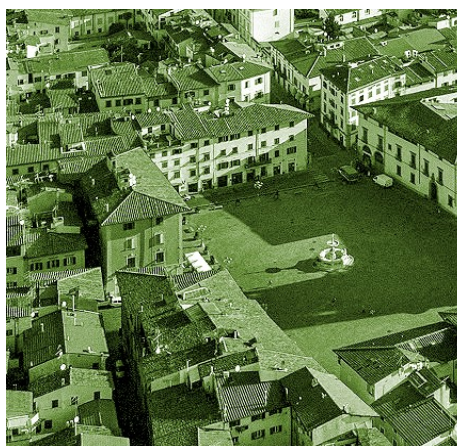


ELABORATO **T**



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

OSSERVAZIONE 931 - I



Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione

Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico

Pamela Bracciotti

Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico

Antonella Perretta

Gruppo di Progettazione

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecci

Chiara Bottai

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

Paesaggio

Catia Lenzi

Rete Ecologica

NEMO Srl

Forestazione Urbana

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

Geologia, Idrogeologia e Sismica

Alberto Tomei

Idraulica

David Malossi

Perequazione

Stefano Stanghellini

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni

Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

Elaborati grafici di sintesi

Cosimo Balestri

Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

Processo Partecipativo e Comunicativo

SocioLab, Image, ControRadio

Hanno Collaborato

Servizio Urbanistica

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessorato

Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

Unità di Staff Statistica

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica

Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

Servizio Governo Del Territorio

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica

Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sapio, Valentino Bianco



SERVIZIO URBANISTICA

Viale Vittorio Veneto, 9 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5922/33 Fax 0574.183. 7309
e-mail: urbanistica@comune.prato.it
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

www.comune.prato.it
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481

Prato, 27 novembre 2018
P.G. 220975

Oggetto: Servizio Urbanistica. Osservazione n. 931 al Piano Operativo adottato con DCC 71 del 17.09.2018

Di seguito sono riportate le osservazioni suddivise per elaborati.

Su ognuno degli elaborati oggetto di osservazione è stato aggiornato il gruppo di lavoro a seguito dell'ingresso di un dipendente nel gruppo di progettazione (Chiara Bottai), la collaborazione di un dipendente del Servizio mobilità (Daniela Pellegrini) e di un professionista esterno per le Elaborazioni grafiche di sintesi (Cosimo Balestri), oltre alla variazione della denominazione del contributo specifico da "Giurisprudenza" ad "Aspetti giuridici" più consoni.

931.1 elaborato -01. Relazione generale

- correzione di refusi e punteggiatura per una lettura più corretta e scorrevole;
- sostituzione di "SUL" con "Se" in adeguamento al DPGR 39/R/2018;
 - pag. 9, la frase "prende il posto del" diventa "sostituire il";
 - pag. 9, inserimento di "69" in quanto il numero della delibera è assente;
 - pag. 10, tolti "04. Norme Tecniche di Attuazione" in quanto ripetuto due volte;
 - pag. 23, tolti " con variante al PGRA, " diventa "con l'adeguamento del Quadro Conoscitivo alle direttive del d.p.g.r.53/R/2011 ed al PGRA".
- pag. 24, correzioni varie per meglio esplicitare i concetti già presentati e inserimento di testo seguente "Oltre ai risultati sopra esposti, a fronte di un'analisi a scala territoriale, emerge un'altro dato, peraltro abbastanza scontato: i rilievi collinari e montani, se pure con dinamiche di degrado in atto e la presenza di alcuni elementi di criticità, se confrontate con rimangono qualitativamente predominanti da un punto di vista ecologico ed ambientale in un raffronto con le aree di pianura. Queste ultime figurano come aree dove
- Detto ciò, nella fase successiva della ricerca, è stato scelto di isolare il macrosistema "Pianura" e procedere all'approfondimento di quello che accade negli spazi aperti delle aree di pianura sia urbane che rurali, capirne le dinamiche interne ad esse ed il loro reale valore naturalistico."
- pag. 25, correzioni varie per meglio esplicitare i concetti già presentati.
- pag. 26, correzioni varie per meglio esplicitare i concetti già presentati e inserimento di testo seguente "interne al perimetro del territorio urbanizzato dove con lo stesso criterio prima descritto, sono state analizzati gli spazi aperti pubblici esistenti nonché le aree private a vocazione rurale sulle quali il Piano intendeva fare una valutazione rispetto ad una loro successiva pianificazione. "
- pag. 28, alla fine del paragrafo - La valle del Bisenzio e gli insediamenti di mezza costa, inserita l'immagine del "sistema insediativo di lungo durata".
- Pag. 29, correzioni varie per meglio esplicitare i concetti già presentati e nel paragrafo - La città manifatturiera in età industriale - inserimento di testo seguente " producendo al contempo un modello di figura insediativa basato su una crescita spontanea e non pianificata che riconduce al concetto di "città fabbrica". Questo periodo storico" e "che

porteranno al disegno dei macrolotti industriali ed al concetto di localizzazione dell'attività tessile dai luoghi della residenza.

- Nella sostanza, nonostante la presenza di nuove aree industriali che iniziano a realizzarsi a partire dagli anni '80 del secolo scorso – e ad oggi ancora non hanno trovato completa attuazione, la città rimarrà per molti aspetti, compreso quello produttivo, radicata alla sua struttura originaria. Questa struttura urbana entrerà veramente in crisi solo di recente con la fase recessiva del sistema tessile al punto che molte delle strutture produttive, anche di grande testimonianza, vengono sostituite o comunque riconvertite verso nuove funzioni secondo una logica di diversificazione dell'offerta immobiliare.”
- pag. 31, correzioni varie per meglio esplicitare i concetti già presentati e nel paragrafo.
- Pag. 32, correzioni varie per meglio esplicitare i concetti già presentati e nel paragrafo.
- Pag. 33, l'immagine viene spostata a pag. 100.
- pag. 33, la didascalia “metodologia” è erroneamente inserita come paragrafo comparando nell'indice, viene formattata in maniera corretta;
- pag. 51, inserita la nota in quanto citazione anche se non letterale;
- pag. 51, inserita la frase “la geologia e l'idrogeologia” al fine di completare l'elenco delle scienze;
- pag. 51, inserita la frase “e la ricerca di settore a livello nazionale e internazionale” per dare conto della complessità di studi e ricerche a cui il Piano fa riferimento;
- pag. 55, inserita la nota in quanto citazione anche se non letterale;
- pag. 55, inserita la frase “ad esempio” in quanto è una delle modalità d'uso dell'acqua è la forma nebulizzata;
- pag. 56, tolto “anche” in quanto congiunzione non consona;
- pag. 83, tolto “Storico” in quanto ripetuto due volte;
- pag. 88, si cambia il riferimento al nuovo Regolamento dei parametri urbanistici n. 39/R/2018
- pag. 89, nel paragrafo che descrive le norme delle urbanizzazioni storiche residenziali si descrivono le innovazioni delle NTA in seguito all'accoglimento delle osservazioni (introduzione di nuova Se nella sagoma, ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione)
- pag. 89, nel paragrafo nel paragrafo che descrive le norme delle urbanizzazioni storiche miste si descrivono le innovazioni delle NTA in seguito all'accoglimento delle osservazioni (interventi specifici per incentivare l'insediamento di servizi privati di interesse pubblico)
- pag. 112, tolta “numero di” in quanto superfluo;
- pag. 137, inserito un capoverso che mutua la scelta di cui al comma 5 dell'art. 25 delle NTA di non richiedere gli standard per mutamento della destinazione d'uso verso le categorie D.2 e D.4;
- pag. 144, tolta “Per i parcheggi a raso di ridotte dimensioni.....raggio di 50 metri.”, ritenuto non praticabile;
- pag. 153, si definiscono gli usi non prevalenti come “compatibili” in adeguamento all'accoglimento dell'osservazione n. 344
- pag. 153, si toglie il riferimento alle fattispecie particolari a titolo gratuito in quanto tolte dalle NTA
- pag. 153, si aggiunge la specifica che sono escluse le residenze con unico accesso dalla pubblica via se comportano la modifica dei prospetti
- pag. 153, si toglie il riferimento al Macrolotto 2 in quanto aree non appartenenti ai tessuti TP.2
- pag. 183, sostituzione della tabella UTOE 6, già presente nella pagina precedente con quella dell'UTOE 7 non presente.

931.2 elaborato -01.1 Relazione generale: strategie per la forestazione urbana

- inserimento in coda alla Parte II degli allegati: l'“Action Plan per la Forestazione Urbana” a cura di Stefano Boeri Architetti e “Stima dei benefici economici e ambientali” a cura di Stefano Mancuso – PNAT, relativamente a tre progetti pilota individuati nel territorio



caratterizzati da tre diverse modalità di approccio e intervento. Documenti pervenuti nel dicembre 2018, ritenuti necessari alla comprensione delle azioni illustrate nell'elaborato "01.01 Relazione Generale – Strategie per la Forestazione Urbana" di carattere descrittivo.

931.3 elaborato -03 Linee guida per la perequazione

- Paragrafo 3.3 sostituire la *prima tabella* dell'esempio B a pag.17.
- Paragrafo 4 al fine di meglio esplicitare i contenuti successivi:
 - inserire la seguente frase prima dell'ultimo capoverso di pag. 21 : *" Per quanto concerne il valore delle costruzioni degradate, esso deve tener conto del loro stato di conservazione. "*
 - inserire la seguente frase *"il coefficiente che esprime il valore residuo (Kv) "* invece che *"il valore residuo"* nella prima frase di pag.22.
- Capitolo II, paragrafo 3. Destinazione Residenziale, prima della tabella 3 si sostituisce la frase *"Nella Mappa dei Valori Immobiliari, per ciascuna zona omogenea, sono stati riportati i valori arrotondati"* con la frase *"Il valore percentuale di incidenza area è stato arrotondato allo 0,5% ed esso è riportato nel quadro di sintesi della Mappa dei Valori Immobiliari. Il corrispondente valore unitario, assunto quale riferimento per le valutazioni e le elaborazioni di natura perequativa, discende dall'applicazione di tale percentuale arrotondata al valore finale dell'edificazione."*
- Nella successiva Tabella 3 sono riportati i passaggi del calcolo analitico; la Tabella 4 contiene il quadro di sintesi dei valori di riferimento arrotondati per la Mappa dei Valori Immobiliari a destinazione residenziale".
- Si sostituisce la tabella 4 con una tabella che per semplicità riporta soltanto valori unitari arrotondati.
- Capitolo II, paragrafo 4. Destinazione Commerciale, si sostituisce la tabella 8 con una tabella che per semplicità riporta soltanto valori unitari arrotondati.
- Capitolo II, paragrafo 5. Destinazione Produttiva, si sostituisce la tabella 12 con una tabella che per semplicità riporta soltanto valori unitari arrotondati.
- Capitolo II, paragrafo 6. Destinazione Direzionale, si sostituisce la tabella 16 con una tabella che per semplicità riporta soltanto valori unitari arrotondati.
- Glossario: viene sostituita la definizione di SUL con la definizione di Se di cui al DPGR 39/R/2018

931.4 elaborato -04 Norme Tecniche di Attuazione

1. correzione di refusi, errori materiali e punteggiatura per una lettura più corretta e scorrevole;
2. adeguamento dei parametri urbanistici in ottemperanza del DPGR 39/R/2018;
3. migliore definizione delle norme, precisazioni terminologiche
4. inserimenti o eliminazione specifiche:
 - art. 23, integrazione nella disciplina del seguente periodo: *"cambi destinazione d'uso verso residenziale, verde e spazi pubblici"* inserito art.23 al comma 6 punto 6.7);
 - art. 23, integrazione nella disciplina del seguente punto: *"1.7 Destinare almeno il 25% della superficie fondiaria a superficie permeabile ai sensi del DPGR 39/R/2018"* - inserito all'art.23 comma 1 punto 1.7;
 - art. 24, inserito il comma 12 sulle motivazioni del reitero;
 - art. 25, inserito comma 5bis per consentire di estendere la non reperibilità degli standard alla categoria D.2 – servizi alla persona;
 - art. 26, inserimento nella tabella delle monetizzazioni delle AI e PT non indicati all'adozione;
 - art. 26, integrazione al comma 3 al fine di promuovere la microedilizia;
 - art. 36, comma 2 ultimo capoverso, eliminato in quanto di difficile attuazione;
 - art. 47, comma 3 ultimo capoverso, eliminato in quanto di difficile attuazione;



- art. 55, inseriti commi 1 per la definizione di parcheggio privato e 2 per il chiarimento dell'ambito di applicazione;
- art. 66, norma introdotta al fine di consentire interventi nel centro storico;
- art. 67, introduzione di RF – fedele ricostruzione per consentire il recupero di edifici che per il loro stato di conservazione necessitano di interventi più organici, intervento che consente di salvaguardare le caratteristiche intrinseche del tessuto;
- art. 77, una ulteriore riflessione ha portato all'introduzione degli interventi pertinenziali sui manufatti produttivi;
- art. 78, una ulteriore riflessione ha portato all'introduzione degli interventi pertinenziali sui manufatti produttivi;
- art. 79, una ulteriore riflessione ha portato all'introduzione degli interventi pertinenziali sui manufatti produttivi;
- art. 80, stralciato in quanto si pone come orientamento restrittivo riguardo le possibilità di deroghe (corte costituzionale)
- art. 85, sostituzione del parametro di SUL con Sc, in quanto si opera in territorio agricolo;
- art. 85, dimensione maggiore al fine di favorire le aziende agricole;
- art. 96, adeguamento alla disciplina del Piano Strutturale;
- art. 142, puntualizzazione rispetto ai requisiti igienico sanitari;
- art. 142, puntualizzazione sulle nuove aperture e modifica delle esistenti al fine di salvaguardare i prospetti;
- art. 143, puntualizzazione rispetto ai requisiti igienico sanitari;
- art. 144, puntualizzazione rispetto ai requisiti igienico sanitari;
- art. 145, eliminata la non ammissibilità in quanto l'ampliamento afferisce all'edificio e non alla pertinenza;
- art. 157, eliminazione della tabella, l'esenzione dagli oneri si prevede per le opere equiparate a servizi pubblici;
- art. 162, sono riportate le prescrizioni di cui al punto 5.3 dell'elaborato 07. ERIR.

931.5 elaborato -04.1 NTA – Aree di Trasformazione

1. correzione di refusi, errori materiali e punteggiatura per una lettura più corretta e scorrevole;
2. adeguamento dei parametri urbanistici in ottemperanza del DPGR 39/R/2018, fatta eccezione per i Piani Attuativi già approvati e confermati dal Piano Operativo con il parametro SUL;
3. In tutte le schede con argomento "Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni" togliere "le seguenti" prima di soluzioni tecnologiche.
4. AT2b_03 Pag. 8, nella tabella "Standard urbanistici e cessioni" indicare la % in cessione riferito ad entrambe le aree.
5. AT2b_04 Pag. 10, togliere "di aree" nella "Descrizione e obiettivi generali".
6. AT2b_05 Pag. 15, "Schema standard urbanistici e cessioni" togliere scritta UMI e sostituirla con AT;
7. AT3_01 Pag. 40, Inserire l'estratto disciplina aggiornato della sigla AI_18 mancante;
8. AT3_02, Pag. 43-44:
 - In descrizione e obiettivi aggiungere AT7_01 UMI2;
 - In "Parametri attuali" sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
 - Nello schema standard e cessione inserire legenda aree in cessione
 - Nella tabella standard e cessione togliere numeri di Piazze, Acc e totale ed inserire 100% nella casella cessioni;

9. AT3_07, pag. 57-58:
 - in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
 - In “Parametri di progetto” Inserire nella tabella Rc max e Hmax la scritta pari all’esistente
10. AT4a_03, pag. 77-78:
 - in descrizione e obiettivi Inserire “è costituito da” nella frase “Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica..”
 - In “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq)
11. AT4a_04, pag. 80 in “Standard urbanistici e cessioni” sotto la tabella mettere l’asterisco * prima della scritta sulla cessione
12. AT4b_01, pag. 86 nella “Descrizione e obiettivi generali” modificare così: Gli edifici storicizzati, presenti al 1954, prospettano su Via Pistoiese e via dell’Alberaccio, seguendo l’andamento degli assi viari e definendo una vasta corte interna sono di seguito denominati con il numero 1.
13. AT4b_04 pag. 95 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq).
14. AT4b_06 pag. 110 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq).
15. AT4b_07 pag. 112 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq).
16. AT4b_10 pag. 121 Nella Descrizione e obiettivi generali inserire con: “L’ingresso su via dei Gobbi si compone di una simmetria architettonica tipica degli insediamenti industriali con accesso principale sotto la porzione destinata a uffici/residenza afferente all’attività produttiva, con le due ali laterali produttive e la corte centrale.”
17. AT4b_11 pag. 124 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
18. AT4_03 pag. 140 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
19. AT4b_04 pag. 143 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
20. AT4b_05 pag. 145 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
21. AT5_05 pag. 172 in “Facoltà edificatorie generate” “correggere la somma in tabella di ERS tipo B rimasto un refuso di 1.5 invece di 1548 mq;
22. AT5_06 pag. 176-177 in “Parametri attuali ed in standard urbanistici” sostituire nella tabella dei parametri attuali ed in quella degli standard la dicitura via A. Kulishoff ed inserire la scritta AT5_06;
23. AT5_08, pag. 180, 181 in “Parametri attuali” in “parametri di progetto” ed in “standard urbanistici” sostituire la dicitura AT5_07 ed inserire la scritta AT5_08;
24. AT5_09, pag. 182 nella “Descrizione e obiettivi generali” togliere la parola edificazione: “al fine di incrementare la dotazione di verde e parcheggi pubblici posti fra la viabilità esistente e quella di progetto si prevede la realizzazione edificazione....”;
25. AT5_21, pag. 220 nella “Descrizione e obiettivi generali” aggiungere di “L’obiettivo è quello di acquisire terreni al patrimonio pubblico per la sistemazione dell’innesto tra Via delle Solidarietà e Via di Reggiana ...”;
26. AT5_23, pag. 225 nella “Descrizione e obiettivi generali” togliere o privato: “Obiettivo della scheda di trasformazione è rigenerare l’area attribuendole la destinazione produttiva e commerciale migliorando la vivibilità della zona circostante attraverso il riordino e la riqualificazione dell’area o privato”;
27. AT6_02, pag. 244-245:
 - in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);



- nello schema degli standard e cessioni manca nella legenda il simbolo di parcheggi;
 - AT6_03, pag. 246-247:
 - in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
 - nello schema degli standard e cessioni manca nella legenda il simbolo di strada di progetto;
28. AT6_07, pag. 265 nelle “facoltà edificatorie generate” sostituire 1190 di facoltà edificatorie a destinazione residenziale generate dalla superficie territoriale della intera UMI con generate dall’intera AT;
29. AT6_08, pag. 267 ingrandire estratto disciplina dei suoli;
30. AT6_09, pag. 271 nello “Schema degli standard e cessioni” togliere il tratteggio rosso delle cessioni al tratto di strada che deve essere realizzato;
31. AT6_10, pag. 274 inserire rapporti di copertura e altezze massime : UMI rc max 50% ha max 20 ml, UMI 2 rc max 40% h max 22,5;
32. AT6_11, pag. 278 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq);
33. AT8_01:
- pag. 318 in “Tipologia di intervento” togliere “in”;
 - Pag. 318 nella tabella parametri di progetto sostituire l’intervento RC+bonus con RIC+bonus;
34. AT8_02, pag. 323 in “Parametri attuali” sostituire Sup area intervento (mq) con Sup. complessiva AT (mq).

