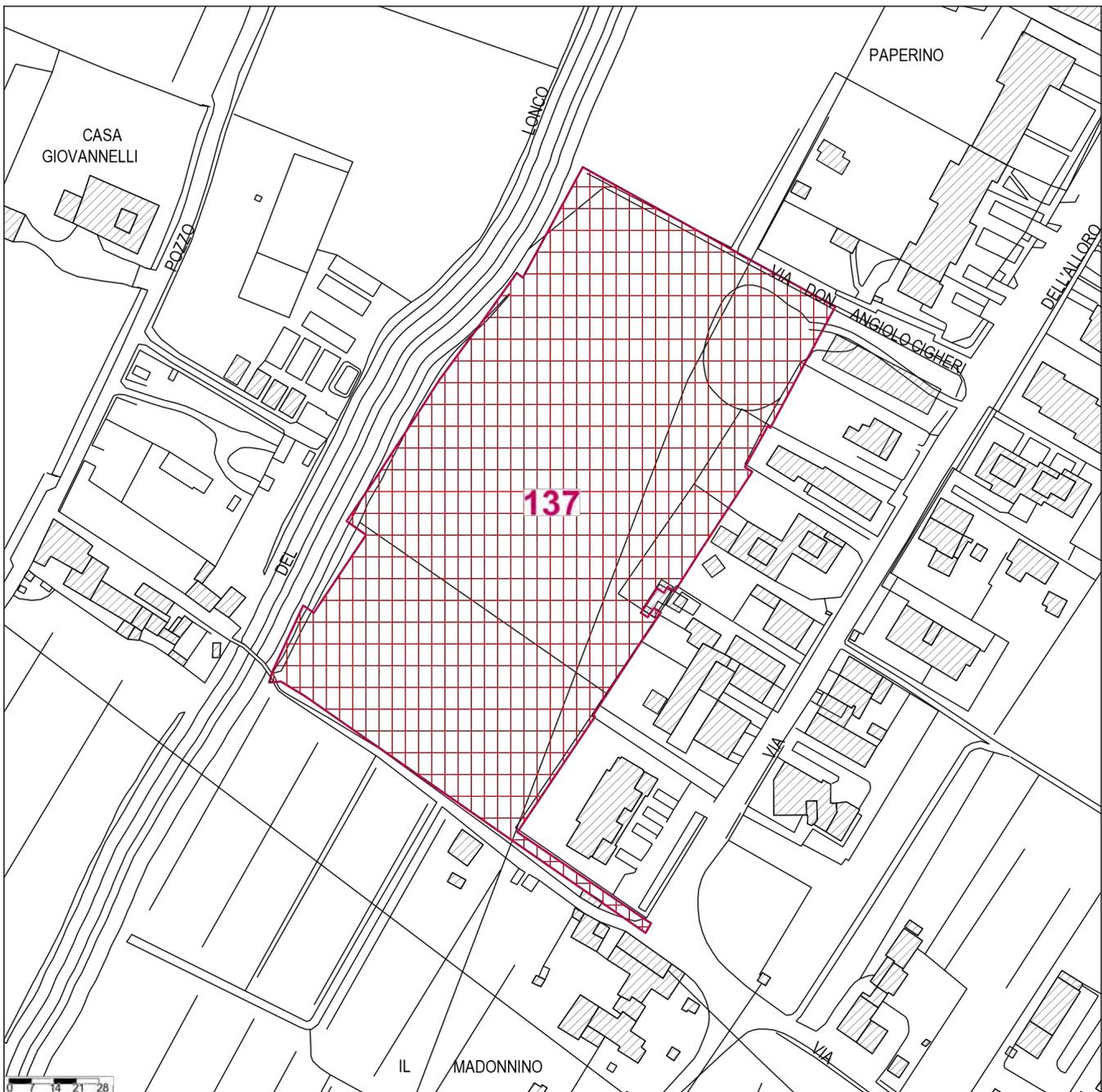
Controdeduzione tecnica:

