



**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:** 145

**P.G.:** 106084      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Fanti Vasco via Fornacelle, 68 Montemurlo (Po)

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente società Viaccori srl

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una porzione molto ampia di territorio agricolo situato lungo via Lille tra le località di S. Maria a Colonica e Paperino in adiacenza alla gora Viaccori.

Il richiedente rileva che dette aree, che nel vigente Regolamento Urbanistico hanno destinazione "a verde", sono classificate come prevalentemente agricole dal Piano strutturale adottato. Essendo situate in vicinanza ad aree urbane ed essendo già presenti infrastrutture e viabilità, chiedono che dette aree siano inserite in area urbana.

**Controdeduzione tecnica:**

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

Per le aree in oggetto si precisa che il Regolamento Urbanistico vigente prevede la destinazione agricola e non a verde come erroneamente indicato dall'osservante. Da verifiche effettuate l'area in oggetto, anche se contigua ad insediamenti esistenti, presenta ad oggi caratteristiche di area agricola a tutti gli effetti, 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:** 146

**P.G.:** 106118      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Scuffi Abati Andrea via Montalese, 84/C - 51010 Pistoia (Pt)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Siluanli.srl, Via Catani 21 Prato

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto una porzione di terreno non edificato compreso tra via Labriola e via Giolica di Sotto attualmente coltivate a olivi. Il richiedente osserva che le aree di sua proprietà sono state inserite dalla tav. Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, all'interno delle "aree agricole di pregio" e ritiene tale definizione impropria e contraddittoria in quanto tale area non appartiene alle Sistemazione agrarie storiche (tav. Av.03 del Quadro conoscitivo) e nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, è inserita in area urbana.

L'osservante rileva inoltre che la sua proprietà confina con un'area di proprietà comunale inserita nel Piano Unitario di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Comunale, con finalità edificatorie.

L'osservante chiede che la sua proprietà venga esclusa dall'invariante "aree agricole di pregio", in modo da poter valorizzare nel futuro Regolamento Urbanistico almeno alcune porzioni a fini edificatori, eventualmente integrandosi con le previsioni edificatorie comunali in un unico comparto edificatorio.

**Controdeduzione tecnica:**

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

L'area oggetto di osservazione riguarda una porzione pedecollinare in cui, dagli studi agronomici riportati nel Quadro conoscitivo alla tav. Av.22 - Sintesi della dinamica 1824/2007: tavola delle tendenze di trasformazione, si rileva la persistenza di colture legnose (in particolare oliveto) dal 1824 ad oggi.

L'osservazione non può dunque essere accolta.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Strutturale:** Nessuno

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:** 147

**P.G.:** 106122      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Biancalani Luigi Via Galcianese, 17/2 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Arciconfraternita della Misericordia di Prato

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione suggerisce in via precauzionale l'estensione ad ovest della fascia di rispetto del cimitero della Misericordia fino a 100 ml dal previsto ampliamento.

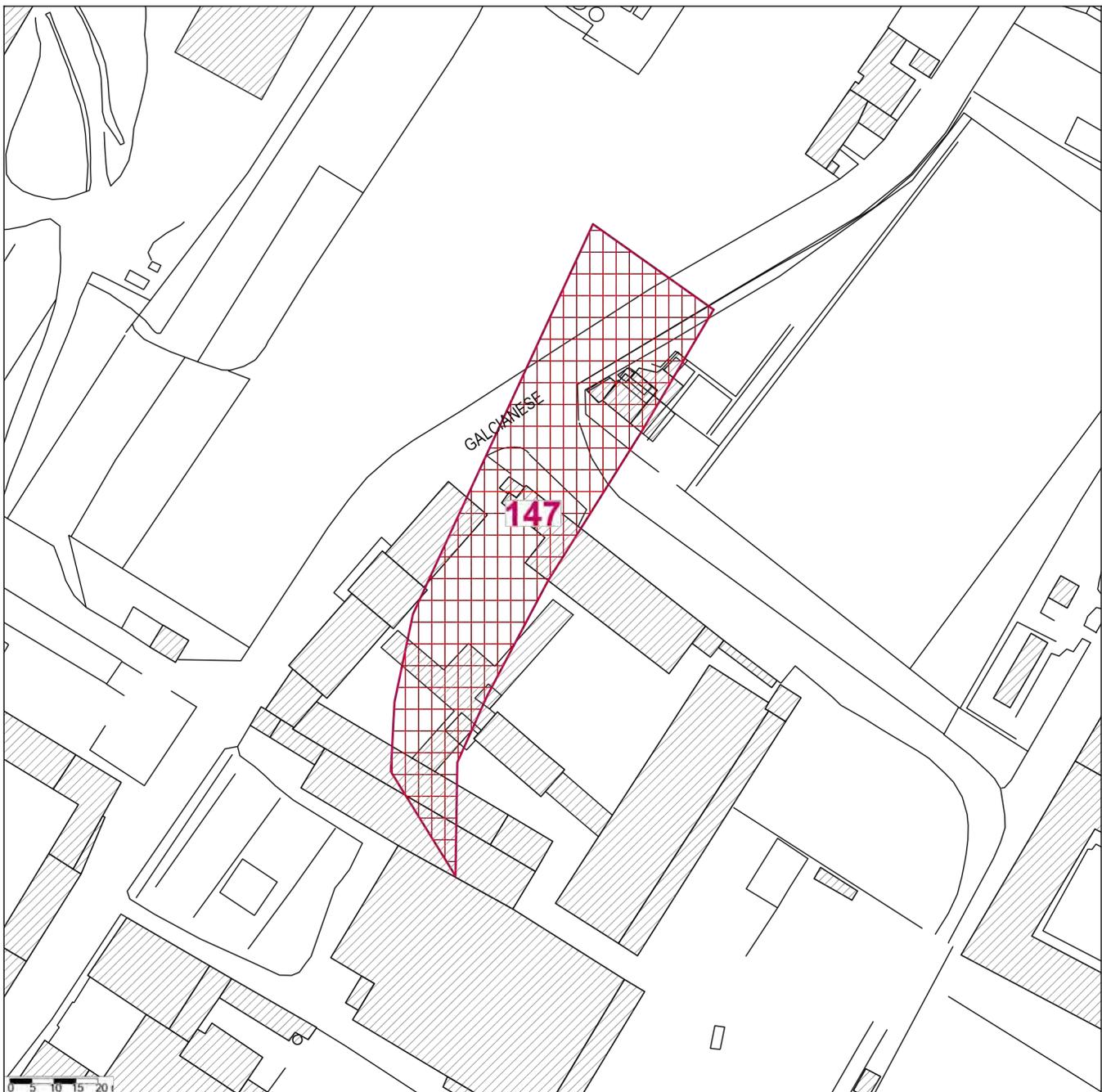
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale non ha competenza in materia di rispetto cimiteriale né può apportare correzioni ai perimetri delle relative fasce di rispetto. Queste ultime 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. Pertanto l'osservazione è da considerarsi non pertinente.

**Accogliibilità:** Non pertinente

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

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

**Osservazione numero:** 148

**P.G.:** 106127      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Bettazzi Floro via G. Braga, 86 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha come oggetto alcuni terreni posti lungo via Bellandi e via Pieragnoli a Tavola, confinanti con il Peep 11 e inseriti in un contesto interessato negli ultimi anni da trasformazioni edilizie. L'area in oggetto è inserita nella tavola ES.3C - Ambiti caratterizzati, all'interno della invariante "Borghi Storici". Vista la vicinanza con aree di recente edificazione l'osservante chiede che i suoi terreni siano esclusi da tale perimetrazione e propone vengano escluse anche altre aree limitrofe (non di sua proprietà), ritenute anch'esse non idonee a tale definizione.

**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". Anche nel caso oggetto di osservazione si può rilevare come il borgo di Tavola strutturi la propria edilizia storicizzata lungo una viabilità anch'essa di antica costituzione (via Braga) e che ancora persistono margini ineditati più o meno ampi tra essa e le espansioni più recenti. Tali aree di margine sono state valutate in stretta connessione con l'edificato storico e per questo inserite all'interno del perimetro dell'invariante "Ambiti caratterizzati: i borghi storici".

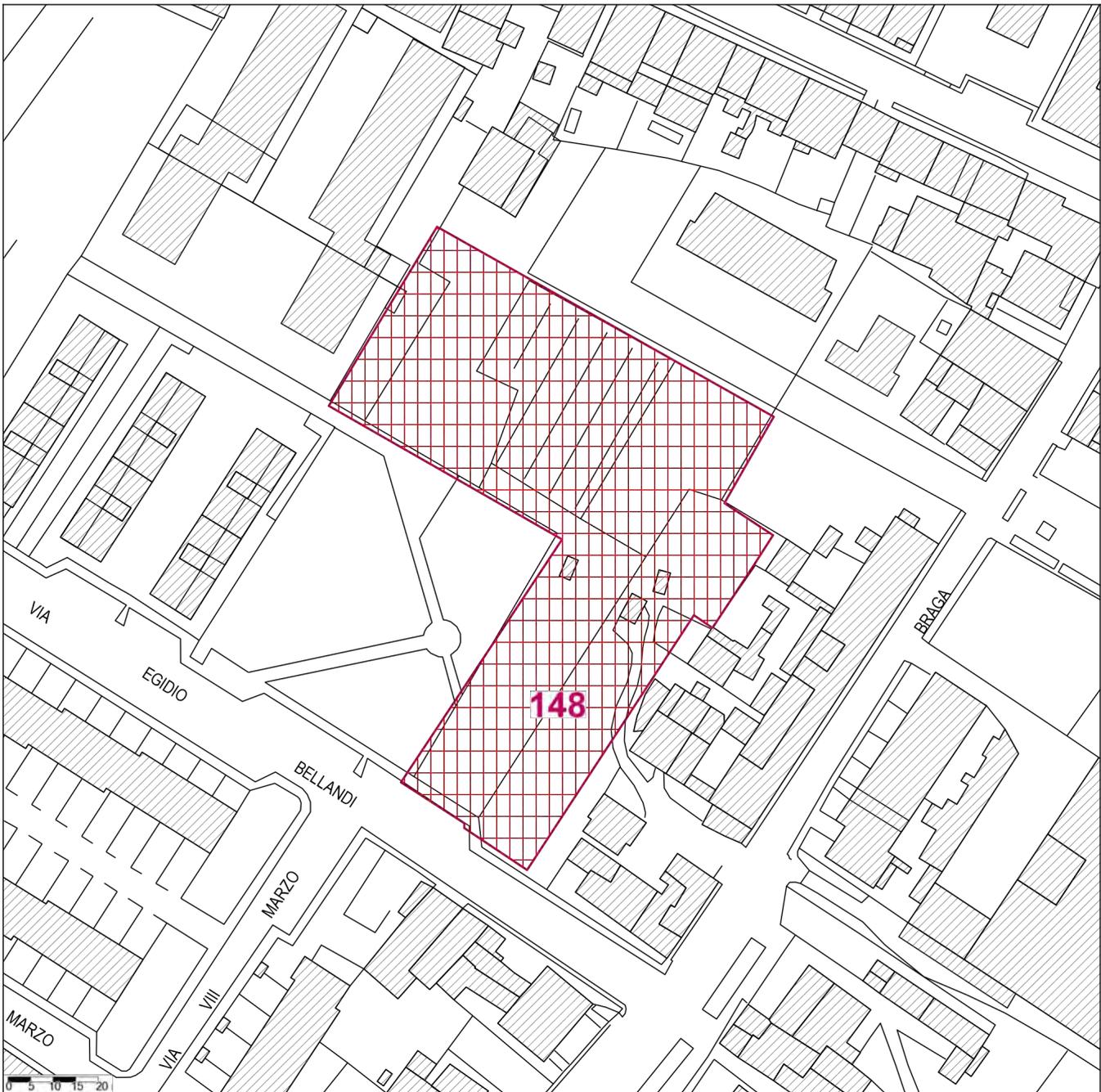
La disciplina degli interventi relativa all'invariante "Borghi storici" verrà determinata in sede di Regolamento Urbanistico, anche sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle norme del Piano Strutturale e dovrà contenere le disposizioni previste dall'art. 75 comma 1 delle norme del Piano Strutturale.

L'osservazione non può dunque essere accolta.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

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

**Osservazione numero:** 149

**P.G.:** 106129      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Preti Andrea Via Albiano, 5 Montemurlo (Po)

Cecchi Antonio Via Lunga di Cafaggio - 59100 Prato (Po)

Tonelli Piera Via Lunga di Cafaggio, 29 - 59100 Prato (Po)

Cecchi Massimiliano Via Lunga di Cafaggio, 29 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare Argonauta snc il primo, gli altri in qualità di privati cittadini

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda alcune aree di proprietà degli osservanti e anche altre aree limitrofe, poste tra via Lunga di Cafaggio e via del Lazzaretto in località Le Badie. Nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, tali aree sono state classificate come prevalentemente agricole e sulle stesse insiste la "Struttura agroambientale". Secondo gli osservanti le aree in oggetto essendo incolte o utilizzate come orti privati, sono difficilmente adatte a garantire una qualsiasi continuità di valore paesaggistico e ambientale fra il sistema periurbano e il sistema agricolo aperto, la loro configurazione interclusa ne suggerisce piuttosto interventi di ricucitura della forma urbana. Pertanto, per le aree in oggetto, gli osservanti chiedono che:

1. vengano inserite in area urbana;
2. vengano escluse dalla "Struttura agroambientale".

**Controdeduzione tecnica:**

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

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

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

Inoltre, i caratteri ed i valori che il Piano Strutturale riconosce alla "Struttura agroambientale" ed il ruolo strategico che

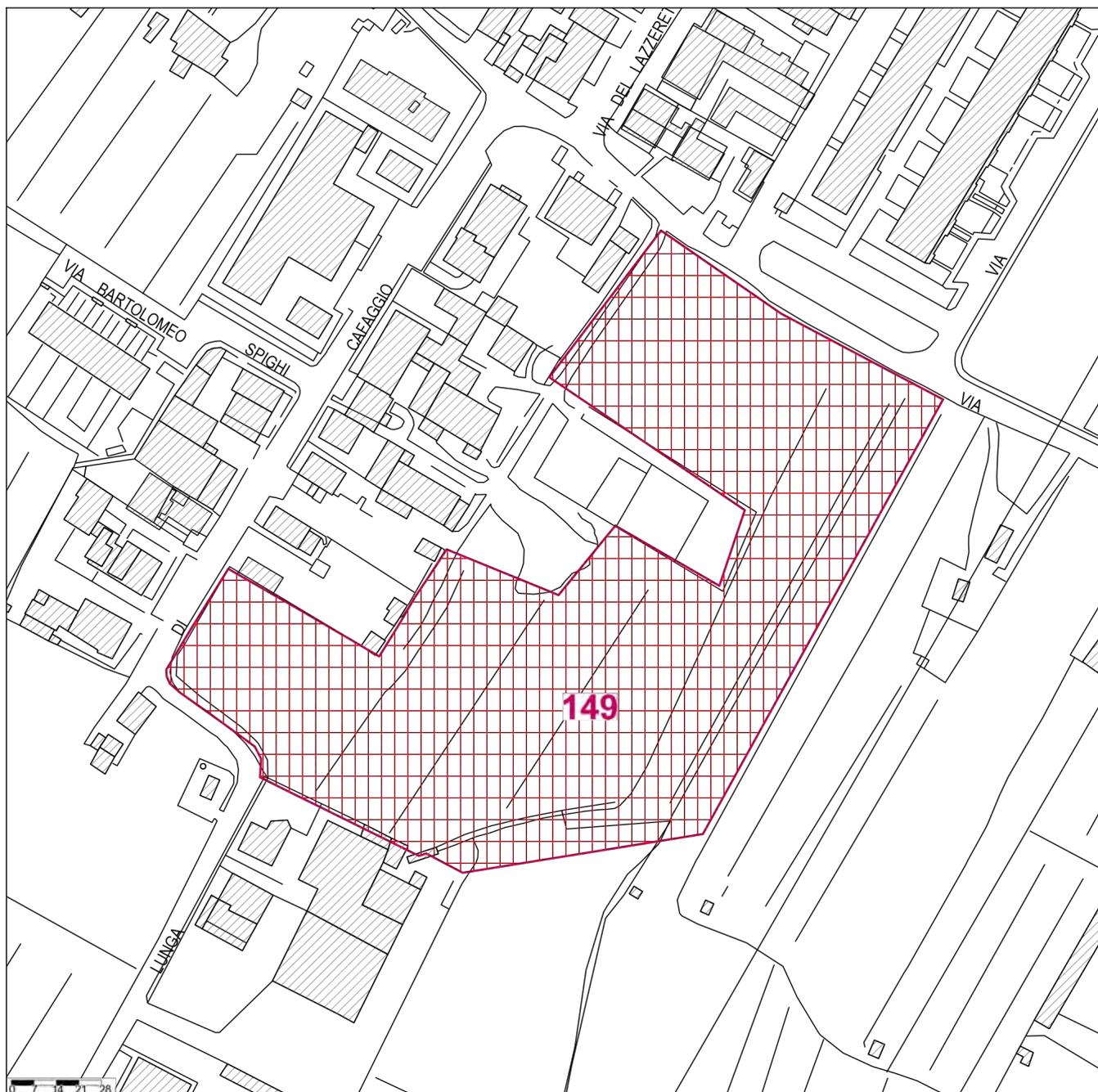
le viene attribuito sono coerenti con quanto disposto negli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare PIT e PTCP.

Nel caso specifico, la richiesta di deperimetrazione dalla struttura agroambientale si ritiene non accoglibile in quanto tale porzione di territorio rappresenta fondamentale elemento per l'unitarietà del sistema.

**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:** 150

**P.G.:** 106148      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Belli Elena Via del Castruccio - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Orchidea srl con sede in Prato

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area posta nelle vicinanze dell'abitato di Iolo lungo la via del Castruccio che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificata come area esclusivamente agricola. L'osservante ritenendo che la sua proprietà ormai da anni ha perso le caratteristiche di area agricola essendo adiacente ad un tessuto residenziale e produttivo, chiede che:

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

**Controdeduzione tecnica:**

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

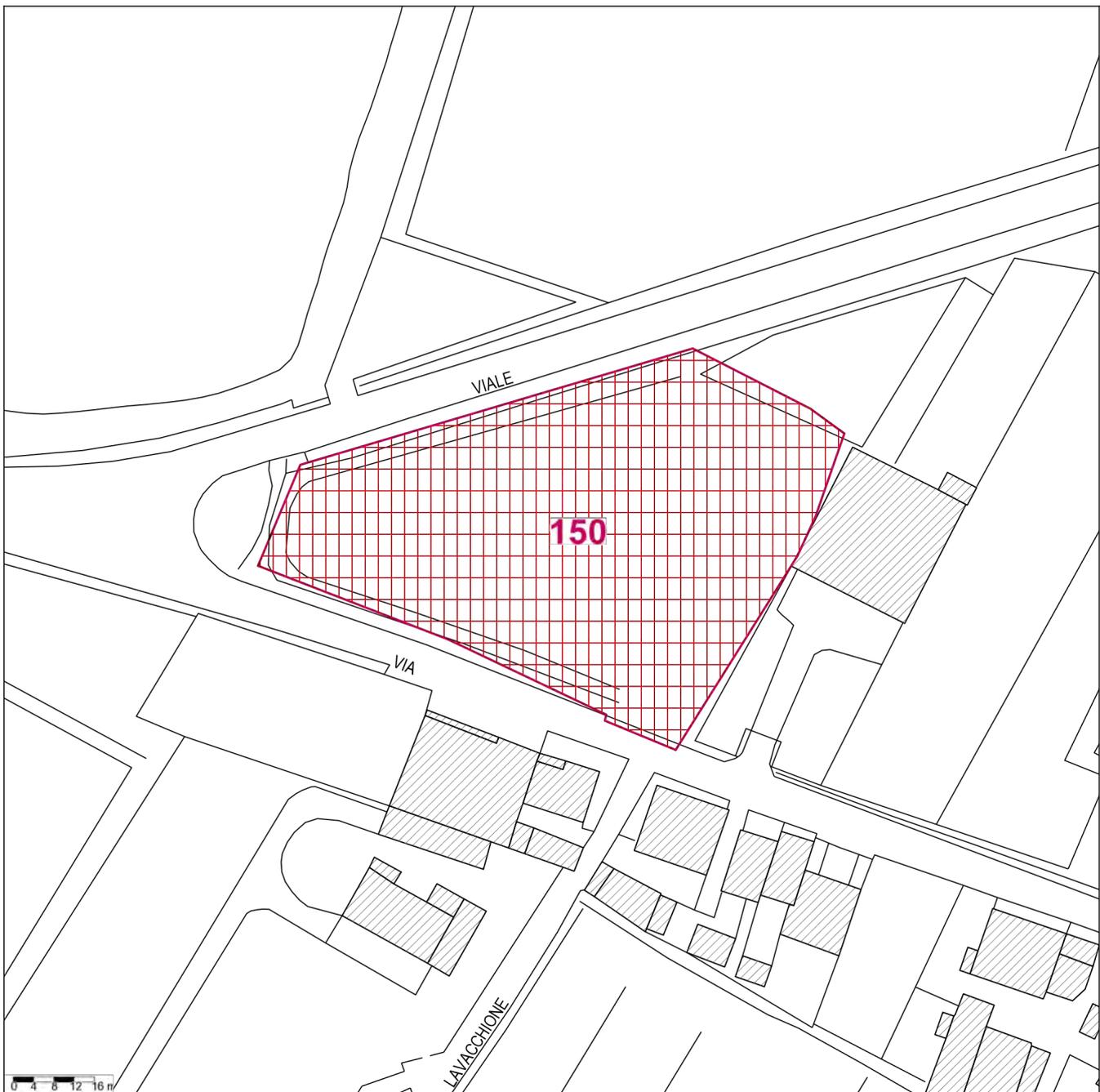
Rilevato che l'area, pur essendo limitrofa ad un'area urbana, presenta ancora le caratteristiche di un'area con funzioni agricole, e che tale classificazione è conforme al PTCP, l'osservazione risulta non accoglibile.

2. L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa, così come disposto dal capo III del DPGR n. 3/R del 2007. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

**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:** 151

**P.G.:** 106170      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Ciardi Andrea via Garosi, 33 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione tratta di una porzione di terreno non edificato con accesso da via Bisori in località la Castellina. Il richiedente ritiene che la destinazione esclusivamente agricola attribuita all'area di proprietà sia impropria in quanto è circondata da aree urbane recentemente edificate, inoltre ritiene l'area idonea ad un futuro intervento di completamento senza compromettere l'indirizzo strategico del consumo di suolo e considerando l'ampia area agricola che si trova a nord-est.

**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.

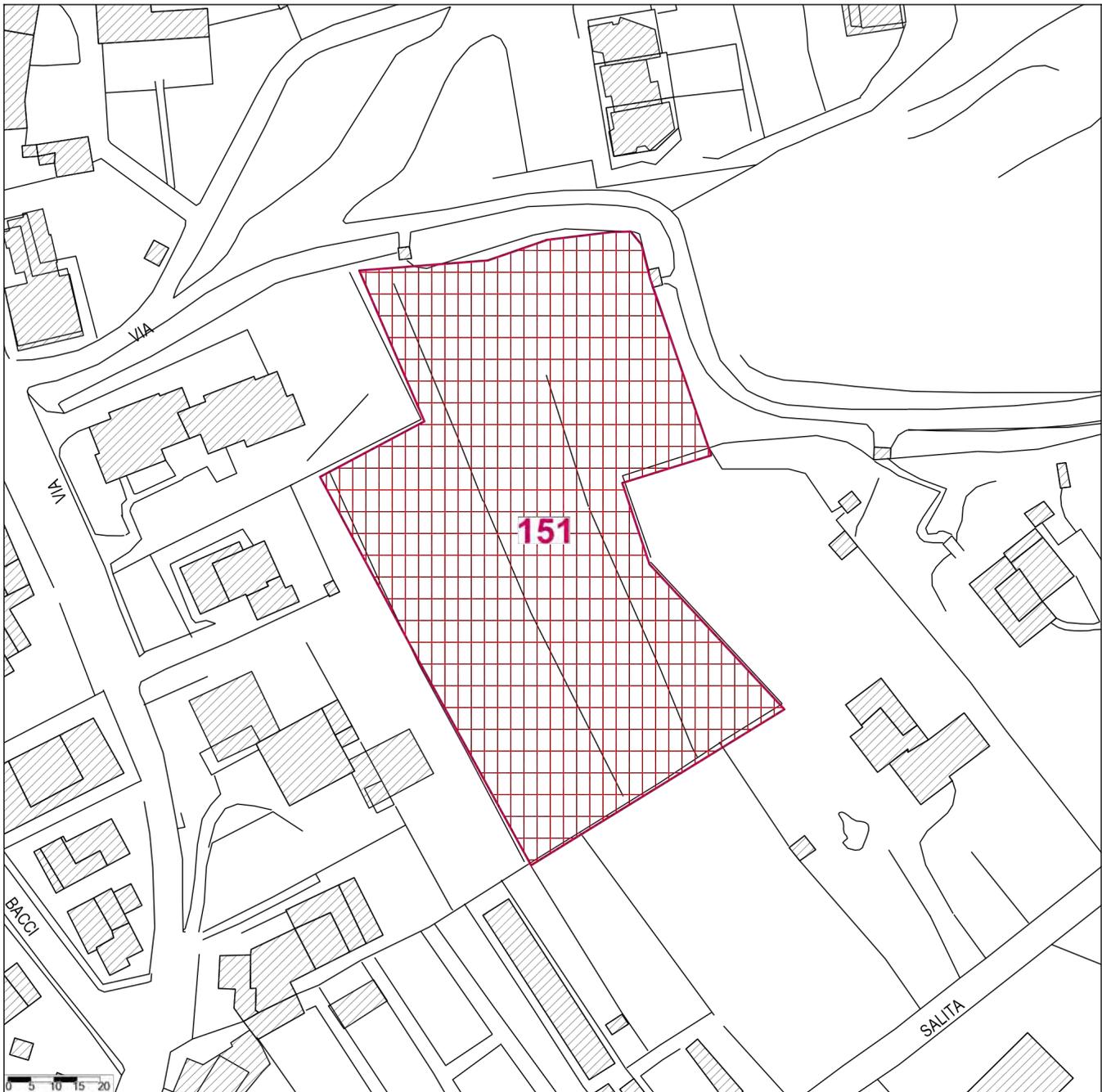
La richiesta dell'osservante presuppone la richiesta di classificare l'area come urbana.

Rilevato che l'area risulta una invariante strutturale nella tavola Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, e più precisamente una delle aree riconosciute come "sistemazioni agrarie storiche", e che è all'interno del "complesso paesaggistico" nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, 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:** 152

**P.G.:** 106175      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Becagli Lorenzo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Microtex Cotton Club spa con sede in Prato, Via Toscana 57

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una vasta area di circa 37.000 mq attestante la via delle Casacce in diramazione della via Traversa del Crocifisso, in adiacenza allo stabilimento industriale della società stessa in zona Macrolotto 1. Tali aree nella tav. Es 5 - Disciplina dei suoli, sono state classificate come prevalentemente agricole e sulle stesse insiste la struttura agroambientale. L'osservante, per poter consentire futuri ampliamenti dello stabilimento attuale o comunque poter utilizzare le aree per piazzali pertinenziali, chiede che la sua proprietà sia inserita in area urbana.

**Controdeduzione tecnica:**

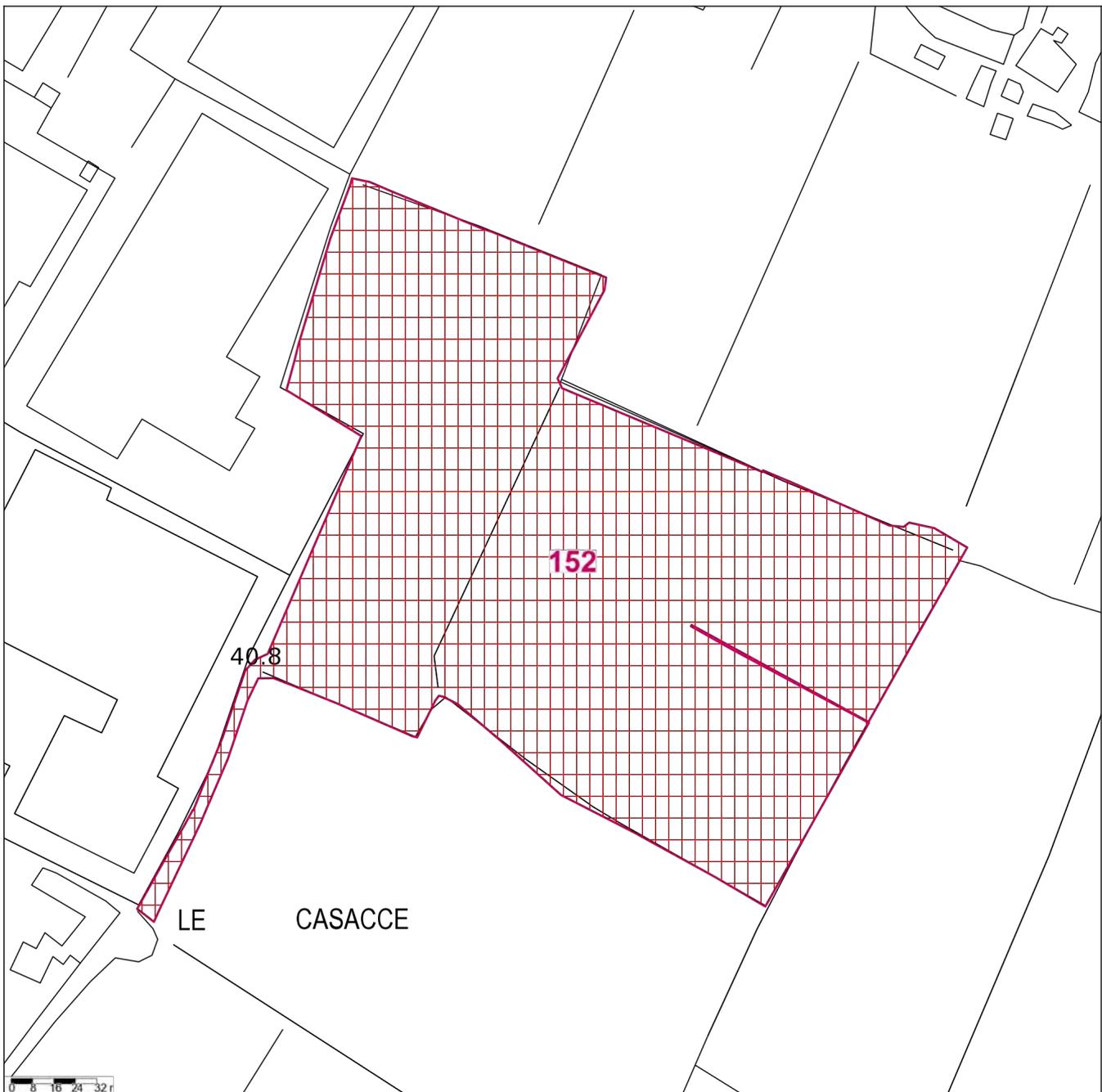
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di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

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 delle Fontanelle e il Macrolotto 1, direttamente collegata con le altre aree agricole della piana e di fondamentale importanza per la continuità dell'ambito stesso, 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:** 153

**P.G.:** 106179      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Viti Ovidio Via Torquato Tasso - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Amministratore della Società O.D srl con sede in Prato Via Torquato Tasso 25

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una vasta area lungo la via San Martino per Galceti, individuata nella Tav. Es 5 - Disciplina dei suoli, come area urbana appartenente alla "Struttura agroambientale". Nel vigente Regolamento Urbanistico l'area in oggetto appartiene al Sistema V6 con destinazione Vp e Pp, previsioni mai attuate dall'Amministrazione Comunale. L'osservante chiede che l'area in oggetto venga esclusa dalla struttura agroambientale, ritenendo quest'ultima un inutile vincolo per la sua proprietà, chiedendo quindi di considerarla semplicemente come area urbana in similitudine con il contesto.