931.6 elaborato -05 Conformazione al PIT/PPR

1. correzione di refusi, errori materiali e punteggiatura per una lettura più corretta e scorrevole;
2. migliore definizione di alcuni concetti, precisazioni terminologiche.
3. inserimenti o eliminazione specifiche:
 - pag. 8, al PR.5 tolto “Molte le contraddizioni di questo paesaggio conseguenti ai nuovi usi del territorio legati a processi di trasformazione contemporanea.”
 - pag. 8, al PR.6 tolto “aree della tenuta delle Cascine Medicee e quelle ad essa contermini dove il paesaggio agrario ha subito talvolta trasformazioni e alterazioni, nonostante il permanere di un importante bosco planiziale” diventa “Ricomprende le aree della tenuta storica delle Cascine Medicee e alcune aree agricole contigue con la quale mantengono ancora un evidente rapporto di continuità. Il paesaggio di cui si compone il PR.6, nonostante l’introduzione di usi contemporanei che ne hanno alterato il linguaggio tradizionale, mantiene ancora importanti permanenze storico-paesaggistiche nonché elementi di importante rilevanza ambientale.”
 - pag. 10, al primo capoverso del paragrafo 1.2 – Obiettivi di qualità paesaggistica dei Paesaggi Rurali – inserita la frase “ Tali contenuti sono prescrittivi e integrano la disciplina del Piano Operativo.”
 - pag.13, paragrafo PR. 3 - Il paesaggio sommitale della Calvana, inserita la frase “Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio. “
 - pag.14, paragrafo PR.4 – I Paesaggio pedecollinare della Calvana, inserita la frase “Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.”
 - pag.15, paragrafo PR.5 – il paesaggio delle acque, inserita la frase “Sono di seguito descritte le principali criticità ed elementi di pressione a cui sono sottoposte le aree che ricadono nei paesaggi delle acque:”

- pag.16, paragrafo PR.5 – il paesaggio delle acque, inserita la frase “Tali processi attualmente in atto, comportano fenomeni di trasformazione che inducono alla perdita progressiva del patrimonio paesaggistico nonché della potenzialità ecologica del territorio.” e la frase “ Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.”
- pag.16, paragrafo PR. 6 - Il nucleo mediceo della piana, inserita la frase “Sono di seguito descritte le principali criticità e gli elementi di pressione a cui sono sottoposte le aree che ricadono nel paesaggio che interessa il nucleo mediceo della piana pratese. “
- pag.17, paragrafo PR. 7 - Il paesaggio delle Gore, inserita la frase “Sono di seguito descritte le principali criticità e gli elementi di pressione a cui sono sottoposte le aree che ricadono nella piana agricola a sud – est del territorio comunale. “ e la frase “Tali processi attualmente in atto, comportano fenomeni di trasformazione che inducono alla perdita progressiva del patrimonio paesaggistico nonché della potenzialità ecologica del territorio.”
- pag. 23, al primo capoverso del paragrafo 1.4 – Obiettivi di qualità paesaggistica dei Tessuti Urbani – inserita la frase “ Tali contenuti sono prescrittivi e integrano la disciplina del Piano Operativo.”
- pag.18, paragrafo PR. 7- Il paesaggio delle Gore, inserita la frase “Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.
- pag.18, paragrafo PR. 8- Il paesaggio intercluso di Pianura, inserita la frase “ Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio. “
- pag.27 e pag.28, dopo la descrizione dei tessuti TSM.1, TSM.2, TSM.3, vengono inseriti i nuovi contenuti relativamente ai Valori, Criticità ed Obiettivi di qualità dei medesimi tessuti:Valori
- Testimonianza del tessuto produttivo misto residenziale di cui si compone gran parte della città storica e contemporanea.
- Presenza, se pur limitata, di spazi aperti interni agli isolati che possono entrare in relazione con aree pubbliche.
- Aree con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell’assetto urbano attuale.
- Criticità
- Difficile penetrabilità degli spazi.
- Quasi totale assenza di spazio pubblico.
- Difficoltà di riutilizzo di volumi esistenti per alcune destinazioni d’uso.
- Obiettivi di qualità
- Evitare alterazioni dei caratteri storico architettonici dei manufatti ritenuti di valore dagli studi del Piano.
- Mantenere la lettura di significativi impianti urbani considerati di importanza testimoniale del periodo industriale della città pur consentendo modifiche finalizzate al riutilizzo o alla trasformazione degli immobili stessi.
- Favorire l’introduzione di nuove categorie funzionali compatibili con la presenza della residenza.
- Mantenimento del rapporto col contesto originario.
- Mantenimento di un mix funzionale legato a nuove esigenze di abitabilità dei luoghi.
- Mantenere e/o creare dei varchi verso le corti per favorirne l’utilizzo pubblico creando una rete continua di spazi fruibili



- pag.28, viene meglio esplicitata la descrizione degli elementi di criticità e gli Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi del tessuto TSP.1
- pag.31, viene aggiunto il paragrafo del tessuto TR.1 – Tessuto residenziale con singoli edifici su lotto isolato.

931.7 elaborato -08 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo

- L'elaborato è stato integrato con l'aggiunta di una sezione nella tabella con le motivazioni relative alla reiterazione del vincolo espropriativo, rispetto al previgente Regolamento Urbanistico;
- Vengono eliminati i riferimenti catastali di quelle particelle che, a seguito dell'esito delle osservazioni presentate, non hanno più destinazione urbanistica a standard pubblico e pertanto non più soggette ad esproprio.

Per maggiore chiarezza di seguito si riporta l'estratto di una pagina dell'elaborato



Elenco Particelle

Elenco particelle soggette ad esproprio:

OPERA PUBBLICA	RIFERIMENTI CATASTALI			UTOE	MOTIVAZIONI
	foglio	particella	porzione di particella		
Parcheggio via Bologna	12	75	si	1	
	12	488	si		
	12	250	si		
	12	251			
Parcheggio via Natetta di fronte Scuola primaria Italo Calvino	7	80	si	1	L'acquisizione dell'area per la realizzazione del parcheggio pubblico, già prevista nel previgente Regolamento Urbanistico, non è stata portata a definizione nel trascorso quinquennio per la necessità, nei limiti delle risorse finanziarie a disposizione dell'Ente, di far fronte a opere pubbliche di maggiore urgenza. Si ritiene ragionevole la riproposizione di questo standard pubblico, analizzato lo stato dei luoghi e la conseguente mancanza di possibili soluzioni alternative, proprio in virtù della persistenza di un interesse pubblico e più che mai attuale.
	7	80	si		
Area Sportiva via Gennaro Coppola	21	1214		1	L'acquisizione dell'area per la realizzazione dell'area sportiva, già prevista nel previgente Regolamento Urbanistico, non è stata portata a definizione nel trascorso quinquennio per la necessità, nei limiti delle risorse finanziarie a disposizione dell'Ente, di far fronte a opere pubbliche di maggiore urgenza. Si ritiene ragionevole la riproposizione di questo standard pubblico, analizzato lo stato dei luoghi e la conseguente mancanza di possibili soluzioni alternative, proprio in virtù della persistenza di un interesse pubblico e più che mai attuale.
	21	38	si		
	21	1282	si		
	21	1216	si		
	21	1280	si		
Area a Verde Pubblico - Gementificio Marchino PdR-223	21	1214		2a	
	66	944			
Ampliamento via del Gorello - via Gennaro Coppola	66	945		1	
	21	1282	si		
Realizzazione area Verde Pubblico in via del Palco	21	1280	si	1	
	26	324			

Beni sottoposti a vincolo espropriativo pag 1 di 55

931.8 elaborato -09.01 a 09.55 – Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Le modifiche della Legenda presente nelle tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti è operata in adeguamento agli articoli delle NTA:

- **V1 – Verde con alto indice di naturalità** è stato modificato in **V1 - Spazi aperti con alto indice di naturalità**
- **V2 – Verde con medio indice di naturalità** è stato modificato in **V2 - Spazi aperti con medio indice di naturalità**
- **V3 – Verde con basso indice di naturalità** è stato modificato in **V3 - Spazi aperti con basso indice di naturalità**
- **Apz piazze** è stato modificato in **Apz piazze e aree pedonali**

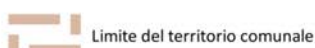
Inoltre sono state aggiunte tre voci di legenda, in adeguamento ad osservazioni di privati:

- **TP.5 gsv – grandi strutture di vendita** – osservazione n. 503



- **art. 158 NTA** – osservazione n. 776 punto 10 e altre
- **APt sosta tir** – osservazione n. 390

Per maggiore chiarezza di seguito si riporta l'estratto di legenda.



Limite del territorio comunale

TERRITORIO URBANIZZATO

- Edificato storico o storicizzato
- Edificato di recente formazione

PAESAGGI URBANI - Urbanizzazioni storiche

Funzione prevalentemente residenziale

- TCS - tessuto del centro storico
- TSL.1 - tessuto lineare con fronte continuo non penetrabile
- TSL.1.1 - tessuto lineare con diramazioni
- TSL.2 - tessuto lineare con fronte continuo penetrabile
- TSL.3 - tessuto a corte
- TSR.1 - aggregazione o singoli edifici di origine rurale
- TSR.2 - aggregazione o singoli edifici – villini
- TSR.3 - singoli edifici su lotto isolato

Funzione mista

- TSM.1 - tessuto a bassa saturazione
- TSM.2 - tessuto a media saturazione
- TSM.3 - tessuto ad alta saturazione

Funzione industriale - artigianale

- TSP.1 - tessuto industriale-artigianale storico

PAESAGGI URBANI - Urbanizzazioni contemporanee

Funzione prevalentemente residenziale

- TL.1 - tessuto lineare continuo non penetrabile
- TL.2 - tessuto lineare continuo semipenetrabile
- TL.3 - tessuto lineare continuo penetrabile
- TL.4 - tessuto lineare continuo ad alta densità
- TR.1 - singoli edifici su lotto isolato
- TR.2 - tessuto con isolati aperti di villini/palazzine
- TR.3 - tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive
- TR.4 - tessuto con isolati aperti di edilizia pianificata

QUALITA' DEL TERRITORIO

STANDARD URBANISTICI - esistente | progetto

AI - aree per l'istruzione

- Alb** servizi per l'istruzione di base
- Als** servizi per l'istruzione superiore
- Alu** servizi universitari

AC - aree per attrezzature di interesse comune

- ACa** servizi sociali e assistenziali
- ACc** servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati
- ACh** servizi ospedalieri e sanitari
- ACr** servizi religiosi
- ACe** edilizia residenziale sociale pubblica
- ACt** strutture tecnologiche
- ACtr** stoccaggio e trattamento rifiuti
- ACu** servizi tecnici e amministrativi e assimilati
- Acim** servizi cimiteriali
- ACm** servizi per la mobilità

AP - aree per spazi e parcheggi pubblici

- APz** piazze e aree pedonali *corretta voce di legenda*
- APc** sosta camper

APt sosta tir *inserita nuova voce di legenda*

AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco

- AVo** orti sociali e urbani

AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport

Opere di regimazione idraulica

RETI E SPAZI APERTI

- V1 - Spazi aperti con alto indice di naturalità
- V2 - Spazi aperti con medio indice di naturalità
- V3 - Spazi aperti con basso indice di naturalità

Verde di connettività

- Connessioni



Funzione mista

- TM.1 - tessuto a bassa saturazione
- TM.2 - tessuto a media saturazione
- TM.3 - tessuto ad alta saturazione

Monofunzionali

- TP.1 - singoli edifici industriali-artigianali
- TP.2 - tessuto industriale-artigianale pianificato
- TP.3 - tessuto industriale-artigianale seriale
- TP.4 - tessuto industriale-artigianale non omogeneo
- TP.5 - tessuto commerciale/direzionale/turistico ricettivo

TP.5 gsv - grandi strutture di vendita **inserita nuova voce di legenda**

EMERGENZE PATRIMONIO STORICO

AI_xx - Complessi di archeologia industriale

PT_xx - Complessi produttivi di valore tipologico

Edifici di valore storico-testimoniale:

- E1 - primo grado di tutela
- E2 - secondo grado di tutela
- E3 - terzo grado di tutela

Aree di tutela degli edifici di valore storico
alto valore | medio valore



Edilizia abbandonata



Elementi puntuali (tabernacoli, ciminiere, torri acqua, etc)



Alberi di valore paesaggistico ambientale

TRASFORMAZIONI

- Aree di trasformazione (AT_xx)
- Piani attuativi (PdR xx, PdL xx, PdZ xx)

- art.158 NTA **inserita nuova voce di legenda**

----- Allineamenti

PIANO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ARPxx - Aree di ricovero della popolazione

MOBILITA'

Piste ciclabili

Viabilità - esistente | progetto

Area ferroviaria

IC - Impianti distribuzione carburante

TERRITORIO RURALE

PAESAGGI RURALI

- PR.1 I poggi del Monteferrato
- PR.2 Il Paesaggio rurale del Monte Le Coste
- PR.3 Il paesaggio sommitale della Calvana
- PR.4 Il Paesaggio pedecollinare della Calvana
- PR.5 Il paesaggio delle acque
- PR.6 Il nucleo mediceo della Piana
- PR.7 Il paesaggio delle Gore
- PR.8 Il paesaggio intercluso di Pianura

AMBITI RURALI

- AR.1 Aree agricole periurbane di margine
- AR.2 Aree agricole periurbane intercluse
- AR.3 Aree agricole storico testimoniali
- AR.4 Aree agricole diffuse
- AR.5 Aree agricole periferuali
- AR.6 Aree degli ecosistemi umidi
- AR.7 Cascine Medicee
- AR.8 Aree agricole di versante
- AR.9 Aree boscate di collina
- AR.10 Aree forestali continue
- AR.11 Aree di crinale

Per quanto riguarda le modifiche cartografiche fatte sulle tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti si rimanda all'allegato rappresentante le 140 correzioni grafiche effettuate dall'ufficio in cui sono confrontabili il piano adottato con la proposta di approvazione. Correzioni effettuate a seguito di verifiche degli elaborati conformandoli allo stato dei luoghi, in particolare modifiche riguardanti le perimetrazioni stradali, i percorsi ciclabili, errata attribuzione di tessuti e perimetrazione degli stessi, senza ledere i diritti dei privati

Per maggiore chiarezza di seguito si riporta l'estratto di una pagina dell'allegato alla presente osservazione.



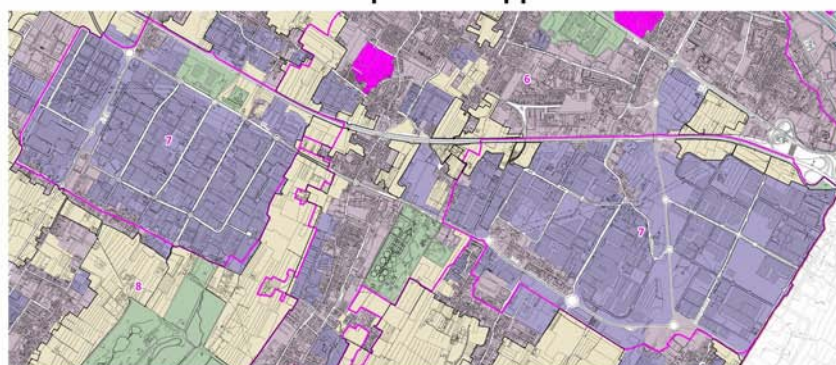
931.9 elaborato -10.1 e 10.2 – Territorio Urbanizzato – UTOE – Zone territoriali Omogenee

Correzione di un errore materiale: riguardante l'inserimento dell'etichetta "7" nell'UTOE dei Macrolotti corrispondente.