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





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: 138

P.G.: 106019 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Gori Gabriella Via Erbosa, 33 - 59100 Prato (Po)

Gori Vinicio Via Erbosa, 33 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda diversi fabbricati attualmente ad uso residenziale e produttivo ubicati tra via Erbosa e via Tofani. Nell'elaborato Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa, la parte con destinazione produttiva viene considerata come "Complesso produttivo di valore tipologico" ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano, mentre la parte con destinazione residenziale viene in parte considerata come "patrimonio edilizio presente al 1954". Inoltre, nell'elaborato Es.3C, l'intera proprietà è ricompresa nell'ambito caratterizzato "aree miste".

1. L'osservante chiede che per il complesso edilizio in oggetto venga modificata l'attribuzione di "complesso di valore tipologico" nella tav. Es.3A in quanto ritiene che l'immobile non abbia più i caratteri originari, viste le trasformazioni subite negli anni a seguito di modifiche all'impianto distributivo.

2. Per lo stesso motivo chiede l'esclusione degli edifici residenziali dal "patrimonio edilizio presente al 1954".

Controdeduzione tecnica:

1. 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.

La richiesta dell'osservante non può dunque essere accolta.

2. Per quanto riguarda l'invariante "patrimonio edilizio presente al 1954", l'individuazione 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.

L'osservazione risulta pertanto 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: 139

P.G.: 106024 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Vannucci Giovanni Via del Palco, 156 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Azienda Agricola San Right con sede a Prato Via del Palco 156

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un vasto terreno agricolo in località San Giusto sul quale insistono un complesso colonico padronale ed altri annessi.

Il fabbricato è classificato come "ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze" nella tavola Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa. L'area di proprietà ricade interamente nella "struttura agroambientale" individuata nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, e conseguentemente nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, in quest'ultima è classificata come "area prevalentemente agricola".

L'osservante rileva che l'area è adiacente all'ambito caratterizzato "contesti urbani di pregio"; da una verifica sugli elaborati si presume che il riferimento fosse all'ambito caratterizzato "borghi storici", in particolare il borgo di San Giusto.

Considerando l'area in stretta connessione con le preesistenze edificate sulla via Piazzanese, l'osservante chiede:

1. di ampliare il perimetro del borgo di San Giusto nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, includendo una porzione dei terreni di proprietà al fine di dare una continuità ai luoghi e coerenza nei confronti delle preesistenze già edificate senza alterare la continuità agroambientale.
2. di inserire una porzione delle aree in area urbana togliendo l'invarianza della "Struttura agroambientale", sempre per adeguarsi alle preesistenze edificate.

Controdeduzione tecnica:

1. L'individuazione di invarianti relative agli ambiti caratterizzati, 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 1 definisce i "borghi storici" come "la forma caratterizzante il popolamento della pianura, iscritta nella maglia reticolare dei fossi, gore e strade" che "svolgono un'importante ruolo morfologico, sociale e paesaggistico".

Nel caso a cui si riferisce l'osservazione, il borgo di San Giusto comprende l'edilizia storicizzata attorno alle viabilità principali, anch'esse di antica costituzione, e le emergenze architettoniche del borgo, punto di aggregazione e di riferimento per la popolazione residente (pieve di S. Giusto, circoli etc.). L'area oggetto di osservazione non è stata inclusa nel perimetro del borgo in quanto area fortemente caratterizzata dall'uso agricolo senza particolare relazione con il borgo stesso.

La richiesta dell'osservante non può dunque essere accolta.

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 della configurazione complessiva del sistema e per la continuità tra gli 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: 140

P.G.: 106027 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Scarpi Ottavio Via Montello, 5

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area in località Maliseti con fronte principale su via Mozza dei Gelli. Nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificata come prevalentemente agricola su cui ricade la struttura agroambientale. A parere dell'osservante tale classificazione non è corretta, trattandosi di un'area che possiede le stesse caratteristiche di altre aree adiacenti che invece sono state classificate come urbane, precisando che su detta area insiste un fabbricato legittimato da condono edilizio.