**Controdeduzione tecnica:**

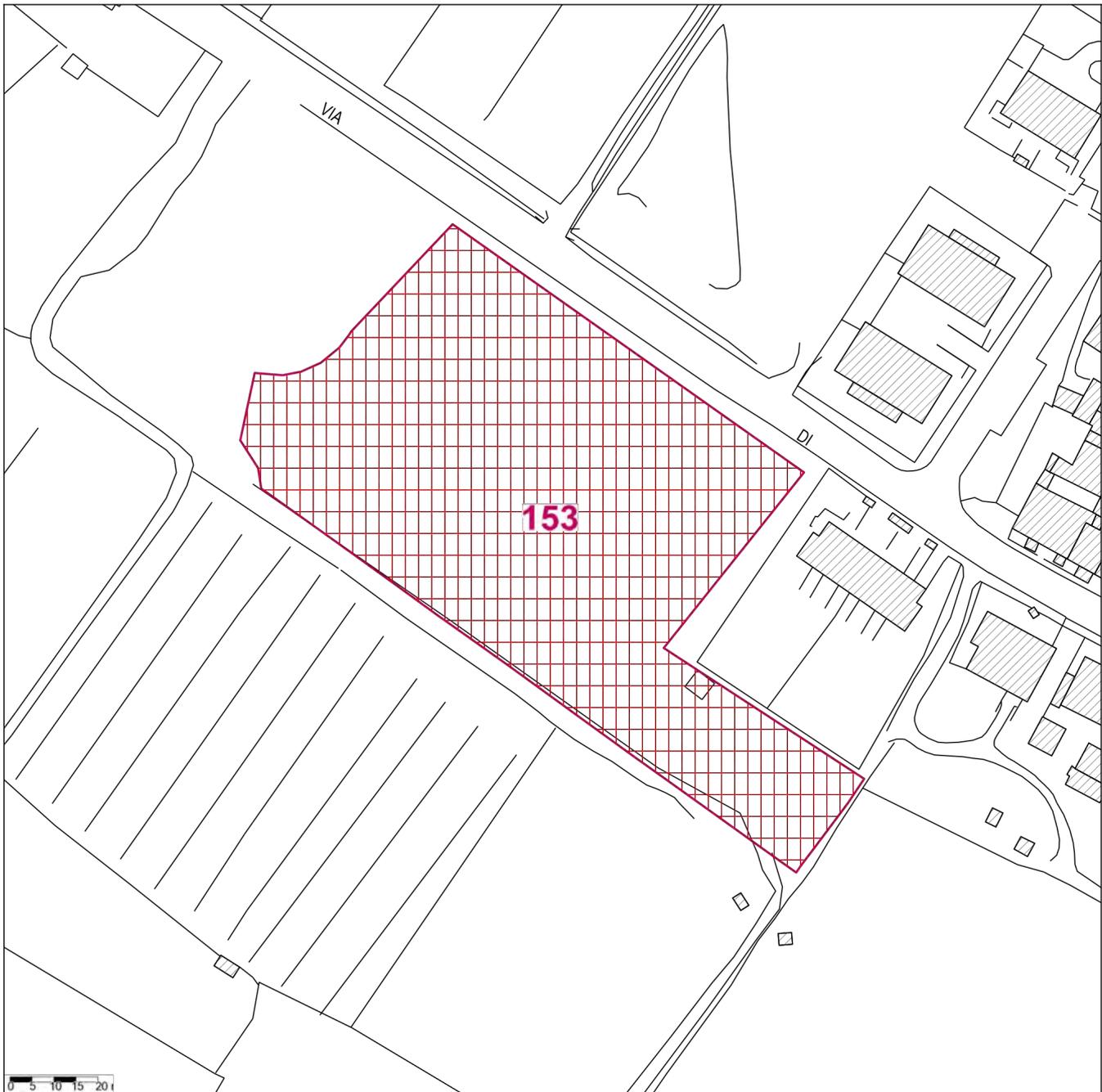
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana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





**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:** 154

**P.G.:** 106181      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Sanesi Franco Via Sem Benelli, 21 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una vasta area di circa 20.600 mq in località Galciana, nella zona denominata "Case dei Campi", in fregio alla via Fra i Campi, a nord del piano di zona di Galciana. Tali aree nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, sono state classificate come prevalentemente agricole e sulle stesse insiste la struttura agroambientale. L'osservante ritiene che l'area non sia più idonea per destinazioni agricole e che ormai abbia assunto una naturale vocazione per la realizzazione di housing sociale. Dall'osservazione presentata si desume che venga richiesta per le aree oggetto in oggetto la classificazione di 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.

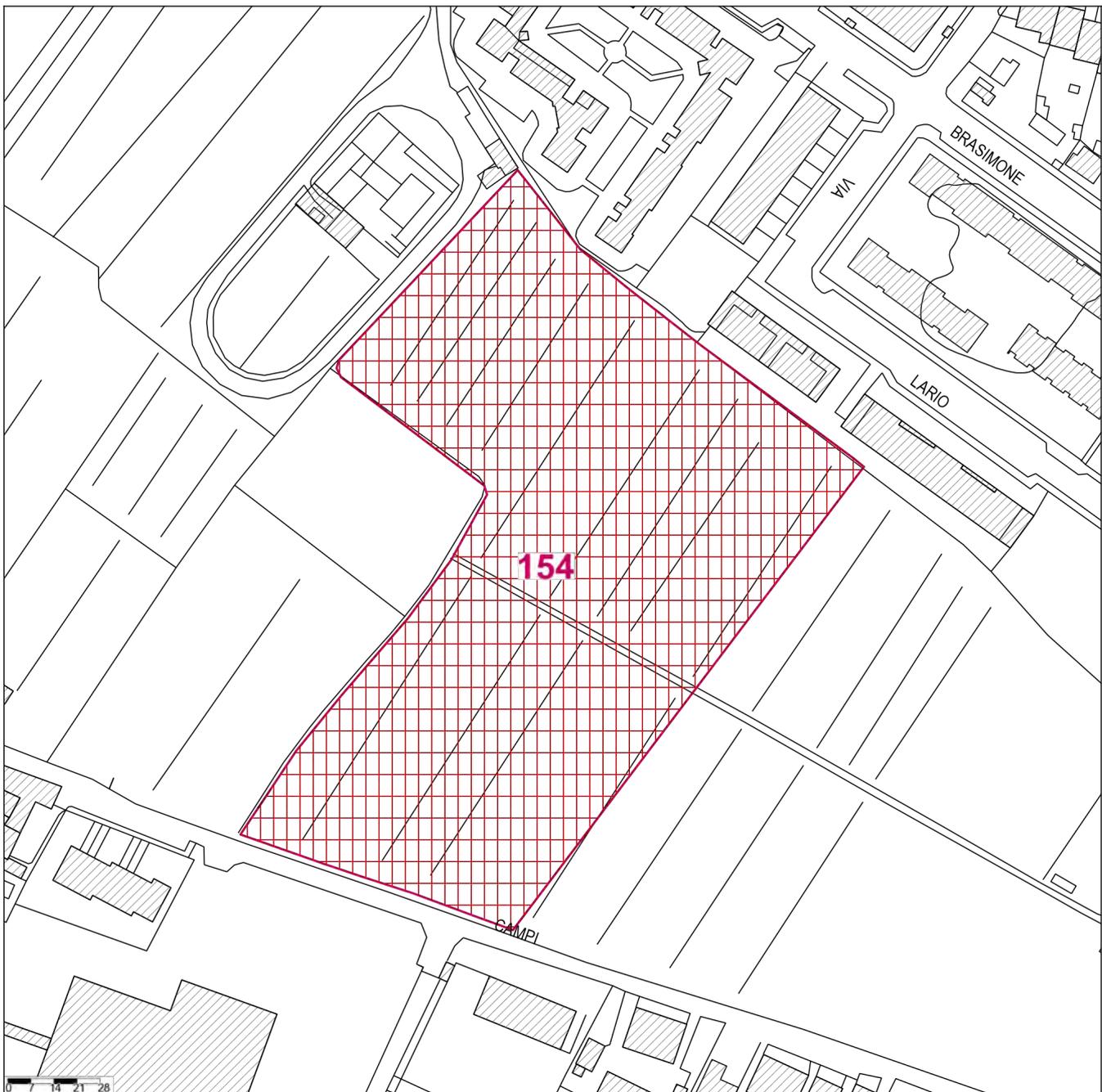
La distinzione tra area urbana e area agricola discende dal riconoscimento di uno stato di fatto o di diritto ad oggi esistente. Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della LR 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso in oggetto l'area ad oggi presenta caratteristiche di area agricola a tutti gli effetti, 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:** 155

**P.G.:** 106182      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Becherini Franco via N. D'Apulia, 7/A - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda dei terreni in località S.Ippolito in prossimità della Strada Comunale di S. Ippolito nelle vicinanze della pieve stessa. Le aree in similitudine con le aree limitrofe sono inserite all'interno dell'area esclusivamente agricola nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli.

Il richiedente ritiene che la destinazione esclusivamente agricola, che arriva in prossimità dell'abitato esistente penalizzi fortemente il nucleo storico escludendone qualsiasi espansione futura.

**Controdeduzione tecnica:**

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

Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della 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.

Pur non essendo formalizzata in questi termini, dall'impostazione dell'osservazione si deduce che l'osservante richieda l'esclusione delle aree di proprietà dall'area esclusivamente agricola.

Rilevato che l'area in oggetto risulta al centro di un ampio ambito territoriale riconosciuto come "area esclusivamente agricola" e come "Struttura agroambientale" nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, e come "complesso paesaggistico" nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, lo stralcio proposto ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità. Pertanto l'osservazione 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:** 156

**P.G.:** 106184      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Massari Giulia Via Catani, 37 - 59100 Prato (Po)

Moscardi Fabio Via della Romita, 117 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Curatori della Gommatex Jersey spa

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno in località Galciana che si incunea in un ambito completamente edificato ricompreso tra via Ciulli e via di Mezzo per lolo, individuato nella tav Es 5 - Disciplina dei suoli, come "area urbana" appartenente alla "Struttura agroambientale". L'osservante ritiene che la vocazione naturale della sua proprietà sia di "trasformazione" per consentire il completamento urbano della parte nord-est di Galciana valutando l'area in oggetto adatta anche per insediamenti di edilizia sociale. Pertanto chiede che il terreno in oggetto venga considerato come area di trasformazione.

**Controdeduzione tecnica:**

Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 della Disciplina di Piano 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.

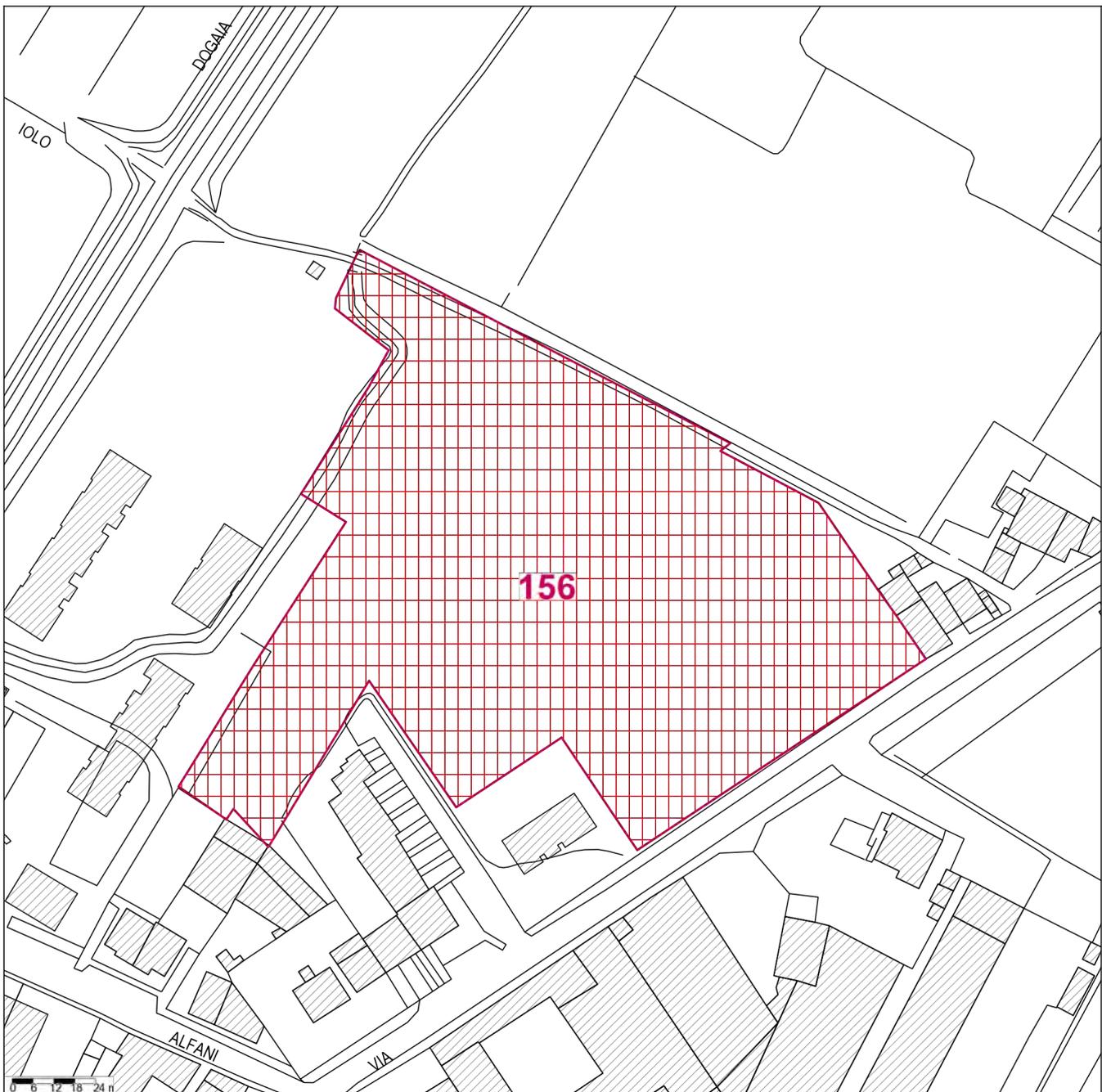
Inoltre, i caratteri ed i valori che il Piano Strutturale riconosce alla "Struttura agroambientale" ed il ruolo strategico che le viene attribuito sono coerenti con quanto disposto negli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare PIT e PTCP.

Nel caso specifico, la richiesta di deperimetrazione dalla "Struttura agroambientale" si ritiene non accoglibile in quanto tale porzione di territorio rappresenta fondamentale elemento di continuità fra le aree libere circostanti l'ospedale nuovo e le altre aree libere a sud della ferrovia.

**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:** 157

**P.G.:** 106191      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Salvadori Maria Nicoletta via Matteotti, 63 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un terreno libero di circa 6.430 mq compreso tra via Nuti e via di Pippo alle pendici della Calvana, nella zona della Castellina. L'area è inserita dalla tav. Es.5 - Disciplina dei Suoli, tra le aree ad esclusiva funzione agricola. L'osservante rileva che l'area di proprietà è circondata per tre lati da aree urbane edificate, e ritenedola adatta a proseguire l'espansione residenziale circostante, chiede l'esclusione dalle aree esclusivamente agricole.

**Controdeduzione tecnica:**

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

Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della 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.

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

Stante le premesse suddette l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 158

**P.G.:** 106194      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Zaccagnini Florio Via Cava, 58 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un terreno in località San Giusto con duplice accesso su via Cava e su via Casini. L'area in oggetto è stata individuata nella Tavola Es 5 - Disciplina dei suoli, come area urbana su cui ricade la "Struttura agroambientale".

L'osservante rileva che tale area potrebbe essere ricompresa semplicemente in area urbana prevedendo sulla stessa un completamento edilizio della zona. Pertanto si desume che la richiesta dell'osservante sia che la sua proprietà venga esclusa dalla "Struttura agroambientale".

**Controdeduzione tecnica:**

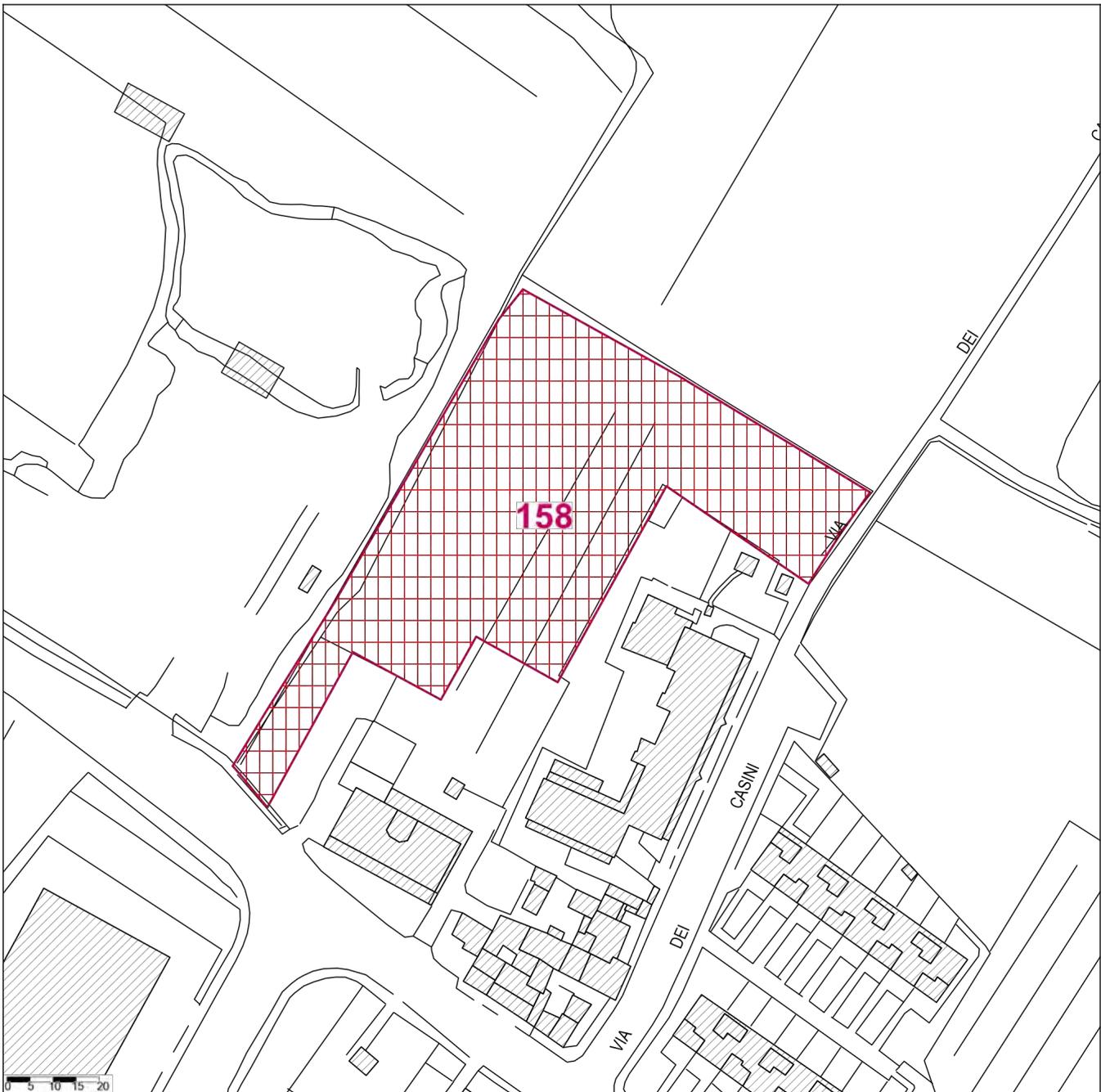
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana 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. E' un ambito trasversale che costituisce l'ossatura portante dal punto di vista eco-sistemico e di connettività dell'intero territorio, e che il PS persegue per la "Struttura agroambientale" e 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.

L'area in questione risulta di particolare importanza per il perseguimento degli obiettivi sopra esposti, 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:** 159

**P.G.:** 106196      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Magni Fabrizio via S. Leonardo da Porto Maurizio, 26 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Co.Fi.Ma via S. Leonardo da Porto Maurizio 26

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un terreno di circa 37.000 mq, ubicato tra via di Castelnuovo e via del Palasaccio, che il Piano Strutturale inserisce nell'area esclusivamente agricola con struttura agroambientale.

Il richiedente rilevando che non molto lontano sono presenti piccoli insediamenti produttivi, chiede che il terreno di proprietà sia preso in considerazione per l'eventuale insediamento di manufatti destinati a depositi sia coperti che all'aperto, senza produrre particolari danni alla attività agricola circostante.

**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.

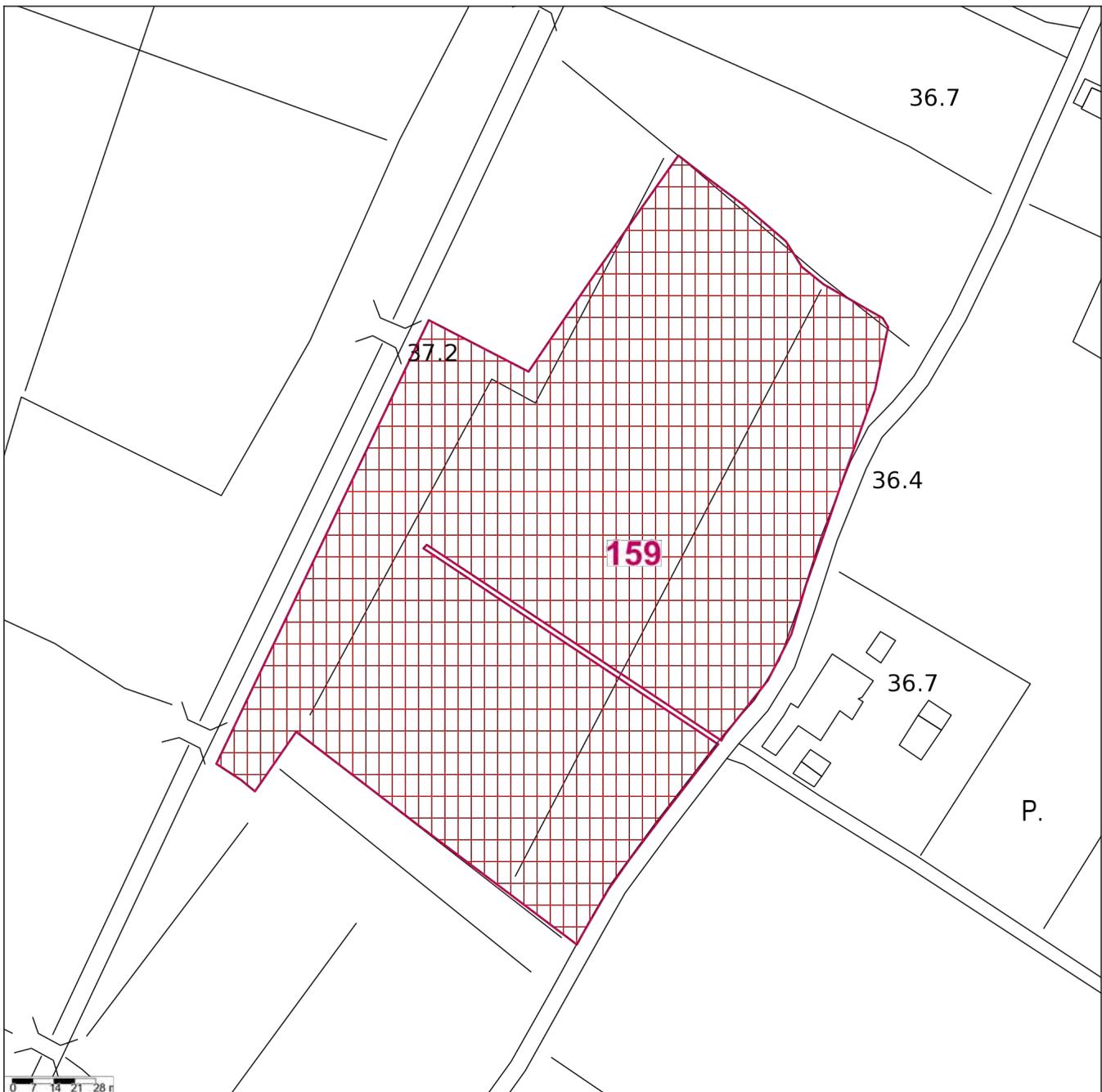
La richiesta dell'osservante presuppone la richiesta di inserimento della sua proprietà in area urbana.

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

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**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:** 160

**P.G.:** 106201      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Migliori Marta via del ferro, 12 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno posto nelle vicinanze di via della Torre Armata angolo via dell'Alloro di circa 3000 mq. Il richiedente ritiene che la generale attribuzione di area esclusivamente agricola sia corretta per le zone circostanti, ma rileva che la sua proprietà potrebbe essere interessata da uno sviluppo in direzione nord dell'abitato esistente, coinvolgendo solo una porzione di terreno in adiacenza alla strada.

**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.

Pur non essendo esplicitato nell'osservazione, si suppone che l'osservante chieda l'inserimento di parte delle sue proprietà in area urbana.

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:** 161

**P.G.:** 106238      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Gramigni Marino via Nuti, 31 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare e Finanziaria Gello srl

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un complesso produttivo situato tra via di Gello e via E. Gestri.  
L'immobile nella tavola Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa, viene considerato come "complesso di produttivo di valore tipologico" ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano e come "patrimonio edilizio presente al 1954", art. 11 della Disciplina di Piano.

1. L'osservante chiede per che il complesso edilizio in oggetto venga eliminata l'attribuzione di "complesso di produttivo di valore tipologico" in quanto non presenta caratteri di maggior rilievo rispetto ad altri capannoni del tutto simili nelle vicinanze ai quali non è stata data alcuna attribuzione di invarianza.
2. Chiede inoltre che l'immobile sia eliminato dagli edifici del "patrimonio edilizio presente al 1954" perchè una porzione del fabbricato, la cui periodizzazione è corretta, è stata completamente alterata e modificata in epoche successive 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. L'individuazione di invarianti relative al patrimonio edilizio presente al 1954, non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. Le regole, i vincoli e le prescrizioni potranno essere determinate in sede di Regolamento Urbanistico previa verifica di dettaglio sulle effettive qualità urbanistiche e architettoniche degli immobili stessi, attraverso schedature specifiche di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano. L'individuazione del patrimonio edilizio presente al 1954 discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, anche se successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione recenti. Al patrimonio edilizio presente al 1954 sono stati riconosciuti elementi di invarianza di carattere urbanistico quali le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, del rapporto edificio/strada, del rapporto edificio/tessuto insediativo e non specifiche caratteristiche del manufatto edilizio.

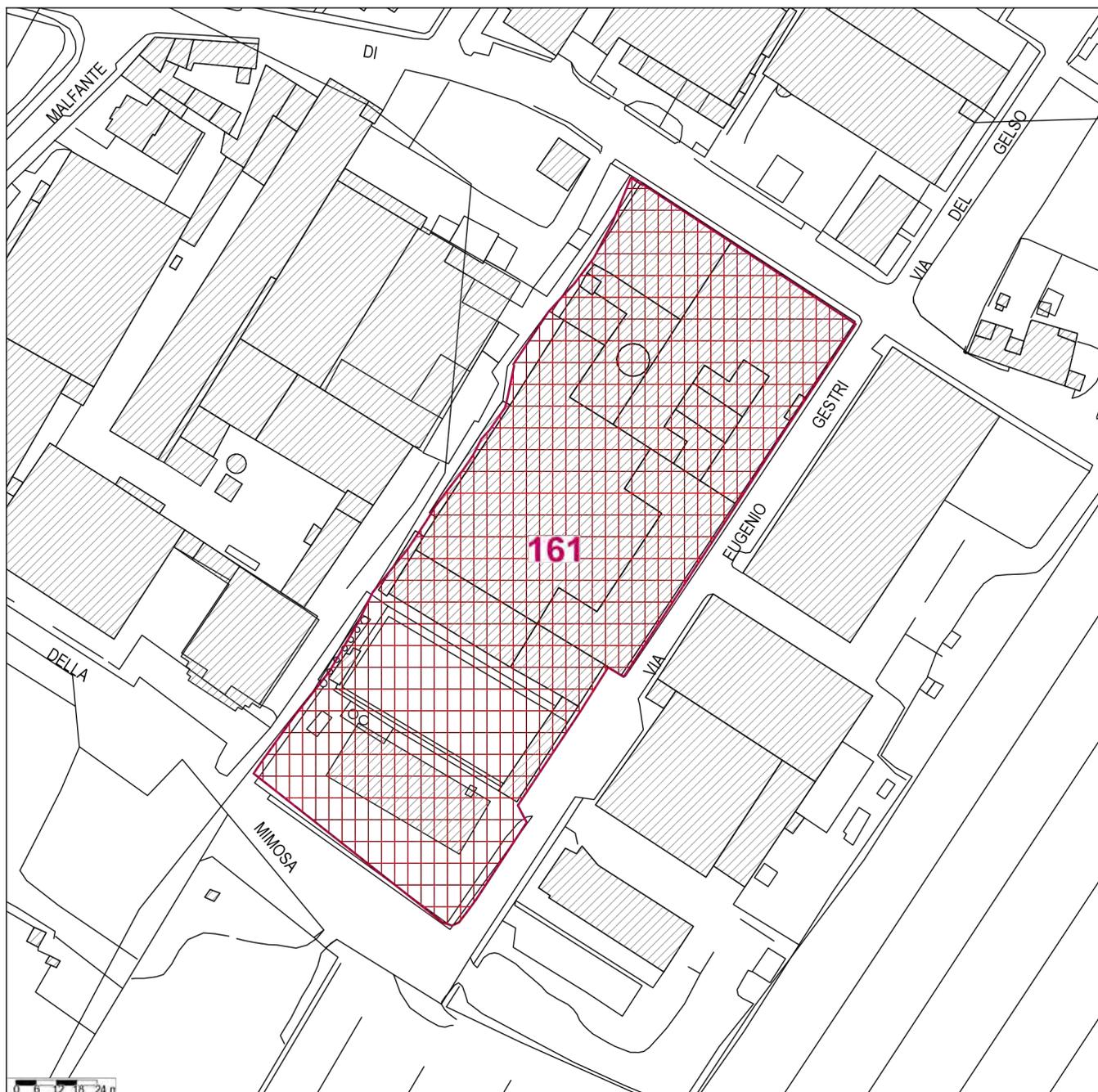
Il Piano Strutturale prevede che una specifica schedatura, negli atti di governo del territorio, definisca le norme di riferimento e le disposizioni per la tutela di ogni specifico immobile. Saranno quindi gli atti di governo del territorio a stabilire se e quali parti dell'immobile costituiranno elementi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

La richiesta dell'osservante 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:** 162

**P.G.:** 106240      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Gramigni Marino Via R. Nuti, 31 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare e Finanziaria Settimello srl con sede a Prato in Via Gestri 4

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area localizzata nella parte sud-est della città in prossimità dell'Autostrada A11 Firenze Mare, attestandosi sulla via Lunga di Cafaggio ai margini di un insediamento produttivo di recente realizzazione. L'area nella tav. Es 3c - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, è stata individuata come struttura agroambientale e nella tav. Es 5 - Disciplina dei suoli, ricade anche in area prevalentemente agricola. L'osservante rileva che la vocazione connettiva di quest'area tra gli spazi aperti urbani e la piana agricola, in realtà non può sussistere vista la barriera autostradale in rilevato. Chiede pertanto l'eliminazione della "Struttura agroambientale" dalla sua proprietà o in alternativa la limitazione dell'ambito caratterizzato alla sola porzione compresa nella fascia di rispetto autostradale, in modo da garantire comunque la connessione in senso trasversale.

**Controdeduzione tecnica:**

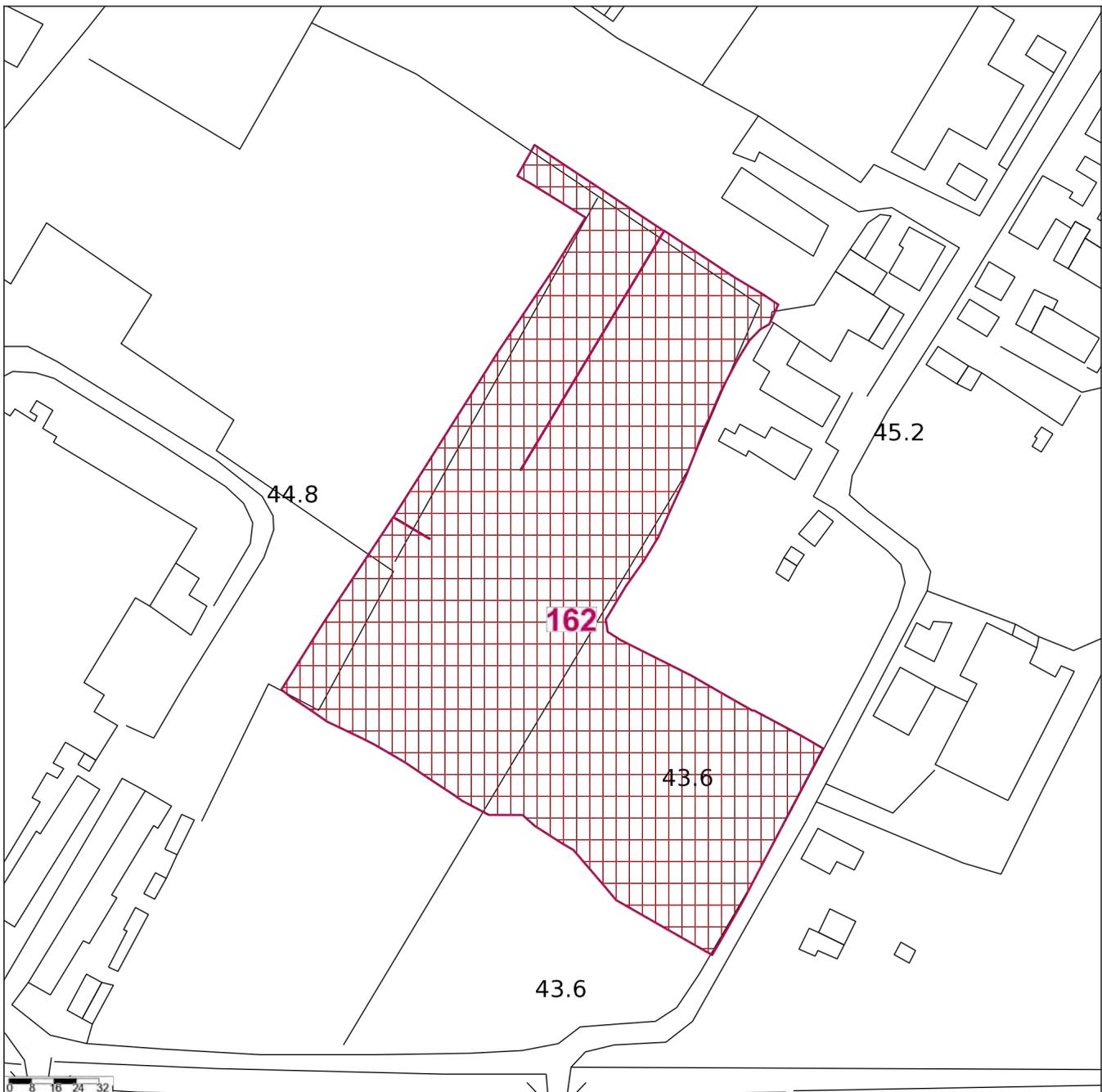
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana 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 oggetto di osservazione, classificata come area prevalentemente agricola nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, costituisce importante elemento di continuità ambientale sia in direzione nord sud che in direzione est-ovest.