Modificata tavola 10.2 Territorio urbanizzato - UTOE - Zone territoriali omogenee Piano Operativo Adottato



Piano Operativo Approvato



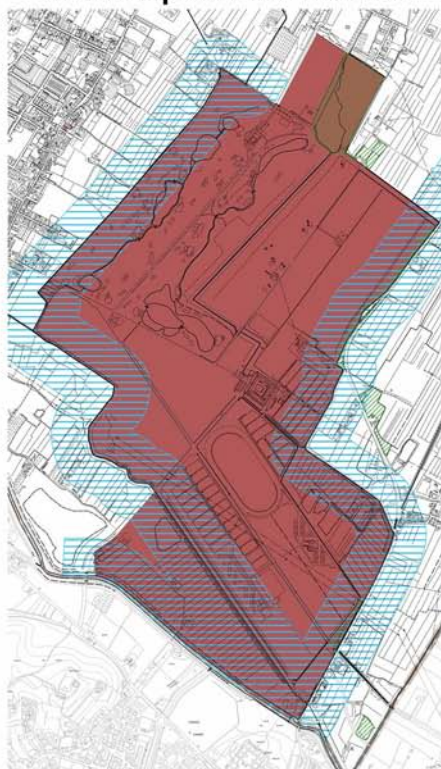
Inserita l'etichetta "7" nell'UTOE Macrolotti

931.10 elaborato -11.1 e 11.2 – Beni Culturali e Paesaggistici

Correzione di attribuzione di un vincolo: erano state erroneamente definite come Bene Monumentale l'intero complesso delle Cascine di Tavola e non la sola parte edificata. L'areale è sottoposto a vincolo indiretto.


Modificata tavola 11-2. Beni culturali paesaggistici

Piano Operativo Adottato



Piano Operativo Approvato








 Limite del territorio comunale

BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI

Beni culturali tutelati ai sensi della Parte Seconda, Titolo I del Dlg.42/2004

-  Beni monumentali
-  Beni archeologici
-  Beni monumentali sottoposti a vincolo indiretto
-  Beni monumentali "ope legis"

Beni Paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004

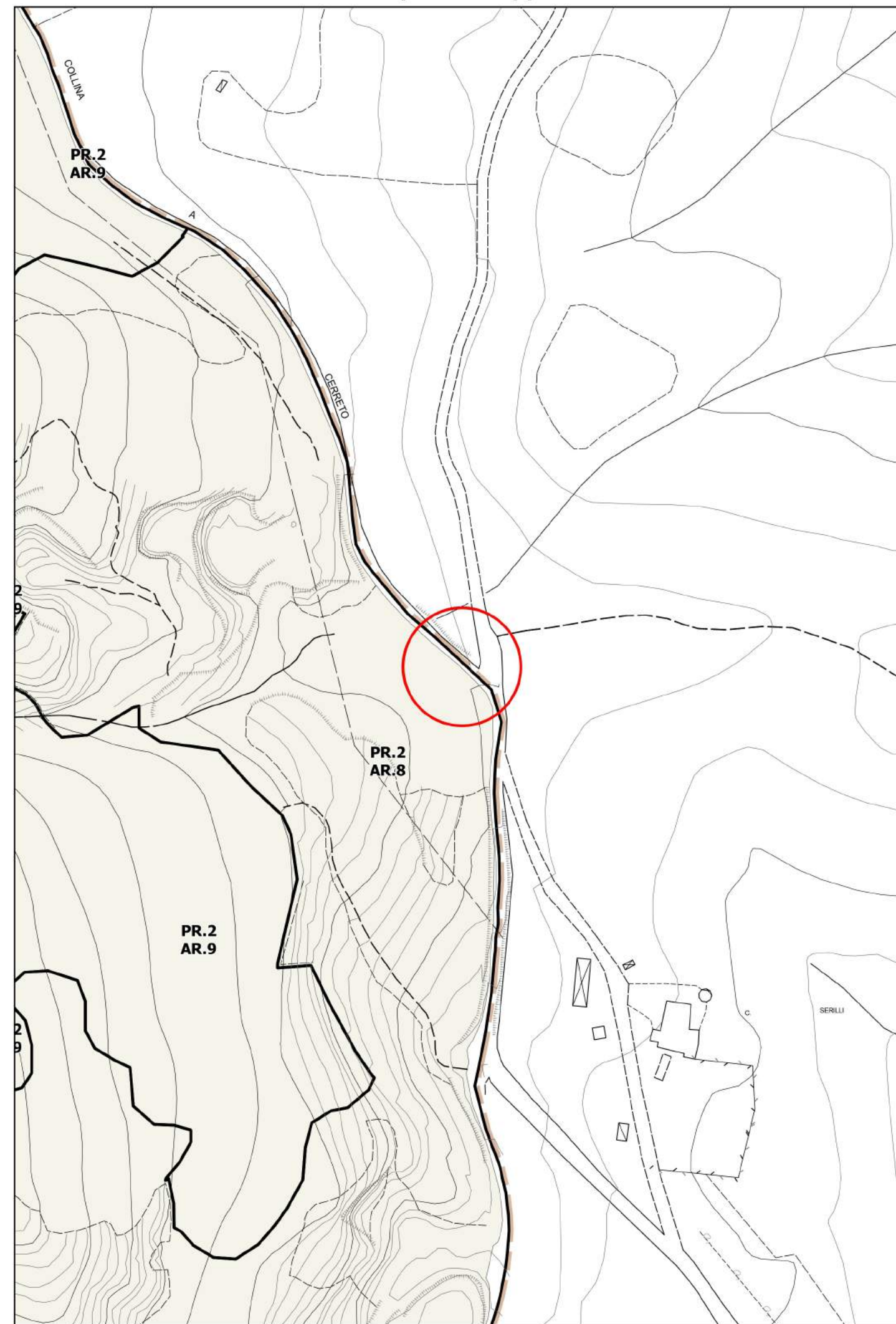
-  art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico
Provvedimento 140-1967: Fascia di 300 mt dall'autostrada Firenze - mare
Provvedimento 108-1958: Zona collinare a nord-est della città di Prato
-  art. 142, c.1, lett. b) - I territori contermini ai laghi
-  art. 142, c.1, lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
-  art. 142, c.1, lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
-  art. 142, c.1, lett. m) - Le zone di interesse archeologico

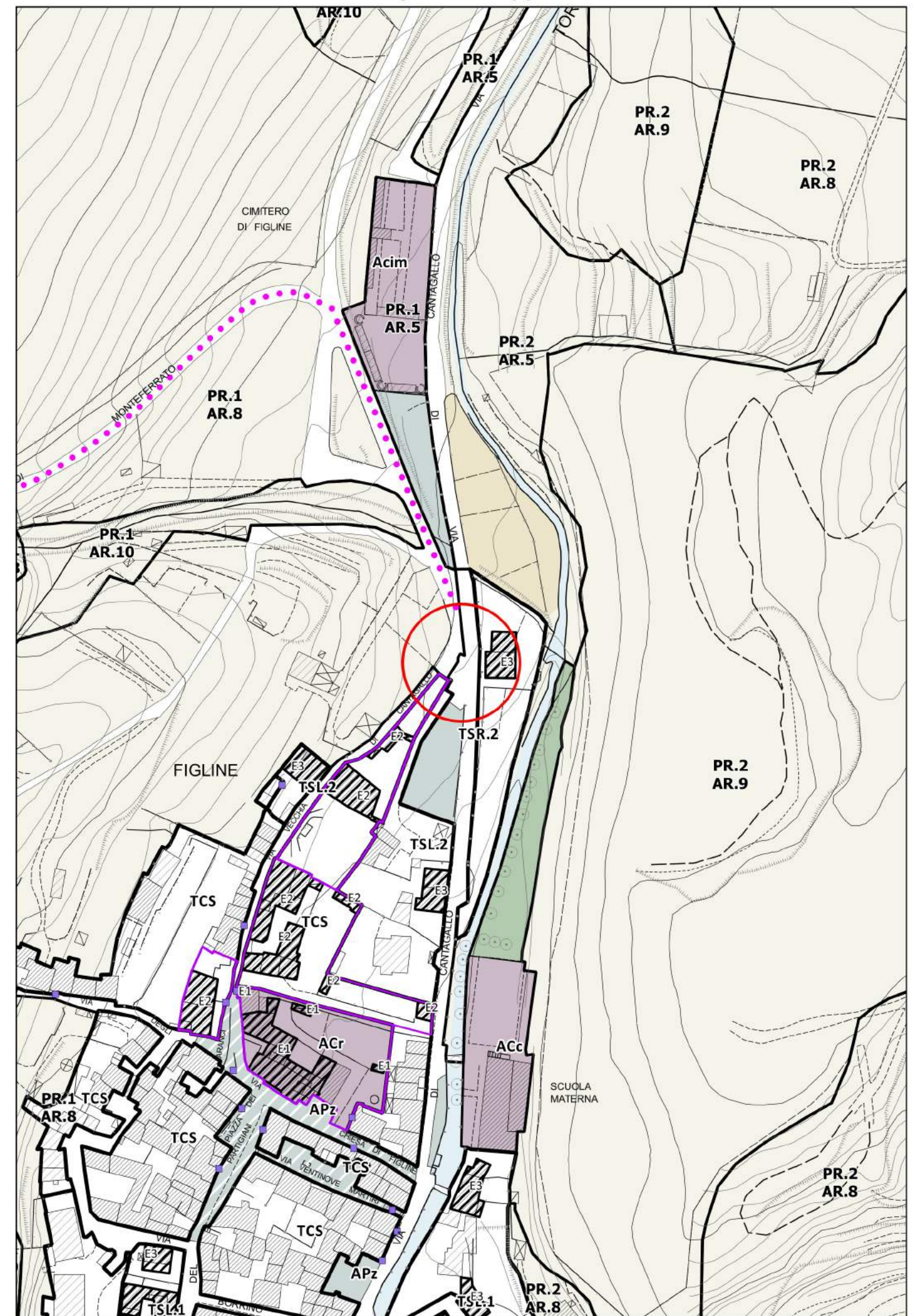
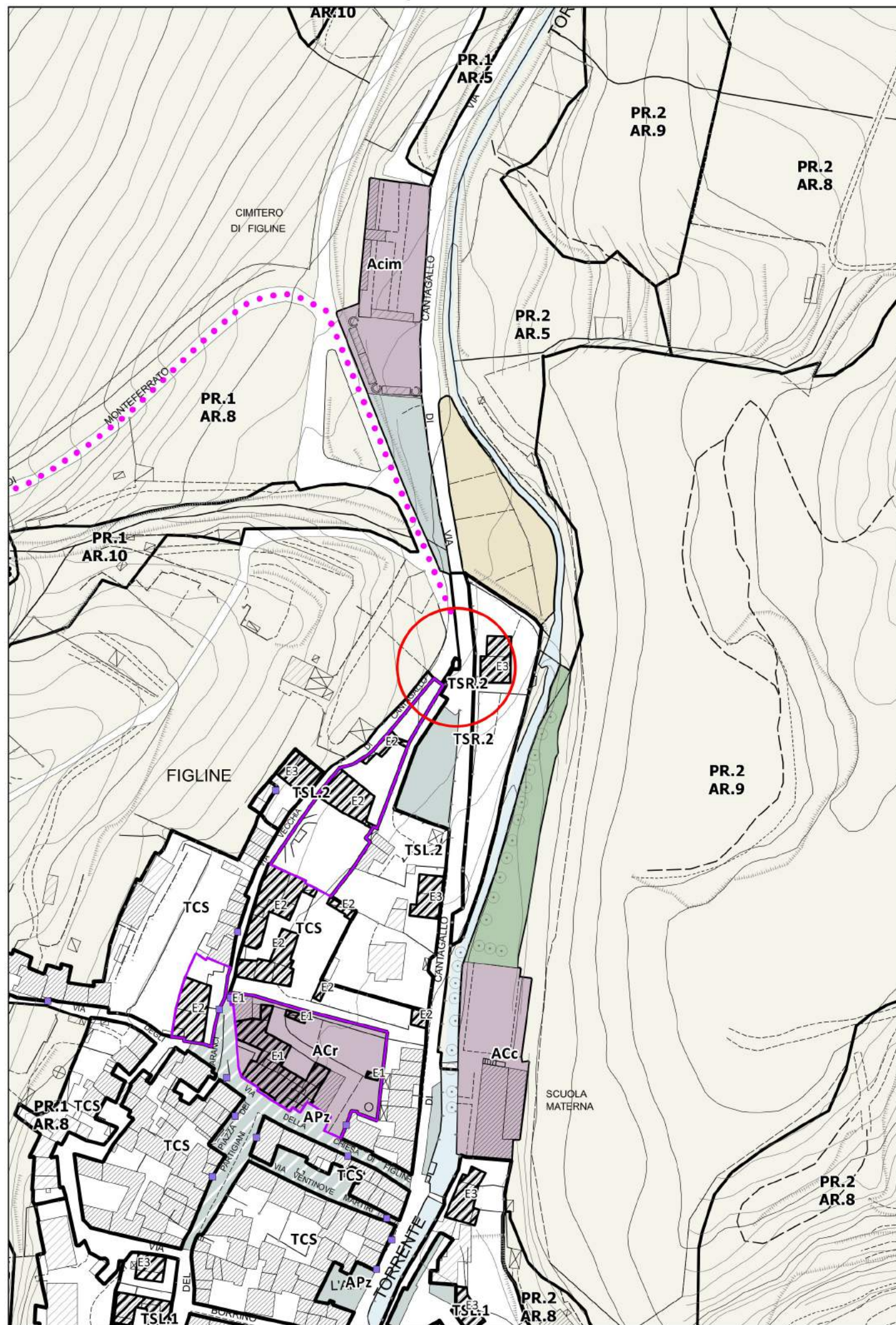
931.11 elaborato -02 _ Elenco degli edifici di valore storico testimoniale

Si inserisce nella Premessa la specifica che l'individuazione sulle cartografie storiche viene rappresentata in tutte le schede anche se si riferisce all'edificio principale e non ai secondari spesso non presenti in tutte le epoche.

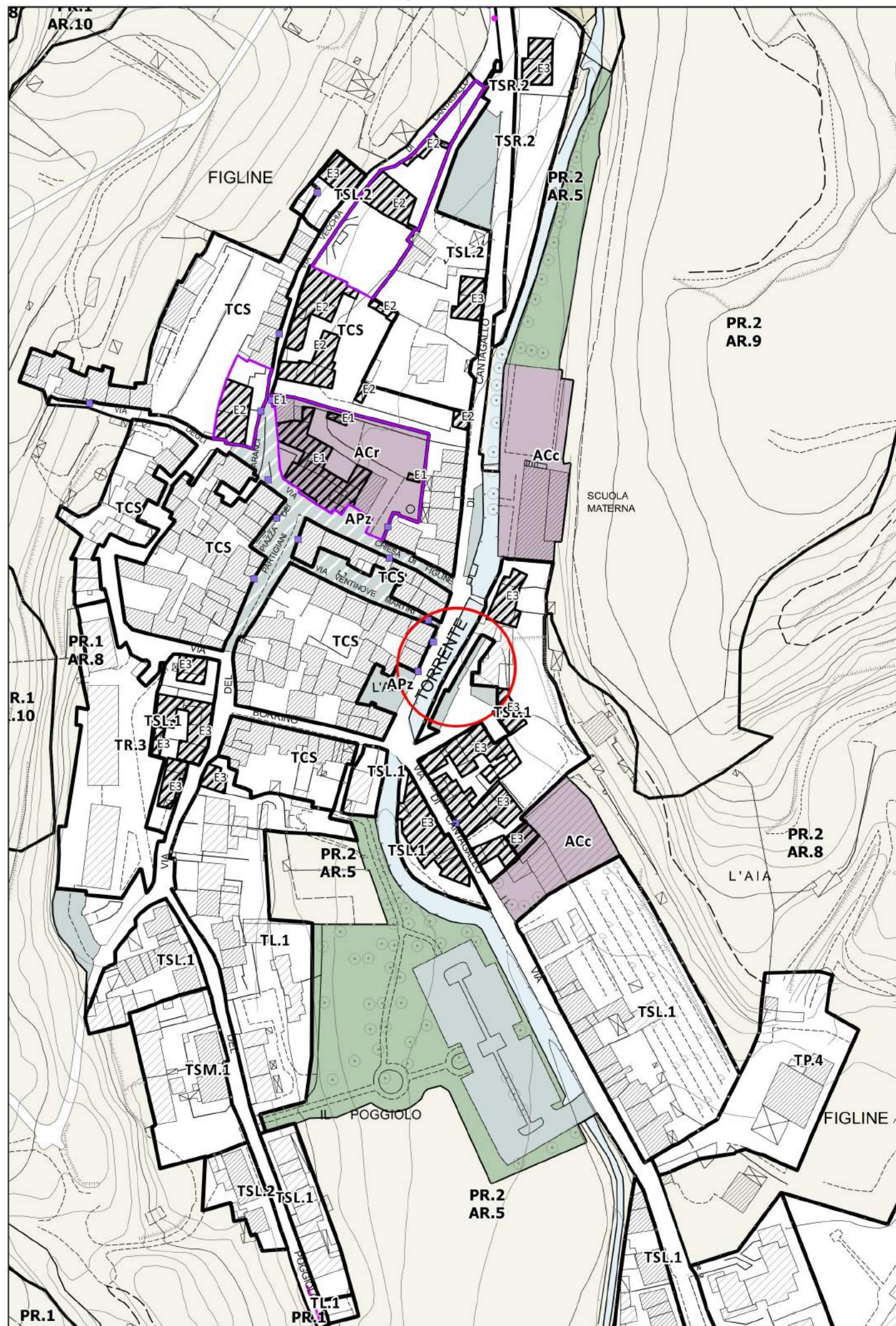
Si inserisce nell'elenco degli edifici storico testimoniali anche l'individuazione dell'allegato di piano in cui si può trovare la scheda di riferimento.