Stante dette premesse chiede che:

1. l'area sia classificata come urbana
2. da essa sia stralciata la "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.

Nel caso specifico l'area per la quale si chiede la classificazione come "area urbana" risulta parte di un ampio ambito territoriale riconosciuto come "area prevalentemente agricola"

di cui allo stato di fatto ne possiede le caratteristiche, 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.

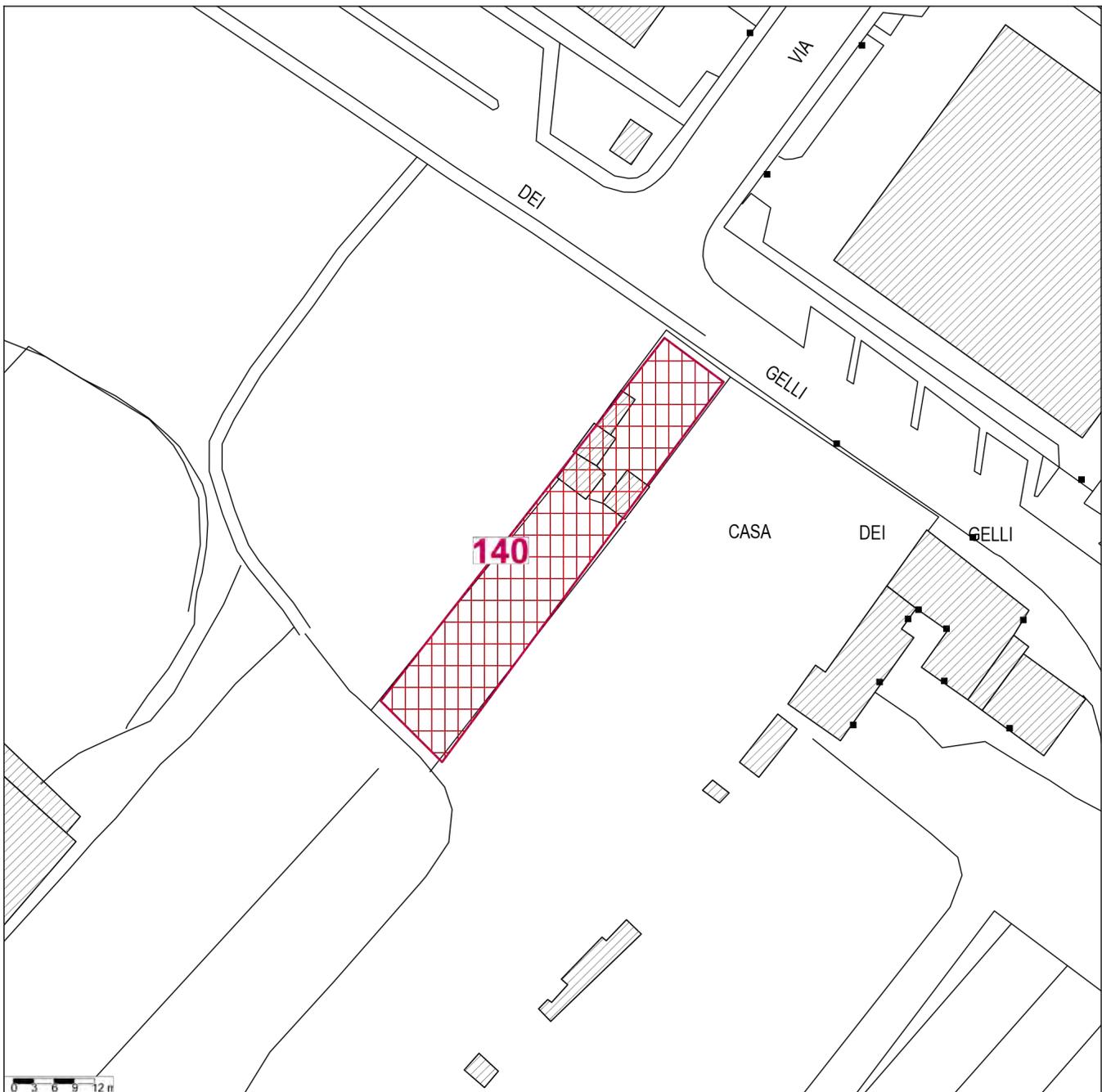
Inoltre, i caratteri ed i valori che il Piano Strutturale riconosce alla "Struttura agroambientale" ed il ruolo strategico che le viene attribuito sono coerenti con quanto disposto negli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare PIT e PTCP.