**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:** 163

**P.G.:** 106292      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Campanella Giovanni Via del Giambellino, 131/4 Milano (Mi)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione propone la riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Coiano per escludere da tale vincolo il manufatto artigianale di proprietà dell'osservante.

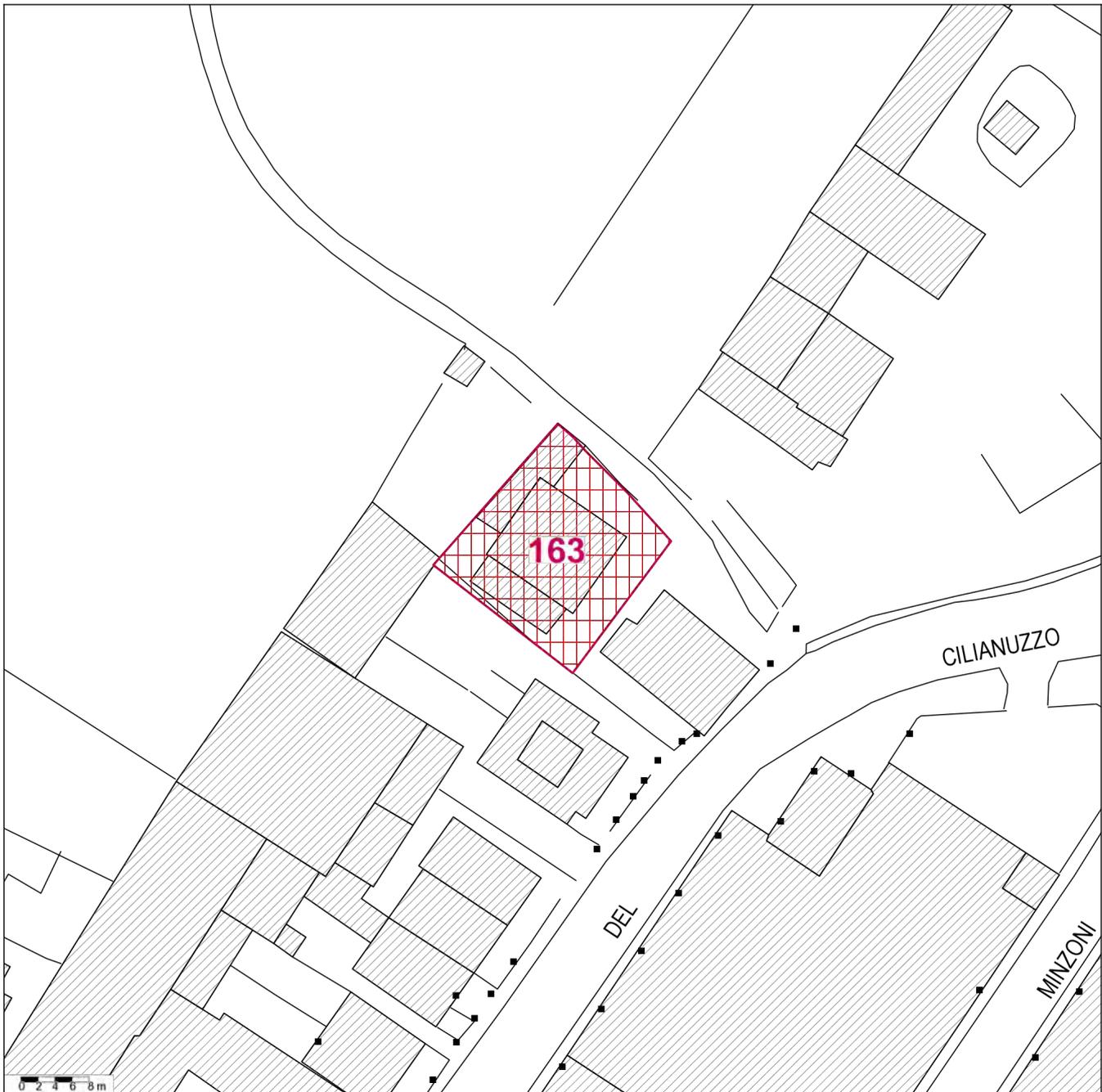
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale non ha competenza in materia di rispetto cimiteriale né può apportare correzioni ai perimetri delle relative fasce di rispetto. Queste ultime 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. Pertanto l'osservazione è da considerarsi 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:** 164

**P.G.:** 106293      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Lorenzini Roberto Via del Cilianuzzo, 123 - 59100 Prato (Po)

Lorenzini Romano Giovanni Via del Cilianuzzo, 123 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione propone la riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Coiano per escludere il magazzino artigianale di proprietà degli osservanti.

**Controdeduzione tecnica:**

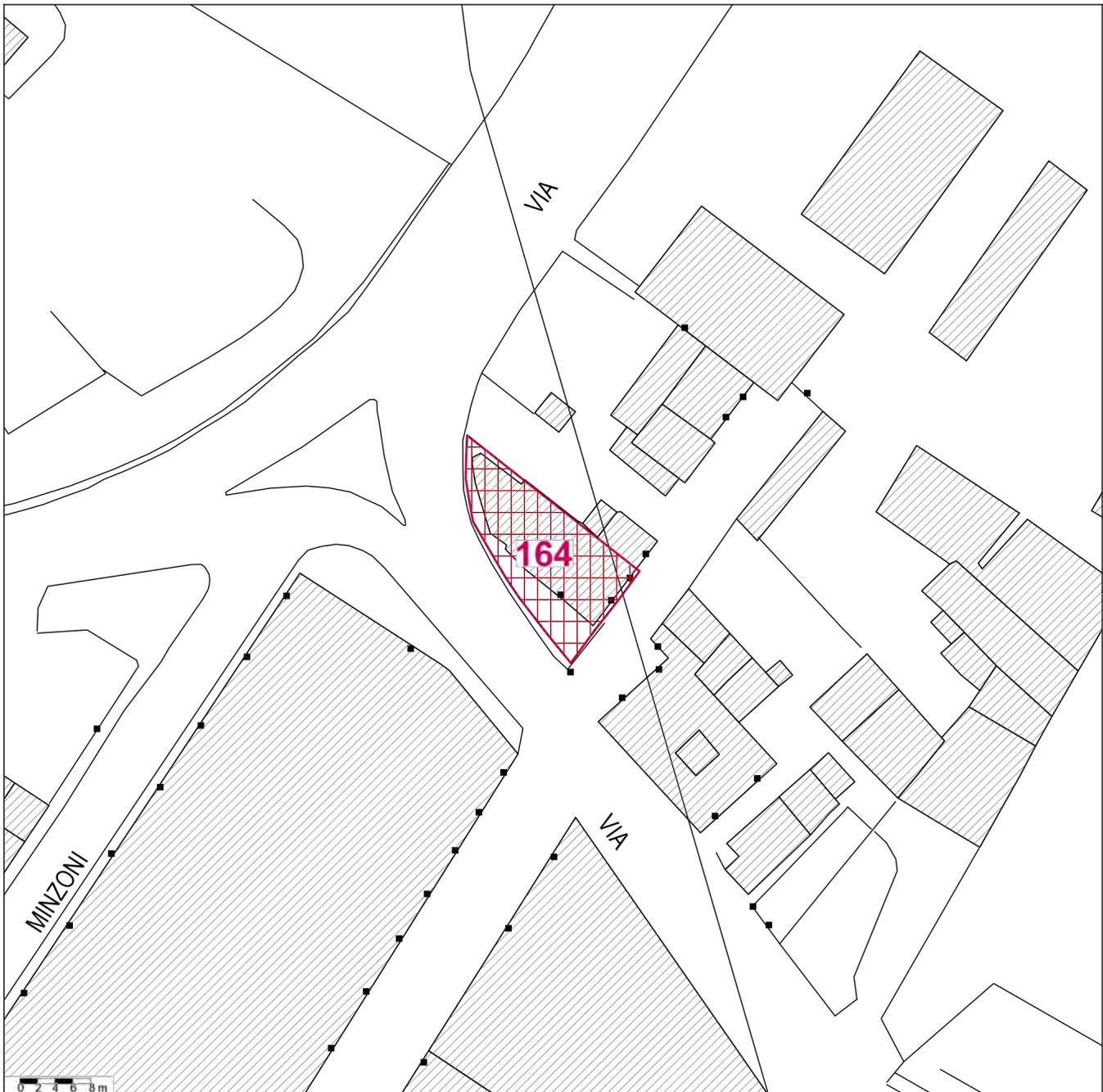
Il Quadro conoscitivo, rappresentazione del territorio comunale e quadro di riferimento per la formazione dello statuto e delle strategie del Piano Strutturale, accoglie e rappresenta le fasce di rispetto cimiteriale come conformatesi nel tempo, in funzione delle opportunità offerte dalla legislazione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

La fascia di rispetto cimiteriale è disciplinata dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 1265/1934), come da ultimo ridefinito dall'art. 28 della L. 166/2002. Questo opera direttamente, indipendentemente dagli strumenti urbanistici comunali ed eventualmente anche in contrasto con essi. All'interno della fascia, mediante una distinta ed autonoma procedura dettata dallo stesso articolo, il Consiglio Comunale può autorizzare solo ed esclusivamente la realizzazione di opere pubbliche o interventi urbanistici di interesse pubblico. L'osservazione pertanto è da considerarsi 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:** 165

**P.G.:** 106298      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Paolieri Mauro Via Sangro, 73 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Paolieri Renato e Figlio, con sede a Prato in via Cordoba Argentina,  
6

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede per l'area di proprietà in via Cordoba Argentina, una destinazione adatta per la realizzazione di un deposito e/o rimessaggio, dal momento che sulla stessa è già stata richiesta una sanatoria edilizia, successivamente diniegata. Chiede inoltre che sia stralciata dalle tavole del Piano Strutturale adottato la previsione del tracciato di pista ciclabile che insiste nell'area.

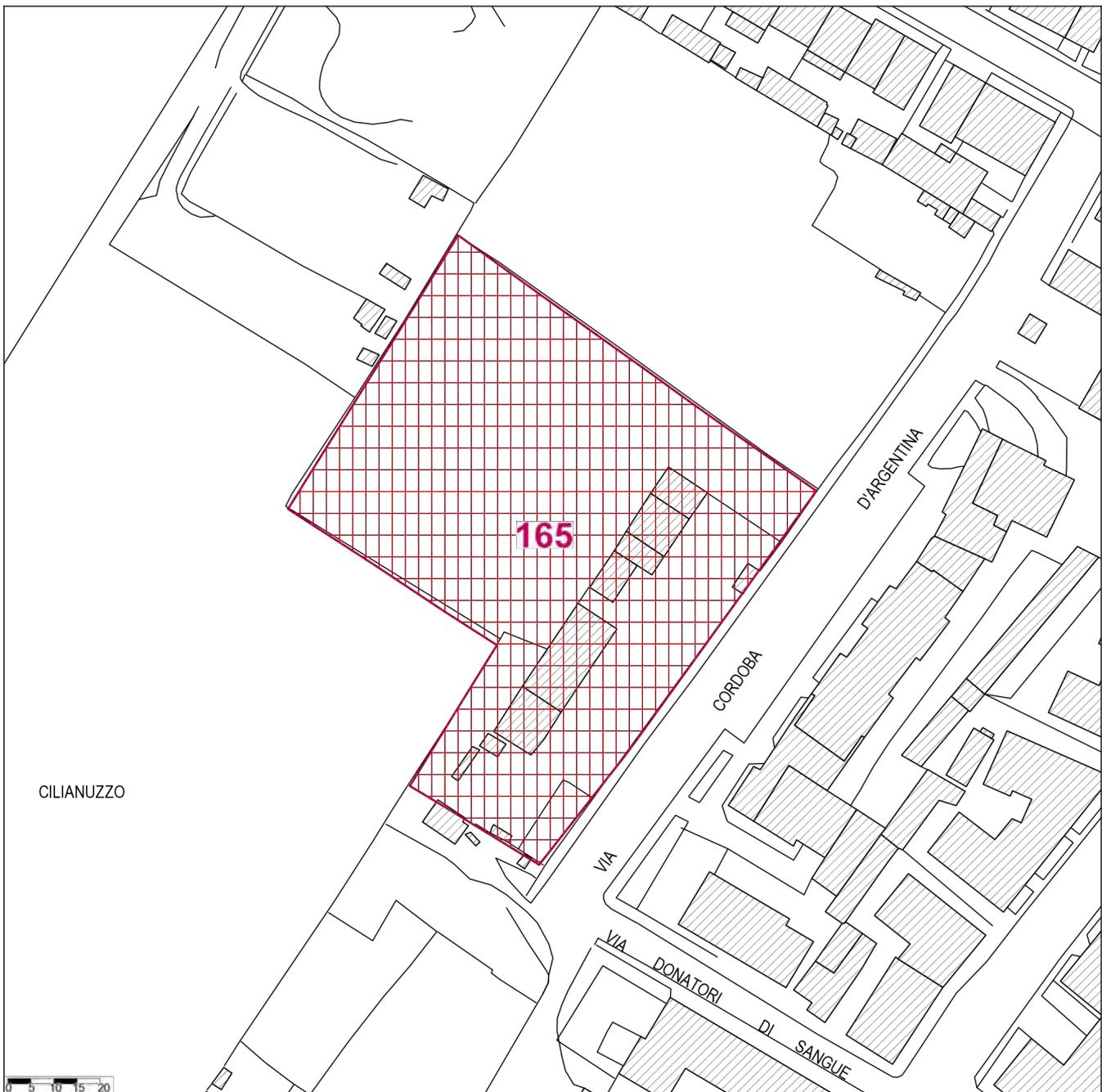
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione per quanto concerne la richiesta di una diversa destinazione, entra nel merito 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. Per quanto riguarda invece i tracciati delle piste ciclabili, le indicazioni contenute nel Piano Strutturale non configurano preordino all'esproprio ma sono semplicemente corridoi infrastrutturali che potranno tradursi o meno in previsioni operative solo nel successivo Regolamento Urbanistico. 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:** 166

**P.G.:** 106300      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Nigro Giovanni

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Nigro & Costruzioni con sede in Prato, Via Toscana, n.6b

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una porzione di terreno in via Mugellese che il vigente Regolamento Urbanistico destina a verde pubblico. L'osservante richiede che l'area indicata venga considerata area urbana.

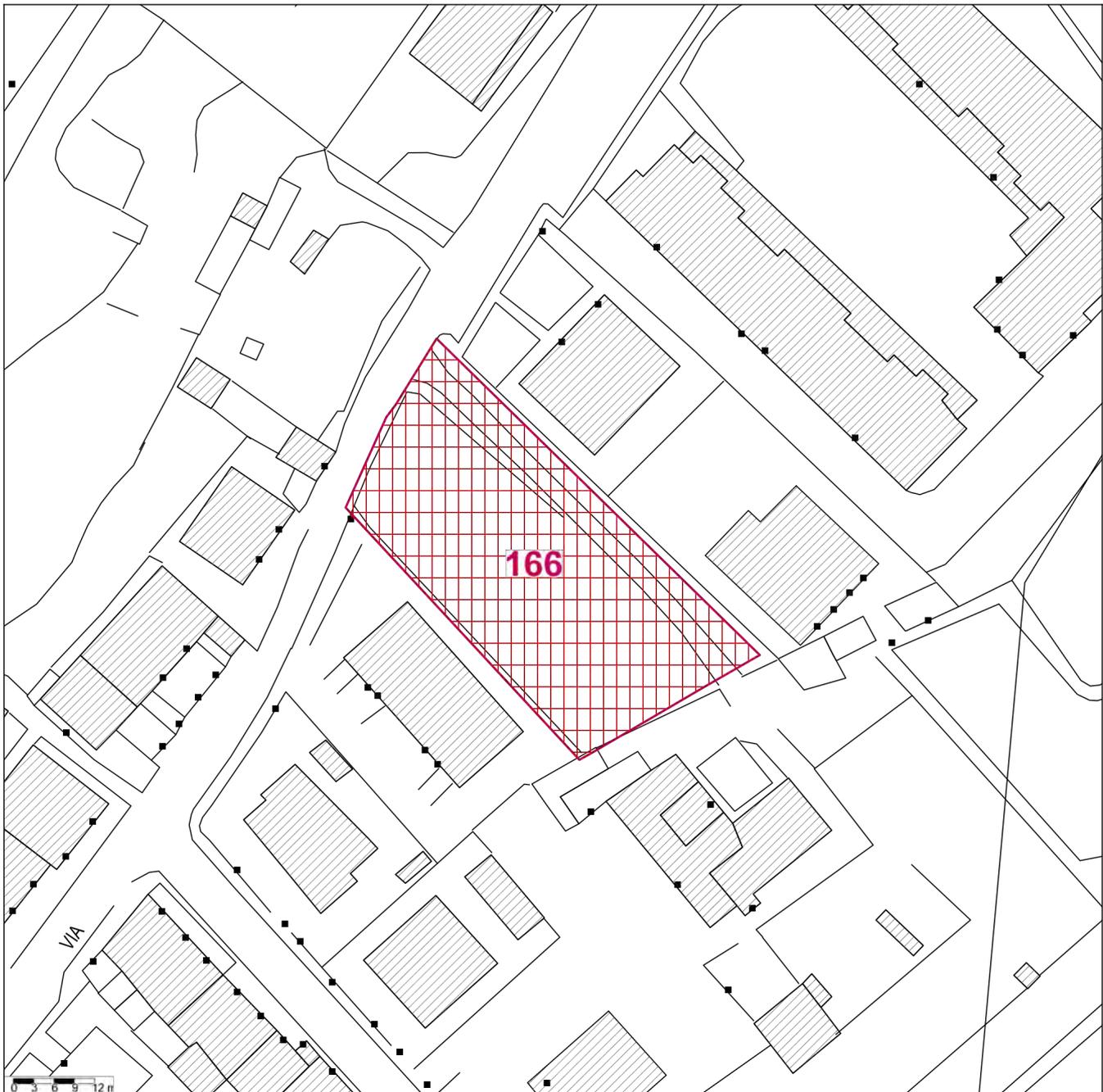
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 167

**P.G.:** 106307      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Nigro Giovanni via Toscana , 6 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società della società "Nigro e costruzioni" srl

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che alle aree di pertinenza dell'immobile di proprietà situato in via Ragnaia 80, venga esplicitamente attribuita nel Piano Strutturale la destinazione ad uso "pertinenziale -parcheggio".

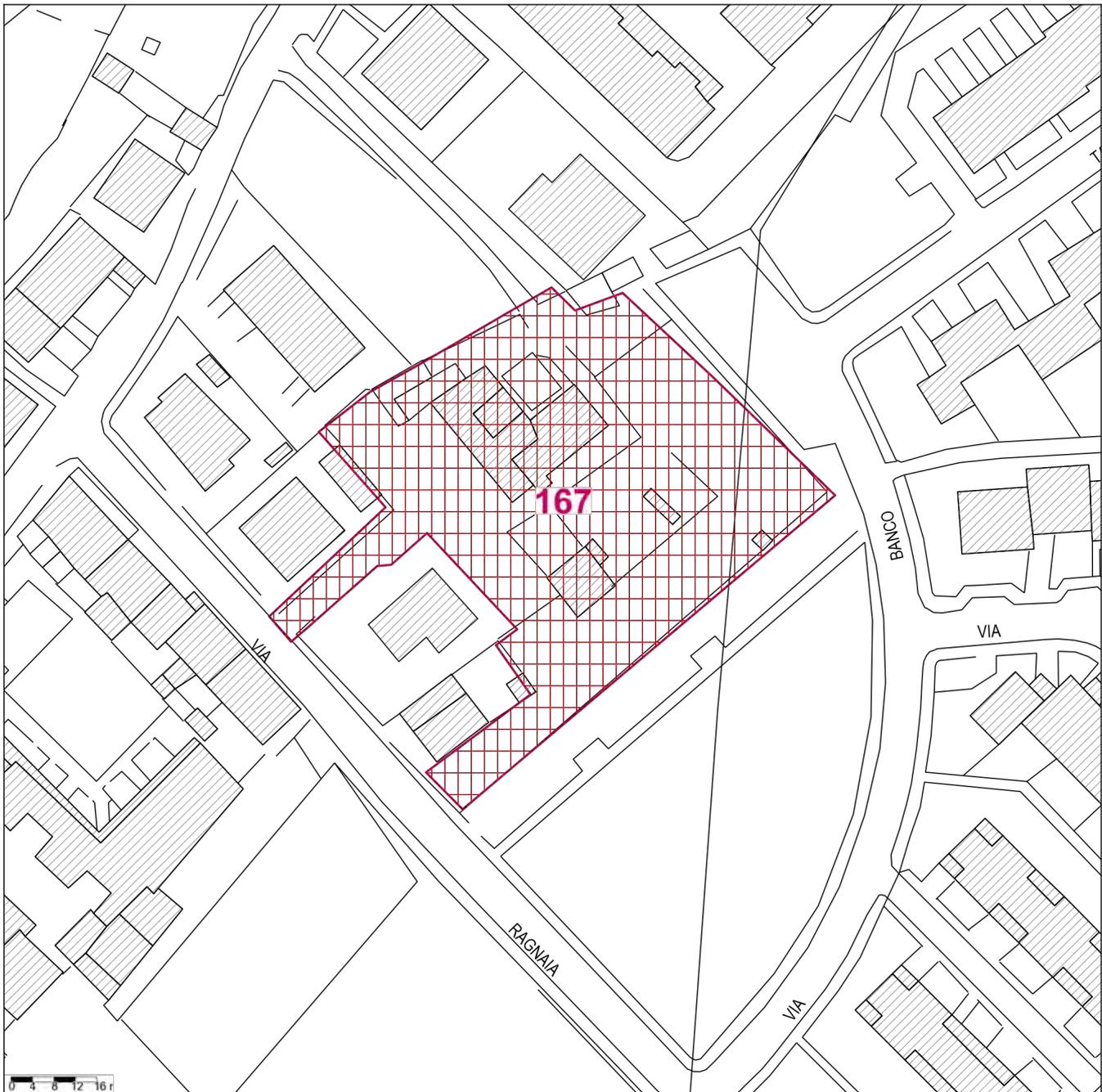
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 168

**P.G.:** 106308      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Lastrucci Marcello Via G. Catani, 28 - 59100 Prato (Po)

Cipriani Simonetta Via G. Catani, 28 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno posto in fregio a via Pratese in località Castelnuovo per il quale i proprietari avevano presentato a suo tempo un'osservazione al Piano Strutturale Secchi adottato nel 1997. Tale osservazione era stata respinta dall'Amministrazione Comunale e gli esponenti avevano fatto ricorso al TAR Toscana e successivamente si erano appellati al Consiglio di Stato. Oggi riconfermano la richiesta di allora rilevando che l'appezzamento di terreno in oggetto è limitrofo ad altre aree già edificate e quindi risulta inserito complessivamente in un'area già urbanizzata, pur se all'interno del SIR "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese". Pertanto gli osservanti chiedono che alla loro proprietà venga attribuita la destinazione d'uso residenziale (zona B di completamento).

**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta presentata riguarda la destinazione urbanistica specifica e la zona omogenea ai sensi del DM 1444/1968 che si vorrebbe fosse attribuita al lotto di proprietà. Questo è un aspetto che esula da quelli attribuiti dalla L.R. 1/2005 al Piano Strutturale e ricade 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. In ogni caso occorre tenere presente che l'area in oggetto ricade all'interno di una perimetrazione definita in sede regionale (SIR) pertanto il Piano Strutturale è tenuto al recepimento di tali perimetrazioni.

**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:** 169

**P.G.:** 106327      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Pacini Roberto Carlo via Giulio Braga, 115 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che sull'area di pertinenza alla sua abitazione, situata in via Coppi a Tavola, sia variata la destinazione da verde privato a area edificabile per poter ampliare il fabbricato in fase di completamento.

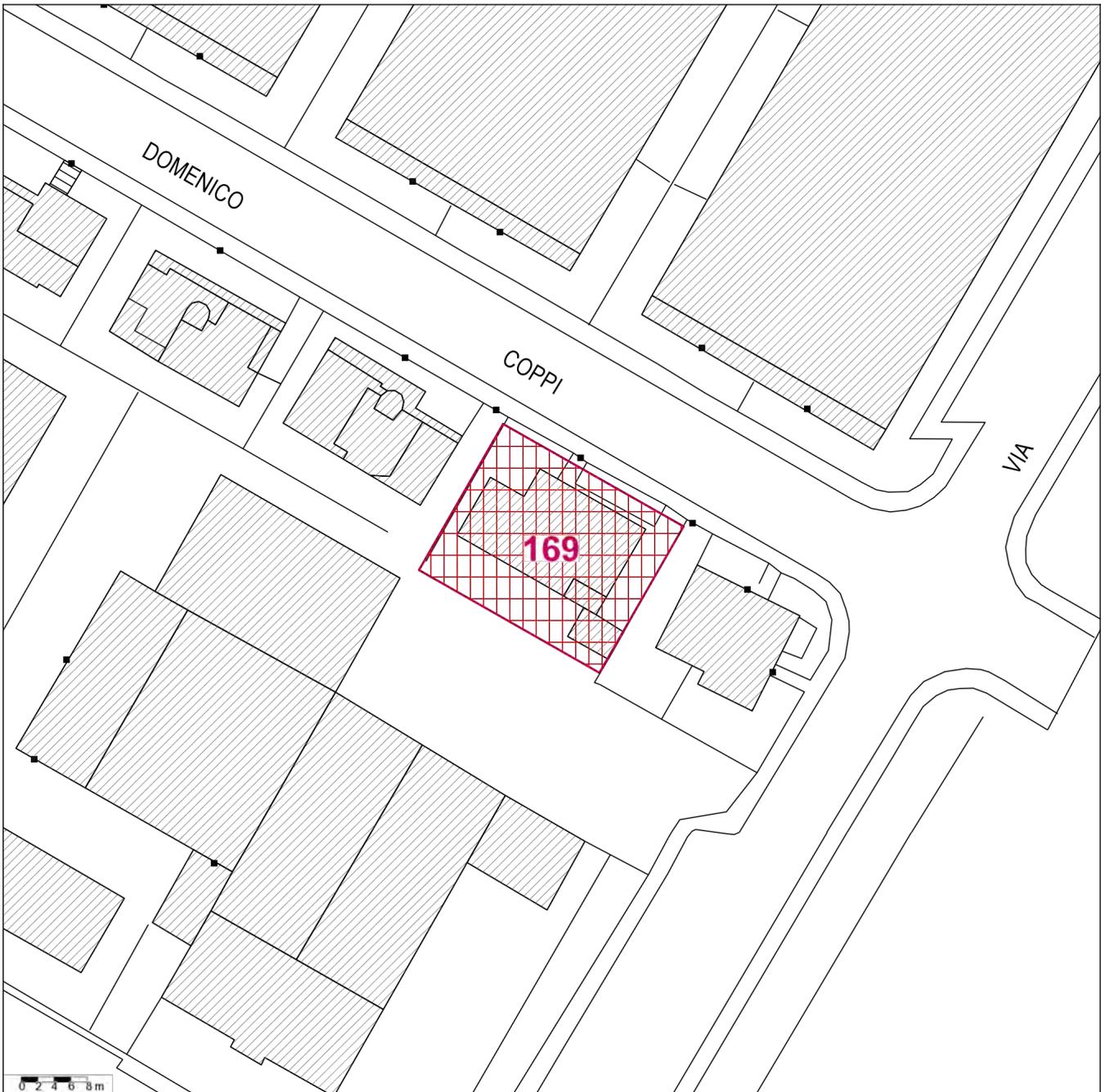
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 170

**P.G.:** 106330      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Scartazzoni Vally via Traversa per le Calvane, 33 - 59100 Prato (Po)

Scartazzoni Gianni Via del Girone , 2 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

Nell'osservazione si richiede che sull'area di proprietà in prossimità di via Traversa per le Calvane, venga consentita la realizzazione di nuova edificazione ai fini residenziale e socio-assistenziale.

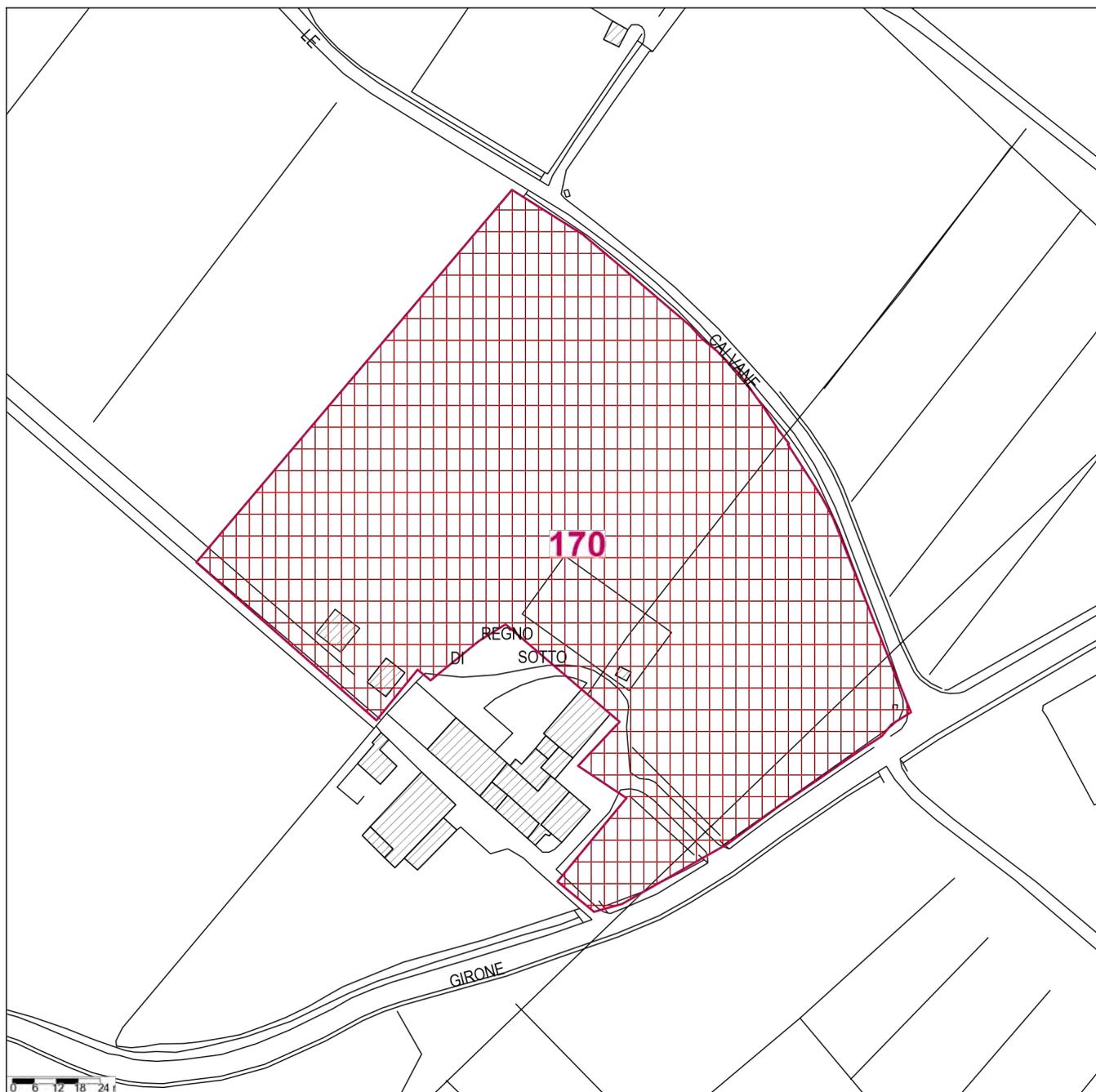
**Controdeduzione tecnica:**

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





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:** 171

**P.G.:** 106352      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Stracquadini Giacomo via Casella , 23 - 59100 Prato (Po)

Iudice Santa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una porzione di territorio collinare lungo le pendici della Calvana in prossimità di via del Poggio a La Querce. L'area in oggetto è stata inserita nella Tav. Es.3b - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, tra gli ambiti di reperimento delle ANPILe conseguentemente nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, in "ANPIL Unitario di Proposta". Nella stessa tavola l'area in oggetto appartiene alle aree esclusivamente agricole, in conformità con il PTC della Provincia di Prato, ma secondo i richiedenti, tale definizione non sembra corretta visto che risulta in stretta relazione con l'area urbana limitrofa. I proprietari chiedono dunque che:

1. l'area venga esclusa dagli "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e Aree Naturali Protette di Interesse Locale" nella tav. Es.3B .
2. conseguentemente venga esclusa dal "Anpil Unitario di Proposta" nella Tav. Es.5 - Disciplina dei suoli.
3. l'area venga esclusa dalle aree esclusivamente agricole e inserita tra le aree urbane nella tav Es.5 - Disciplina dei suoli.
4. che per il Subsistema 2a "La Calvana / La dorsale" sia prevista "Sul aggiuntiva da PS" da nuova edificazione.