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

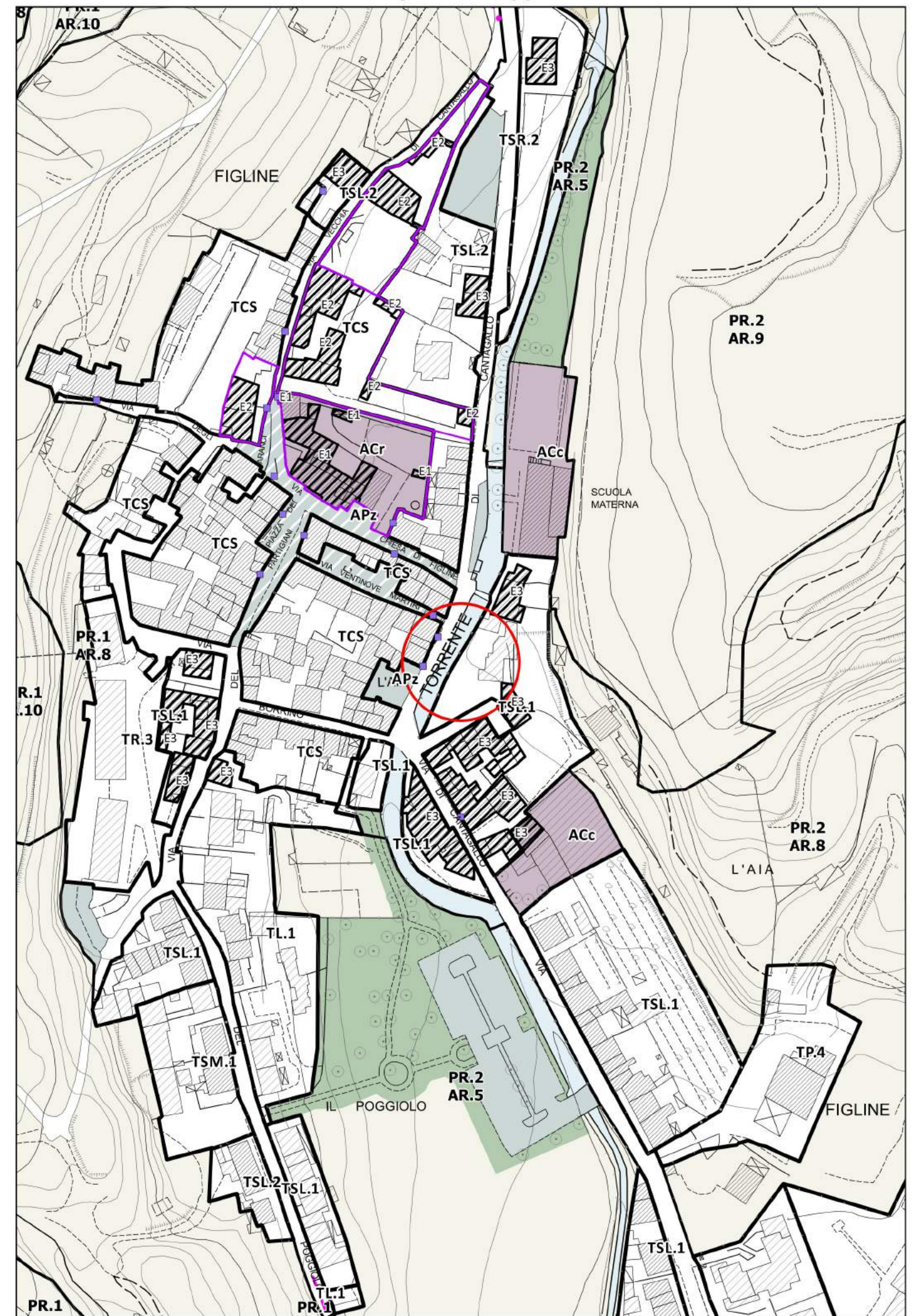


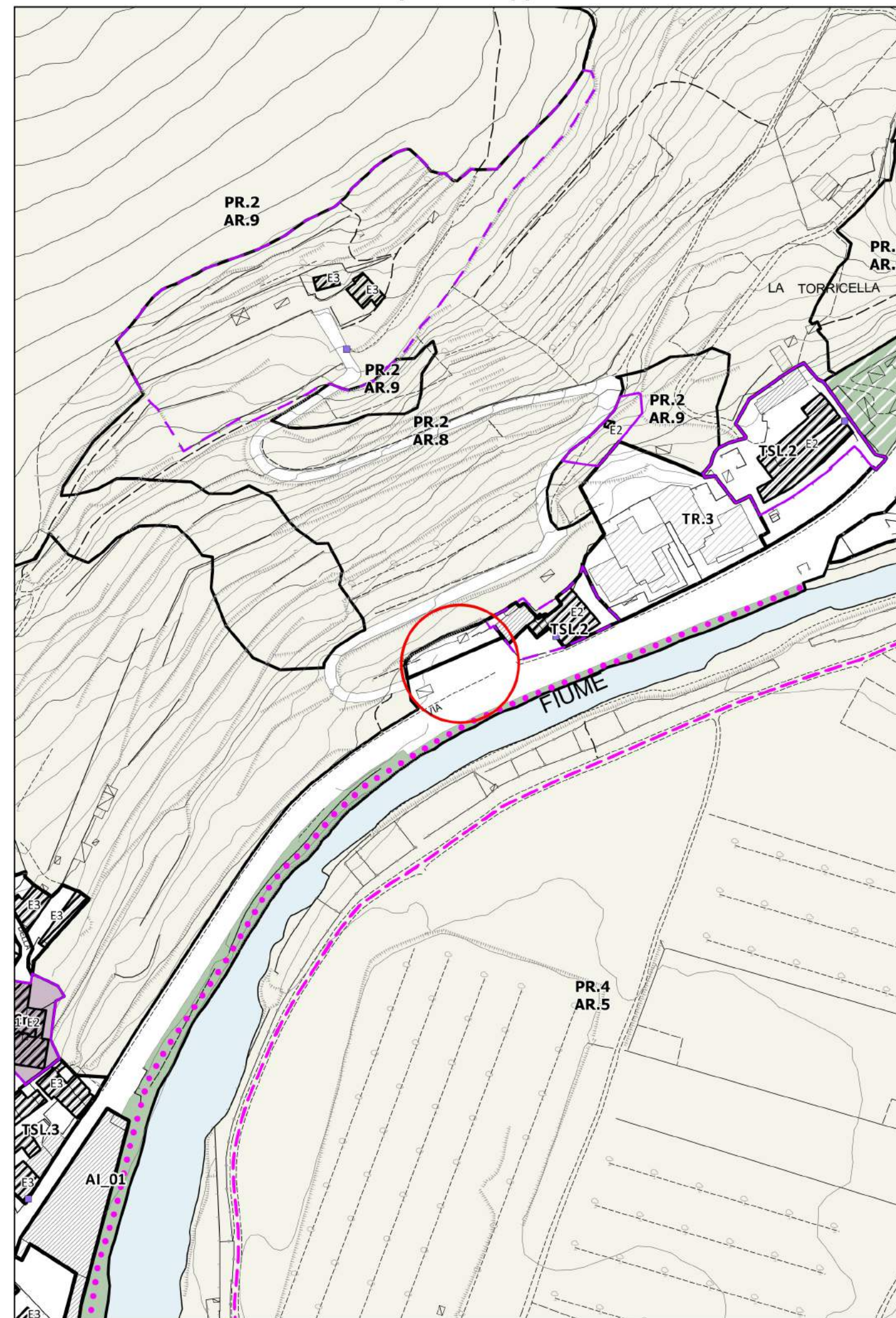
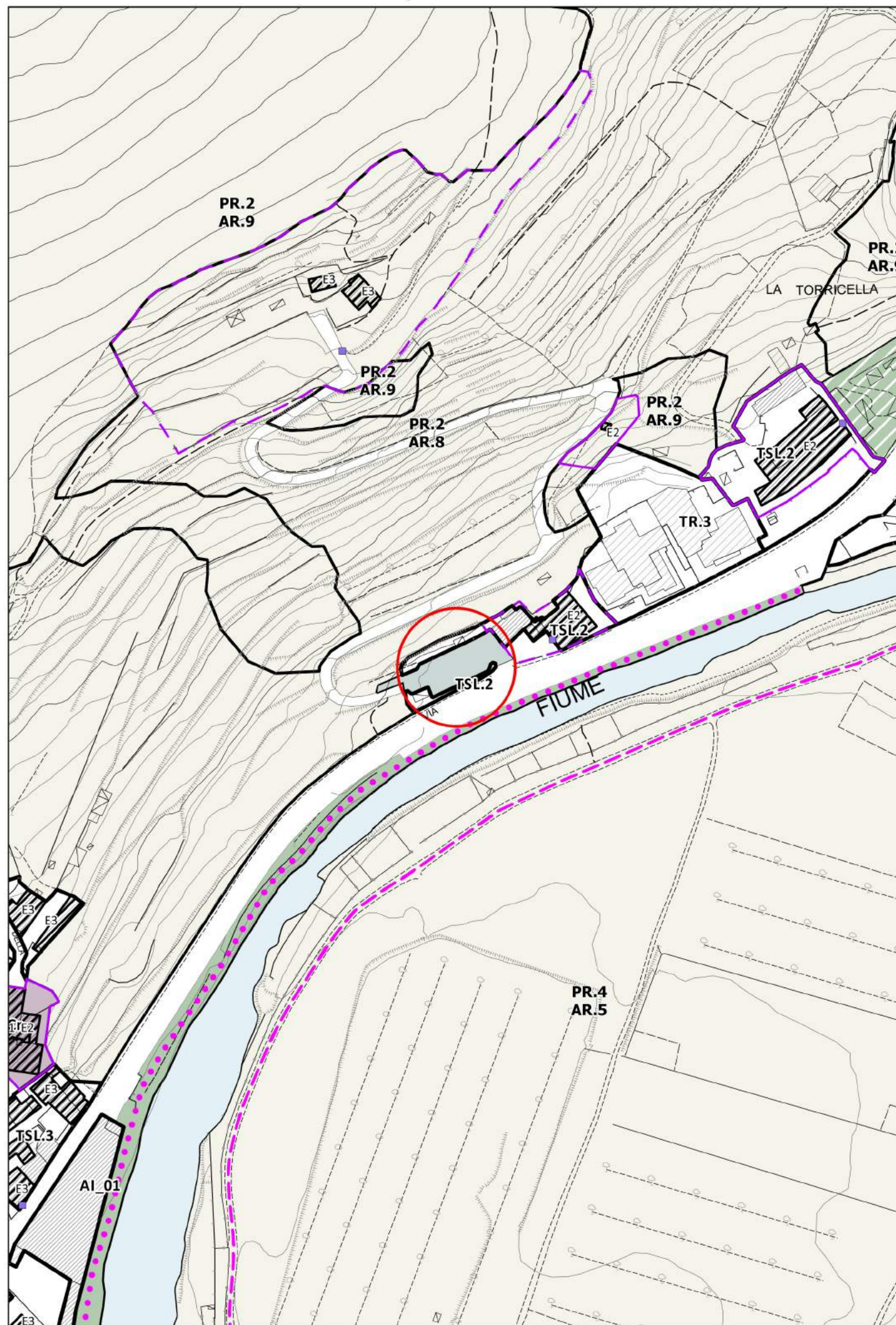


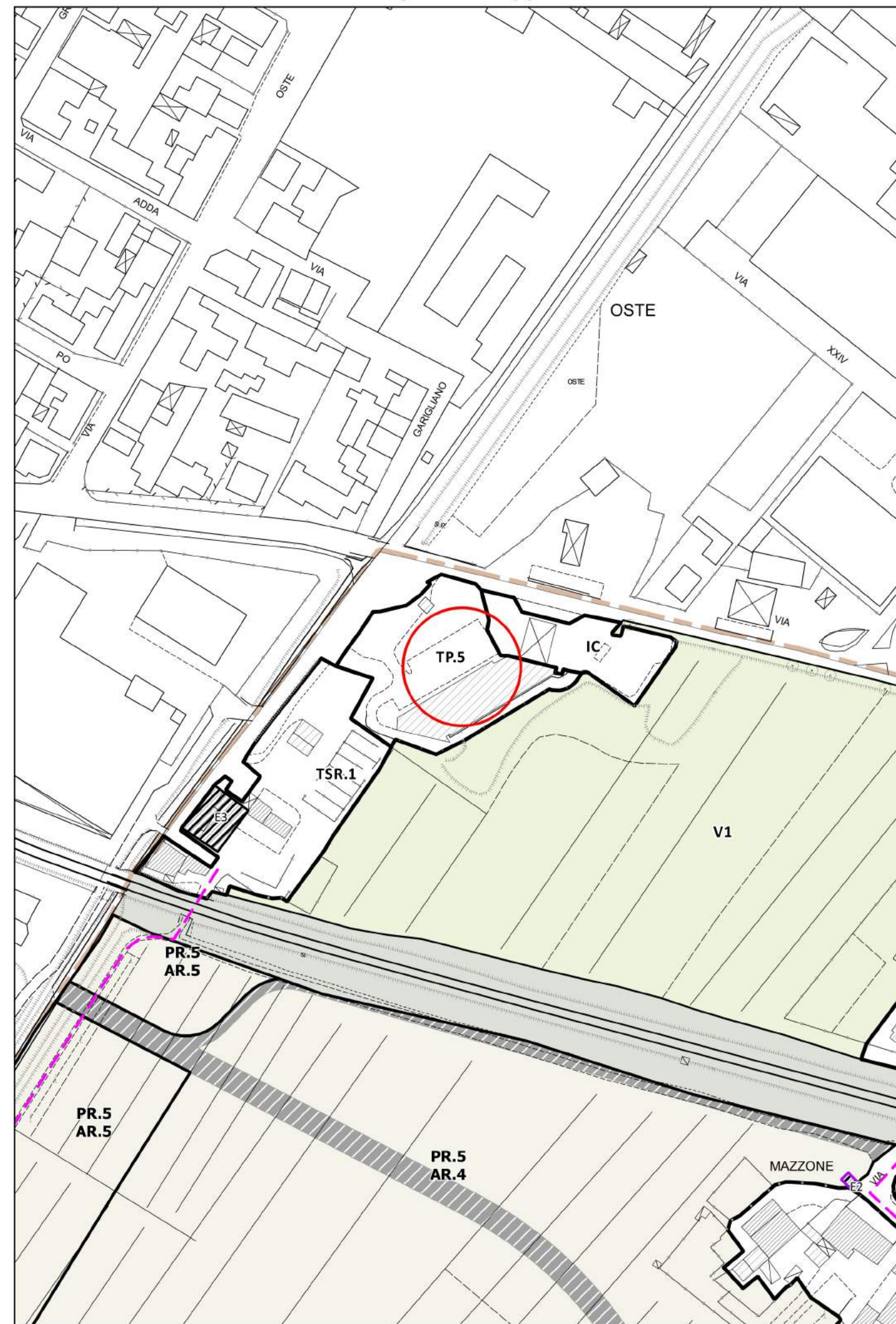
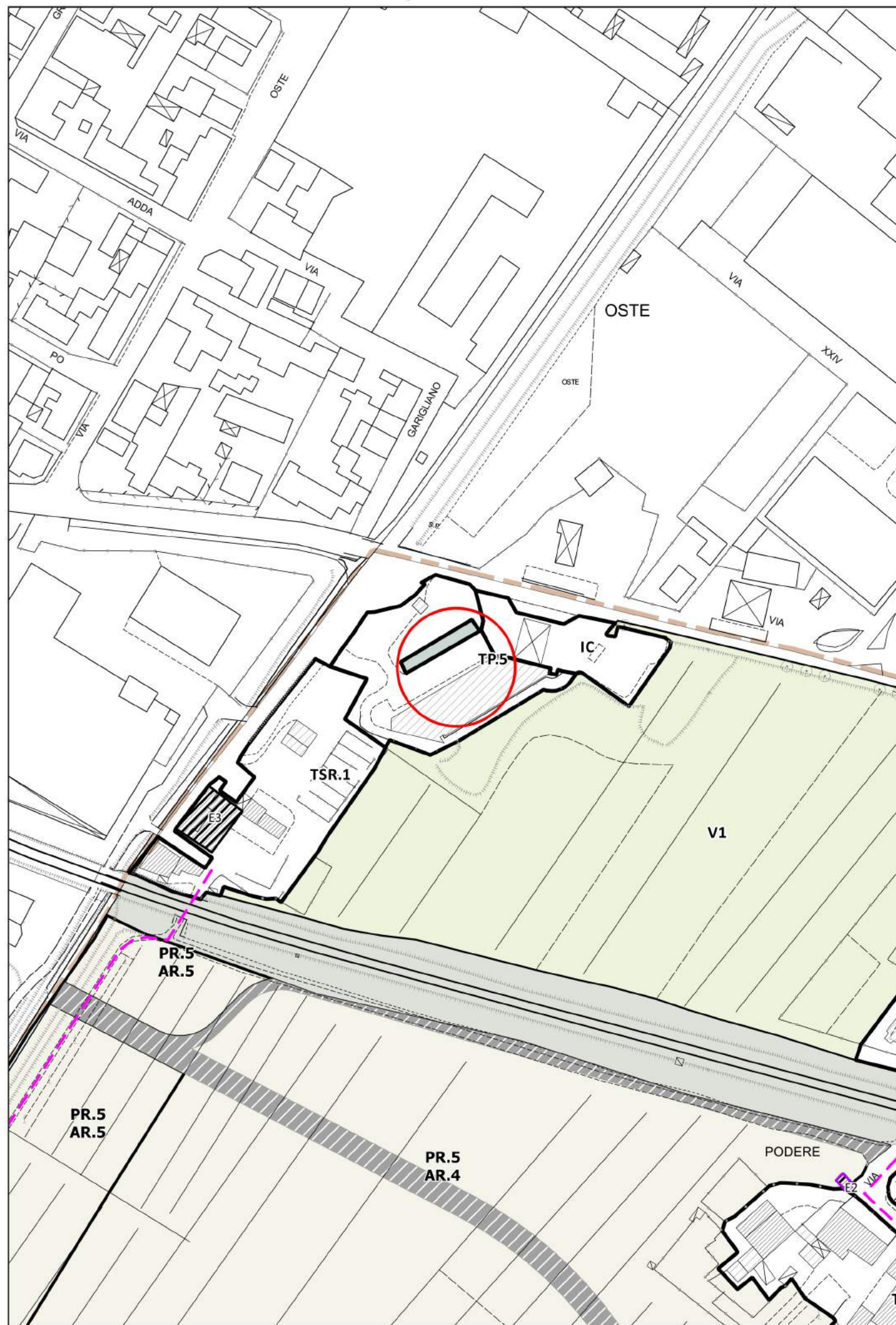
Scala 1:2.000