Nel caso specifico, si rileva che l'area in oggetto possiede le stesse caratteristiche delle aree limitrofe inserite anch'esse nella "Struttura agroambientale" pur rimanendo al margine 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: 141

P.G.: 106068 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Nencini Mara Gabriella via Della Rondine, 28/1 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda alcune aree poste tra via Rondine e via per il Poggio Secco lungo le pendici della Calvana, attualmente adibite a pertinenza privata ed in parte coltivate a oliveto.

Il richiedente contesta l'inserimento delle aree di proprietà all'interno dell'invariante "Complessi paesaggistici" nella tav. Es.3c - Ambiti caratterizzati, in quanto l'edificazione circostante, costituita da edifici multipiano, ne ha compromesso il valore presente. L'osservante chiede che:

1. il limite dell' invariante si attesti su via del Poggio Secco, consentendo in futuro all'area di proprietà una valorizzazione edificatoria.
2. per il Sistema 2a "Calvana- La dorsale" il dimensionamento del PS introduca Sul aggiuntiva da nuova edificazione.

Controdeduzione tecnica:

1. L'individuazione di invarianti relative agli ambiti caratterizzati, 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 si può rilevare che lungo la via per il Poggio Secco permane ancora un notevole valore paesaggistico proprio grazie alla presenza ben integrata di ville e complessi di origine rurale (villa Morghen, Villa S. Cristina) e aree agricole adibite ad olivi e parchi ad uso pubblico (parco della Sacra Famiglia).

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 stesse.