**Controdeduzione tecnica:**

1.2. Le ANPIL (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) appartengono al Sistema delle Aree Protette della Provincia e sono pertanto individuate da questa ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della LR 49/1995. La perimetrazione del "ANPIL Unitario di Proposta" non costituisce un vincolo conformativo e in ogni caso tale ampliamento dovrà essere istituito con atto specifico da parte del consiglio comunale. L'osservazione pertanto è da ritenersi non accoglibile.

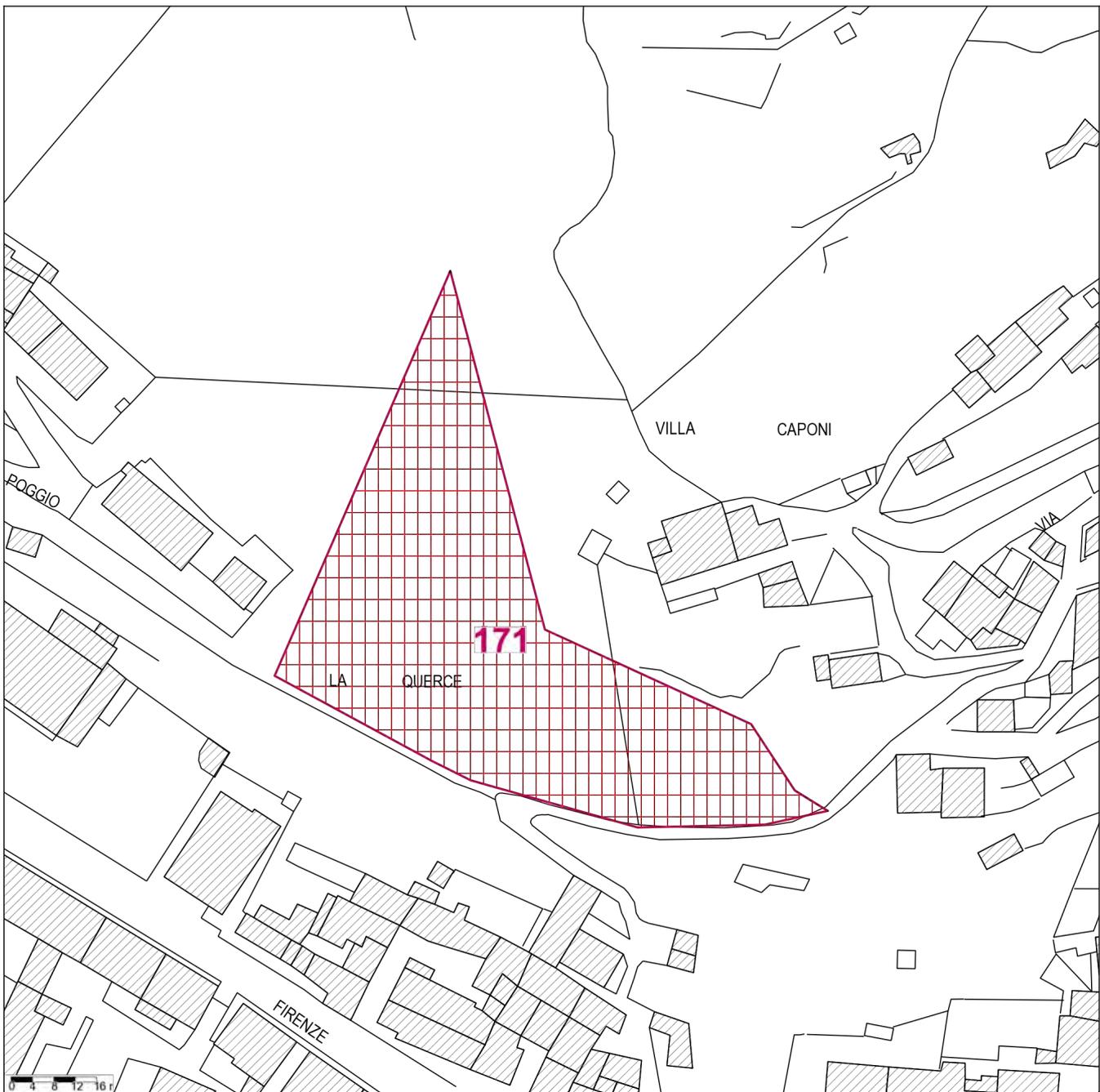
3. Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Inoltre, condividendo le definizioni e gli indirizzi del PTCP per il territorio rurale, specifica, integra e modifica le perimetrazioni delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità , comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato. L'area oggetto di osservazione fa parte della fascia di aree agricole inedificate alle pendici della Calvana che mantiene ancora inalterato il ruolo paesaggistico e di connessione ambientale, oltre ad essere strettamente connessa con le altre aree agricole che la circondano. Stante le premesse suddette l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

4. 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:** 172

**P.G.:** 106354      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Martelli Franco Via Galcianese, 66/A - 59100 Prato (Po)

Martelli Rita

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una proprietà lungo il viale Nam Dinh, suddivisa in due parti dalla strada in fase di realizzazione per l'accesso alla nuova area ospedaliera. L'area è inserita nella "Struttura agroambientale" nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, e di conseguenza anche nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, dove è classificata come "area urbana".

L'osservante rileva che l'area non è da tempo utilizzata per fini agricoli, ma ha acquisito nel tempo una caratterizzazione più assimilabile alle funzioni urbane, precisando infatti che nelle vicinanze sono presenti un distributore di carburanti e depositi commerciali all'aperto. Stante queste considerazioni, l'osservante chiede l'esclusione dalla "Struttura agroambientale" sia nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, ritenendo l'area non fondamentale per le strategie di connessione ambientale del Piano Strutturale.

**Controdeduzione tecnica:**

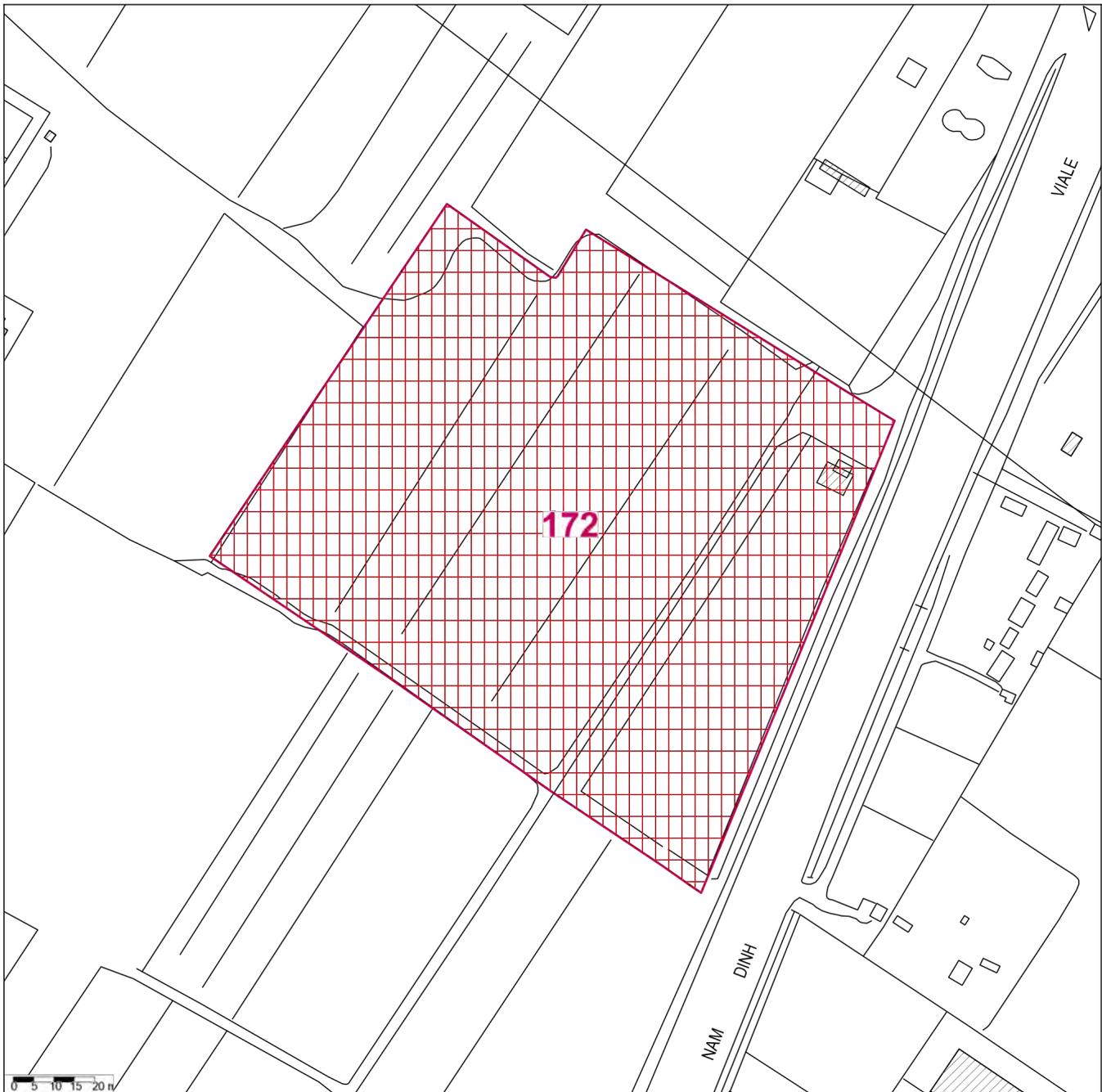
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana 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 poiché l'area oggetto della osservazione risulta 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:** 173

**P.G.:** 106358      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Giunti Mario Via Galcianese, 37/C - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno prospiciente la via Galcianese. L'osservante rileva che il lotto in oggetto è compreso tra fronti edificati come civile abitazione. Pertanto chiede:

1. di escludere il terreno di sua proprietà dalla "Struttura agroambientale"
2. di inserire il terreno in un lotto edificabile di completamento con destinazione a civile abitazione.

**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 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 la porzione di territorio oggetto dell'osservazione, pur ricadendo in area urbana nella tav. Es.5 - Disciplina dei Suoli, rappresenta un fondamentale elemento di continuità tra gli spazi aperti agrourbani della corona verde interna.

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

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

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

**Osservazione numero:** 174

**P.G.:** 106360      **del:** 08/08/2012

**Presentata da:** Felici Carlo Felice via di Cantagallo , 118 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un'area situata alle pendici del Monteferrato lungo la via di Cantagallo. L'osservante chiede che:

1. venga variata la tav. Ins.7 - Uso del suolo - Lettura 3 - funzioni prevalenti e secondarie non rappresentando l'area in oggetto tra le aree extra-urbane,
2. nella tav. Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, sia esclusa dal perimetro dell'ANPIL del Monteferrato, e che la stessa area nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, sia inserita tra le aree urbane invece che all'interno del SIR e ANPIL del Monteferrato in analogia con le aree circostanti.  
Sempre in riferimento all'Anpil si chiede che all'art. 20 comma 7 della Es.7 - Disciplina di Piano, insieme alle "attività di turismo didattico e di osservazione" previste esplicitamente siano inserite anche "attività per la pratica sportiva ed il tempo libero" e "attività agrituristiche" esplicitando anche con l'inserimento di strutture a basso impatto ambientale.
3. che nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, sia esclusa dalla invariante "complessi paesaggistici".
4. In ultimo si chiede che all'art.33 per i "complessi paesaggistici" sia esplicitamente consentito l'inserimento di strutture a basso impatto ambientale.

**Controdeduzione tecnica:**

1. Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi 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 l'indicazione funzionale negli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

2. Il PS recepisce le perimetrazioni delle ANPIL (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) operando di conseguenza le proprie scelte strategiche e di tutela. Le ANPIL, appartenenti al Sistema delle Aree Protette della Provincia sono individuate da questa ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della LR 49/1995. In particolare il perimetro dell'ANPIL del Monteferrato è stato approvato con DCC. n. 76 del 26.03.1998 e disciplinato dal Regolamento dell'ANPIL approvato con delibera DCC 207 del 23/10/2003 e non è facoltà del Piano Strutturale modificarne i limiti né i contenuti.

L'art. 20 della Disciplina di Piano, che definisce gli elementi di invarianza per i SIR e le ANPIL, recepisce le indicazioni degli strumenti di settore provinciali e ne articola gli obiettivi e le strategie. Per quanto riguarda gli aspetti dei manufatti edilizi e delle destinazioni d'uso richiesti dall'osservante, saranno i Regolamenti Urbanistici ed i Piani e Regolamenti di Gestione (coordinati tra loro) a disciplinarne dettagliatamente le localizzazioni e le modalità. In ogni caso, gli indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico saranno di ammettere, eccetto che per le strutture strettamente di servizio alle funzioni di visita e didattiche delle aree protette che potranno avere caratteri precari, il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con congrui ampliamenti per esigenze funzionali, sia per le destinazioni proposte dall'osservante ma anche per strutture ricettive e pubblici esercizi.

Stante dette premesse, verrà implementato l'art.20 della Disciplina di Piano per esplicitare i criteri sopra esposti e gli

indirizzi per i Regolamenti Urbanistici. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

3. L'individuazione e il riconoscimento dell'ambito caratterizzato "complessi paesaggistici" non rappresenta un vincolo diretto sulle aree individuate ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. L'art. 33 comma 5 definisce i complessi paesaggistici come "le parti del territorio aperto e delle aree periurbane la cui caratterizzazione discende dalla interazione virtuosa nel lungo periodo tra singoli elementi quali le forme insediative, le sistemazioni agroambientali, le sistemazioni decorative".

Tale definizione può essere considerata valida anche nel caso oggetto di osservazione in quanto si può rilevare in tutta l'area permangono ancora un notevole valore paesaggistico per la presenza ben integrata di boschi, ville storiche e complessi di origine rurale.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

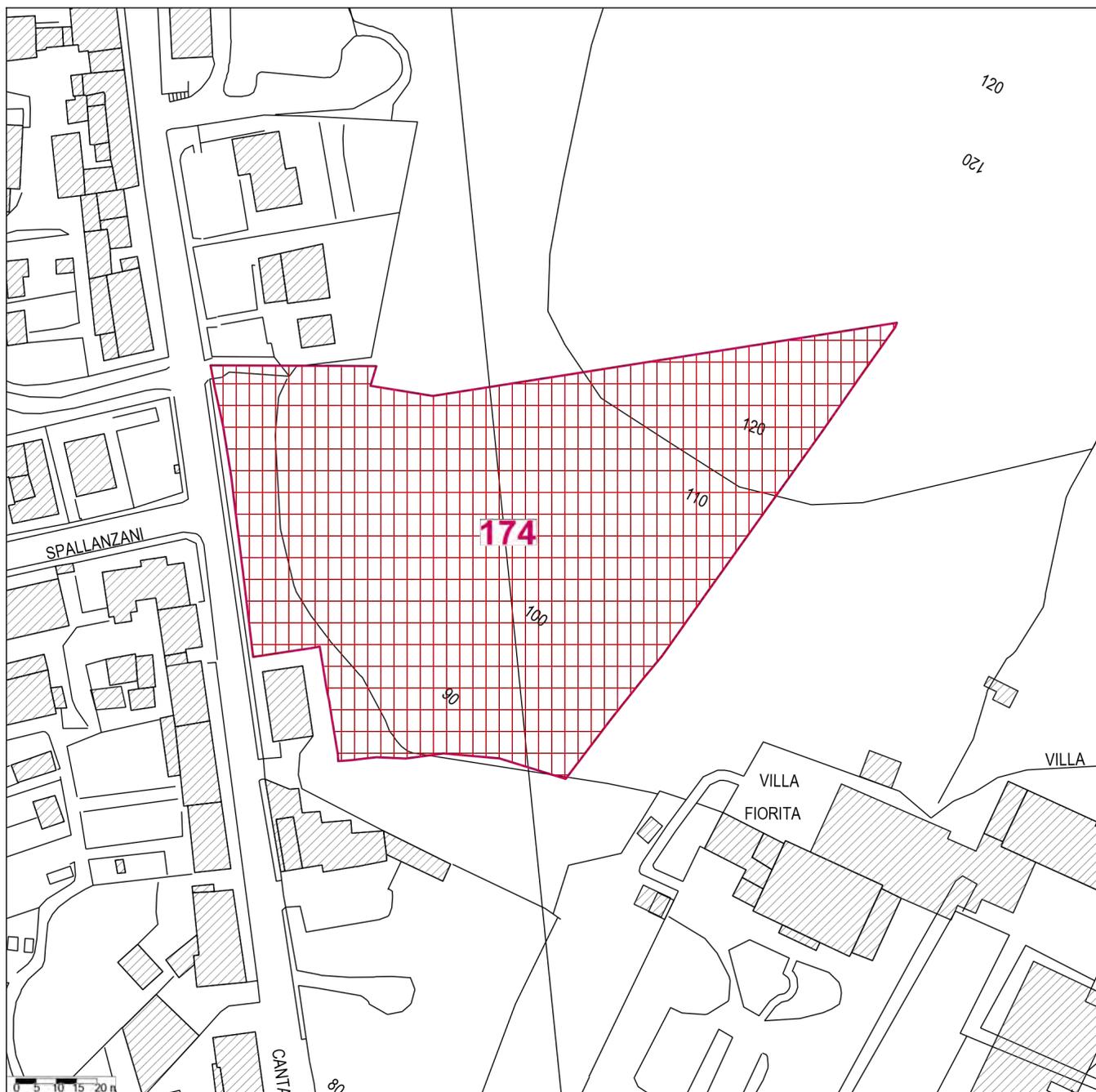
4. Precisando che l'art. 33 riguarda il riconoscimento dell'ambito caratterizzato "complessi paesaggistici" che costituisce invariante strutturale e che ne descrive i caratteri, come specificato ai punti precedenti, gli indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico saranno di ammettere, eccetto che per le strutture strettamente di servizio alle funzioni di visita e didattiche delle aree protette e dei parchi che potranno avere caratteri precari, il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con congrui ampliamenti per esigenze funzionali, in particolare per strutture ricettive e pubblici esercizi.

Verrà implementato quindi l'art. 75 comma 3 della Disciplina di Piano per esplicitare i criteri sopra esposti e gli indirizzi per i Regolamenti Urbanistici. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

**Accogliibilità:** 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:** 175

**P.G.:** 106462      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Ciottoli Marco via Guarducci, 23 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una porzione di terreno posta in fregio a via del Palco, a sud della "strada vicinale sotto il Palco". Il richiedente, rilevando che la particella contermina è in parte edificabile nel Regolamento Urbanistico vigente, al fine di poter completare il fronte strada, per una porzione della sua proprietà pari alla profondità del vicino lotto fondiario chiede:

1. che nella tav. Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, detta area sia esclusa dalla invariante "aree agricole di pregio" e che nella tav. Es.3c - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, sia esclusa dalla "Struttura agroambientale" e dai "complessi paesaggistici".

2. che sia prevista nel dimensionamento del Subsistema 2a "La Calvana / La dorsale", considerandolo erroneamente come sistema di riferimento, una quantità aggiuntiva da nuova edificazione per la destinazione residenziale.

**Controdeduzione tecnica:**

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

L'area oggetto di osservazione riguarda una porzione pedecollinare in cui, dagli studi agronomici riportati nel quadro conoscitivo alla tav. Av.22 - Sintesi della dinamica 1824/2007: tavola delle tendenze di trasformazione, si rileva la persistenza di colture legnose (in particolare oliveto) dal 1824 ad oggi. Si ritiene l'osservazione non accoglibile poiché il Piano Strutturale intende tutelare tali aree allo scopo di favorire la loro sopravvivenza nel tempo.

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

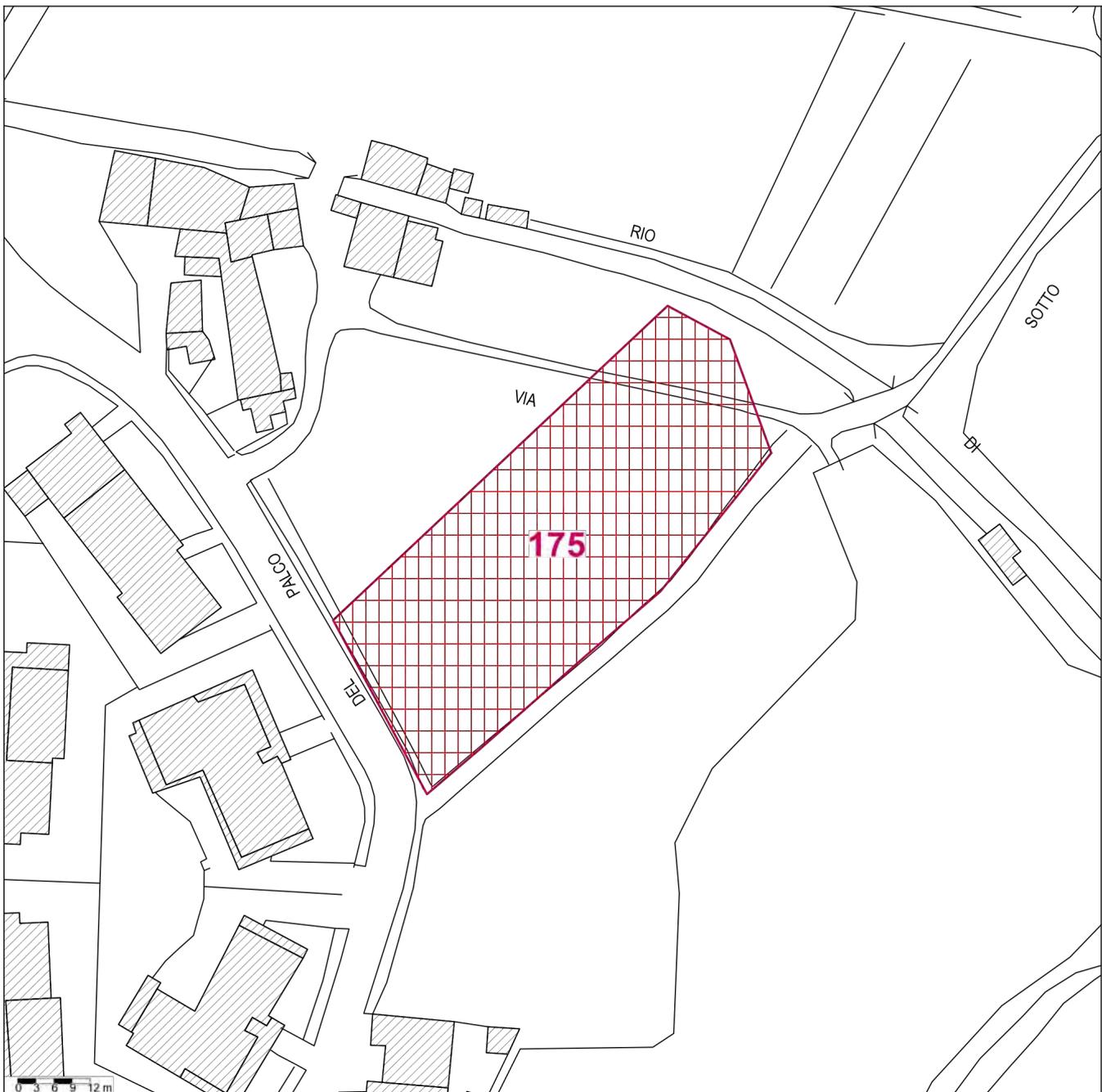
2. L'osservante chiede di aumentare il dimensionamento del Subsistema 2a "La Calvana - La dorsale" ritenendo erroneamente che l'area in oggetto ne faccia parte. Essendo invece appartenente al Subsistema 2b "La calvana - Il versante", e valutando che il Piano Strutturale prevede già nel relativo dimensionamento una sufficiente quota di nuova edificazione residenziale, si ritiene la richiesta fatta dall'osservante non accoglibile.

L'osservazione risulta comunque 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:** 176

**P.G.:** 106469      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Miliotti Romeo Via Buozzi, 7 - 59100 Prato (Po)

Miliotti Massimo Via C.Balbo, 46 - 59100 Prato (Po)

Campani Carlo Via Matteo degli Organi, 190 - 59100 Prato (Po)

Abeti Caterina Via Strozzi, 181 - 59100 Prato (Po)

Menici Patrizio Via Adriatico, 7 - 59100 Prato (Po)

Menici Patrizia Via Matteo degli Organi, 190 - 59100 Prato (Po)

Menici Lorena Via dell'Alberaccio, 244 - 59100 Prato (Po)

Menici Vinicio Via Ardigò, 136 - 59100 Prato (Po)

Miliotti Riccardo Via Frà Bartolomeo, 124 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda alcuni terreni per una superficie di circa 20.000 mq, situati in località Galciana, in fregio alla via Alfani, a nord degli interventi di nuova edificazione residenziale inerenti il Piano di zona Galciana III. Nella tav. Es 5 - Disciplina dei suoli, i terreni suddetti sono classificati come aree prevalentemente agrigole, ma gli osservanti, vista la vicinanza con i nuovi insediamenti e visto che in realtà è la viabilità a nord che costituisce di fatto il limite tra le aree agricole e le urbane, chiedono che la loro proprietà venga inserita a pieno titolo in area urbana per poterla valorizzare, per interagire con l'intorno e generare anche un interesse pubblico, secondo i principi della perequazione urbanistica.

**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.

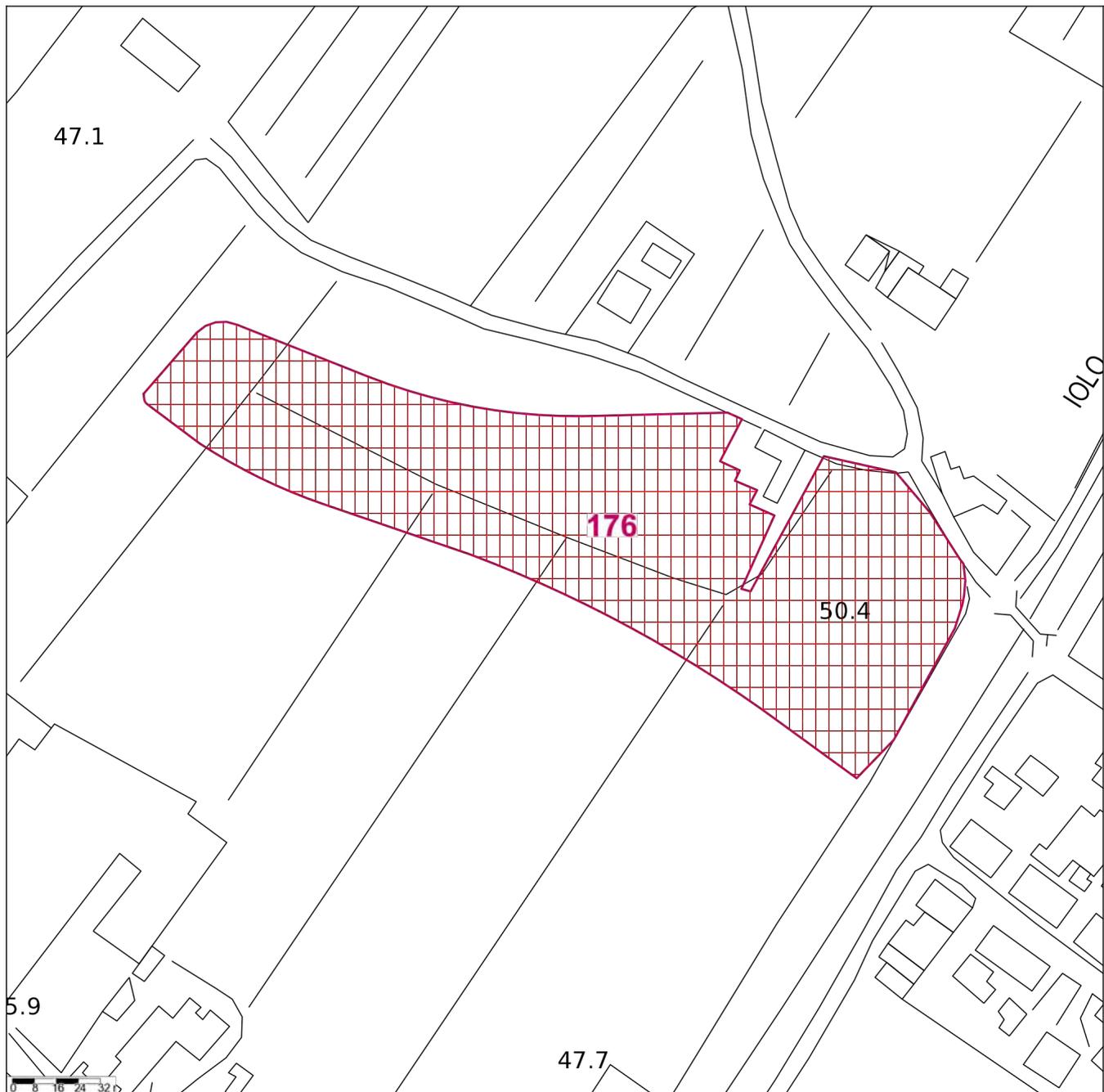
La distinzione tra area urbana e area agricola discende dal riconoscimento di uno stato di fatto o di diritto ad oggi esistente. Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della LR 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso in oggetto l'area ad oggi presenta caratteristiche di area agricola a tutti gli effetti, 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:** 177

**P.G.:** 106476      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Guarducci Carolina VIA G.P. Antonelli , 32 Pistoia (Pt)

Matteini Giuliana via Monte Sabotino, 57 Pistoia (Pt)

Matteini Nicoletta via G.P. Antonelli, 32 Pistoia (Pt)

Matteini Marco Gabriele via Pacini, 41 Pistoia (Pt)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad una porzione di terreno consistente, lungo via delle Miccine a confine con il comune di Campi Bisenzio, a sud dell'abitato di S. Giorgio a Colonica. L'area è inserita tra le aree esclusivamente agricole nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli.

I proprietari, ritenendo l'area in relazione con l'abitato di San Giorgio e richiamando il PRG Sozzi-Somigli in cui sull'area era previsto un piano di zona, chiedono sia inserita tra le 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.

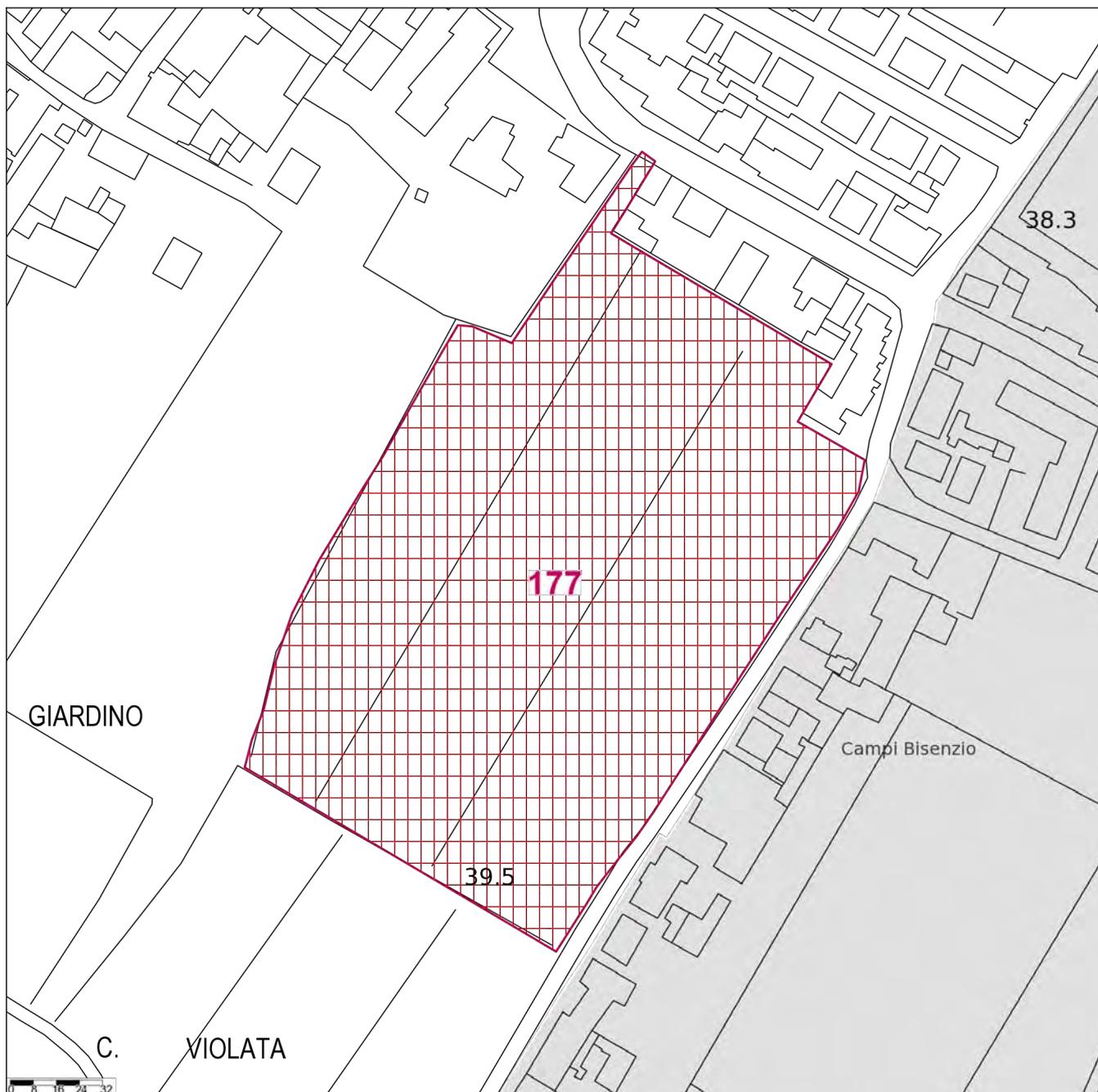
Inoltre ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della LR 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso specifico 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.