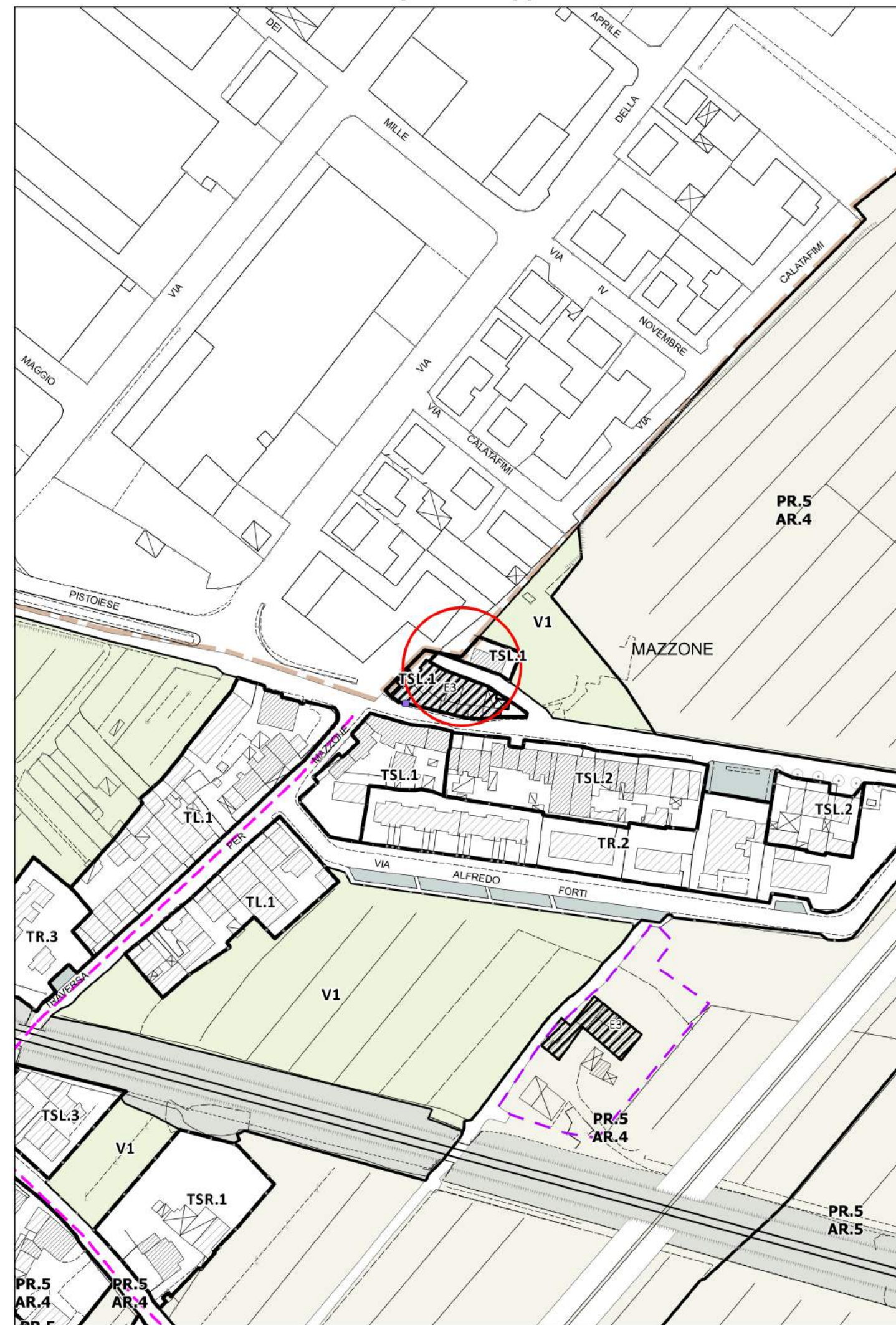
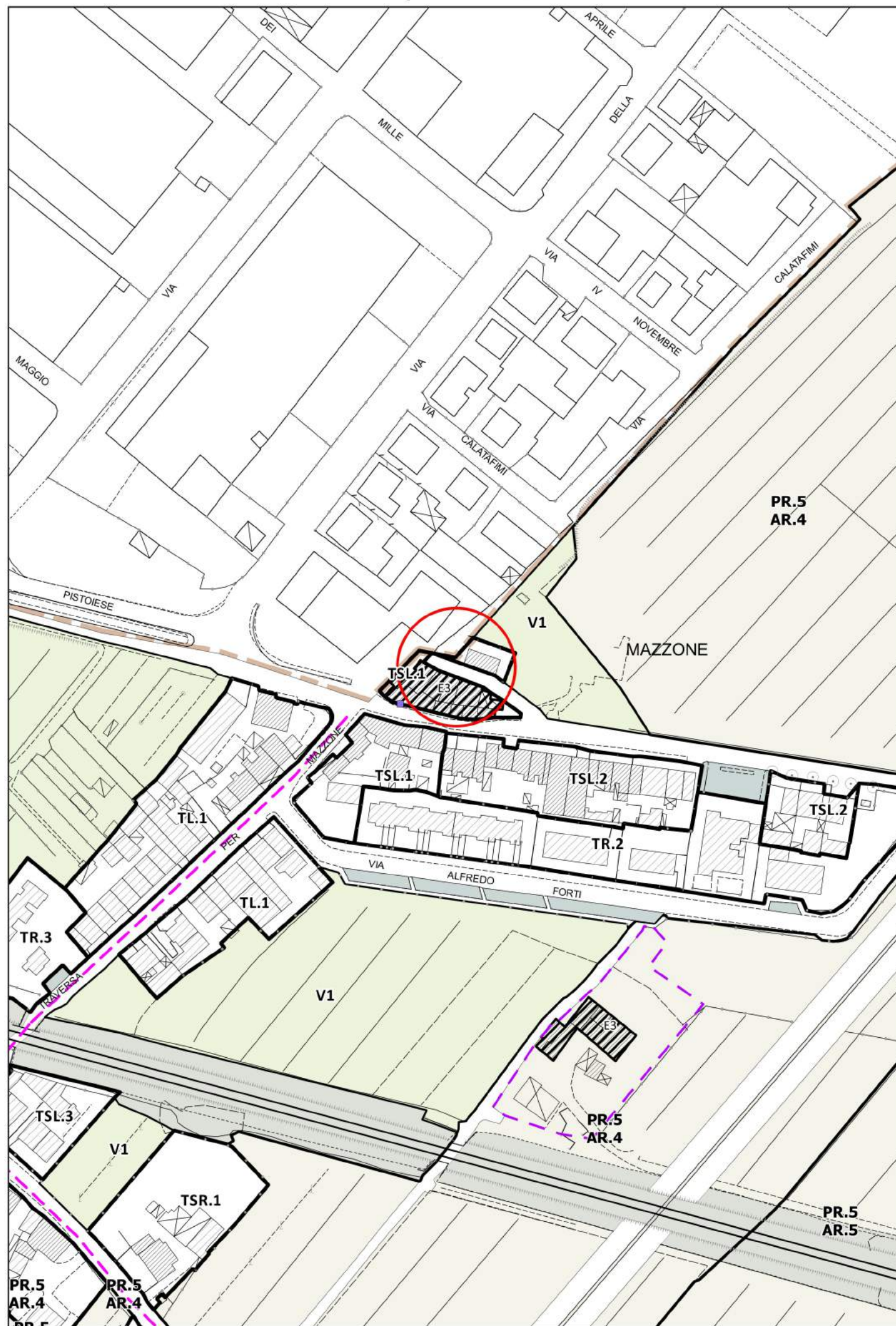


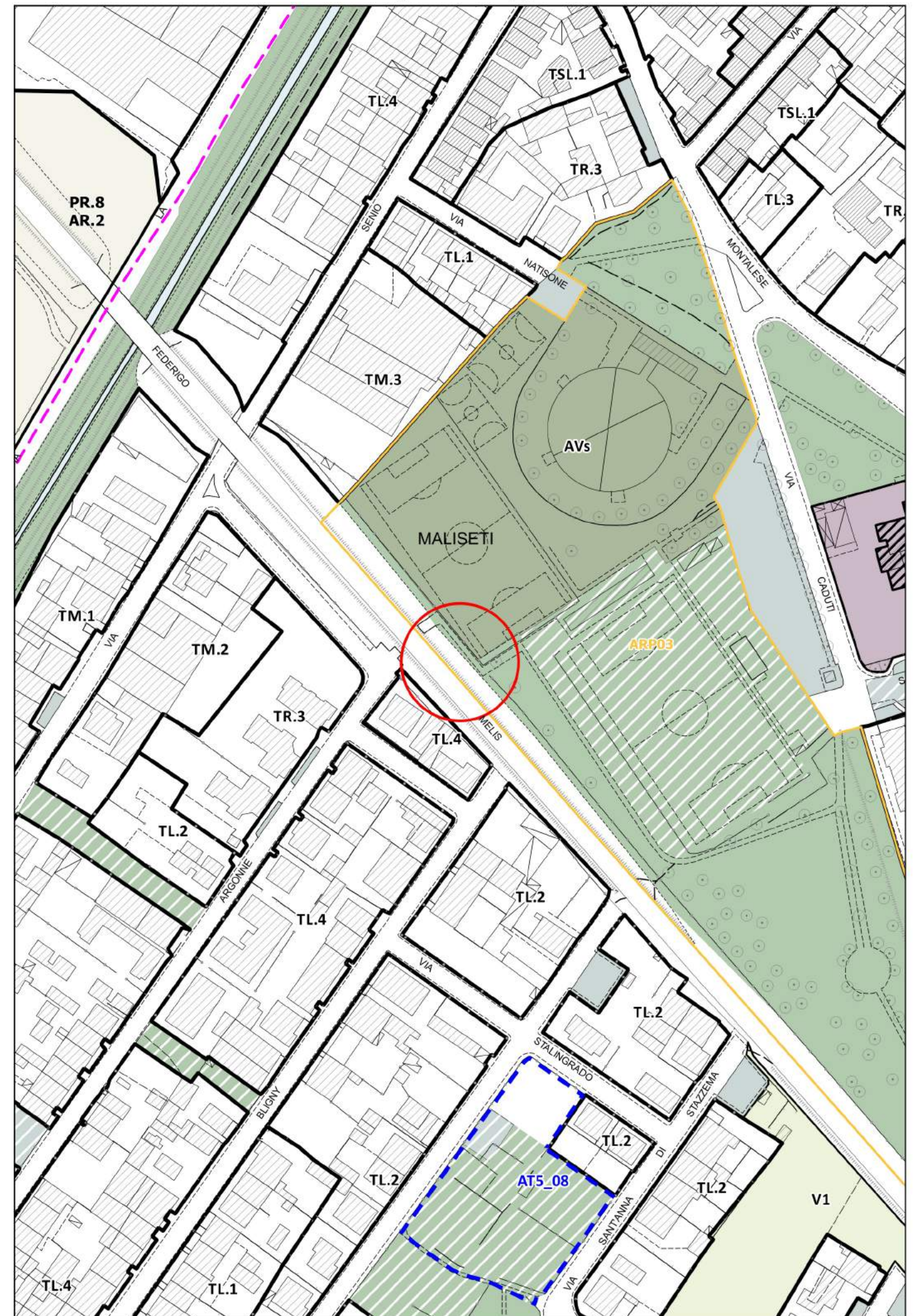
Scala 1:2.000

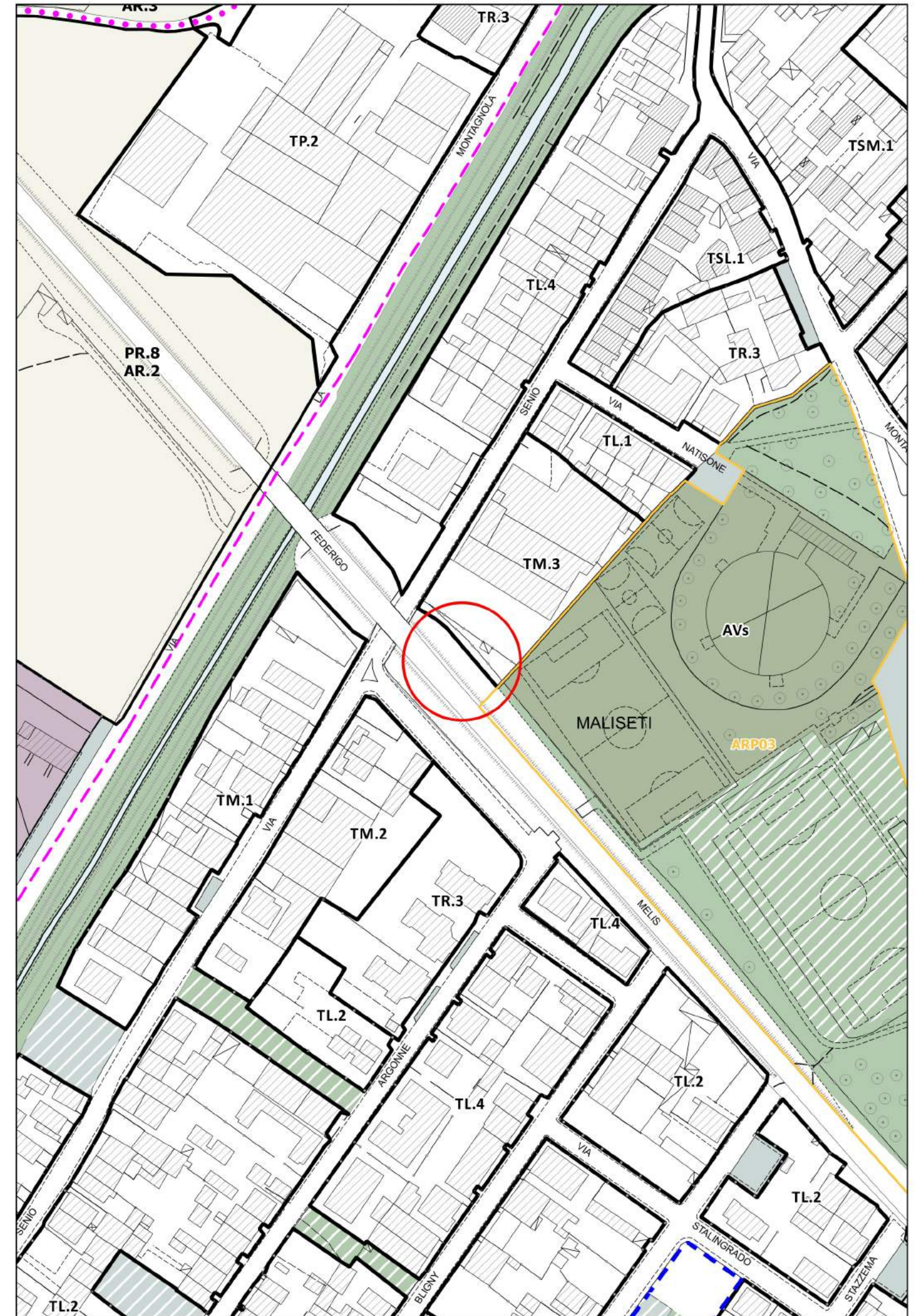
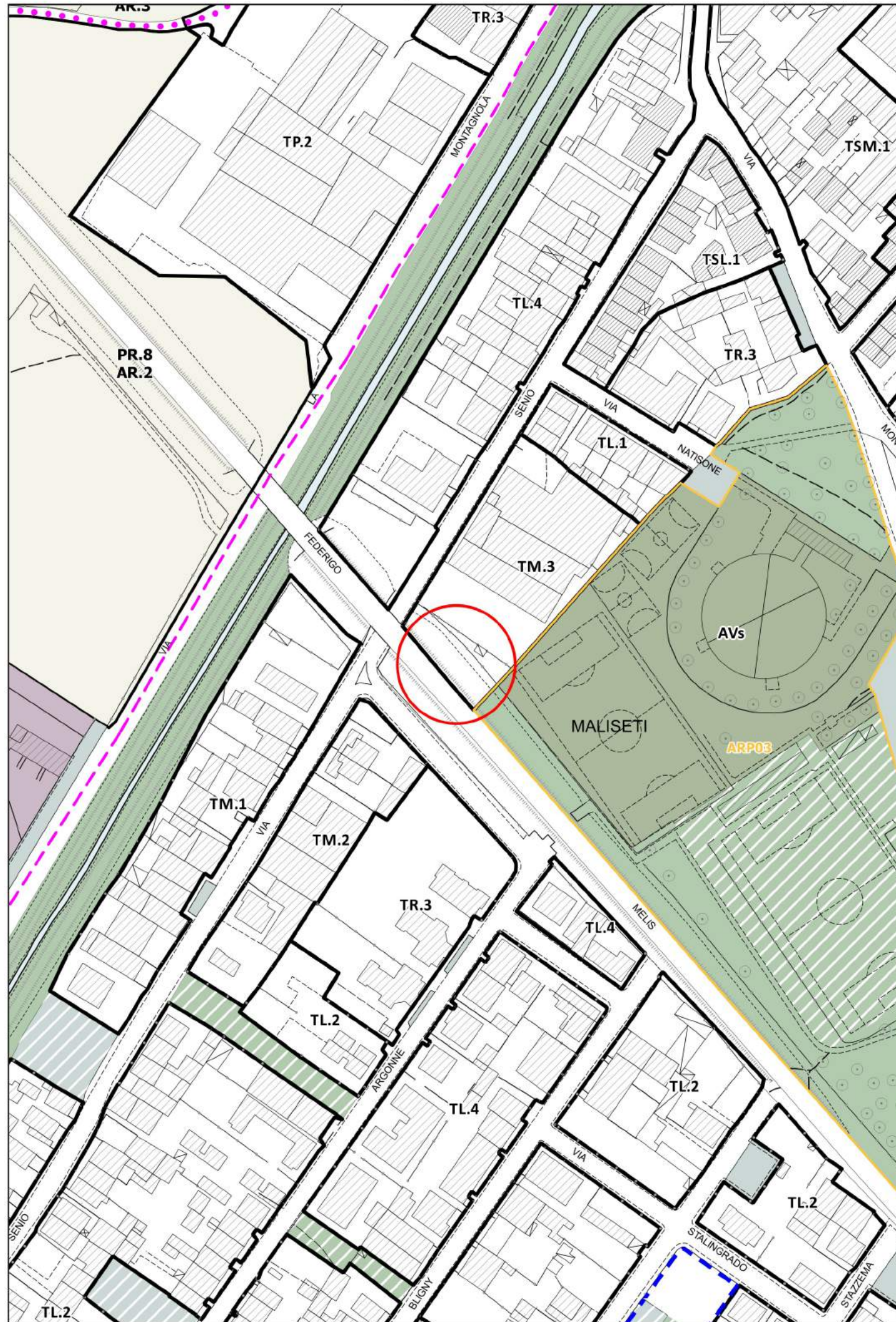