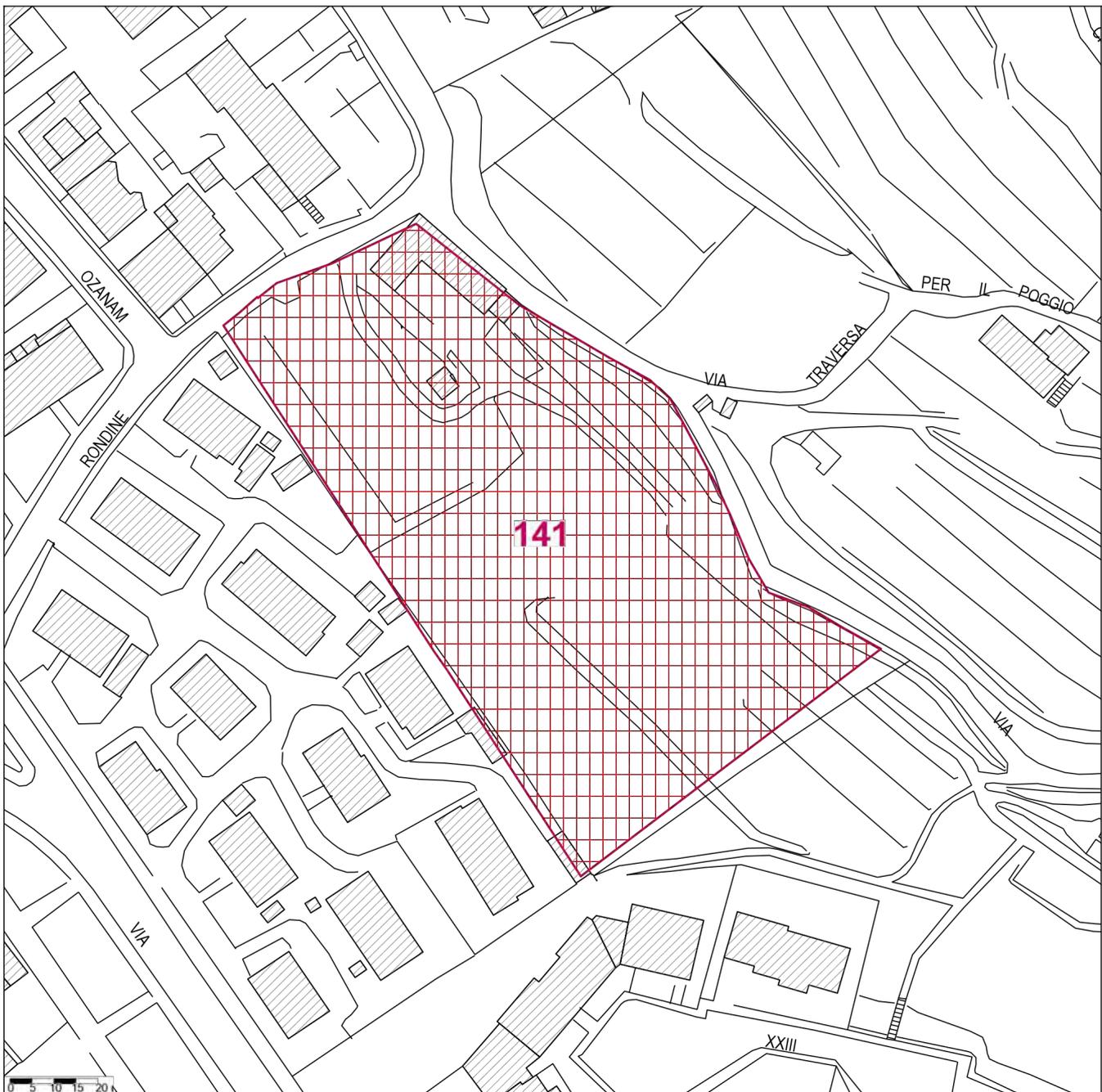
L'osservazione risulta pertanto non accoglibile.

2. Per quanto riguarda il dimensionamento del Subsistema 2a "La Calvana / la dorsale", si precisa che l'obiettivo principale del sistema è la valorizzazione e la tutela della fascia pedecollinare, la conservazione delle sistemazioni agrarie storiche, la salvaguardia dei valori identitari, il mantenimento delle praterie di crinale. L'osservazione risulta dunque 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: 142

P.G.: 106071 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Da Riva Valerio via Atto Vannucci, 3/4 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda dei terreni in località Castelnuovo, lungo via Traversa della Rugea prospicienti il campo da calcio. Il richiedente, comproprietario, rileva che in prossimità ci sono le nuove edificazioni di espansione dell'abitato di Castelnuovo (a 200 mt circa) e che sui terreni confinanti insistono due fabbricati. Per questo motivo chiede che la sua proprietà sia tolta dalle aree esclusivamente agricole e inserita in area urbana.

Controdeduzione tecnica:

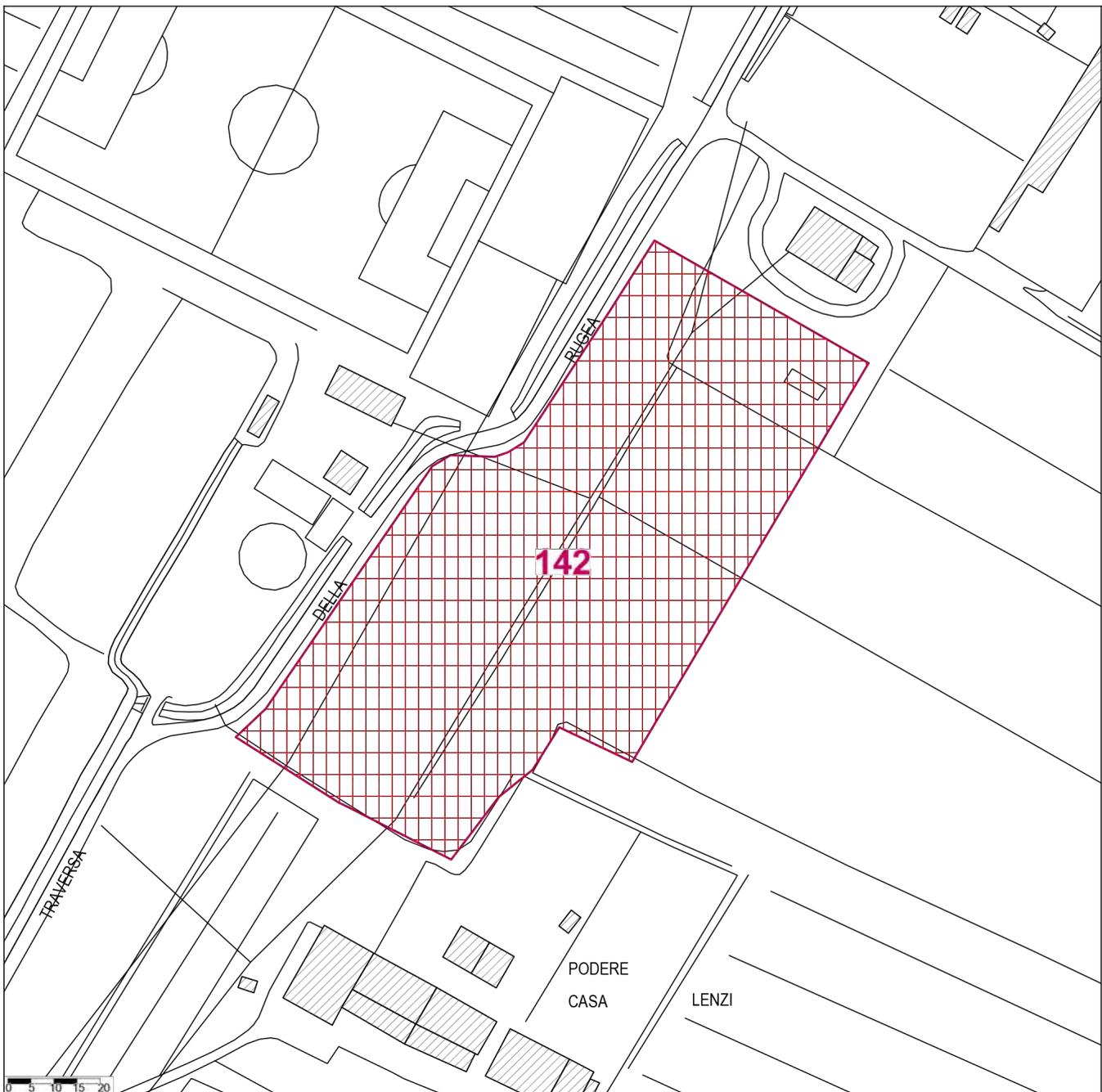
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di 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.

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" 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

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: 143

P.G.: 106075 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Da Riva Valerio via Atto Vannucci, 3/4 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda una porzione di terreno prospiciente via Castelfidardo che il vigente Regolamento Urbanistico destina a verde pubblico. L'osservante richiede che l'area indicata venga considerata area urbana nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli.