**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:** 178

**P.G.:** 106489      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Nieri Federico Via dell'Agio, 47 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una piccola area, porzione di due particelle catastali che secondo l'osservante sono state inserite erroneamente all'interno della pertinenza di Villa Martini, in via dell'Agio e quindi individuate nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianti storico insediative, come "ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze".

L'osservante chiede pertanto la ripermetrazione di tale invariante escludendo l'area di sua proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

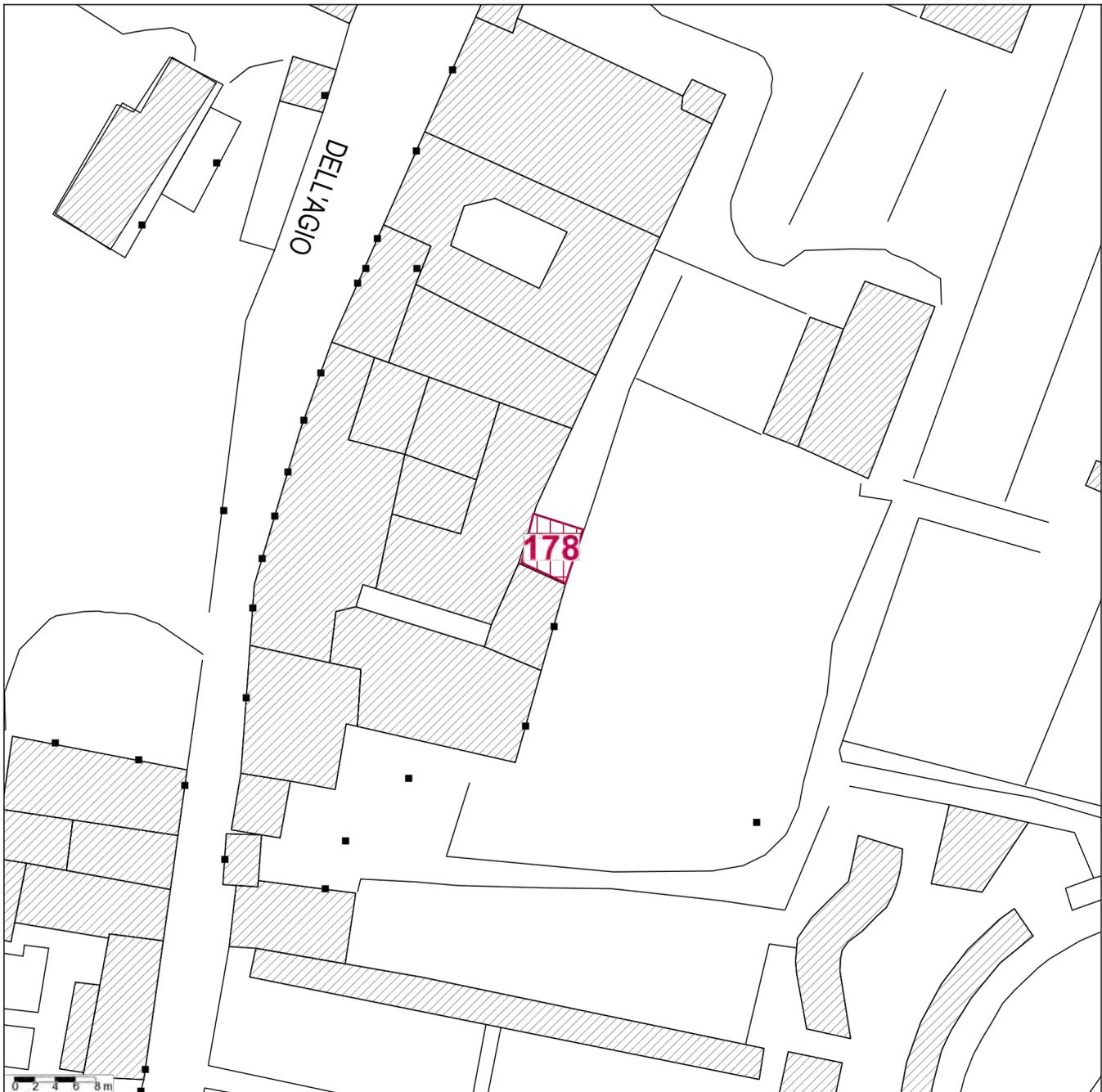
Da verifiche effettuate si è constatato che l'area in oggetto può ad oggi non essere considerata come facente parte delle pertinenze originarie di Villa Martini.

Si ritiene per tanto l'osservazione accoglibile e verrà modificato il perimetro della invariante "ville e nuclei rurali di valore storico e architettonico e loro pertinenze".

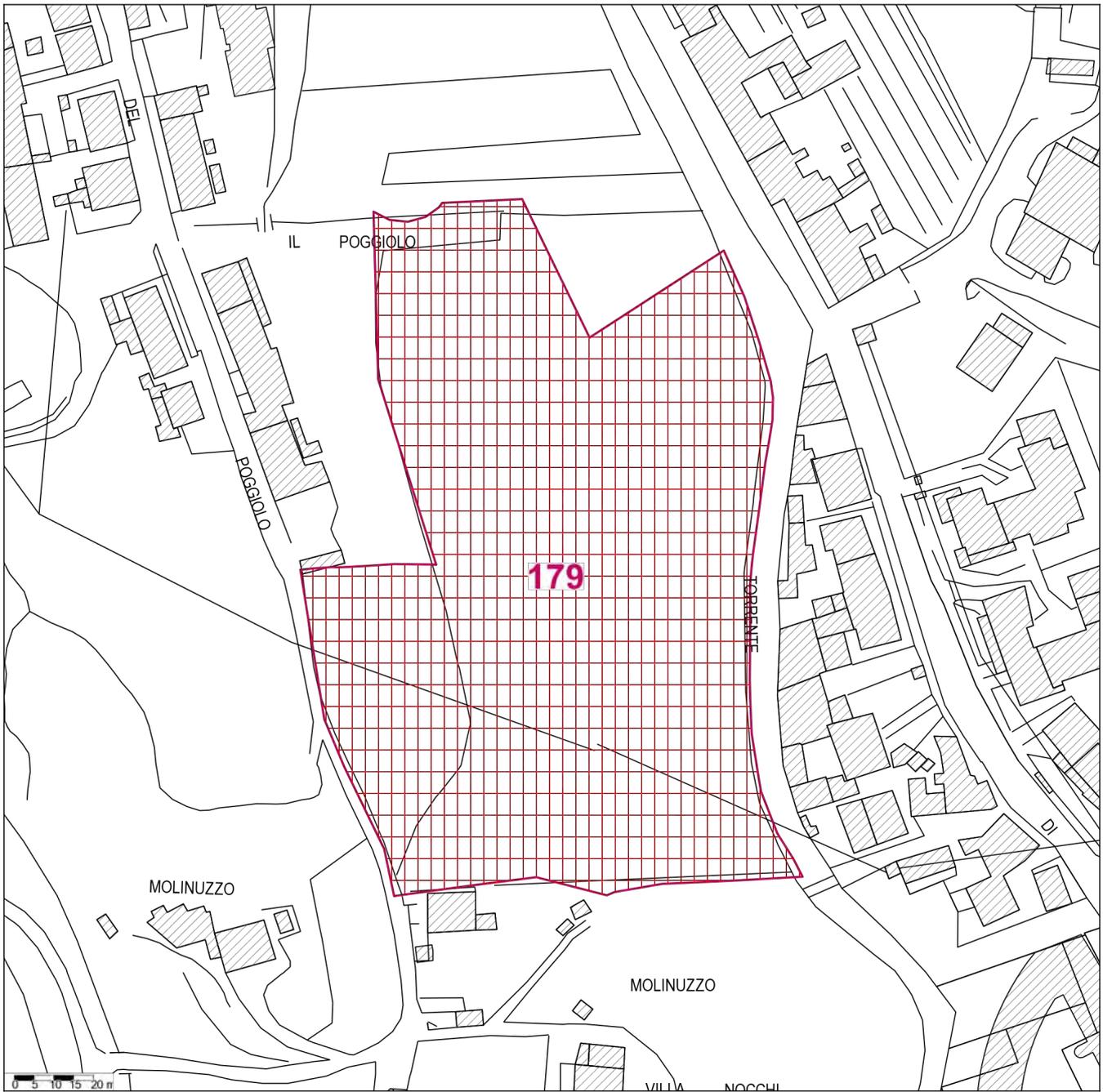
**Accoglibilità:** Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica



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:** 180

**P.G.:** 106582      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Ieracitano Patrizia via L. Muzzi, 24 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha come tema la tutela del consumo e della qualità della risorsa idrica. L'osservante chiede che nella Disciplina di Piano siano inseriti indirizzi più forti in modo che il Regolamento Urbanistico preveda per tutte le nuove edificazioni e le sostituzioni edilizie il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e acque chiare per gli usi non potabili. Chiede inoltre che siano previsti incentivi, anche in deroga al Regolamento Urbanistico, a chi intende mettere in atto queste soluzioni tecnologiche, e che in generale venga previsto l'aumento delle superfici permeabili al fine di ridurre la cementificazione e aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche.

**Controdeduzione tecnica:**

Gli artt. 66 e 67 della Disciplina di Piano adottata declinano, nella sostanza, gli spunti contenuti nell'osservazione. Il tema della risorsa acqua è ben presente e sviluppato nel Quadro conoscitivo, nelle valutazioni ambientali e nella Disciplina di Piano per quanto attiene al livello di pianificazione territoriale di un Piano Strutturale. Gli aspetti di dettaglio per la tutela della risorsa idrica sono giustamente demandati al Regolamento Urbanistico. Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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



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

**Osservazione numero:** 181

**P.G.:** 106583      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Campiglia Alessio via Argine del Fosso, 28 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area posta in via Argine del Fosso attualmente libera, ma che fino a novembre 2011 era occupata da fabbricati abusivi, successivamente demoliti a seguito di ingiunzione del Comune di Prato. Il proprietario osservante chiede che nella cartografia sia riportata la definizione attuale dell'area, senza alcun fabbricato.

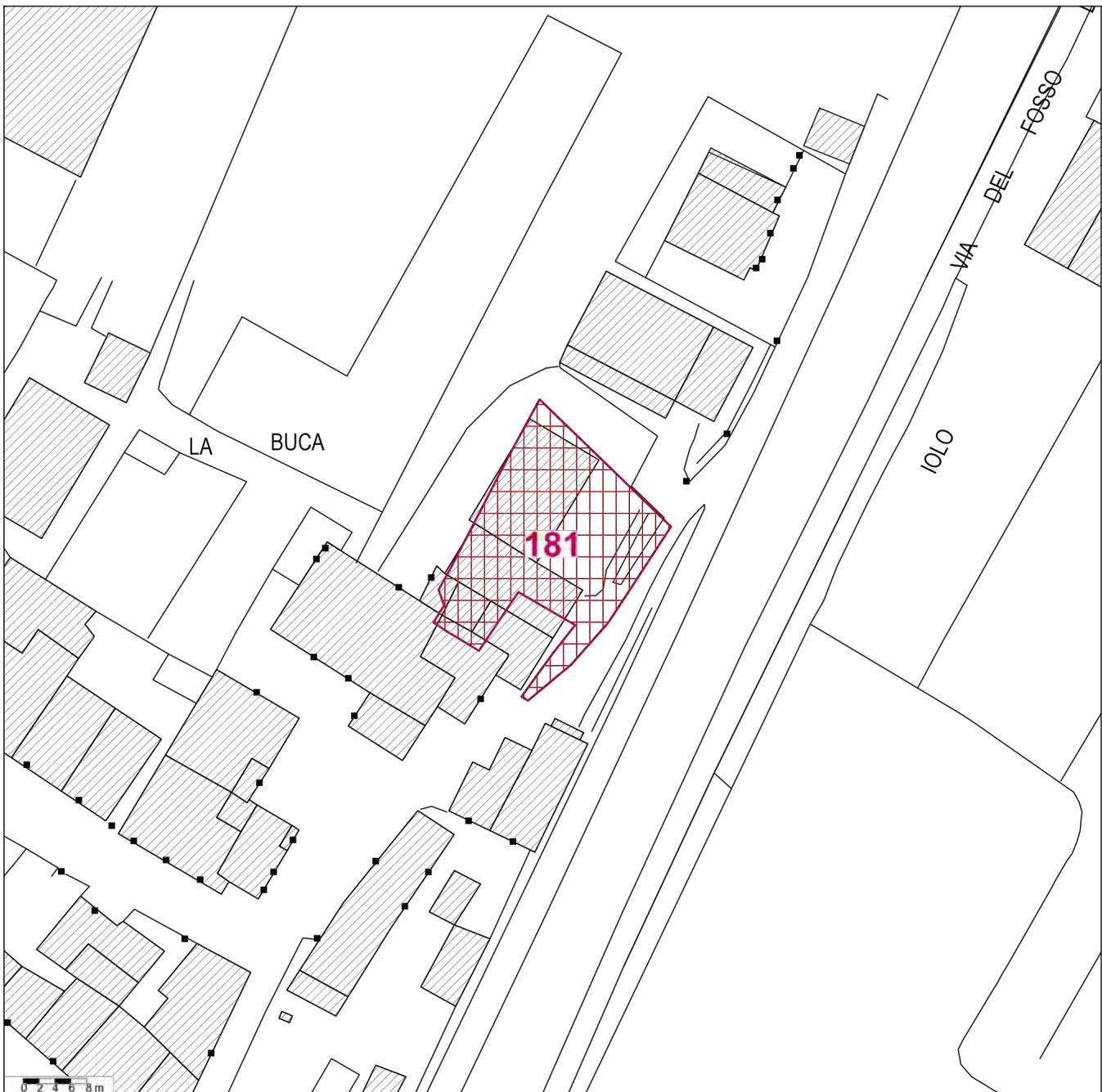
**Controdeduzione tecnica:**

Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e ricordato inoltre che la base cartografica degli elaborati di Piano deve essere documento collaudato secondo le procedure della Regione Toscana, quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa inoltre che gli elaborati del Piano Strutturale rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un contesto insediativo utili per la successiva pianificazione operativa (Regolamento Urbanistico). Per quanto sopra esposto risulta ininfluente, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione funzionale negli elaborati di quadro conoscitivo e di statuto del Piano Strutturale. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**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:** 182

**P.G.:** 106586      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Dugini Diletta Via Campagnana, 215 - 59100 Cantagallo (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione affronta e analizza il tema del consumo di suolo mettendo in evidenza il contrasto che c'è tra la previsione di nuove quantità e la volontà più volte espressa nel ricercare e perseguire uno sviluppo sostenibile. Secondo l'osservante manca, e chiede infatti che venga condotta, un'analisi più attenta e mirata di tutti gli edifici vuoti e delle fabbriche chiuse. Questa analisi dal punto di vista edilizio, sociale ed economico, aiuterebbe a capire le reali necessità della città, e probabilmente contribuirebbe a diminuire il consumo di suolo.

**Controdeduzione tecnica:**

Le previsioni di crescita della popolazione della città assunte dal Piano Strutturale sono coerenti con le previsioni statistiche dell'ISTAT. Il dimensionamento del PS è misurato in superficie utile lorda per ogni destinazione urbanistica, ed il numero degli abitanti insediabili è ricavato da un semplice calcolo matematico considerando che ogni nuovo abitante necessita di 34 mq di Sul residenziale. Il dimensionamento rappresenta un "massimo sostenibile", non indica un obiettivo di crescita della città da raggiungere o una previsione certa che si verificherà, ma rappresenta una soglia massima di crescita, raggiungibile attraverso la rigenerazione urbana ed un limitato consumo di suolo, che il nostro territorio può sostenere tutelando le risorse riconosciute nelle invariati strutturali e secondo i criteri di sviluppo sostenibile. Sicuramente come esplicitato nella Disciplina di Piano all'art. 48 comma 1, i Regolamenti Urbanistici dovranno prediligere il recupero in quanto dovranno essere dimensionati in base al fabbisogno di medio termine che a quel punto sarà valutato anche con statistiche e strategie più contingenti e misurate. La messa in opera delle quantità massime "accantonate" dal PS è subordinata alle verifiche periodiche operate dal monitoraggio (art.92 della Disciplina di Piano) ed è già contenuta in una percentuale massima nel primo RU.

A sua volta il RU nel periodo di efficacia è soggetto a monitoraggio. In particolare nel monitoraggio del RU dovranno essere presi in considerazione anche i dati richiamati nell'osservazione. L'osservazione si può ritenere dunque già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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



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

**Osservazione numero:** 183

**P.G.:** 106605      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Cafissi Alessandro Via XX Settembre, 49 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad un'area posta in località Le Vanne, in prossimità di Iolo.  
Per l'area di proprietà l'osservante propone l'esclusione dal SIR 45 "Stagni della piana" e dalla "Struttura agroambientale", e l'inserimento della stessa in area urbana o almeno in area a funzione agricola.

**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale prende atto nel proprio Quadro conoscitivo dei SIR (Siti di Importanza Regionale) individuati dalla Regione ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della LR 56/2000 e di conseguenza opera le opportune scelte strategiche per tutelare e valorizzare le prerogative ambientali degli stessi ("Struttura agroambientale rappresentata nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli).  
L'osservazione non può 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:** 184

**P.G.:** 106635      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Gori Eleonora via del Seminario, 45 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un fabbricato produttivo posto tra via delle Fonti e via Berlinguer. Rileva che il fabbricato è stato indicato come "edificio produttivo storico" nella tav. Es.1a - Patrimonio territoriale, mentre non è indicato tra le invarianze storico insediative della tav. Es.3a. Ritenendo l'edificio di scarso valore architettonico e storico l'osservante chiede che venga rappresentato nella tavola Es.1a - Patrimonio territoriale, semplicemente come "edificio produttivo", in colore grigio.

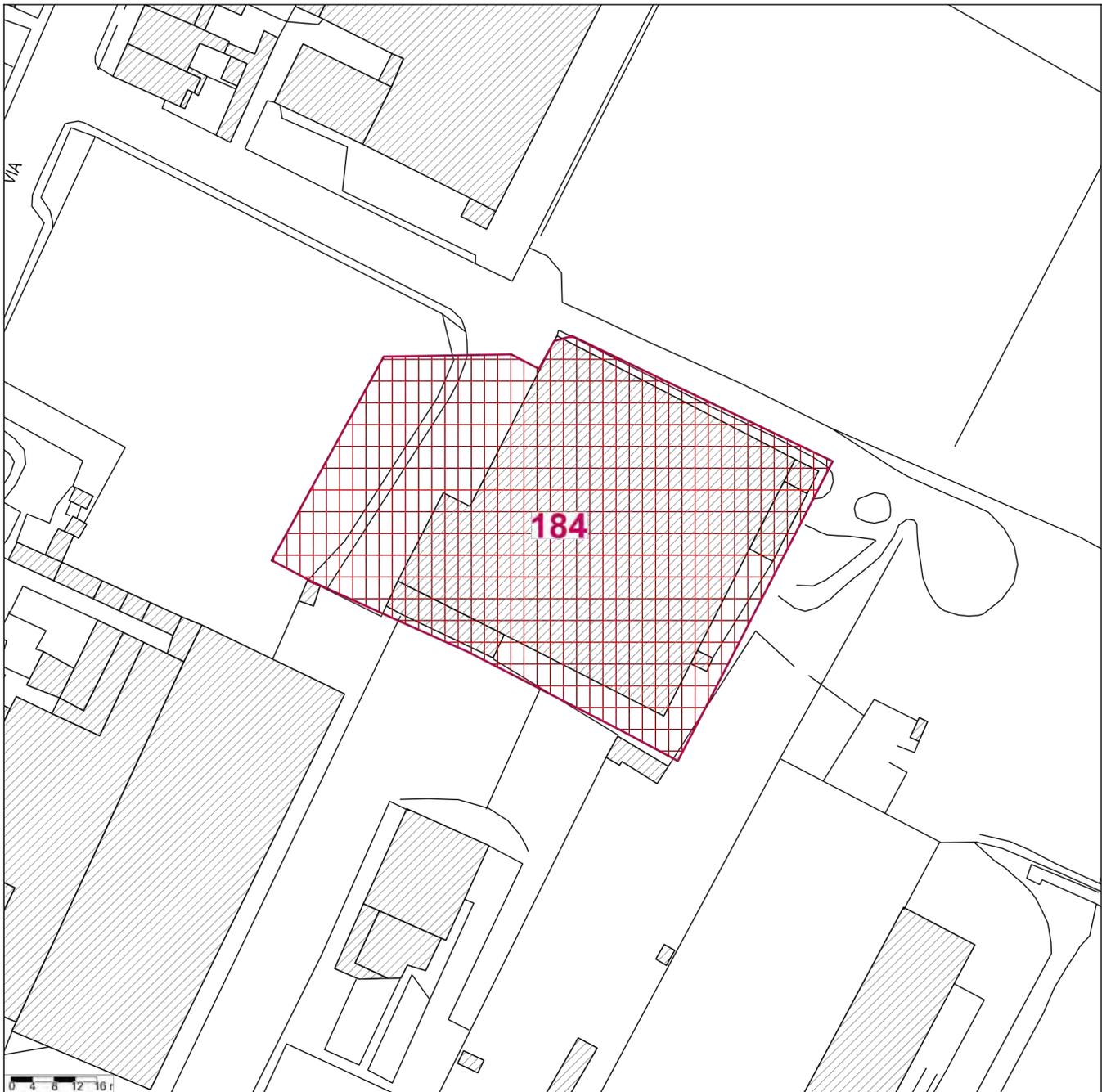
**Controdeduzione tecnica:**

Premesso che la caratterizzazione del tessuto edilizio compiuta in sede di elaborazione della Carta del Patrimonio ha il compito di individuare l'insieme di elementi coerenti con l'assetto durevole degli insediamenti, e che solo con l'attribuzione di invarianza strutturale si individuano quelli che meritano un grado di tutela, si precisa quanto segue: solo il Regolamento Urbanistico attribuisce una disciplina conformativa e tale disciplina declina gli elementi di invarianza delle invarianze strutturali stesse. La richiesta di modifica dell'elaborato è irrilevante ai fini degli obiettivi sottesi all'osservazione e dei diritti reali dell'osservante, l'osservazione è considerata quindi 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:** 185

**P.G.:** 106652      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Sanesi Franco Saverio Via Sem Benelli, 21 - 59100 Prato (Po)

Sanesi Giuliano Via XXIV Maggio, 11 - 59100 Prato (Po)

Sanesi Paolo Via B. da Foiano, 4 Firenze (Fi)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda il fabbricato industriale Sanesi in via Ferrucci che è stato indicato dal Piano Strutturale adottato come edificio produttivo di pregio nella tav. Es.1b - Patrimonio insediativo urbano, come edificio produttivo di valore tipologico nella Es 3a - Invarianti strutturali: invarianti storico-insediative, e come facente parte dell'ambito caratterizzato "aree miste" nella tav Es 3c - invarianti strutturali: ambiti caratterizzati. L'osservante, ritenendo che soltanto il corpo rettangolare a corte abbia una rilevanza storica e tipologica essendo quella antecedente agli anni sessanta, chiede che:

1. l'attribuzione di edificio di valore, sia dal punto di vista storico, quindi nella tav. Es.1b, che dal punto di vista tipologico, nella Es.3a, sia limitato al corpo di fabbrica a pianta rettangolare articolato intorno ad un'ampia corte,
2. all'art. 48 comma 5 della Disciplina di Piano, è indicato 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. Inoltre, rilevando che il limite massimo disposto dalla suddetta norma è del 35%, chiede che le strategie del PS si adeguino a tale percentuale.
3. si individui previa concertazione, in merito alle strutture di vendita in forma aggregata, distanze superiori rispetto a quelle indicate dal DPGR 15/2009, così come indicato al comma 3 art.11 dello stesso. Chiede inoltre che un insieme di esercizi di vicinato non concorra alla formazione di una struttura di vendita in forma aggregata, se non nei casi in cui la gestione e gli spazi sono comuni.

**Controdeduzione tecnica:**

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

Anche 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. 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%.

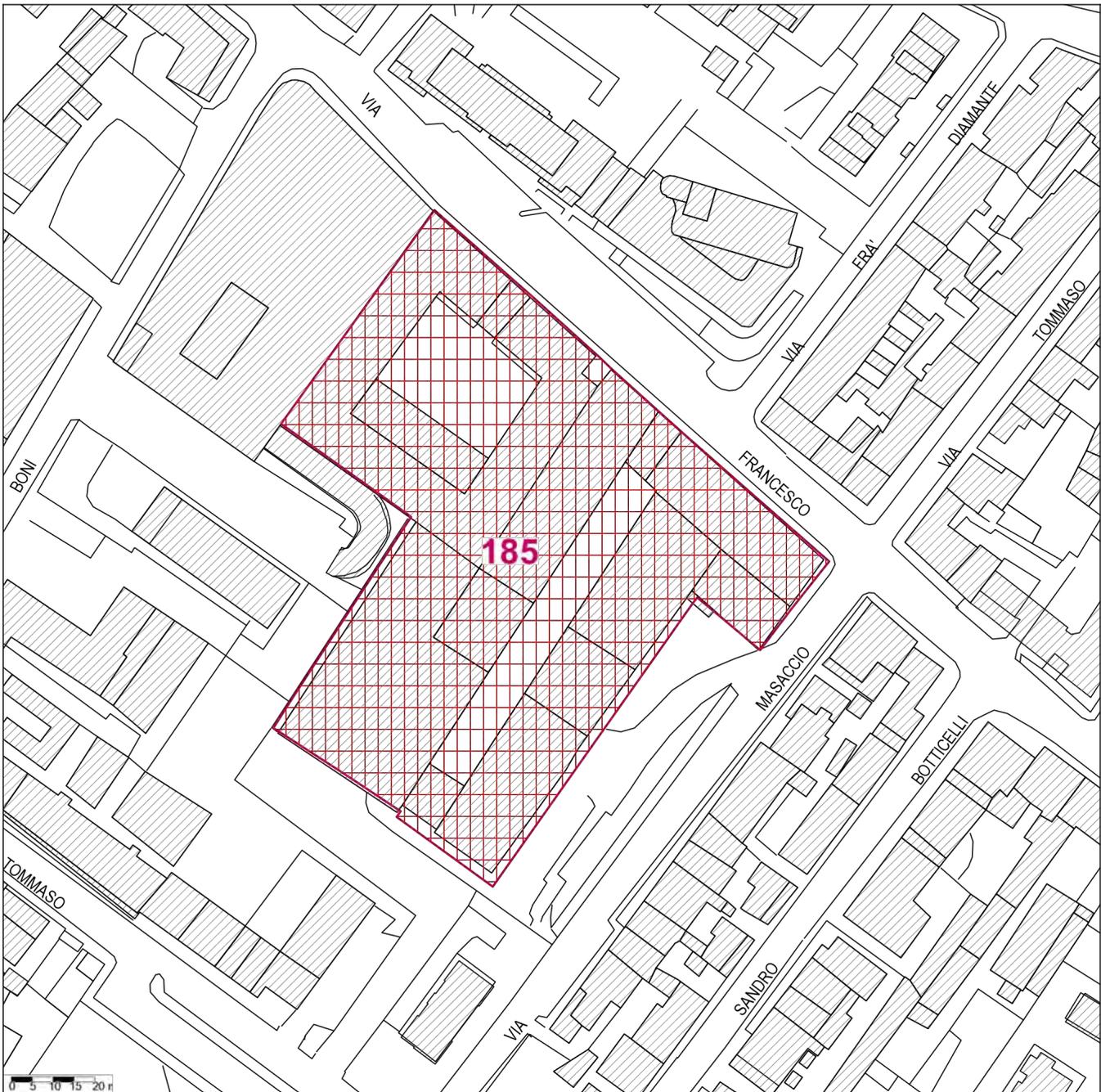
L'osservazione pertanto è da considerarsi parzialmente accoglibile.

3. L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

**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:** 186

**P.G.:** 106657      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Mazzetti Lea Anna Maria Via Petrarca, 52 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione fa riferimento ad una vasta area posta tra via delle Lame e il Torrente Bagnolo che lo strumento adottato classifica a funzione "prevalentemente agricola" e la inserisce nell'invariante "Struttura agro ambientale" nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli.

L'osservante ritiene che l'area abbia perso le proprie peculiarità produttive e viene utilizzata per coltivazioni stagionali. La parte più a sud è a rischio idraulico molto elevato, mentre la parte a nord/ovest è interessata dalla viabilità di collegamento via delle Lame/via di Montemurlo, di prossima realizzazione quale completamento della seconda tangenziale di Prato.

Con l'osservazione e successiva integrazione del 30.01.2013, la proprietà, considerate le peculiarità dell'area, il previsto procedimento espropriativo per la realizzazione della viabilità, gli impegni assunti dall'A.C. insieme ad altri Enti territoriali a risolvere le problematiche legate alla raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi non nocivi, provenienti dall'attività edilizia, propone l'utilizzo dell'area residua in parte come cassa di laminazione per la mitigazione del rischio idraulico ed in parte all'estensione sul territorio pratese della zona industriale di Montemurlo. In alternativa la proprietà dichiara la propria disponibilità a sottoscrivere con l'A.C. un accordo con il quale nell'ambito del procedimento espropriativo per la realizzazione della viabilità si impegna a cedere, previa determinazione del giusto corrispettivo di cessione, tutta l'area di proprietà che l'A.C. potrà utilizzare al meglio per scopi istituzionali e di pubblico interesse.

L'osservante chiede pertanto, al fine di porre le basi per la fattibilità delle proposte avanzate, di sottrarre l'area di proprietà dall'invariante "Struttura agroambientale".

**Controdeduzione tecnica:**

La "Struttura agroambientale" è descritta al comma 8 dell'art.33 come "costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana e quelli collinari, dai grandi spazi aperti agrourbani della corona verde interna, definiti "nuove centralità agro ambientali", dai corridoi a scala locale che legano questi ultimi alla piana agricola, e da specifici spazi aperti interni alle aree urbane.

La "Struttura agroambientale" costituisce quindi l'ossatura portante dell'ecosistema territoriale e garantisce la sua continuità in ambito comunale. Come tale e come puntualmente avviene per la generalità delle proposte di ridefinizione, deve essere convalidata nella sua configurazione e consistenza.

Tuttavia nello specifico occorre considerare che l'area almeno in parte deve essere acquisita dall'A.C. per la realizzazione della nuova viabilità e di eventuali opere per la mitigazione del rischio idraulico. Occorre altresì considerare l'impegno assunto dall'A.C. insieme alla Provincia e alla Prefettura di intervenire sulle problematiche inerenti il trattamento dei rifiuti solidi non nocivi prodotti dall'attività edilizia e prendere atto che il tavolo tecnico incaricato dai predetti Enti ha individuato l'area di cui trattasi come idonea all'insediamento dell'impianto di trattamento. Va data adeguata considerazione inoltre all'interesse collettivo di quel tipo di impianto e alla necessità di una sua localizzazione sul territorio comunale, preferibilmente al di fuori del centro abitato come individuato dal vigente Regolamento Urbanistico. Occorre prendere atto infine della disponibilità dell'osservante a sottoscrivere con il Comune un accordo per disciplinare le modalità ed i tempi della cessione dell'area e quindi la possibilità dello stesso Comune di coordinare i vari interventi di trasformazione, e garantire che siano realizzati con tecniche di ingegneria ambientale per tutelare, per quanto possibile, la permanenza degli elementi di invarianza, la riproducibilità delle prestazioni paesaggistiche e ambientali e la gestione durevole dei valori individuati.