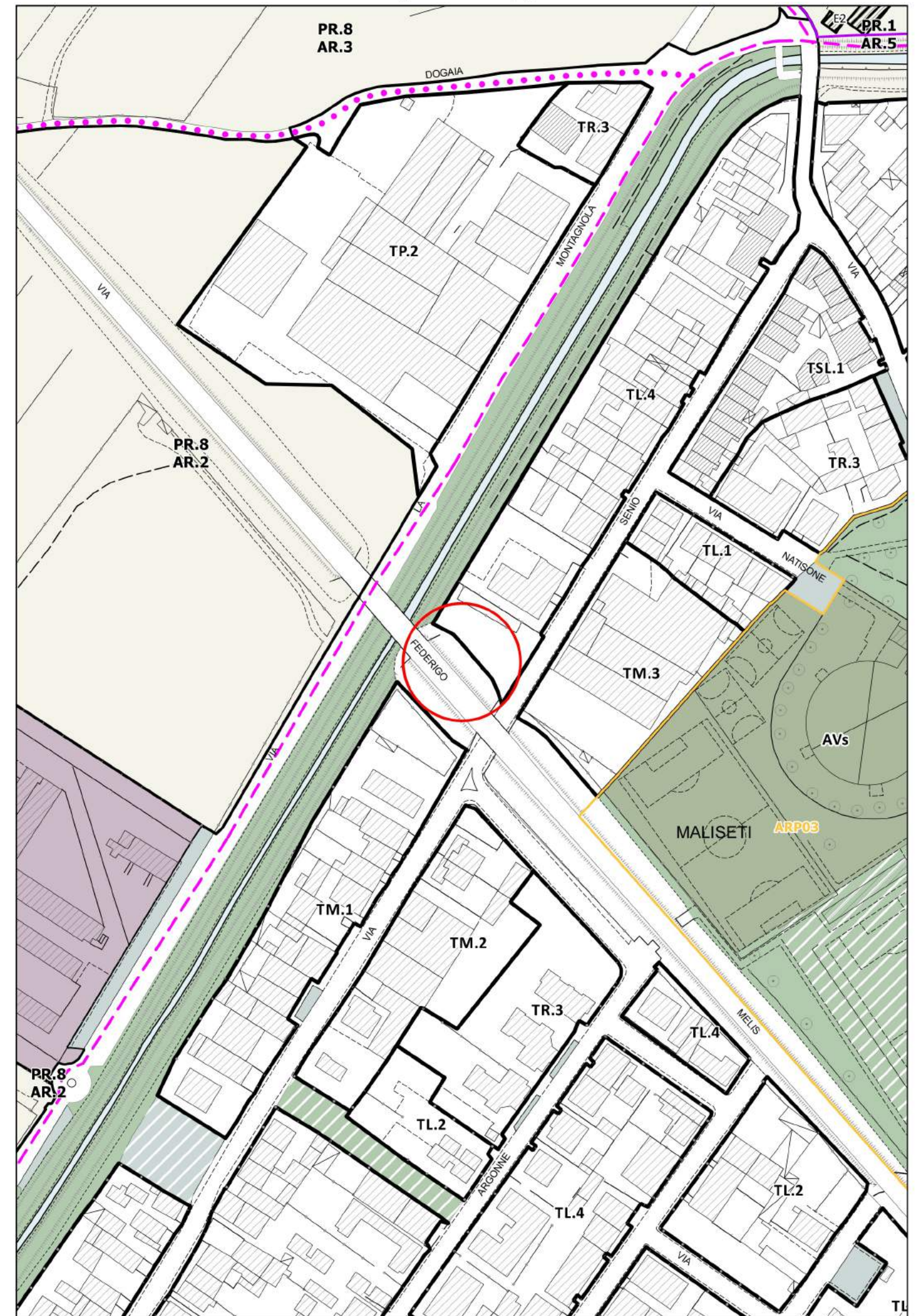
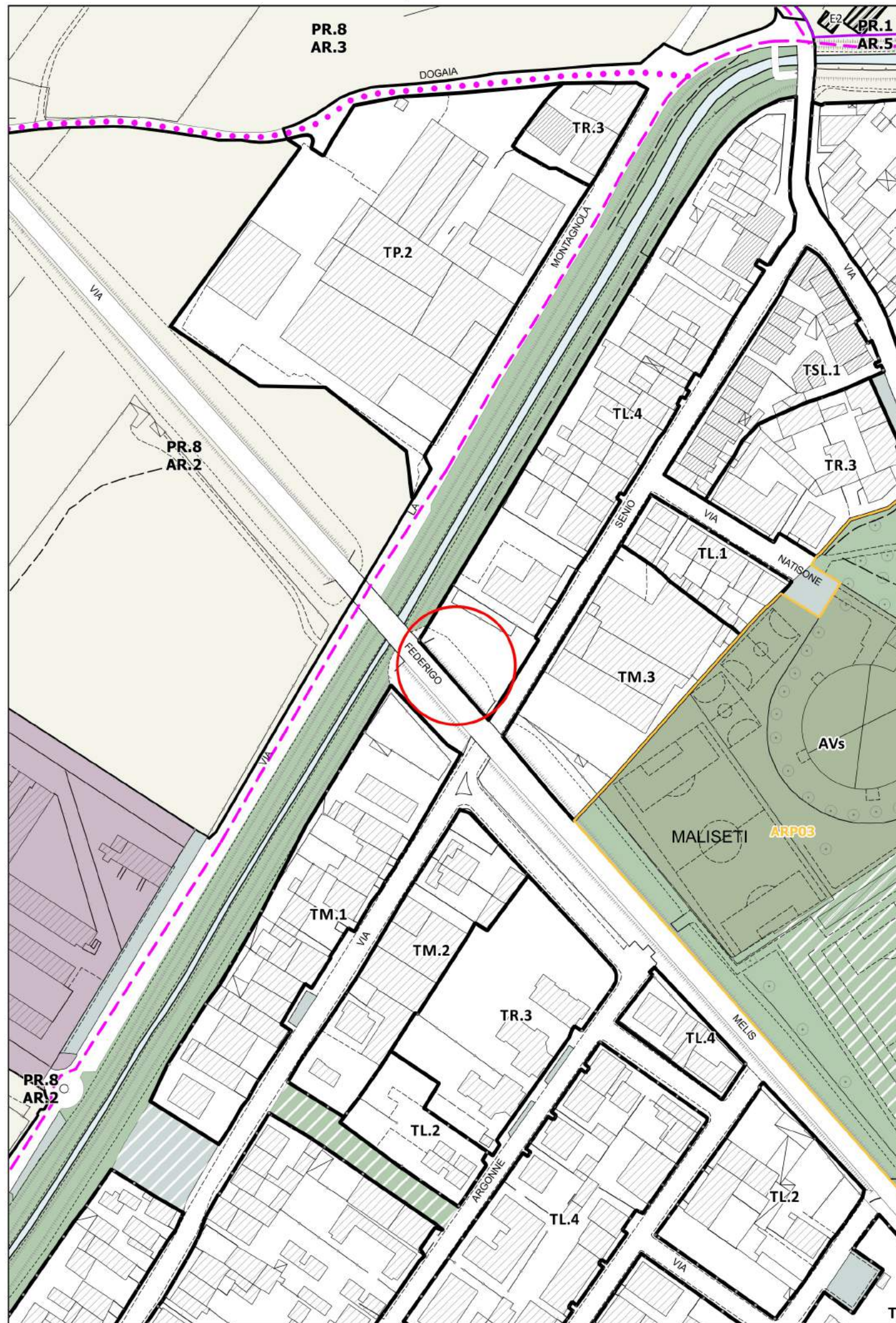


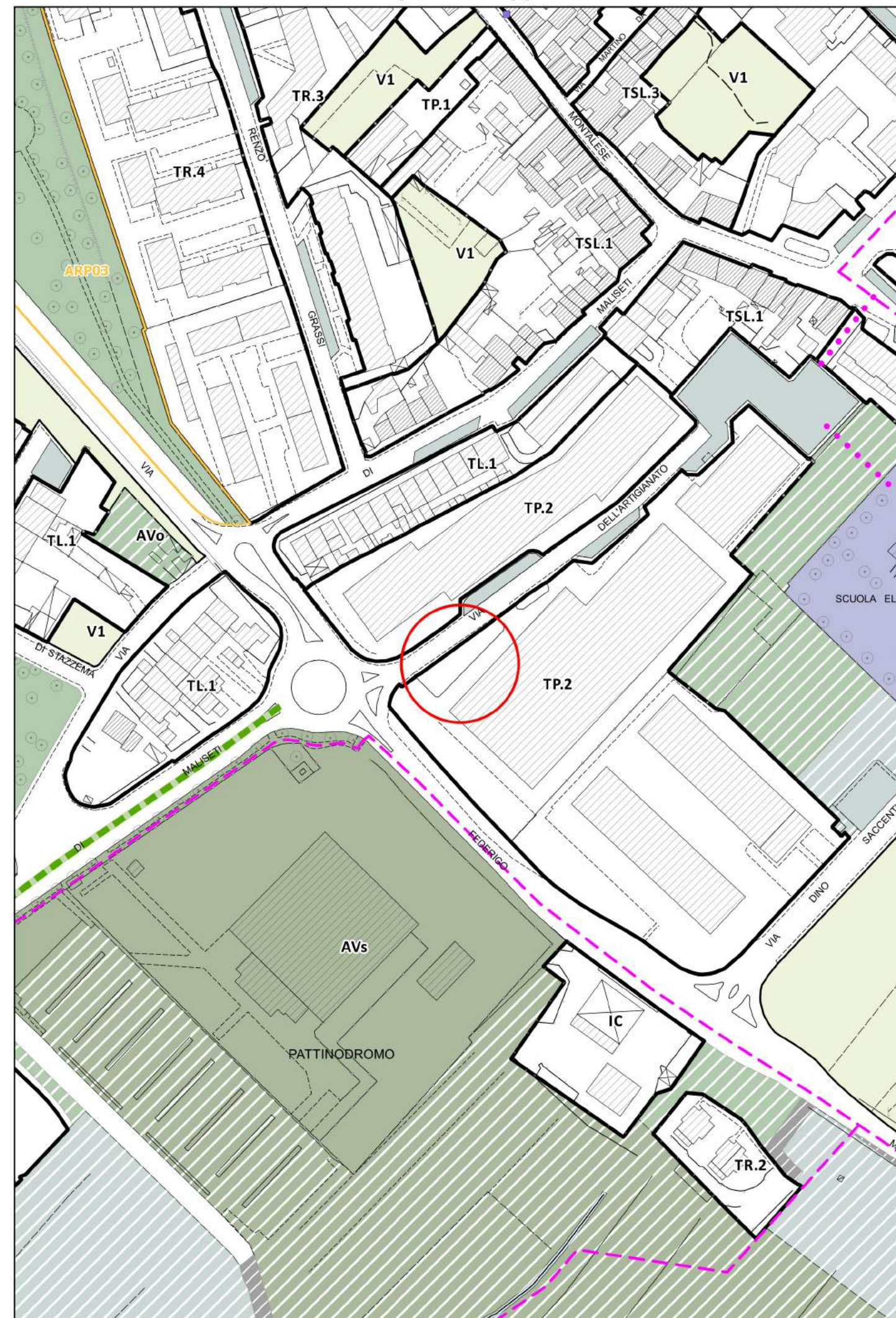
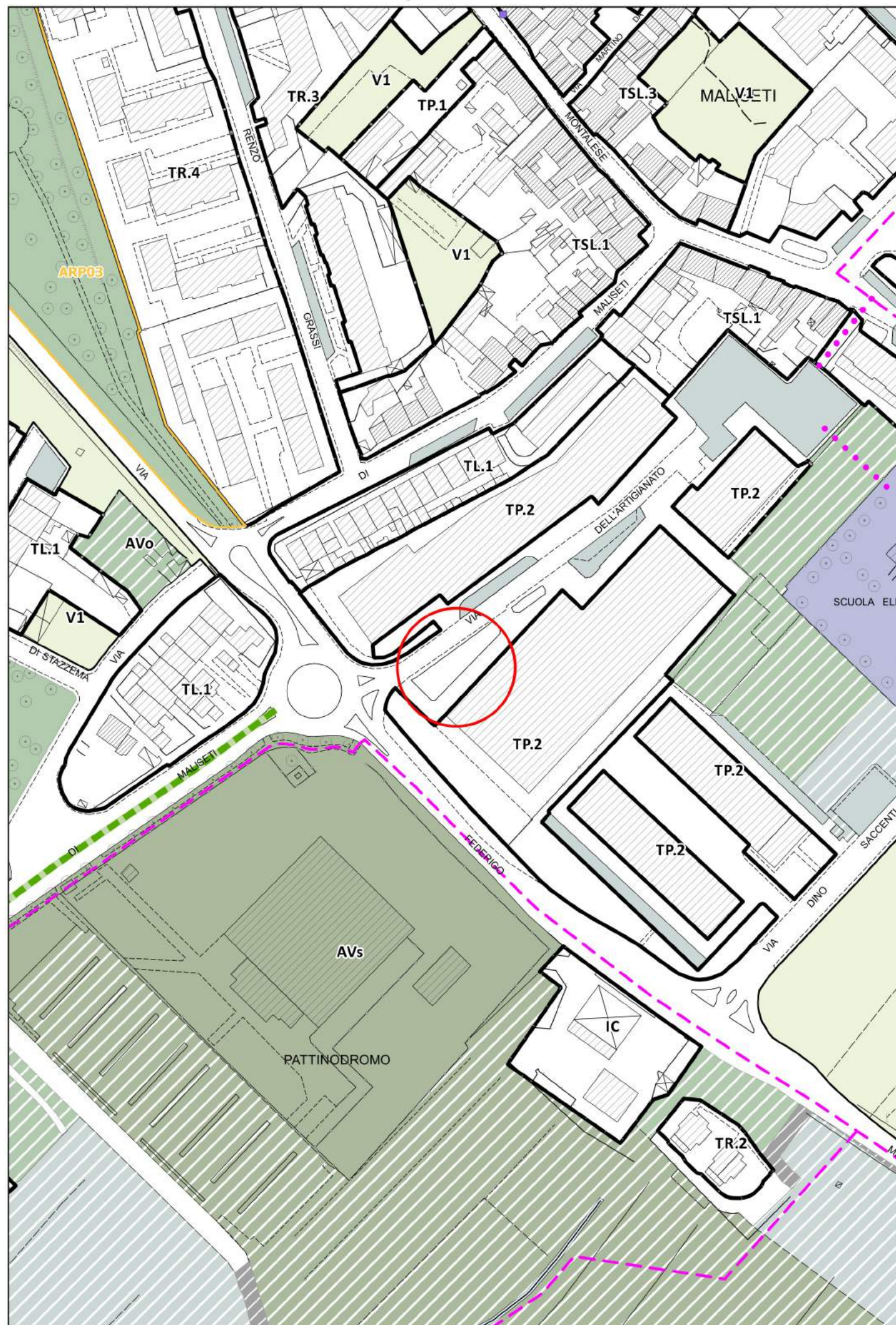