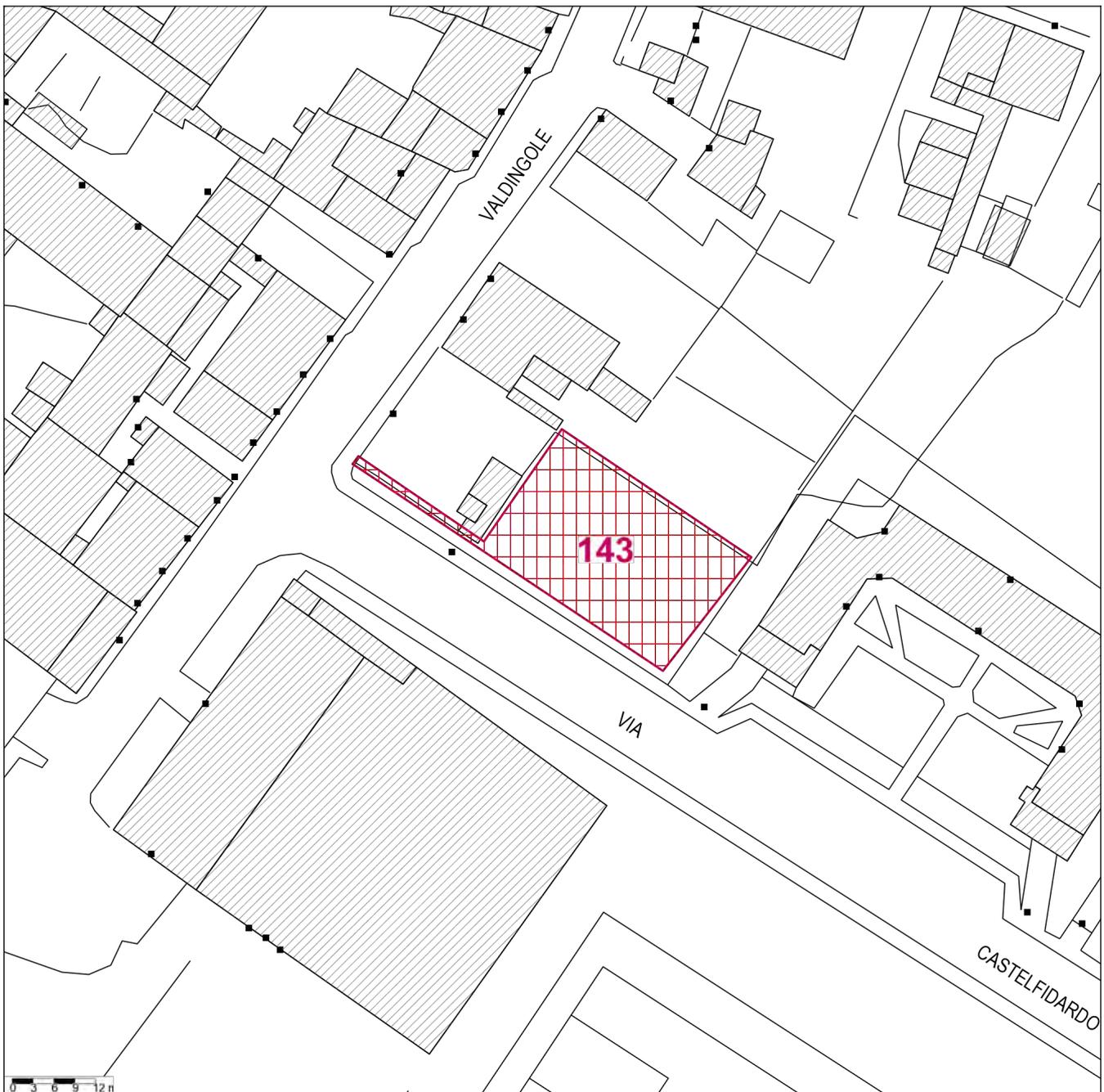
Controdeduzione tecnica:

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: 144

P.G.: 106078 **del:** 08/08/2012

Presentata da: Ciervo Paolo via Vittorio Veneto , 13 - 59100 Prato (Po)

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Cafaggio srl

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area situata tra via di Baciacavallo e via del Ferro, interessata dal PdR 210/2008 adottato con DCC 108 del 02.12.2010. L'osservante richiede che tale area sia inserita tra le aree urbane della tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, del Piano Strutturale adottato, in modo che il nuovo Piano tenga conto del PdR adottato.

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