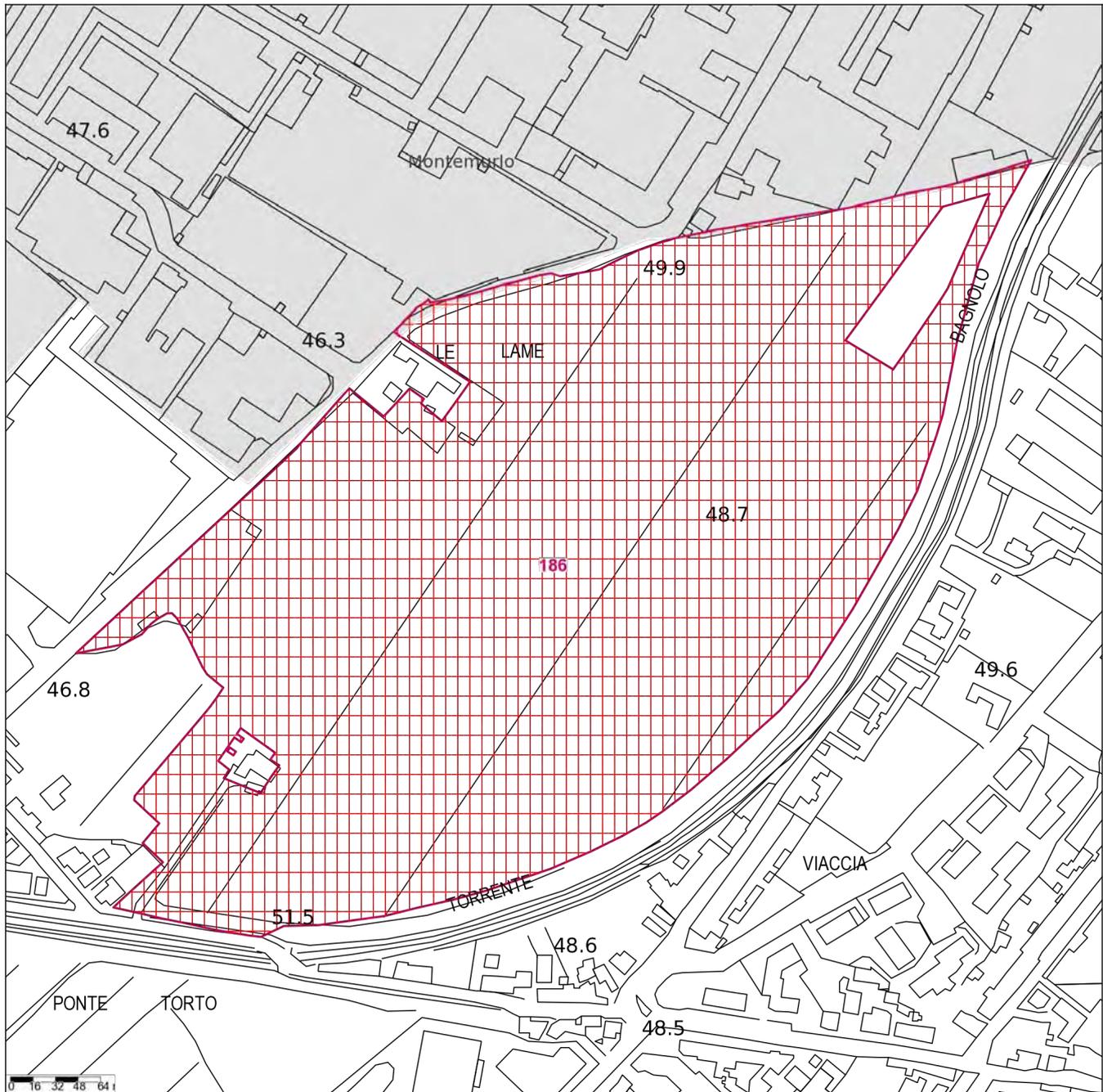
Alla luce delle considerazioni sopra esposte e degli accordi finora intercorsi tra gli Enti, si ritiene di poter accogliere la richiesta relativa alla deperimetrazione parziale dalla struttura agroambientale comunque garantendo una adeguata

permanenza di una connessione nord-sud lungo il torrente Bagnolo.

**Accogliabilità:** 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:** 187

**P.G.:** 106675      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Scrima Luigi Via F.lli Miniati, 22 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno situato in località Galciana, tra via Ciulli ed il Torrente Bardena. L'area ricade nel Sistema 8 "La piana" e nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificata come "area urbana" e vi insiste l'invariante "Struttura agroambientale". L'osservante rileva che, in coerenza con la classificazione assegnata dalla disciplina dei suoli, l'area ha un carattere urbano essendo delimitata fisicamente dalla ferrovia, dalla viabilità e dal torrente. Inoltre essendo situata ad ovest del torrente essa può essere considerata un'area legata più al borgo di Galciana che al sistema della piana.

Pertanto chiede che:

1. l'area sia inserita nel sistema territoriale 5 "I Borghi".
2. l'area venga esclusa dalla "Struttura agroambientale" nelle tavole Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, ed Es.5 - Disciplina dei suoli.

**Controdeduzione tecnica:**

1. Da verifiche effettuate si ritiene che l'area in oggetto abbia effettivamente maggiori relazioni fisiche e funzionali con le aree ad est prospicienti via Ciulli piuttosto che con le aree ad ovest essendo delimitata lungo questo lato dal Torrente Bardena.

Per questo motivo si ritiene accoglibile l'osservazione proposta e si provvederà a spostare tutta l'area compresa tra il Torrente Bardena, la ferrovia e via Ciulli dal Sistema Territoriale 8 al Sistema 5. Tale ripermimetrazione comporterà la modifica della tav. Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali.

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.

Nel caso specifico, la richiesta di deperimetrazione dalla "Struttura agroambientale" si ritiene non accoglibile in quanto tale porzione di territorio rappresenta fondamentale elemento di continuità fra le aree libere circostanti l'ospedale nuovo e le altre aree libere a sud della ferrovia.

**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:** 188

**P.G.:** 106680      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Scrima Luigi Via F.lli Miniati, 22 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno in località Iolo che, anche dalle planimetrie catastali allegate, risulta essere pertinenza di un fabbricato artigianale.

L'area nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, risulta inserita nell'ambito dei "borghi storici" e nella "Struttura agroambientale". Nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificata come "area urbana" sulla quale insiste la struttura agroambientale.

Stante il fatto che il lotto è effettiva pertinenza del fabbricato, che è circondato dall'edificato esistente, e che è stato classificato comunque come area urbana, l'osservante chiede che l'area sia esclusa dalla "struttura agroambientale" nelle tavole Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, ed Es.5 - Disciplina dei suoli .

**Controdeduzione tecnica:**

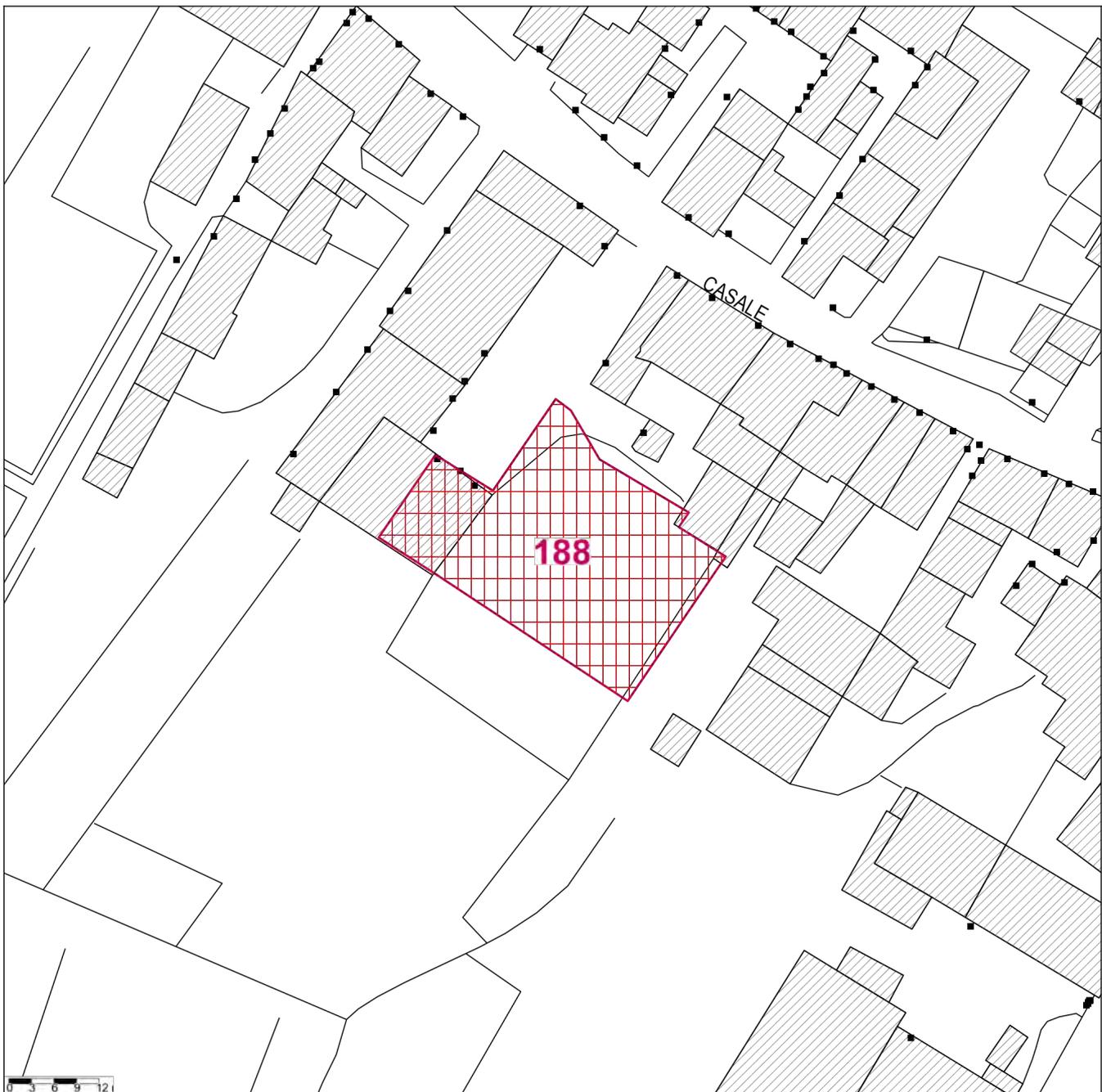
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana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

L'area in questione risulta definita da un perimetro di "Struttura agroambientale" che effettivamente comprende la pertinenza del fabbricato produttivo, pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile e di conseguenza verrà deperimetrata la "Struttura agroambientale" escludendo il terreno in oggetto e anche l'area ad est, ad esso limitrofa, che risulta avere le stesse caratteristiche pertinenziali.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

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

**Osservazione numero:** 189

**P.G.:** 106682      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Scrima Luigi Via Fratelli Miniati, 22 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto una porzione di terreno non edificato che si attesta in seconda schiera su via della Torretta in località Castellina. Le aree di proprietà del Seminario Vescovile di Prato, sono state inserite nella tav. Es 3B - Invarianza paesaggistico-ambientale, all'interno delle aree agricole di pregio a prevalenza di olivo di impianto storico, e nella tavola Es.3c - Ambiti caratterizzati, ricadono all'interno dei "complessi paesaggistici".

L'osservante rileva che fanno parte del perimetro del centro abitato e che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, sono in gran parte considerate come area urbana per cui ritiene incoerente la valenza paesaggistica attribuita alle aree. L'osservante pertanto chiede che:

1. le aree in oggetto siano escluse da tutte le invarianze suddette poichè l'originario impianto storico delle coltivazioni ad olivi ha già subito cambiamenti significativi.

2. la proprietà venga inserita nel Subsistema 2b "La Calvana / Il versante", a cui appartiene il tessuto edificato della Castellina, anzichè nel Subsistema 2a "La Calvana / La dorsale".

**Controdeduzione tecnica:**

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

L'area oggetto di osservazione riguarda una porzione pedecollinare in cui, dagli studi agronomici riportati nel Quadro conoscitivo alla tav. Av.22 - Sintesi della dinamica 1824/2007: tavola delle tendenze di trasformazione, si rileva la persistenza di colture legnose (in particolare oliveto) dal 1824 ad oggi. Si ritiene l'osservazione non accoglibile. Riguardo all'individuazione di invarianti relative agli ambiti caratterizzati, si evidenzia che essa non rappresenta un vincolo diretto sulle aree individuate ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. L'art. 33 comma 5 definisce i "complessi paesaggistici" come "le parti del territorio aperto e delle aree periurbane la cui caratterizzazione discende dalla interazione virtuosa nel lungo periodo tra singoli elementi quali le forme insediative, le sistemazioni agroambientali, le sistemazioni decorative". Tale definizione può essere considerata valida anche nel caso oggetto di osservazione in quanto costituisce parte fondamentale di un ambito agricolo pedecollinare ancora integro e dai caratteri unitari. La disciplina degli interventi relativa all'invariante "complessi paesaggistici" verrà determinata in sede di Regolamento Urbanistico, anche sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi disposti dalle norme del Piano Strutturale e dovrà contenere le disposizioni previste dall'art.75 comma 3 delle norme del Piano Strutturale. Si ritiene l'osservazione non accoglibile.

2. Il territorio comunale è stato suddiviso in sistemi territoriali, in base alla presenza di analoghe caratteristiche insediative, paesistiche ed ambientali in modo da costituire ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo.

Il sistema 2 della Calvana è suddiviso in due sub sistemi per le peculiarità specifiche presenti sia al fine di poter governare con obiettivi e azioni specifiche parti diverse di un medesimo ambito morfologico.

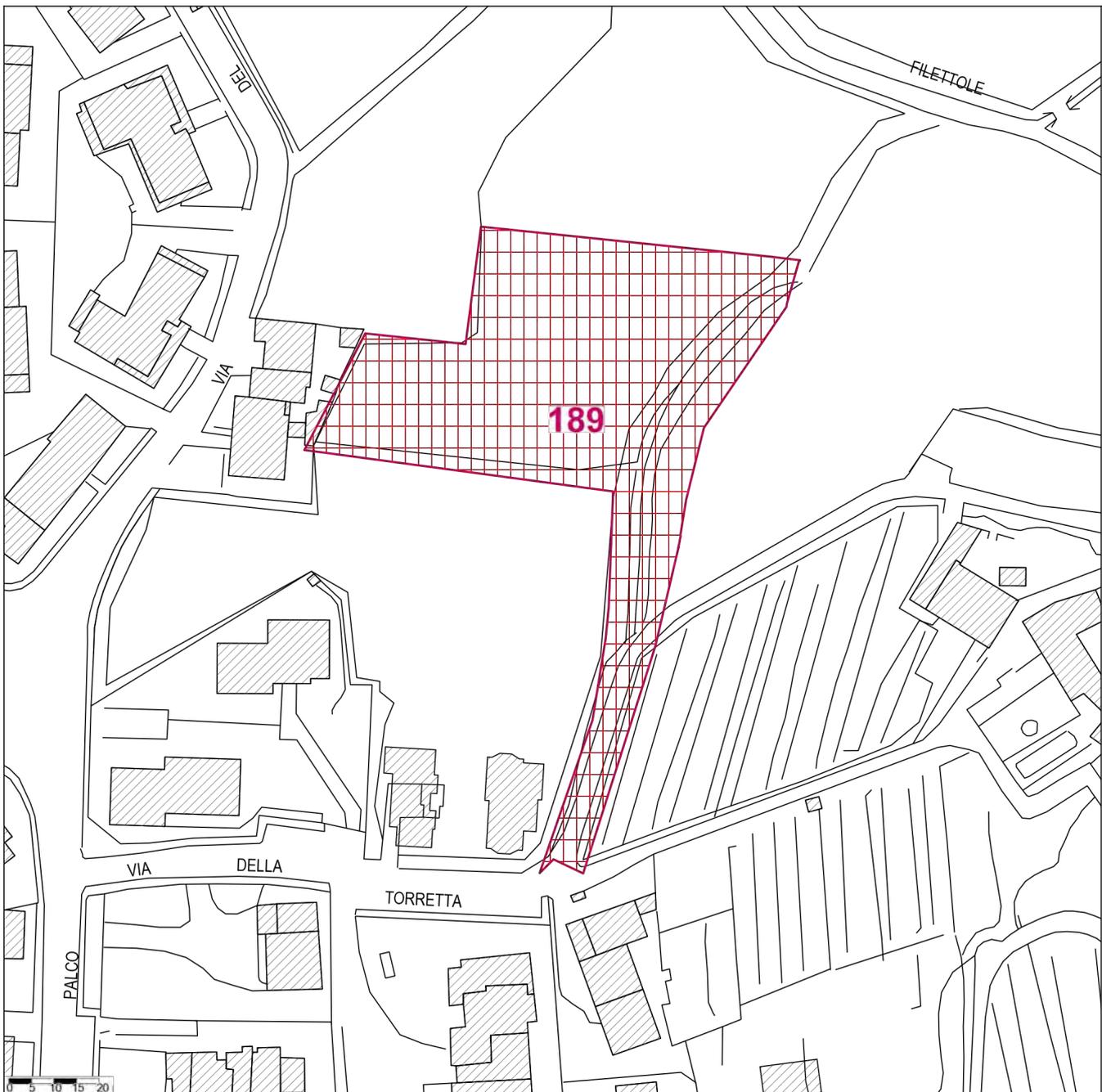
Il subsistema 2a costituisce la fascia pedecollinare della Calvana, più vicina alla città presentando comunque elevati valori ambientali, paesaggistici e storici. Le caratteristiche peculiari del territorio impongono principalmente azioni di tutela e di valorizzazione. Il Subsistema 2b: "Il versante" presentando sia aspetti naturalistici e paesaggistici sia aree

fortemente urbanizzate, costituisce invece una cerniera tra la città e l'ambiente naturale della Calvana. In riferimento all'area oggetto di osservazione, essa in virtù delle caratteristiche di pregio paesaggistico e agronomico citate al punto 1, presenta tutti i caratteri riconosciuti al subsistema 2a. Per i motivi esposti l'osservazione si ritiene 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:** 190

**P.G.:** 106684      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Scrima Luigi Via F.lli Miniati, 22 - 59100 Prato (PO)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un lotto di terreno che si attesta su via della Mimosa in località San Giusto. L'area nella tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, risulta inserita all'interno dell'invariante "Struttura agroambientale", e nella tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificata come "area urbana" sulla quale insiste la struttura agroambientale. L'osservante rileva che l'area risulta essere in posizione non strategica per la continuità dell'ambito della "Struttura agroambientale", che risulta un'area con un carattere urbano, in quanto adiacente alla viabilità e ad insediamenti esistenti, valutabile come zona di margine tra il contesto urbanizzato ed il territorio agricolo a sud. Pertanto chiede che l'area sia esclusa dalla "Struttura agroambientale" nelle tavole Es.3C "Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati" ed Es.5- Disciplina dei suoli .

**Controdeduzione tecnica:**

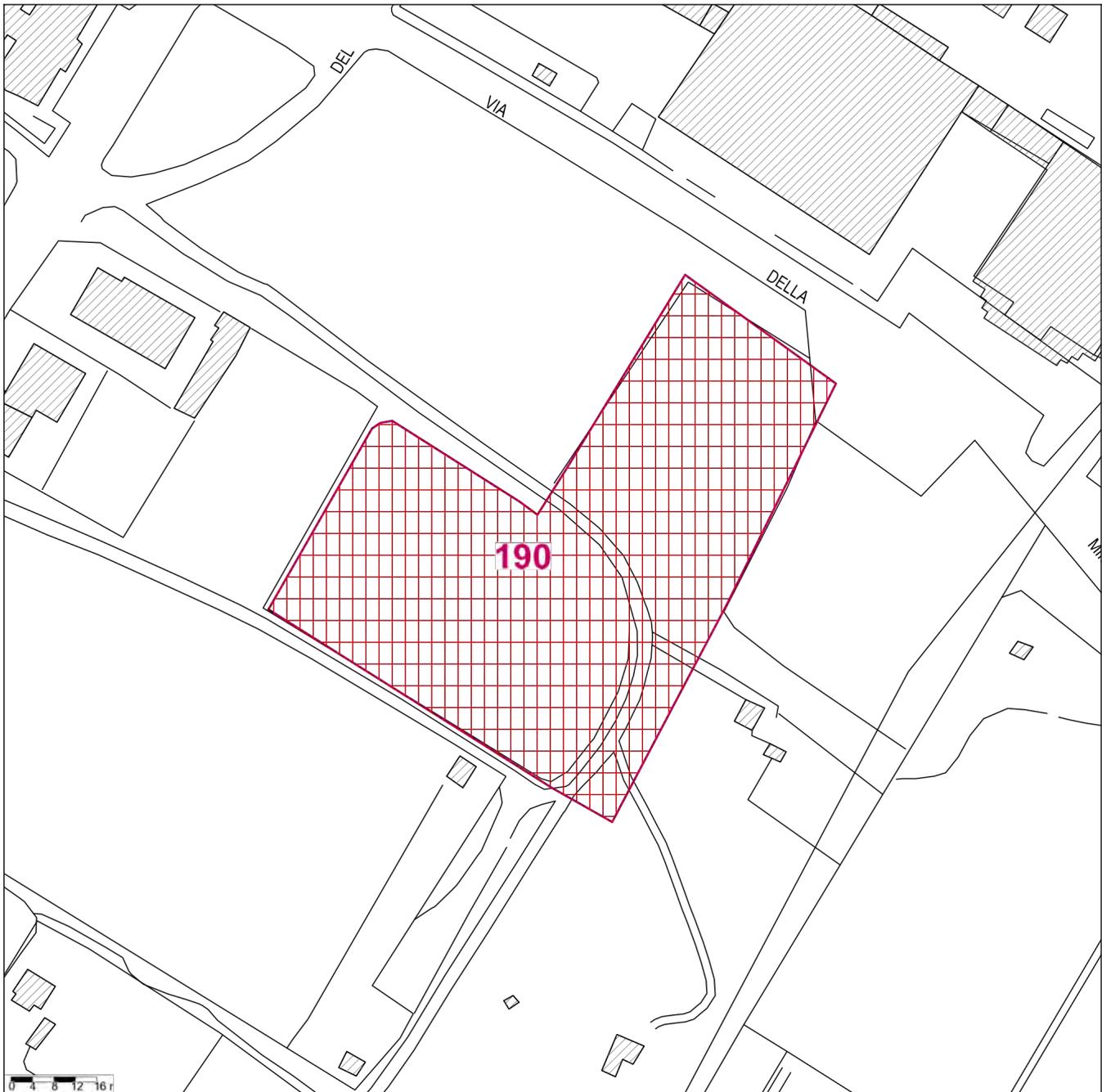
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana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

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





## **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:** 191

**P.G.:** 106686      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Scrima Luigi Via Fratelli Miniati, 22 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno in località San Giusto indicato nella Tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, come area urbana ed appartenente alla struttura agroambientale. Nella Tavola Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, ricade nell'ambito dei "borghi storici" e della "struttura agroambientale".

L'osservante, vista la vicinanza con le aree edificate che delimitano l'area in oggetto, rileva l'impossibilità per quest'ultima di costituire una connessione con le aree agricole a ovest, chiede pertanto che l'area venga esclusa dalla "Struttura agroambientale".

### **Controdeduzione tecnica:**

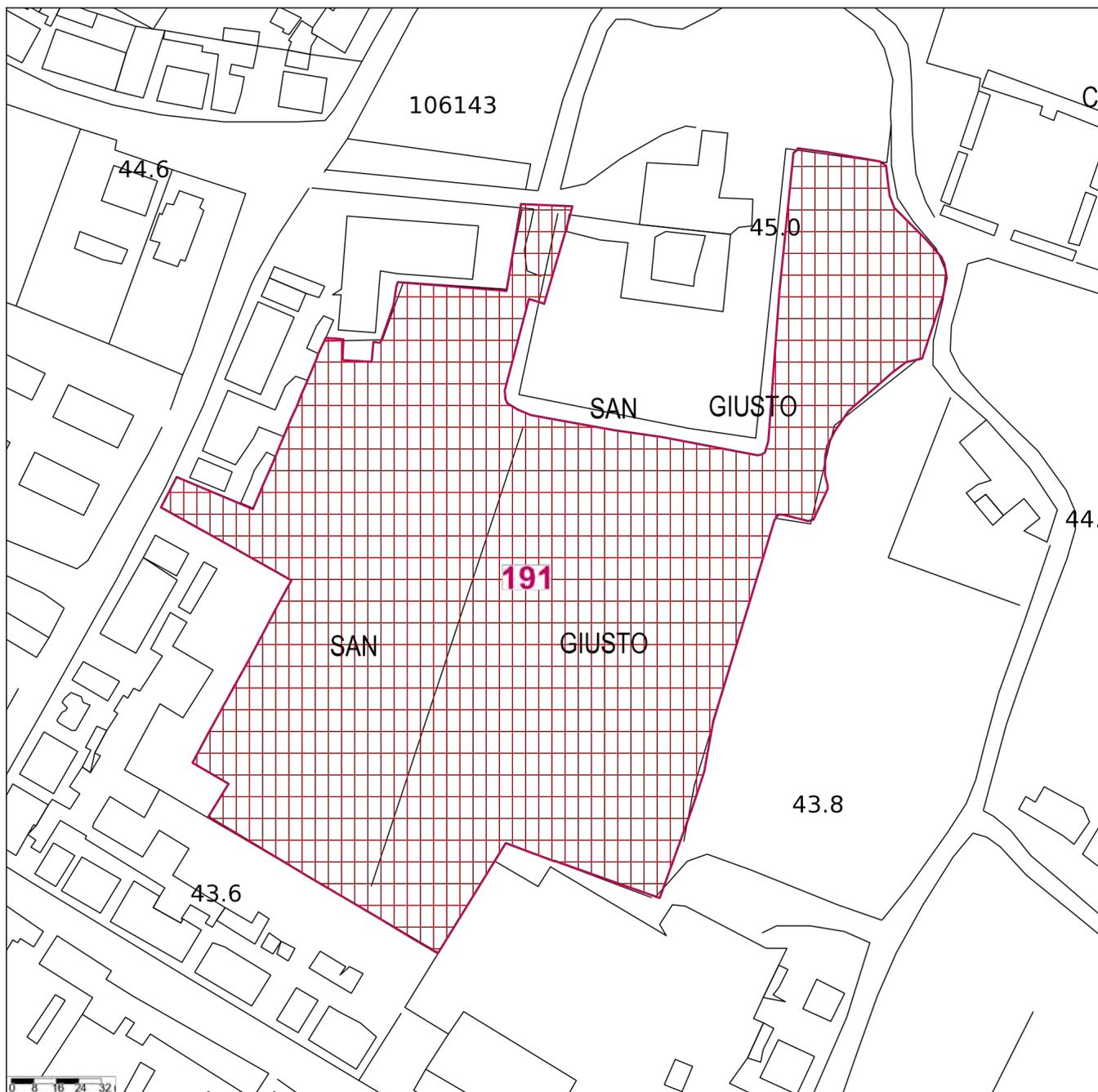
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana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

L'area in questione risulta definita da un perimetro di "Struttura agroambientale" che effettivamente sul lato nord si spinge troppo a ridosso dei corpi di fabbrica, pertanto si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile. Verrà rettificato il limite suddetto per quanto riguarda una porzione dell'area, corrispondente all'area sul retro dei fabbricati destinati a servizi della parrocchia, in modo tale da lasciare un congruo spazio di pertinenza agli edifici stessi.

**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:** 192

**P.G.:** 106732      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Giovannelli Silvia via Piero della Francesca, 33 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad un complesso produttivo situato tra via C. Battisti e via F. Franceschini che nell'elaborato Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa, viene considerato come "Complesso di archeologia industriale" ai sensi dell'art. 13 della Disciplina di piano e come "Patrimonio edilizio presente al 1954". Inoltre il complesso è indicato come "edificio produttivo di rilevante valore architettonico e tipologico" nella tavola di quadro conoscitivo Ins.7.

L'osservante chiede che:

1. il complesso edilizio in oggetto venga escluso dalla attribuzione di "edificio produttivo di rilevante valore architettonico e tipologico" nella tavola di Quadro conoscitivo Ins.7.
2. venga escluso dai "Complesso di archeologia industriale" nella tav. Es.3A in quanto ritiene che l'immobile non abbia caratteri tali da suggerire l'appartenenza ad un complesso di elevato interesse storico.
3. la modifica del comma 5 dell'art. 48 della Es.7 - Disciplina di Piano, riportando l'incremento massimo ammissibile per gli ambiti di rigenerazione urbana al 35% della Sul esistente, così come previsto dalla LR 1/2005.

**Controdeduzione tecnica:**

1. Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che gli elaborati del Piano Strutturale rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un contesto insediativo utili per la successiva pianificazione operativa (Regolamento Urbanistico). Per quanto sopra esposto risulta ininfluente, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione funzionale negli elaborati di Quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

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

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

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

3. In riferimento alla modifica del comma 5 dell'art. 48 della disciplina di Piano riguardo all'adeguamento alle percentuali massime ammesse dalla legge regionale negli ambiti di rigenerazione urbana, da una riflessione effettuata sui possibili interventi di rigenerazione urbana, si ritiene accoglibile un potenziamento degli incentivi di

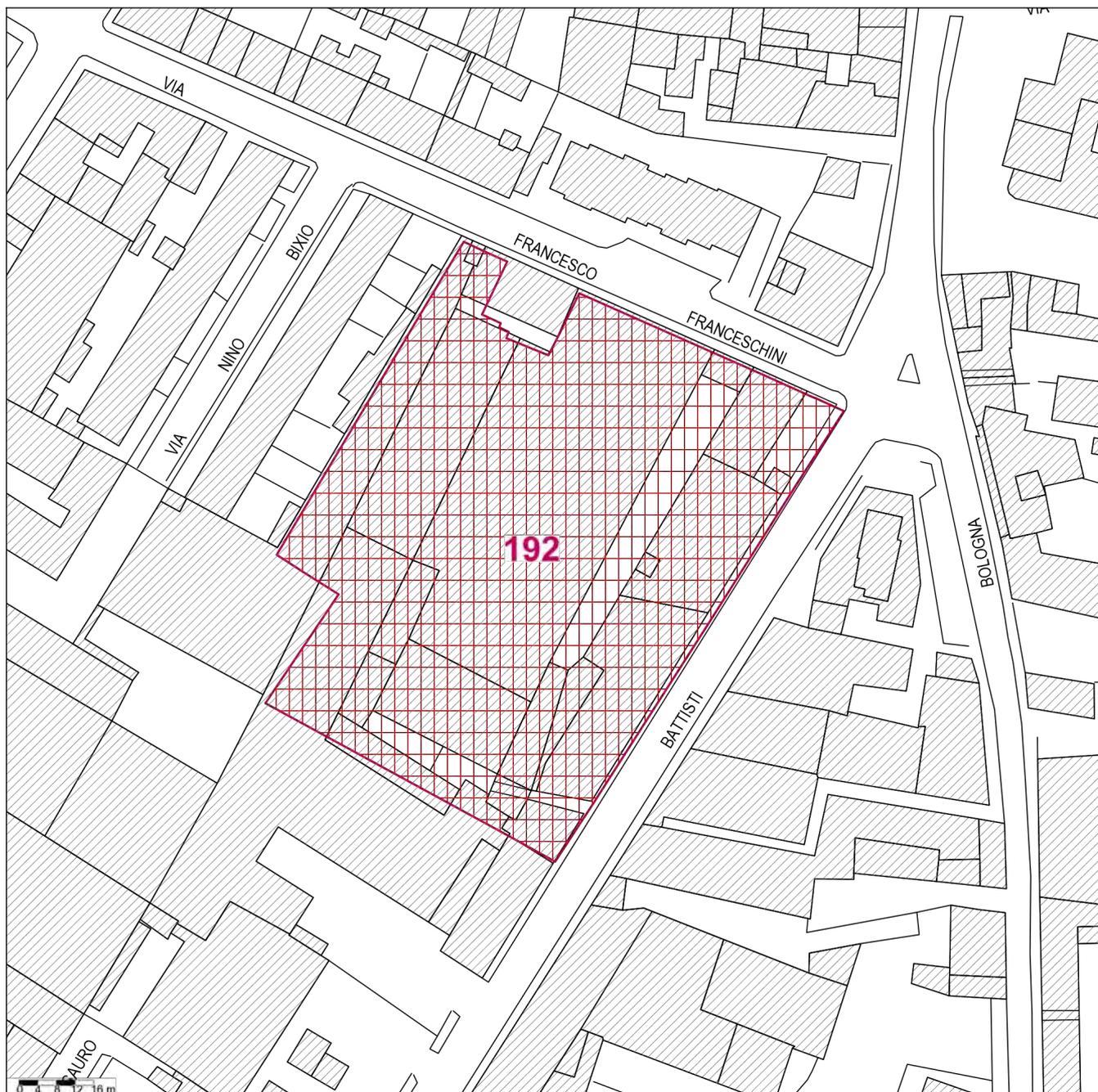
incremento di Sul esistente, come premialità per interventi di bonifica quasi sempre necessari ed onerosi. Si ritiene, comunque, che una soglia massima del 30% di incremento di sul esistente possa essere considerata un limite massimo sufficiente per attivare i processi e gli interventi di rigenerazione 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%.

**Accogliibilità:** 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:** 193

**P.G.:** 106745      **del:** 09/08/2012

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

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una vasta area a nord di Villa Fiorita tutta inserita nell'ANPIL del Monteferrato. L'osservante chiede che:

1. nella tav. Ins.7 - Uso del suolo - Lettura 3 - funzioni prevalenti e secondarie con tipologia dell'edificato artigianale/produttivo e residenziale, l'area di sua proprietà sia esclusa dalle aree extraurbane.
2. nella tav. Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, sia esclusa dal perimetro dell'ANPIL del Monteferrato, e che la stessa area nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, sia inserita tra le aree urbane invece che all'interno del SIR e ANPIL del Monteferrato in analogia con le aree circostanti.  
Sempre in riferimento all'Anpil si chiede che all'art. 20 comma 7 della Es.7 - Disciplina di Piano, insieme alle "attività di turismo didattico e di osservazione" previste esplicitamente siano inserite anche "attività per la pratica sportiva ed il tempo libero" e "attività agrituristiche" esplicitando anche con l'inserimento di strutture a basso impatto ambientale.
3. nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, sia esclusa dalla invariante "complessi paesaggistici".
4. all'art.33 per i "complessi paesaggistici" sia esplicitamente consentito l'inserimento di strutture a basso impatto ambientale.