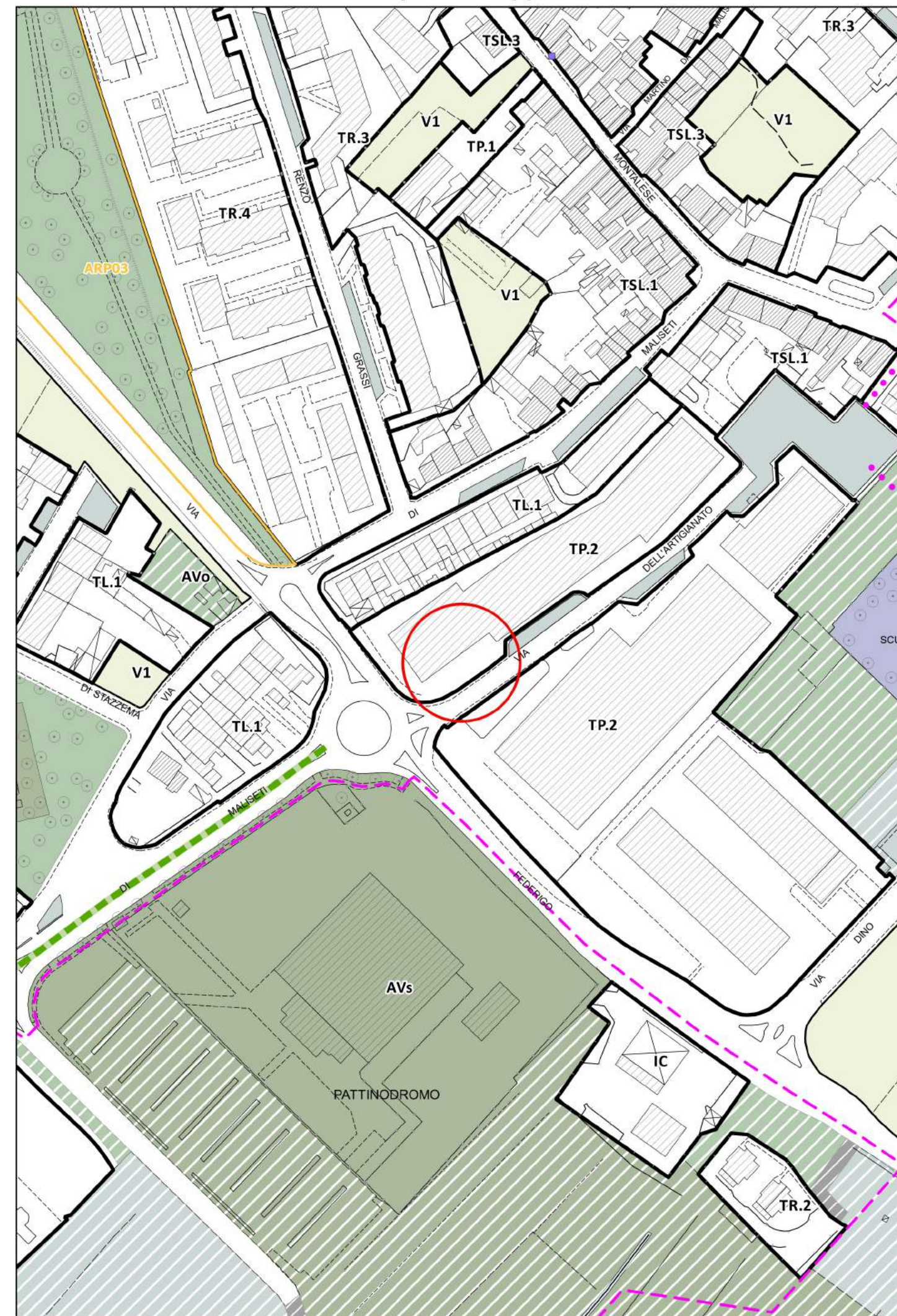
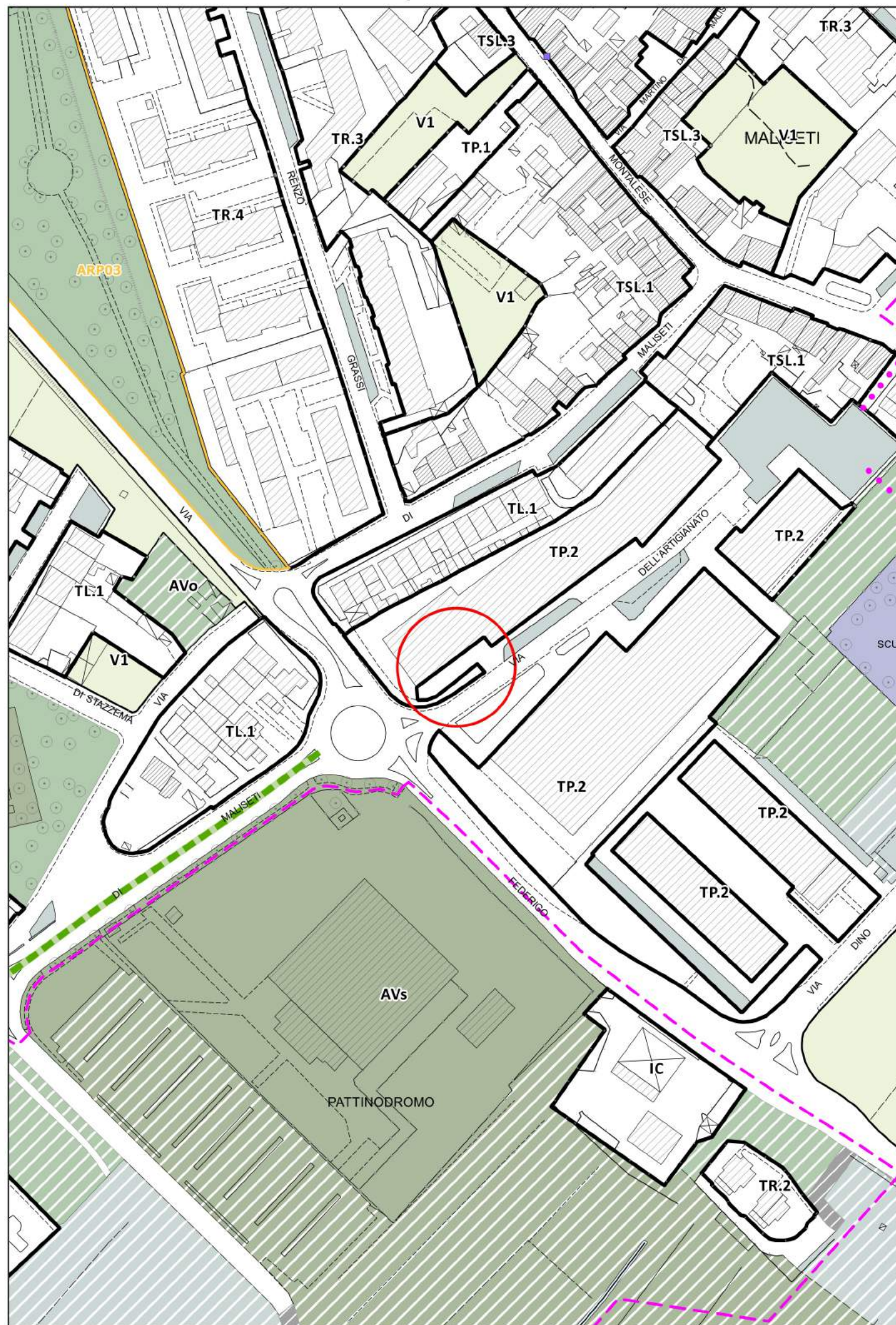




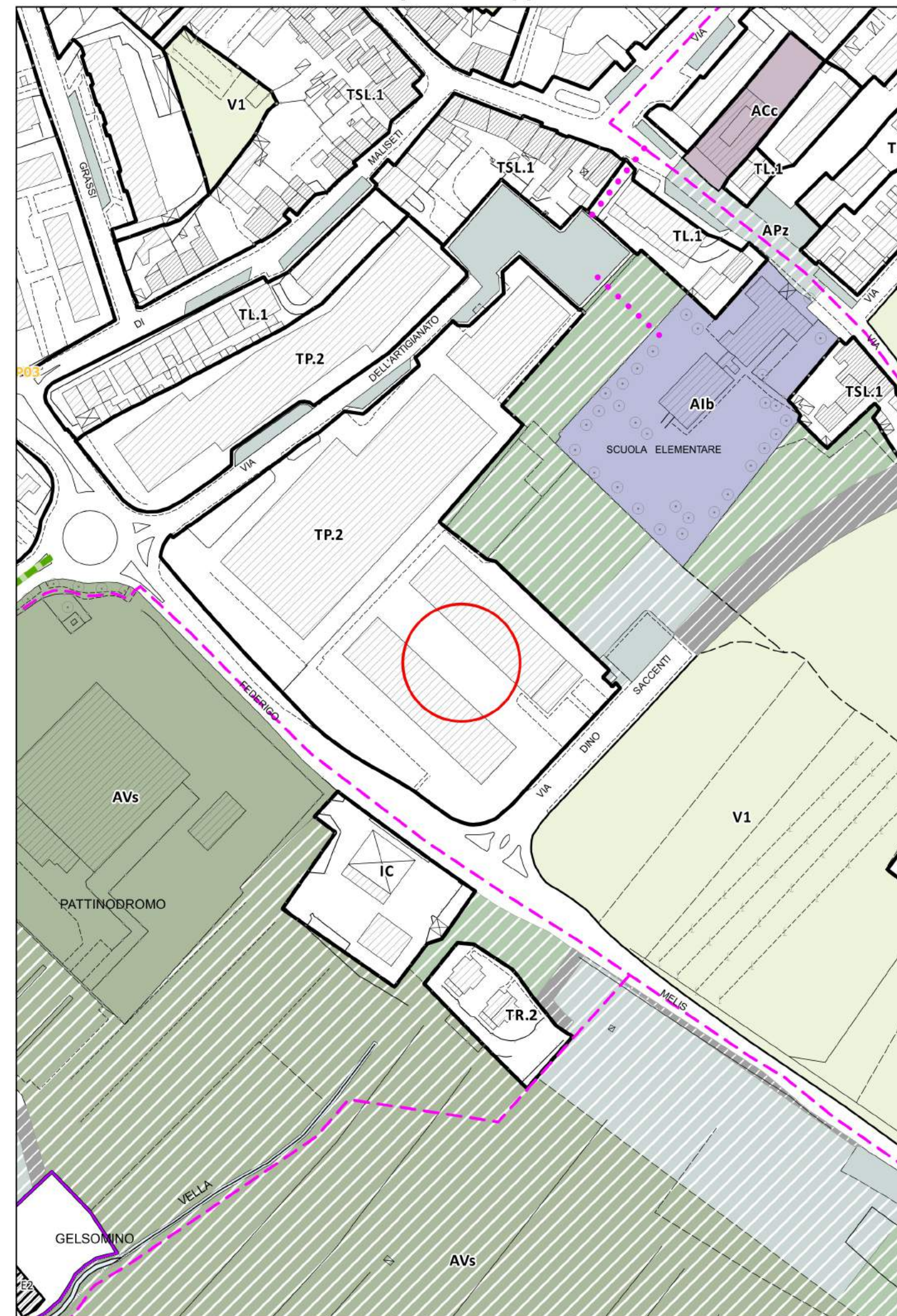
[illegible][illegible]

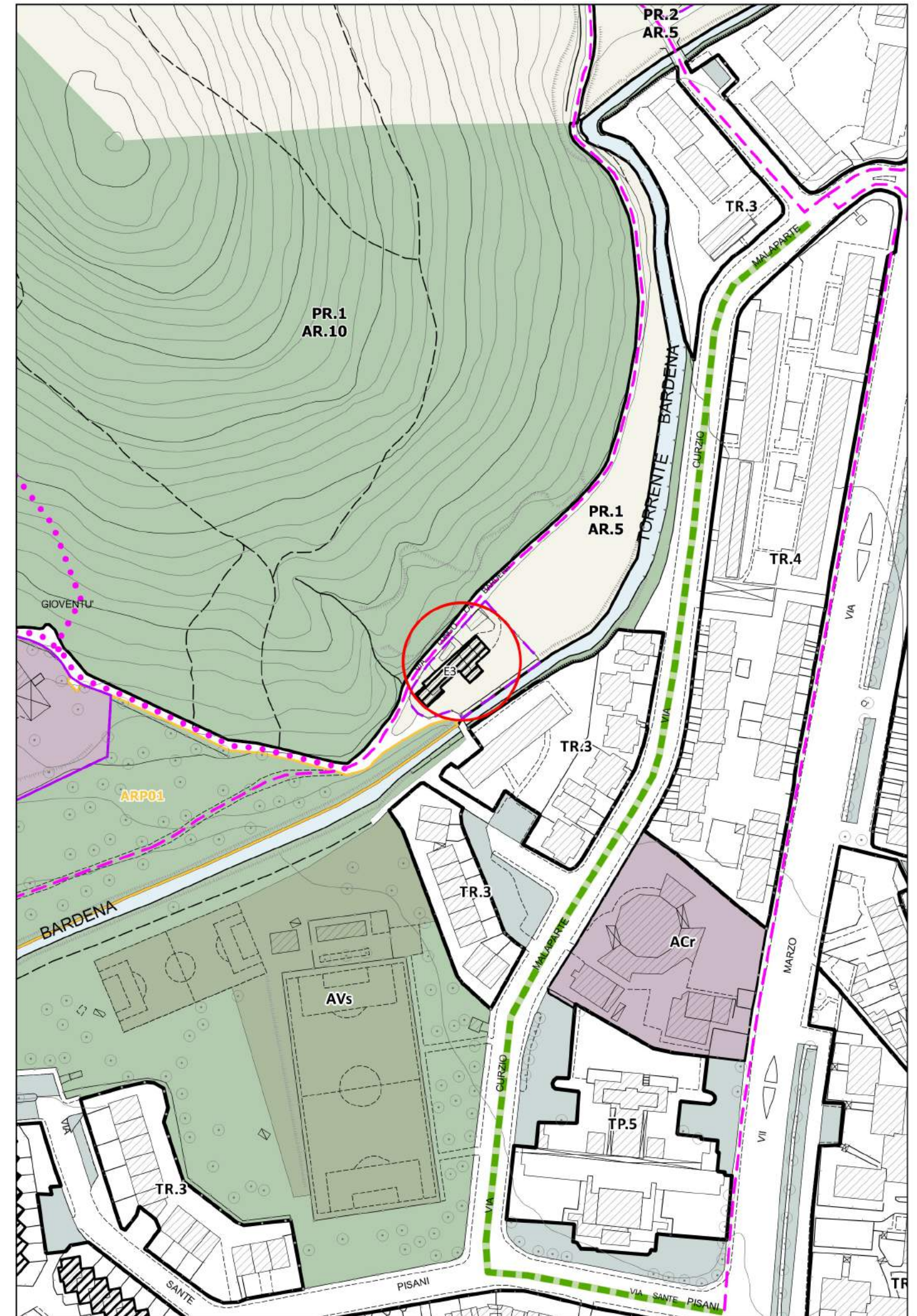
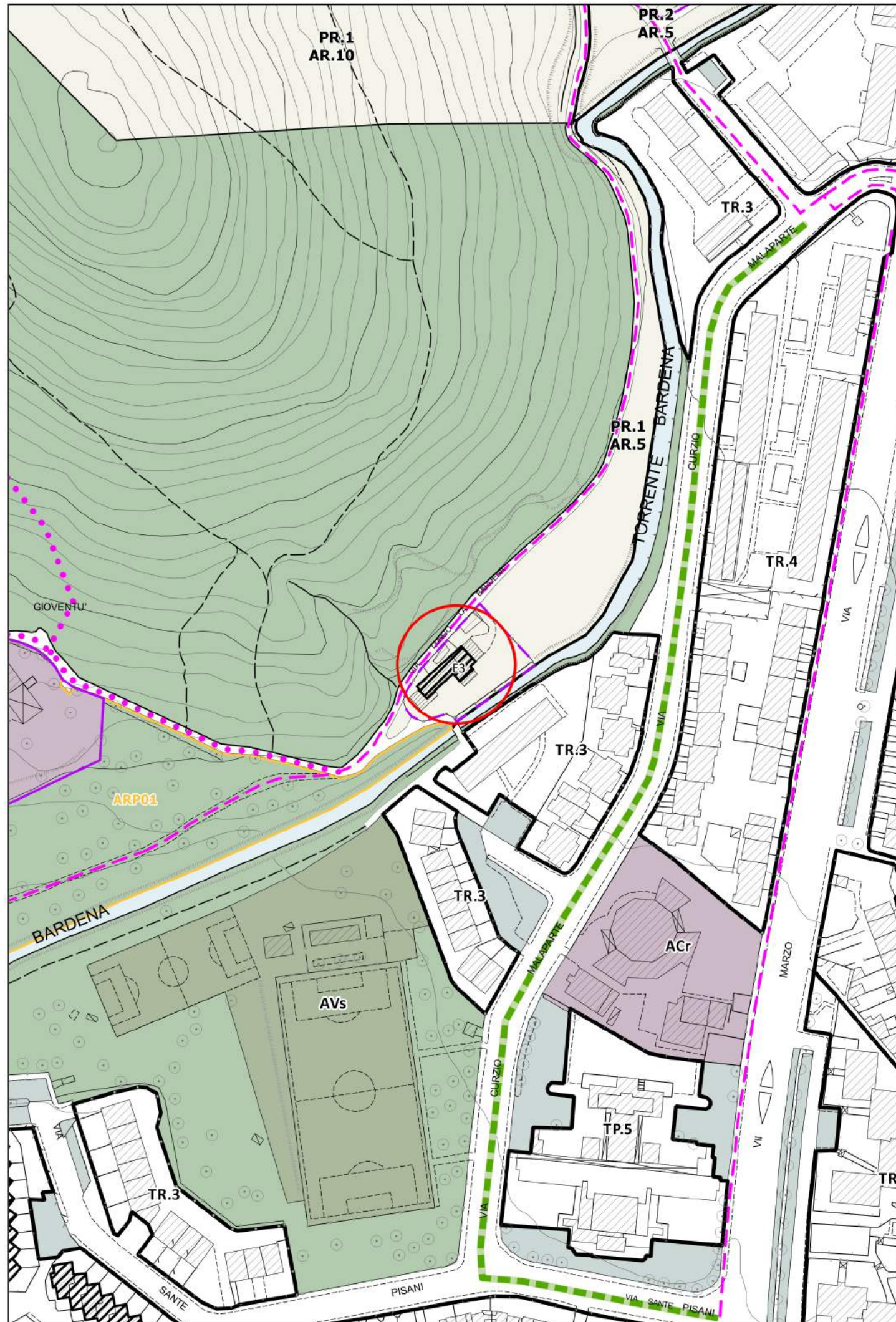