**Controdeduzione tecnica:**

1. Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi 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 ininfluyente, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione funzionale negli elaborati di Quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

2. Il PS recepisce le perimetrazioni delle ANPIL (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) operando di conseguenza le proprie scelte strategiche e di tutela. Le ANPIL, appartenenti al Sistema delle Aree Protette della Provincia individuate ai sensi, per le finalità e con le procedure specifiche della LR 49/1995. In particolare il perimetro dell'ANPIL del Monteferrato è stato approvato con DCC. n. 76 del 26.03.1998 e disciplinato dal Regolamento dell'ANPIL approvato con delibera DCC 207 del 23/10/2003 e non è facoltà del Piano Strutturale modificarne i limiti nè i contenuti. L'art. 20 della Disciplina di Piano, che definisce gli elementi di invarianza per i SIR e le ANPIL, recepisce le indicazioni degli strumenti di settore provinciali e ne articola gli obiettivi e le strategie. Per quanto riguarda gli aspetti dei manufatti edilizi e delle destinazioni d'uso richiesti dall'osservante, saranno i Regolamenti Urbanistici ed i Piani e Regolamenti di Gestione (coordinati tra loro) a disciplinarne dettagliatamente le localizzazioni e le modalità. In ogni caso, gli indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico saranno di ammettere, eccetto che per le strutture strettamente di servizio alle funzioni di visita e didattiche delle aree protette che potranno avere caratteri precari, il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con congrui ampliamenti per esigenze funzionali, sia per le destinazioni proposte dall'osservante ma anche per strutture ricettive e pubblici esercizi.

Stante dette premesse, verrà implementato l'art.20 della Disciplina di Piano per esplicitare i criteri sopra esposti e gli indirizzi per i Regolamenti Urbanistici. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

3. L'individuazione e il riconoscimento dell'ambito caratterizzato "complessi paesaggistici" non rappresenta un vincolo diretto sulle aree individuate ma risponde ai contenuti degli artt. 4 e 5 della LR 1/2005. L'art. 33 comma 5 definisce i complessi paesaggistici come "le parti del territorio aperto e delle aree periurbane la cui caratterizzazione discende dalla interazione virtuosa nel lungo periodo tra singoli elementi quali le forme insediative, le sistemazioni agroambientali, le sistemazioni decorative".

Tale definizione può essere considerata valida anche nel caso oggetto di osservazione in quanto si può rilevare in tutta l'area, la permanenza di un notevole valore paesaggistico, per la presenza ben integrata di boschi, ville storiche e complessi di origine rurale.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

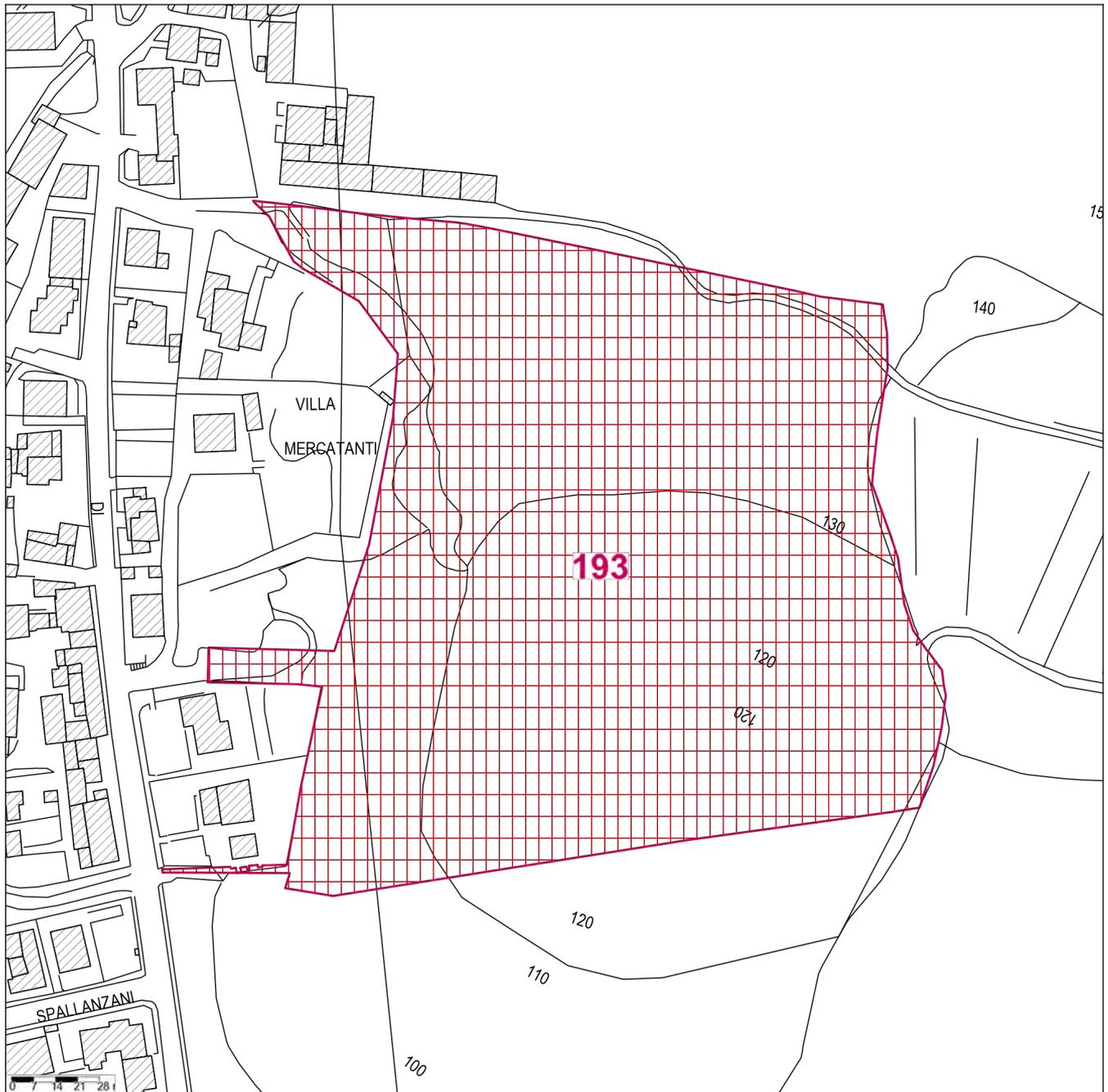
4. Precisando che l'art. 33 riguarda il riconoscimento dell'ambito caratterizzato "complessi paesaggistici" che costituisce invariante strutturale e che ne descrive i caratteri, come specificato ai punti precedenti, gli indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico saranno di ammettere, eccetto che per le strutture strettamente di servizio alle funzioni di visita e didattiche delle aree protette e dei parchi che potranno avere caratteri precari, il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con congrui ampliamenti per esigenze funzionali, in particolare per strutture ricettive e pubblici esercizi.

Verrà implementato quindi l'art. 75 comma 3 della Disciplina di Piano per esplicitare i criteri sopra esposti e gli indirizzi per i Regolamenti Urbanistici. L'osservazione è 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:** 194

**P.G.:** 106765      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Toccafondi Niccolò Via Cava, 36 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Toccafondi Niccolò con sede in Prato, Via Cava 36

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno tra le località di Cafaggio e San Giusto, delimitato dalla via Cava e da via del Purgatorio, che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, è classificato come prevalentemente agricolo e sul quale insiste la "Struttura agroambientale". L'osservante ritiene che l'area in oggetto non ha caratteristiche agricole o ambientali rilevanti, essendo limitrofa ad aree già urbanizzate, e ritiene che si presterebbe a completare il contesto residenziale attuale, rendendo anche possibile la realizzazione di standard oggi carenti nella zona e la realizzazione di un proseguimento di via del Purgatorio su via Cava, limitando così il traffico dell'attuale incrocio. L'osservante pertanto 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.

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, rilevato che l'area per la quale si chiede la classificazione come "area urbana" risulta al centro di un ampio ambito territoriale riconosciuto come "area prevalentemente agricola", che ne possiede le caratteristiche, e che lo stralcio proposto ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità, 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:** 195

**P.G.:** 106829      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Ramazzotti Riccardo Via del Purgatorio, 90 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area in località Capezzana ubicata lungo via dell'Alberaccio in diramazione del viale Nam-Dinh, confinante a sud con l'impianto sportivo Cicognini. Una porzione dell'area è stata recentemente oggetto di un accordo con il Comune di Prato, per la cessione volontaria della stessa al fine di realizzare il collegamento viario fra il viale Nam-Dinh e il nuovo polo ospedaliero. L'osservante rileva che la sua proprietà si verrà quindi a trovare tra due viabilità, perdendo così la caratterizzazione ambientale che il Piano le ha attribuito, pertanto ne chiede l'esclusione dalla "Struttura agroambientale".

**Controdeduzione tecnica:**

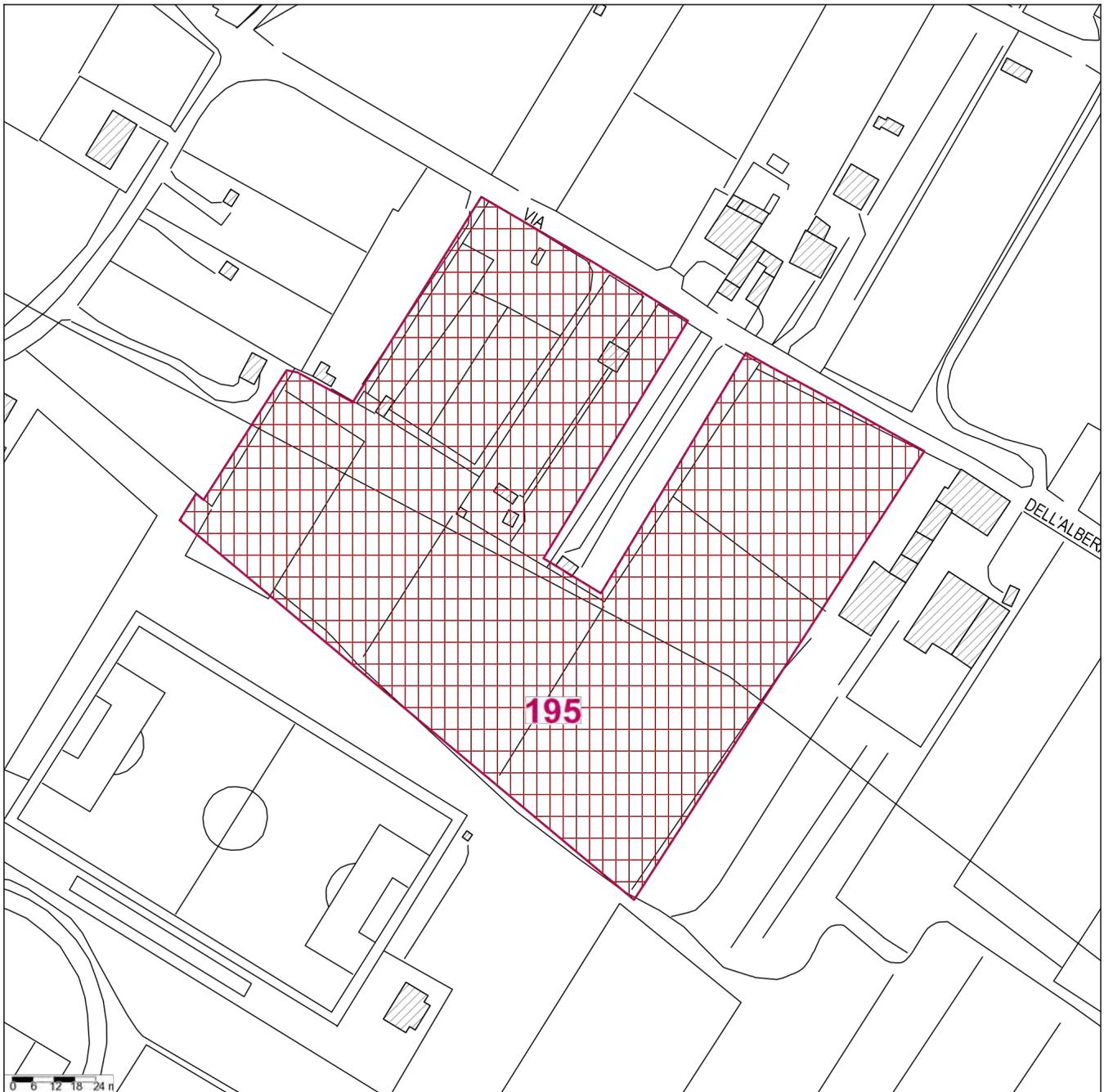
Premesso che il Piano Strutturale afferma all'art. 33 comma 8 che la "Struttura agroambientale" è costituita da specifiche aree agricole di corona urbana della piana, dagli ambiti di naturalità ed agricoli della collina, dalle connessioni ambientali di carattere territoriale che legano i sistemi di piana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





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:** 196

**P.G.:** 106842      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Gherardi Francesco Piazza Pitti, 18 - 50100 Firenze (FI)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto di osservazione si trova alla Castellina sulla sinistra idraulica del Rio Filettole in un zona denominata Palco di Sotto. L'osservante rileva che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, sull'intera proprietà ricade la "Struttura agroambientale" e che la porzione occupata dai fabbricati ricade in area esclusivamente agricola mentre le aree libere circostanti ricadono parzialmente in area urbana.

Rileva inoltre che nella tav. Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, l'area di proprietà è classificata come "area agricola di pregio". Ritenendo che tale definizione non sia corretta in quanto l'impianto di olivo presente è molto rarefatto, non è disposto in filari e non è su terrazzamenti, chiede che l'area di proprietà:

1. sia esclusa della "Struttura agroambientale",
2. sia esclusa delle "aree agricole di pregio" nella tav. Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale",
3. sia ricompresa interamente tra le aree urbane.

**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 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'area oggetto di osservazione fa parte della fascia pedecollinare della Calvana localizzata in una fascia di connessione ecologica tra il Bisenzio e le pendici collinari boscate della Calvana che ha come proprio asse portante il Torrente Filettole. Tali aree, se private della connotazione "agroambientale" vedrebbero compromessa la loro funzione storica, paesaggistica ed ecologica.

Pertanto l'osservazione per questo aspetto risulta non accoglibile.

2. L'area è caratterizzata dalla prevalenza della coltivazione dell'olivo con radici storiche ed identità paesaggistiche radicate riconosciute per questo come "aree agricole di pregio", che il Piano Strutturale intende tutelare allo scopo di favorire la loro sopravvivenza nel tempo. Pertanto l'osservazione per questo aspetto risulta non accoglibile.

3. 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

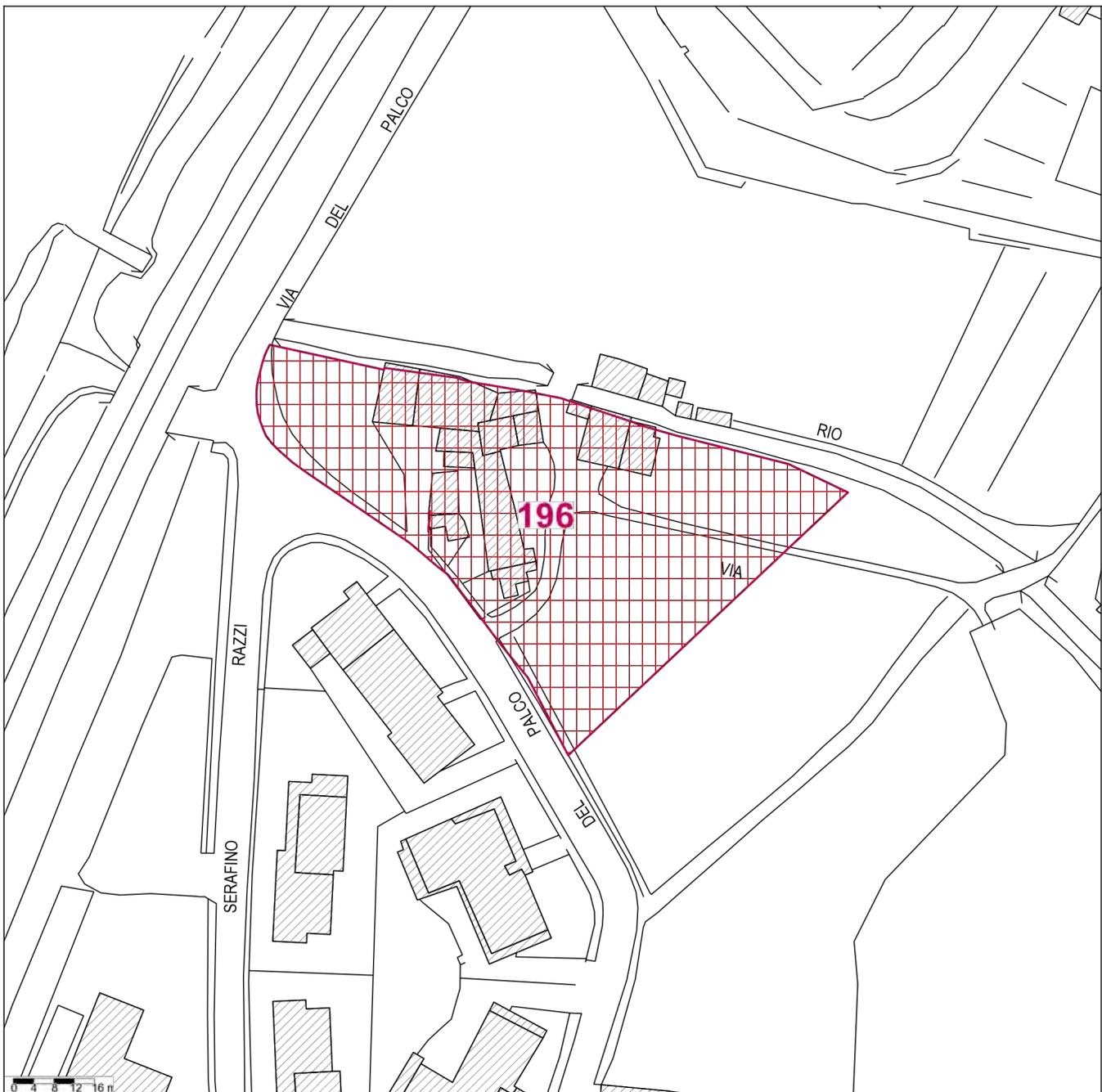
esclusiva o prevalente funzione agricola da esso individuate. Occorre inoltre sottolineare che, la classificazione di un suolo come "area urbana" non presuppone la sua futura edificabilità, comprendendosi nella nozione di "urbano" sia le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, etc) che aree destinate a verde privato.

Da una verifica effettuata, la porzione di area inserita tra le aree esclusivamente agricole risulta effettivamente interclusa tra gli insediamenti esistenti lungo via del Palco e il Rio Filettole. Dunque l'osservazione è da ritenersi accoglibile e si provvederà pertanto alla deperimetrazione e alla classificazione tra le aree urbane.

**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:** 197

**P.G.:** 106848      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Vantini Tito Via Evaristo Gherardi, 32 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area ubicata nella zona della Castellina, tra via del Palco di Sotto e il Rio di Filettole, in prossimità di via della Torretta. L'area è stata individuata nella Tavola Es.5 - Disciplina dei suoli, come appartenente all'area urbana e alla struttura agroambientale, nella Tavola Es.3b - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, è stata classificata come "area agricola di pregio" per la presenza di un impianto storico di olivi, ed infine nella tavola es 3c "Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati" risulta appartenere sia ai "complessi paesaggistici" che alla "Struttura agroambientale".

L'osservante rileva che l'attività agricola sulle aree di proprietà è limitata a modeste pratiche ortive e alla presenza di qualche pianta di olivo senza filari nè terrazzamenti. Viste queste considerazioni l'osservante chiede che l'area di proprietà sia esclusa sia dalle "aree agricole di pregio" nella tav. Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale, e dalla "Struttura agroambientale" nella tav. Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati, e nella tav. 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.

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'area oggetto di osservazione fa parte della fascia pedecollinare della Calvana ove la prevalenza della coltivazione dell'olivo ha radici storiche ed identità paesaggistiche radicate. In particolare, è localizzata in una fascia di connessione ecologica tra il Bisenzio e le pendici collinari boscate della Calvana che ha come proprio asse portante il Torrente Filettole. Tali aree, già riconosciute come "aree agricole di pregio", se private della connotazione "agroambientale" vedrebbero compromessa la loro funzione storica, paesaggistica ed ecologica.

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:** 198

**P.G.:** 107012      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Pescioni Sara via R. degli Innocenti, 42/B - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la tavola Es.6 - Sistema Infrastrutturale, per gli aspetti della mobilità locale. L'osservante rileva che a Galciana, tra via Caciolli e via Servadio manca la previsione di un collegamento locale e ne richiede l'inserimento.

A suo parere la creazione di un anello viario tra via Caciolli, via R. degli Innocenti e vi Servadio alleggerirebbe il traffico dei mezzi pesanti che devono raggiungere l'insediamento produttivo su via Servadio e risultando meglio servito il Piano di Zona su via Caciolli.

**Controdeduzione tecnica:**

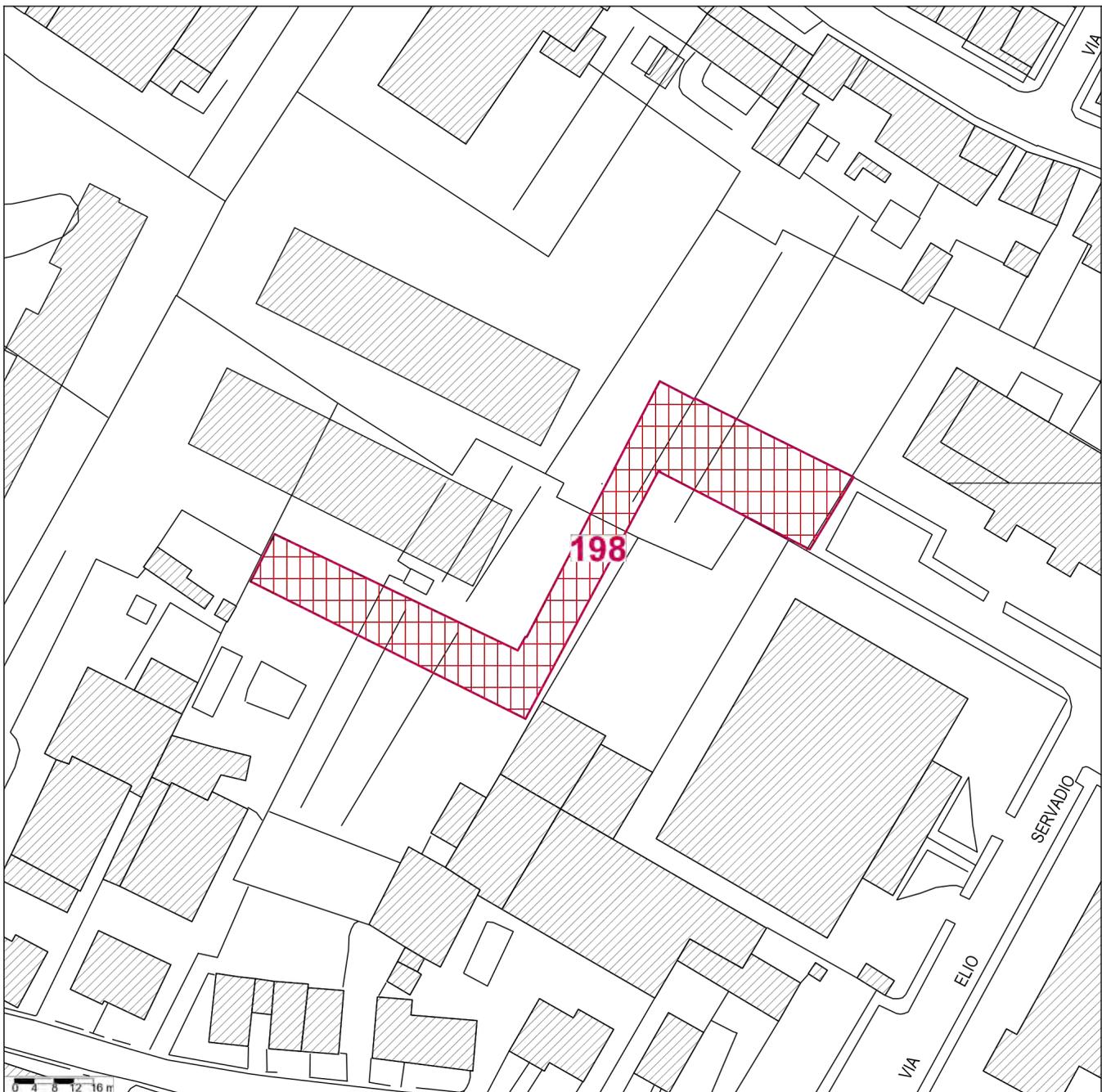
Nella tav. Es.6 - Sistema Infrastrutturale, il Piano Strutturale individua le strategie generali per le infrastrutture al fine di perseguire una generale razionalizzazione della rete e migliorare contestualmente la prestazione viabilistica, paesaggistica e ambientale.

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

**Accogliibilità:** Non pertinente

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

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

**Osservazione numero:** 199

**P.G.:** 107135      **del:** 09/08/2012

**Presentata da:** Mellace Elena via Stradello di Gello, 33/6 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un immobile posto in via del Melograno composto da più unità immobiliari con differenti destinazioni.

1. L'osservante richiede che alla propria unità immobiliare venga attribuita la destinazione effettivamente presente dal momento che nelle tavole Quadro conoscitivo e nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: Invarianza storico insediativa, è presente la sola destinazione di luogo di culto attribuibile al piano terra.

2. L'osservante dichiara inoltre che la propria unità immobiliare, posta al primo piano, è destinata ad uffici, e chiede che venga attribuita la destinazione residenziale in similitudine alle unità confinanti e alla destinazione attribuita dal sub sistema del Regolamento Urbanistico vigente (R4).

**Controdeduzione tecnica:**

1. Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 1/2005, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e 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). Si anticipa che le tecniche pianificatorie più aggiornate evitano, anche in sede di strumento operativo, di vincolare i singoli immobili a specifiche destinazioni funzionali urbanistiche, preferendo limitarsi all'indicazione delle poche funzioni da escludere. Inoltre l'indicazione della presenza di un luogo di culto nella tavola Es.3a - Invarianti strutturali: invarianza storico insediativa, non significa un vincolo di destinazione ma l'offerta di una funzione di interesse pubblico che concorre alla generale dotazione di servizi la cui consistenza è obiettivo di mantenimento nel Piano Strutturale. Per quanto sopra esposto risulta ininfluenza, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione funzionale negli elaborati di Quadro conoscitivo e di statuto del Piano Strutturale. Pertanto l'osservazione è considerata non accoglibile.

2. L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 1/2005 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Regolamento Urbanistico e/o agli strumenti di pianificazione attuativa. Si precisa inoltre che gli interventi di tipo urbanistico-edilizio richiamati dall'osservante sono disciplinati attualmente solo ed esclusivamente dal Regolamento Urbanistico vigente. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

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

**Osservazione numero:** 200

**P.G.:** 107236      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Mattei Lorenzo Via Morganti, 28 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno in località Iolo, confinante a sud con l'Autostrada A11 e ricompreso tra la via per Iolo e la via Spina, che nella tav. Es 5 - Disciplina dei suoli, è stato classificato come area prevalentemente agricola e sul quale insiste la "Struttura agroambientale", erroneamente indicata dall'osservante come "ANPIL Unitario di Proposta". Rilevando che soltanto la fascia più a ridosso dell'Autostrada ha ragione di essere mantenuta come prevalentemente agricola per consentire il permanere di una fascia di filtro, ritiene che la fascia più prossima all'edificato dovrebbe essere inserita in area urbana. Da quanto esposto nell'osservazione si presuppone pertanto che l'osservante chieda:

1. di passare in area urbana le aree che si trovano sul congiungimento virtuale tra via XI Settembre e via Spiga;
2. di allineare la "Struttura agroambientale" con le aree urbane.

**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.

Rilevato che l'area per la quale si chiede la classificazione come "area urbana" ha le caratteristiche dell'ampio ambito di cui fa parte, riconosciuto come "area prevalentemente agricola", lo stralcio proposto ne comprometterebbe l'unitarietà e la continuità, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

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

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:** 201

**P.G.:** 107242      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Scrima Luigi

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Prato

**Descrizione dell'osservazione:**

L'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato formula una serie di considerazioni che solo in parte producono richieste di approfondimenti o modifiche dei contenuti del Piano adottato, pur all'interno di una critica che lo giudica troppo conservatore rispetto alle esigenze della città.

Dopo aver effettuato un'attenta analisi sulla situazione economica e sociale della città e sulle risorse ambientali da tutelare e incentivare, si indicano alcuni temi strategici:

- il ruolo del distretto tessile e della sua crisi, auspicando una evoluzione qualitativa del settore che negli ultimi anni ha lasciato troppo spazio alla logistica;
- la cultura come motore di sviluppo e socializzazione;
- il ruolo dell'ambiente e della sua qualità come corollario di tutte le strategie possibili.

Per sviluppare la visione strategica delineata si puntualizzano alcuni temi specifici:

**1. La rigenerazione urbana**

Nelle considerazioni sui contenuti del Piano Strutturale relativi alla rigenerazione urbana sottolineano una "incoerenza" fra obiettivi di rigenerazione complessiva e criteri di mantenimento e di tutela. L'osservazione si sintetizza nella richiesta di approfondimento del tema delle aree miste sia come individuazione effettuata dal piano che come strategia generale, anche in relazione agli ambiti di rigenerazione urbana previsti dall'art. 74 bis e segg. della legge 1/2005.

**2. Edilizia sociale**

Sottolineando la rilevanza di questo tema, vista la situazione economica contingente, si chiede semplificazione normativa e bonus quantitativi e si raccomanda di privilegiare la qualità edilizia.

**3. Sostenibilità**

A proposito della sostenibilità sottolinea la necessità di dare sostanza agli obiettivi del Piano Strutturale evitando nuovo consumo di suolo e promuovendo il recupero. Ritiene che il tema della sostenibilità sia stato affrontato in modo vago, mancando il rapporto con il Piano Energetico Comunale, e con quanto emerso dal percorso partecipativo.

Si sottolineano come priorità da sviluppare i seguenti punti:

agricoltura di prossimità; riqualificazione energetica; attività artigianali di recupero e riciclo; edilizia sociale senza nuova edificazione o con poco impatto; energie rinnovabili.

**4. Risorsa idrica**

Inserimento nel PS di un indirizzo forte per il RU per il recupero delle acque e la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli.

**5. Piste ciclabili**

Si ritiene la rete delle piste ciclabili rappresentate nel PS insufficiente in quanto non progettate per collegare i punti nevralgici della città e quindi non rappresentanti valide alternative alla mobilità veicolare. Ritenendo che debba essere previsto un incremento della mobilità sostenibile attraverso l'incentivazione del trasporto pubblico locale, del car-sharing e del car-pooling e le zone a traffico limitato.

**6. Progetti strategici**

Siano da utilizzare politiche progettuali contemporanee, tramite l'utilizzo di concorsi di architettura e concorsi d'idee.

## **Controdeduzione tecnica:**

### **1. La rigenerazione urbana**

Le aree miste individuate nelle zone di san Paolo e via Valentini - via Boni sono state riconosciute come "ambiti caratterizzati" ed assunte come invariati strutturali, descritte all'art. 33 e le relative strategie sono esplicitate all'art. 75 della Disciplina di Piano.

Gli indirizzi per la tutela degli elementi di invarianza si esplicano a livello di insiemi morfotipologici di rilevanza urbanistica e non agisce su specifici aspetti architettonico-edilizi per i quali il Regolamento Urbanistico declinerà in specifiche regole.

In particolare, per le aree miste il Piano ha scelto di indicare strategie specifiche in quanto parti della città consolidata caratterizzate dalla promiscuità di attività, compresenti negli isolati urbani morfologicamente composti che rivestono un carattere distintivo dell'identità pratese.

Il tema delle strategie per la rigenerazione urbana è comunque sviluppato, per quanto compete ad un atto di pianificazione, negli art. 75 comma 4 e art. 80 per gli ambiti caratterizzati "aree miste" o per i Subsistemi territoriali della città densa.

Per quanto riguarda gli ambiti di rigenerazione urbana da individuarsi ai sensi dell'art. 74 quinquies della LR 1/2005, l'art. 48 comma 5 della Disciplina di Piano rimanda, come indicato dall'art. 74 quinquies comma 2, ai comuni la definizione di tali ambiti, con apposito atto in conformità con i contenuti del proprio Piano Strutturale approvato.

Si ritiene che il piano adottato, per i suoi contenuti strategici, di tutela delle invariati strutturali storico-insediative (artt. 11-12-13), di dimensionamento delle funzioni, e per quanto disposto dall'art. 48 commi 1 e 2, fornisca sufficienti elementi per procedere speditamente, successivamente alla sua approvazione, alla redazione di un atto di ricognizione su tutto il territorio comunale per la definizione degli interventi di cui al comma 1 dell'art. 74 quinquies della LR 1/2005.

L'osservazione si ritiene pertanto non accoglibile.

### **2. Edilizia sociale**

Questi aspetti esulano dai contenuti che un PS deve sviluppare e saranno approfonditi dal futuro Regolamento Urbanistico secondo i criteri ampiamente contenuti nel PS (capitolo 5.1.6 della Relazione Generale) e nella ricerca sull'"Abitare sociale" coordinata dall'Università di Firenze in cui il Comune di Prato è presente come caso studio insieme al comune di Grosseto.

L'osservazione si ritiene pertanto non accoglibile.

### **3. Sostenibilità**

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

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

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

- realizzare edilizia sociale senza consumo di suolo: limitazioni al consumo di suolo sono indicate come strategie generali del piano all'art. 48 "Lineamenti generali" in particolare al comma 2 si "individua nel patrimonio insediativo esistente la principale risorsa per soddisfare i bisogni aggiuntivi individuati nelle strategie del Piano stesso attivando politiche di riqualificazione e riabilitazione degli immobili a destinazione produttiva". Questo obiettivo è manifestato nella sostanza se si considera che nel dimensionamento, riguardo ad esempio le quantità aggiuntive per la funzione residenziale, il 75% verrà ricavato dal riuso di edifici esistenti e solamente il 25% dalla nuova edificazione.

Riguardo all'edilizia sociale, all'art. 90 "Edilizia Residenziale Sociale (ERS)" il Piano Strutturale stabilisce che almeno una quota pari al 20% della nuova edilizia residenziale sia riservata alla ERS, intendendo anche qualsiasi intervento di edilizia residenziale proveniente dal recupero di volumi esistenti di differenti destinazioni.

L'osservazione si ritiene dunque già soddisfatta.

### **4. Risorsa idrica**

Gli artt. 66 e 67 della Disciplina di Piano adottata declinano, nella sostanza, gli spunti contenuti nell'osservazione. Il tema della risorsa acqua è ben presente e sviluppato nel Quadro conoscitivo, nelle valutazioni ambientali e nella Disciplina di Piano per quanto attiene al livello di pianificazione territoriale di un Piano Strutturale. Gli aspetti di dettaglio per la tutela della risorsa idrica sono giustamente demandati al Regolamento Urbanistico.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.

### **5. Piste ciclabili**

Da una verifica effettuata analizzando la tav. Es.6 - Sistema infrastrutturale, si ritiene che i percorsi ciclabili rappresentati, suddivisi tra percorsi esistenti e di progetto, siano sufficienti ai collegamenti di livello urbano tra i principali servizi, le aree per il tempo libero, il centro storico ed i borghi. I percorsi casa-scuola, casa-lavoro, o altri collegamenti locali necessitano di studi di dettaglio che dovranno essere sviluppati dal successivo RU o dal PUM.

Le strategie per la mobilità urbana, sono contenute nell'art. 86 della Disciplina di Piano e si ritiene che siano sufficienti per quanto compete allo strumento di pianificazione che detta indirizzi precisi al Regolamento Urbanistico ed al Piano Urbano della Mobilità, definendo anche, all'art. 94, i criteri di verifica di coerenza di questo piano di settore con il PS. Pertanto l'osservazione è da ritenersi già soddisfatta.

#### 6. Progetti strategici

Il Piano Strutturale è un "incubatore" di progetti strategici i quali, anche avvalendosi dell'istituto del concorso, troveranno esiti in sede di strumentazione operativa.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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



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

**Osservazione numero:** 202

**P.G.:** 107249      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Gonfiantini Impero Via Gambaldi, 70 Montale (Pt)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area in località S.Ippolito, con fronte principale prospiciente su via Visiana, che nella tav. Es.5 - Disciplina dei suoli, è stata classificata come area prevalentemente agricola. Pur essendo conforme con il PTC della Provincia di Prato, l'osservante, ritenendo che la sua proprietà faccia ormai parte del contesto urbano circostante, chiede che venga inserita in area urbana.

**Controdeduzione tecnica:**

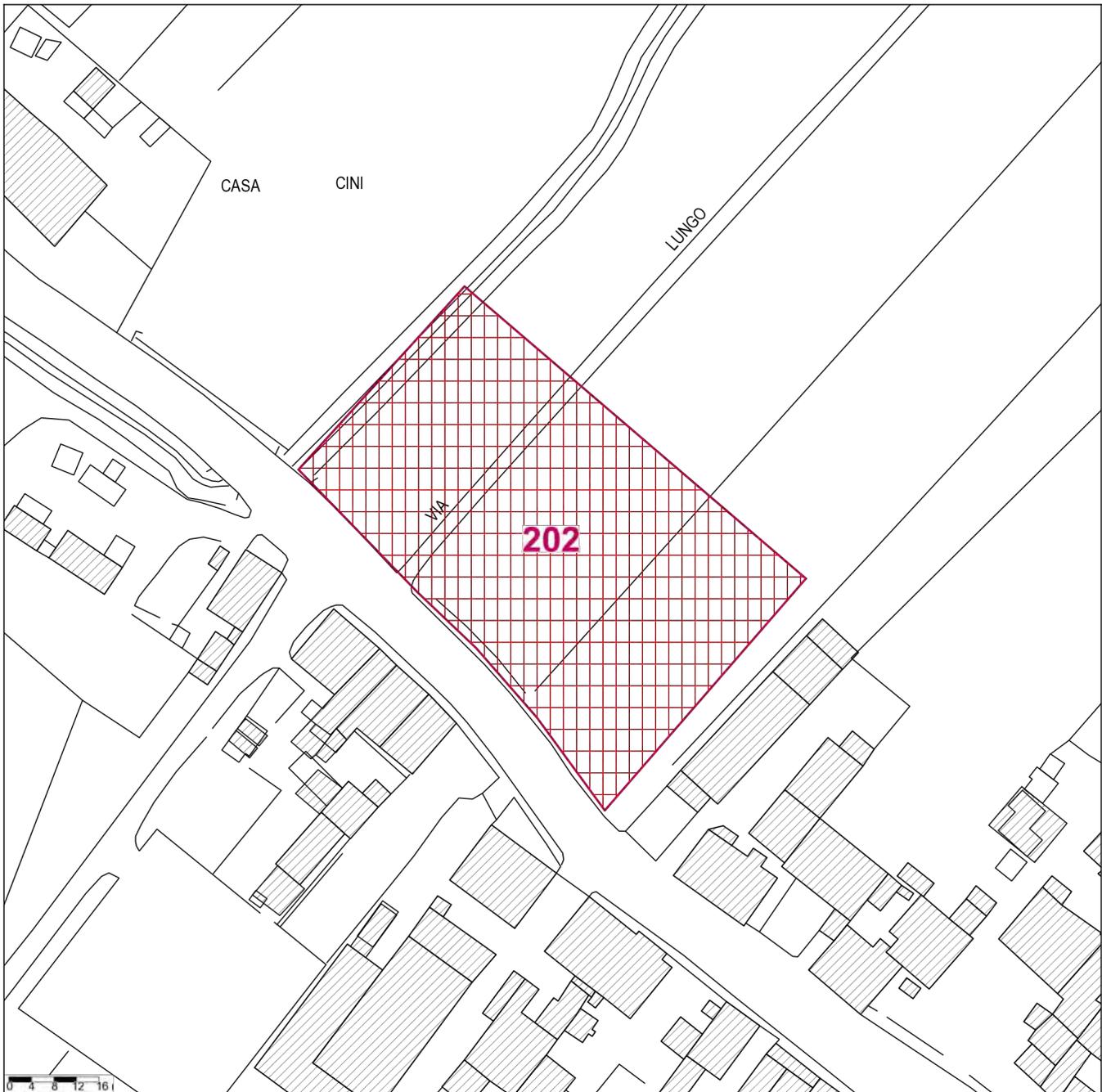
Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di 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 essere parte di un ambito più ampio di area prevalentemente agricola e ne possiede tutte le caratteristiche, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

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

**Osservazione numero:** 203

**P.G.:** 107252      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Felici Carlo Felice via Cantagallo, 118/1 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la disciplina prevista per il SIR e l'ANPIL del Monteferrato. In particolare si chiede che:

1. all'art. 20 comma 7 della Disciplina di Piano, insieme alle "attività di turismo didattico e di osservazione" previste esplicitamente, siano inserite anche "attività per la pratica sportiva ed il tempo libero" e "attività agrituristiche" esplicitando anche con l'inserimento di strutture a basso impatto ambientale.
2. all'art. 21 della Disciplina di Piano si espliciti la possibilità di inserire nell'ANPIL del Monteferrato la realizzazione di strutture e elementi per accogliere attività insediabili;
3. all'art. 41 "strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero" della Disciplina di Piano in riferimento al territorio rurale, sia esplicitamente prevista la possibilità di realizzare attrezzature a basso impatto ambientale per attività di ristorazione connesse con le attività previste.
4. all'art. 33 della Disciplina di Piano, per i "complessi paesaggistici", sia esplicitamente consentito l'inserimento di strutture a basso impatto ambientale.

**Controdeduzione tecnica:**

1 - 2. Gli articoli citati, che definiscono gli elementi di invarianza e le strategie generali per i SIR e le ANPIL, recepiscono le indicazioni degli strumenti di settore provinciali e ne articolano gli obiettivi e le strategie. Per quanto riguarda gli aspetti dei manufatti edilizi e delle destinazioni d'uso richiesti dall'osservante, saranno i Regolamenti Urbanistici ed i Piani e Regolamenti di Gestione (coordinati tra loro) a disciplinarne dettagliatamente le localizzazioni e le modalità. In ogni caso, gli indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico saranno di ammettere, eccetto che per le strutture strettamente di servizio alle funzioni di visita e didattiche delle aree protette che potranno avere carattere precario, il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con congrui ampliamenti per esigenze funzionali, sia per le destinazioni proposte dall'osservante ma anche per strutture ricettive e pubblici esercizi. Stante dette premesse, verranno implementati gli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano per esplicitare i criteri sopra esposti e gli indirizzi per i Regolamenti Urbanistici.

3. Come specificato al punto 1-2, gli indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico saranno di ammettere, per le funzioni elencate, il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con congrui ampliamenti per esigenze funzionali. Verrà implementato quindi l'art. 41 della Disciplina di Piano per esplicitare i criteri sopra esposti e gli indirizzi per i Regolamenti Urbanistici.

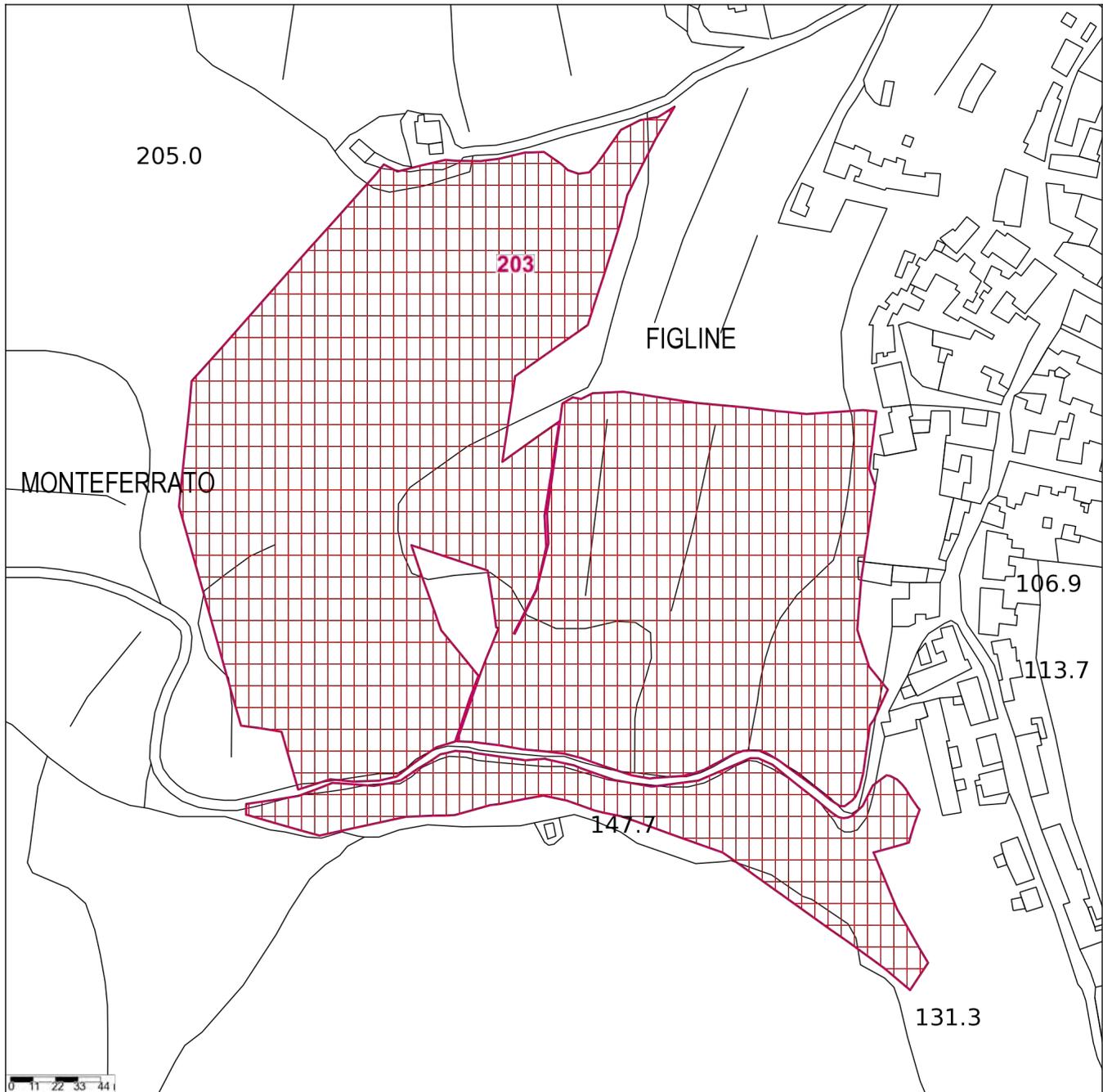
4. Precisando che l'art. 33 riguarda il riconoscimento dell'ambito caratterizzato "complessi paesaggistici" che costituisce invariante strutturale e che ne descrive i caratteri, come specificato ai punti precedenti, gli indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico saranno di ammettere, eccetto che per le strutture strettamente di servizio alle funzioni di visita e didattiche delle aree protette e dei parchi che potranno avere carattere precario, il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con congrui ampliamenti per esigenze funzionali, in particolare per strutture ricettive e pubblici esercizi.

Verrà implementato quindi l'art. 75 comma 3 della Disciplina di Piano per esplicitare i criteri sopra esposti e gli indirizzi per i Regolamenti Urbanistici.

**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:** 204

**P.G.:** 107264      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Sgarra Giuseppe via delle Ruote, 25 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Edilimmobiliare srl

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno in via Traversa della Rugea attualmente utilizzato per attività edile di carpenteria con modesti fabbricati e tettoie condonate. L'osservazione chiede che venga stralciato dalla destinazione agricola del Ru vigente (V7.2) e gli venga attribuita una destinazione che consenta l'ampliamento dei locali a deposito.

**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, ovvero la disciplina degli edifici esistenti con funzione non agricola in territorio agricolo. 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:** 205

**P.G.:** 107265      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Gori Maresco via Marcella Tempesti, 28 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Gori F.Ili srl

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un immobile e la sua pertinenza posti al confine con Montemurlo lungo la via Masaccio. Nell'osservazione si chiede che venga variata la destinazione attribuita all'immobile dal Regolamento Urbanistico (V3) con una non in contrasto con l'attività di compostaggio che la ditta svolge.

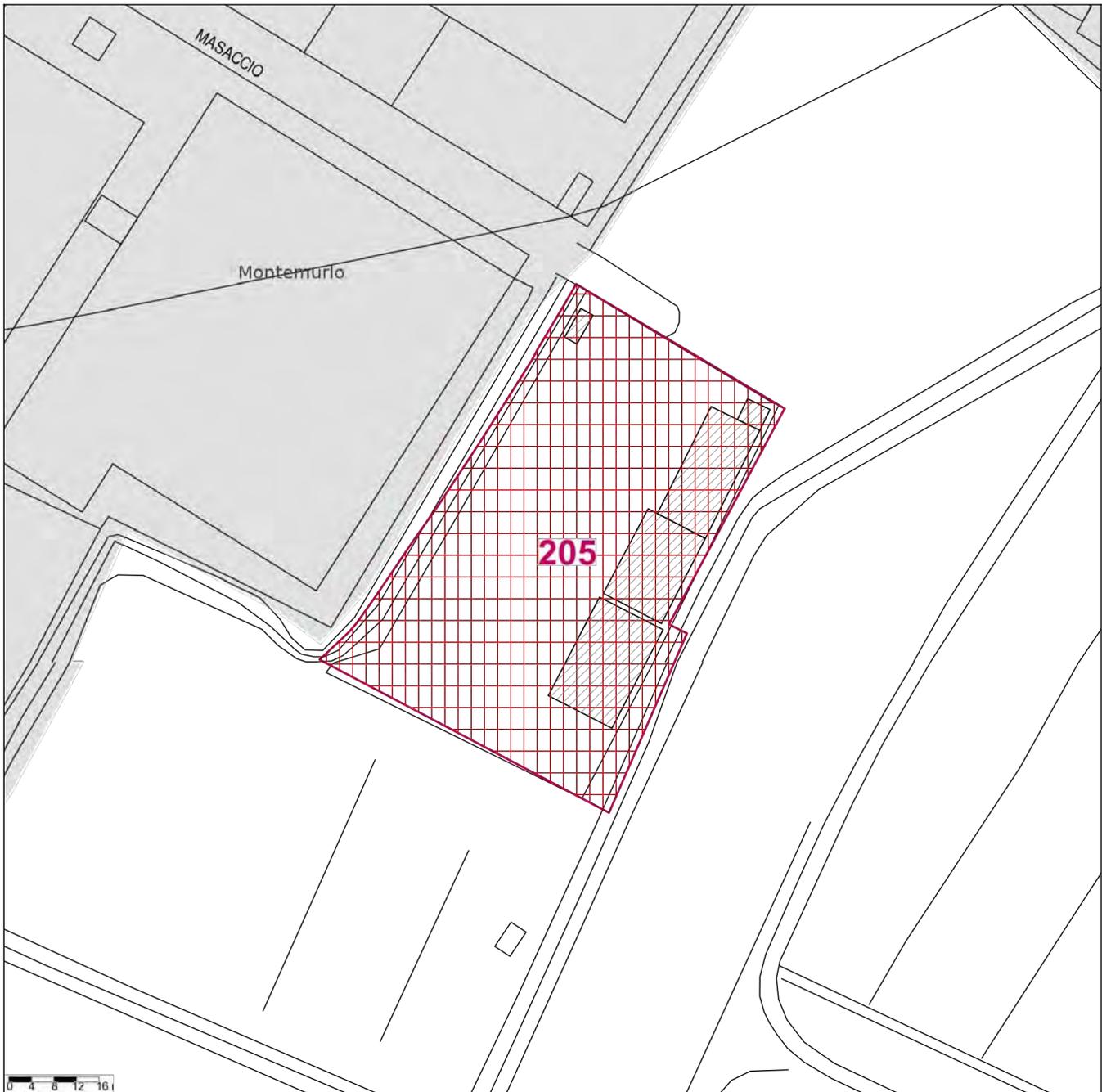
**Controdeduzione tecnica:**

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, ovvero la disciplina degli edifici esistenti con funzione non agricola in territorio agricolo. 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:** 206

**P.G.:** 107267      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Labriola Domenico Via G. Giorgi, 18 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione tratta di un appezzamento di terreno su via delle Pavoniere inserito dal RU vigente in zona omogenea E con destinazione agricola (Sub-sistema V7).

L'osservante richiede che al suo terreno sia attribuita dal Regolamento Urbanistico una destinazione diversa inserendolo in zona B, per edificazione a fini residenziali.

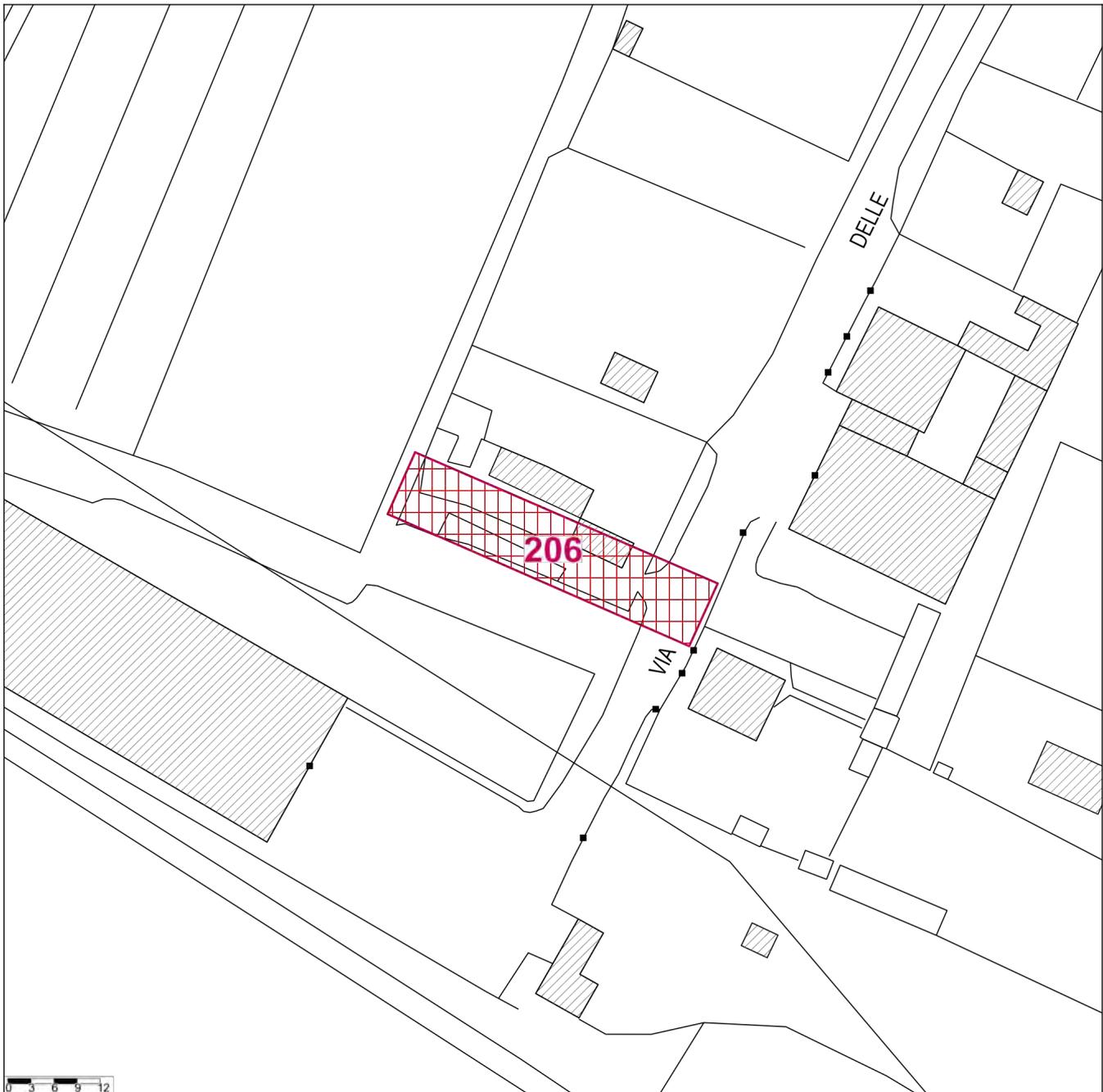
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 207

**P.G.:** 107269      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Guazzini Paolo via O.Cioppi, 45 - 59016 Poggio a Caiano (Po)

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno agricolo lungo via di Castelnuovo che il Regolamento Urbanistico vigente inserisce in area agricola (sub-sistema V7.2). L'osservante chiede la variazione della destinazione agricola di una porzione del terreno per la realizzazione di residenze per la famiglia.

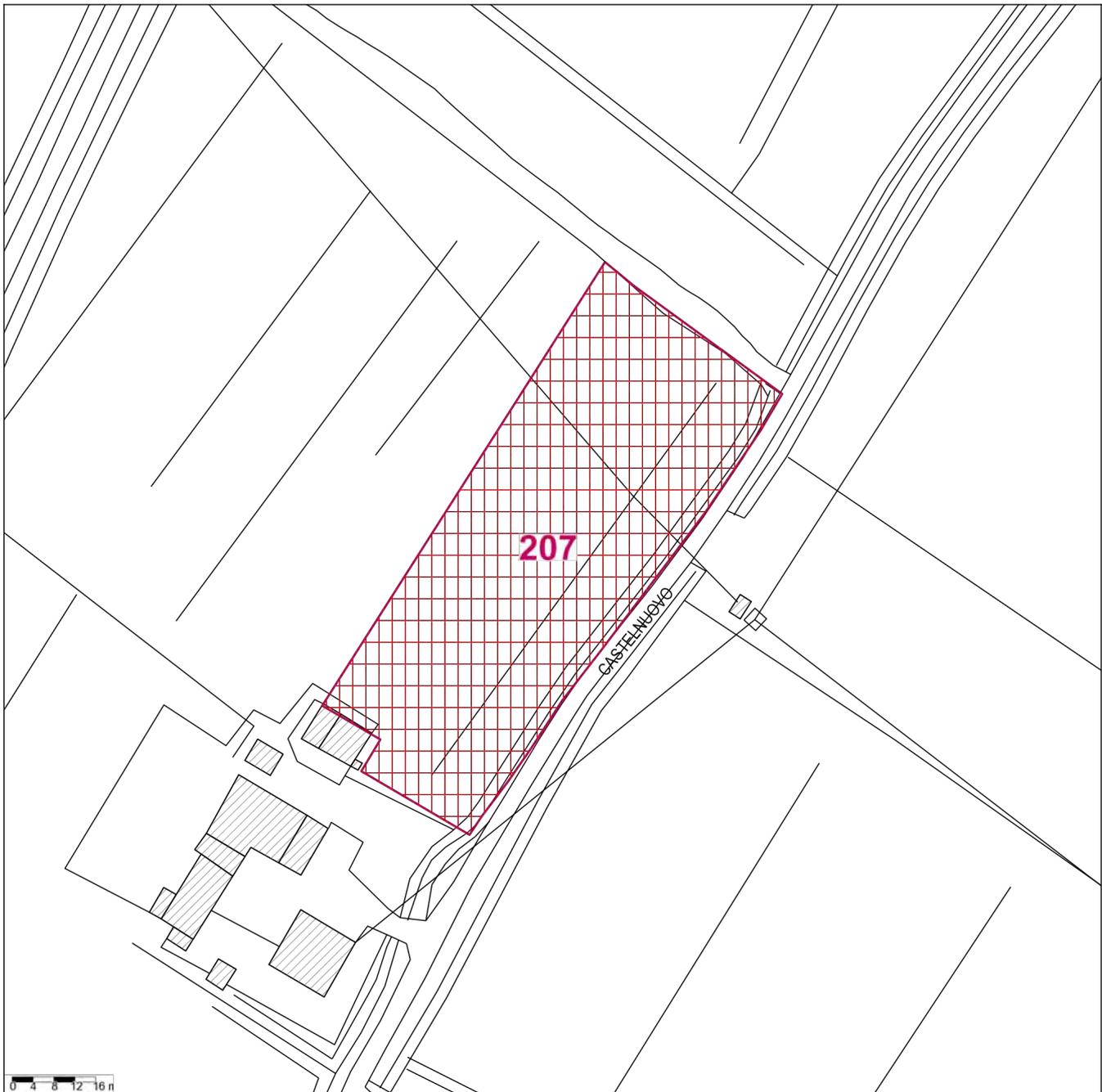
**Controdeduzione tecnica:**

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





**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:** 208

**P.G.:** 107271      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Bagni Anna Maria via della Rocca, 7 Montemurlo (Po)

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare Viacori srl con sede a Montemurlo via delle Fornacelle

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad una zona situata ad est di via delle Caserane sulla quale il RU vigente prevede la realizzazione di impianti sportivi scoperti, reiterati con variante efficace dal 23.06.2010. Il richiedente rileva di aver presentato nel 2009 un Permesso di Costruire con il quale si intendeva realizzare una struttura sportiva composta da campi di calcetto e relativi spogliatoi, una club-house e locali tecnici che è stato diniegato a causa della variazione della normativa sulla pericolosità idraulica del PAI regionale. Rileva inoltre che la CUAP nella seduta del 07.01.2010 ha disposto l'attivazione della variante urbanistica per reiterare le originarie previsioni e così è stato fatto nel giugno del 2010.

Nel Piano Strutturale adottato il terreno in oggetto appartiene alle aree esclusivamente agricole. Per questo l'osservante chiede che per il terreno suddetto sia consentita la realizzazione di strutture e pratiche sportive previsto all'art. 41 del PS adottato.

L'osservazione è stata anche presentata con il num. 68.

**Controdeduzione tecnica:**

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

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

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

Pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 209

**P.G.:** 107276      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Giusti Luca Viale Montegrappa, 138 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Confartigianato Imprese Prato (come presidente pro-tempore)

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una vasta area posta in località San Giorgio a Colonica, in adiacenza alla via Lille e situata nelle immediate vicinanze di importanti nodi viari, a sud del Macrolotto 2. L'osservante, in qualità di presidente della Confartigianato, dopo aver illustrato gli obiettivi dell'associazione in merito alla rivitalizzazione del sistema produttivo, condivisi peraltro con l'Università di Firenze, propone la creazione di un nuovo polo per lo sviluppo dell'economia locale, dando vita ad una operazione che non abbia esclusivi fini di rendita ma soprattutto fini di interesse collettivo e di interesse per le piccole e medie imprese locali.

L'osservante, in rappresentanza della proprietà, chiede pertanto di inserire l'area in oggetto 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.

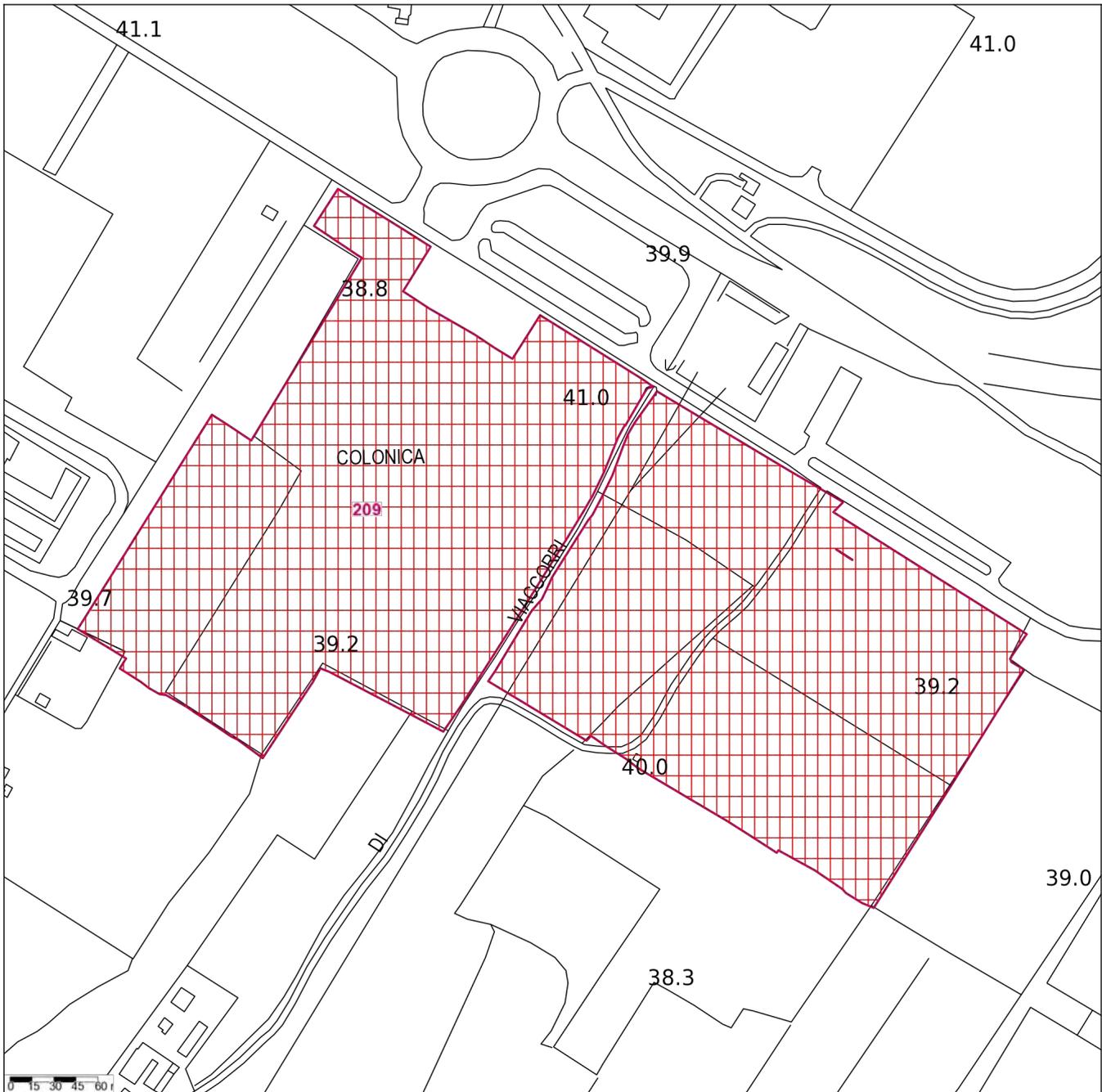
La distinzione tra area urbana e area agricola discende dal riconoscimento di uno stato di fatto o di diritto ad oggi esistente. Ai sensi dell'art. 55 comma 4 lettera a della LR 1/2005, è prerogativa del Regolamento Urbanistico definire eventuali interventi di addizione agli insediamenti esistenti, nei limiti disposti dall'art. 48 comma 3 lettera b della disciplina del Piano Strutturale adottato.

Nel caso in oggetto l'area, anche se contigua ad insediamenti esistenti, ad oggi presenta caratteristiche di area agricola a tutti gli effetti, 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:** 210

**P.G.:** 107277      **del:** 10/08/2012

**Presentata da:** Bertini Alessandro Via Oberdan, 28 - 59100 Prato (Po)

**In qualità di:** Tecnico incaricato dalla proprietà

**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 P.N.12.2.

L'osservazione è stata protocollata anche al n.106, con prot.105107 del 06.08.2012 a nome di Limberti Gennara.

**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.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica