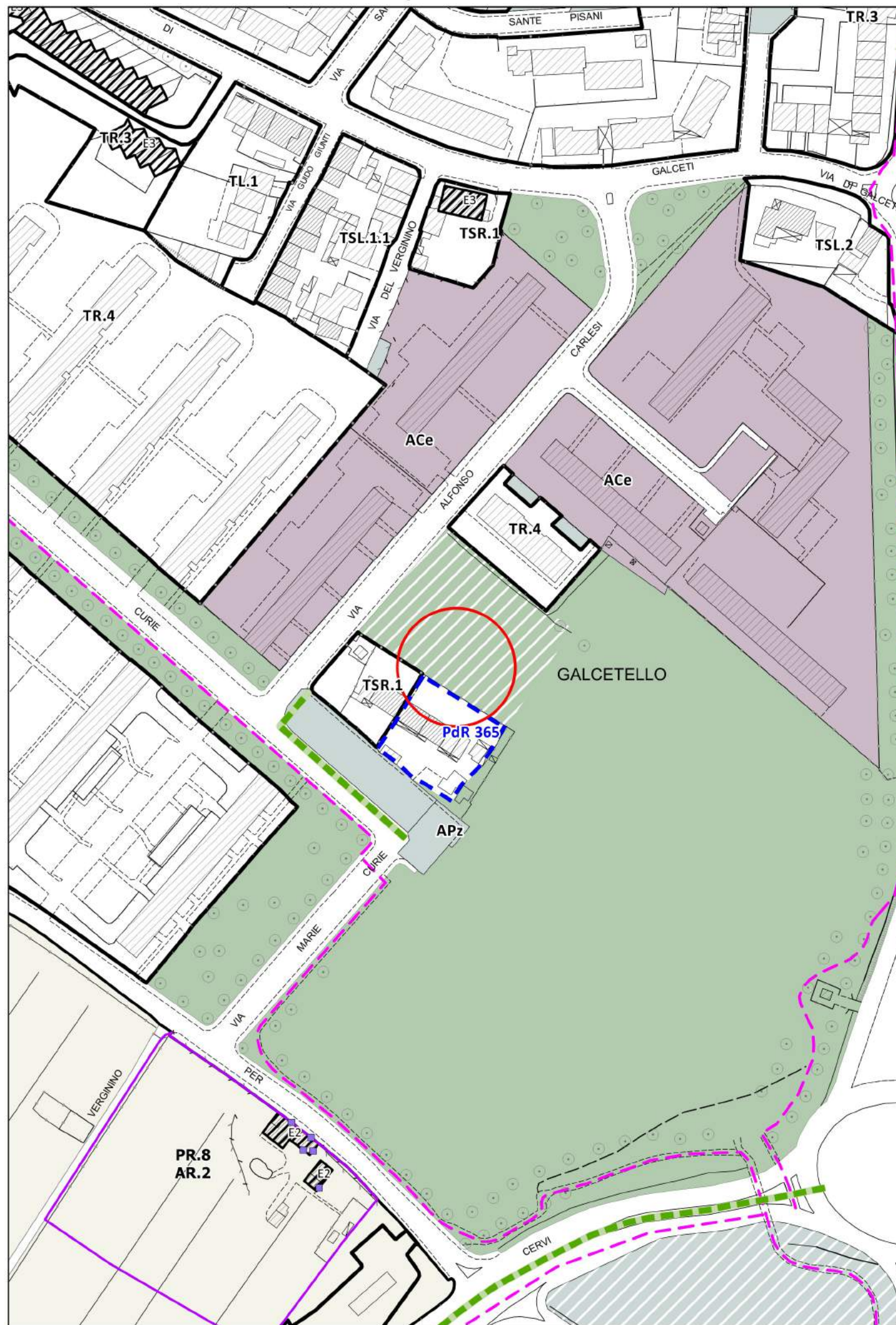






Piano Operativo Adottato

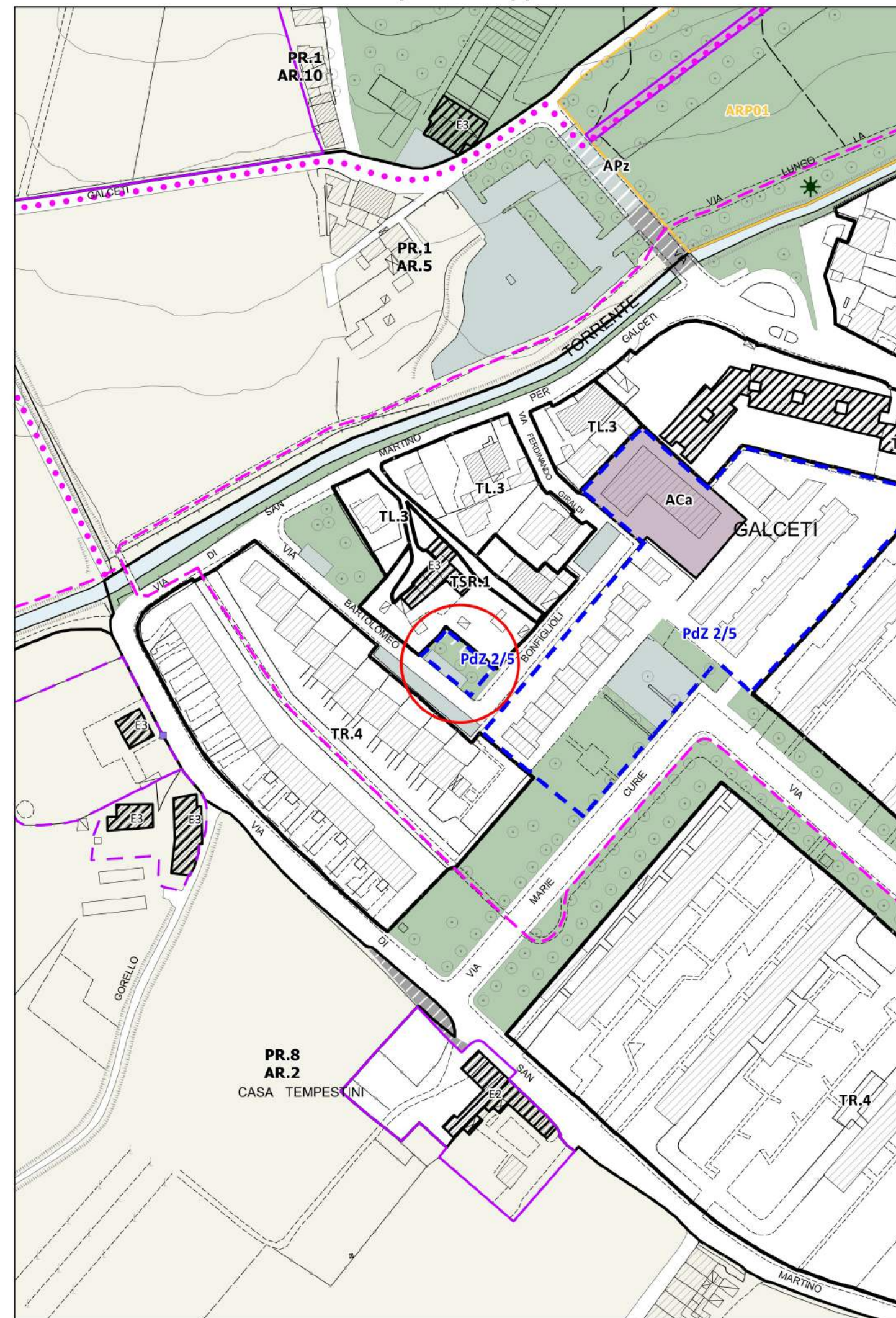
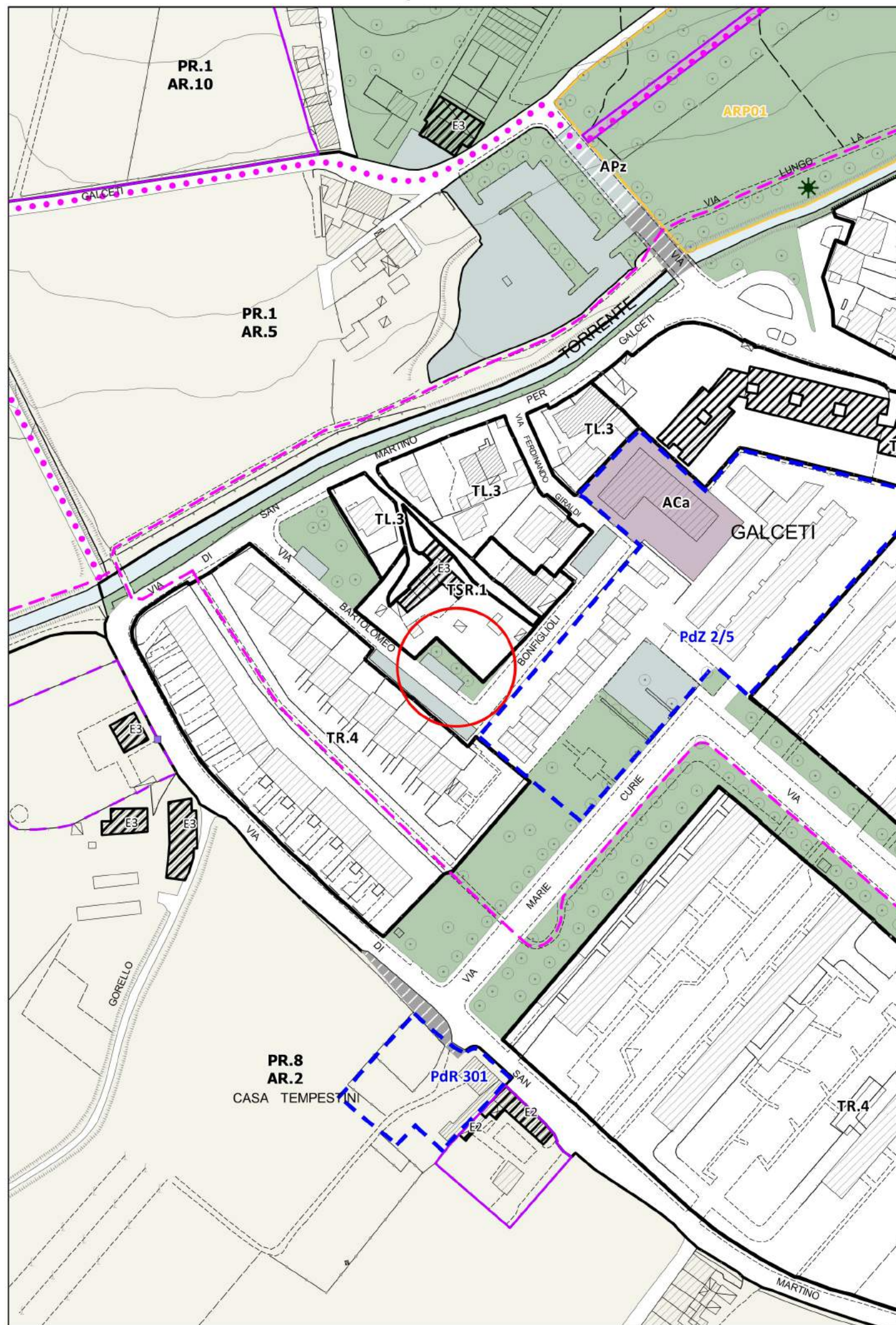
Scala 1:2.000



Piano Operativo Approvato

Scala 1:2.000





Piano Operativo Adottato

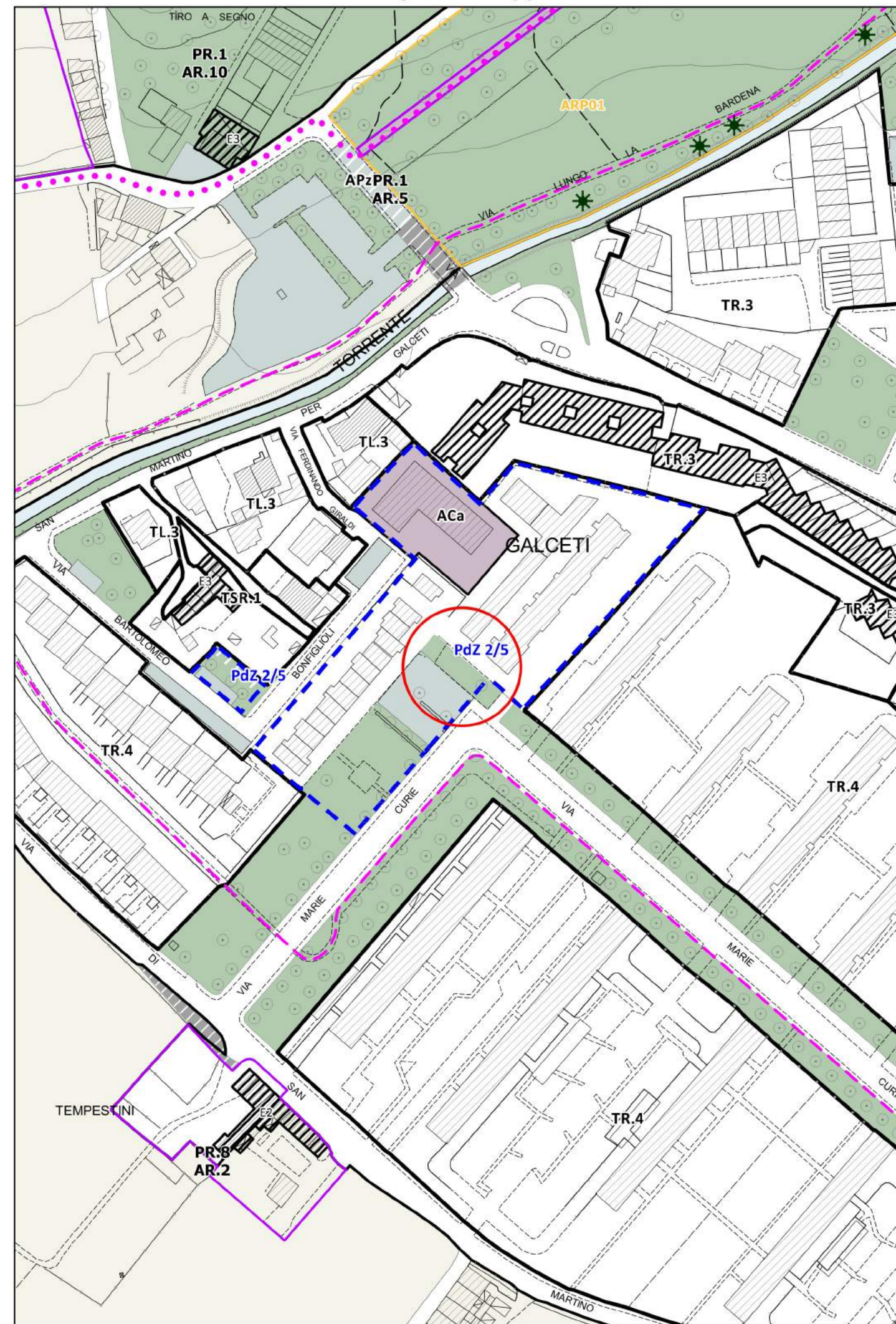
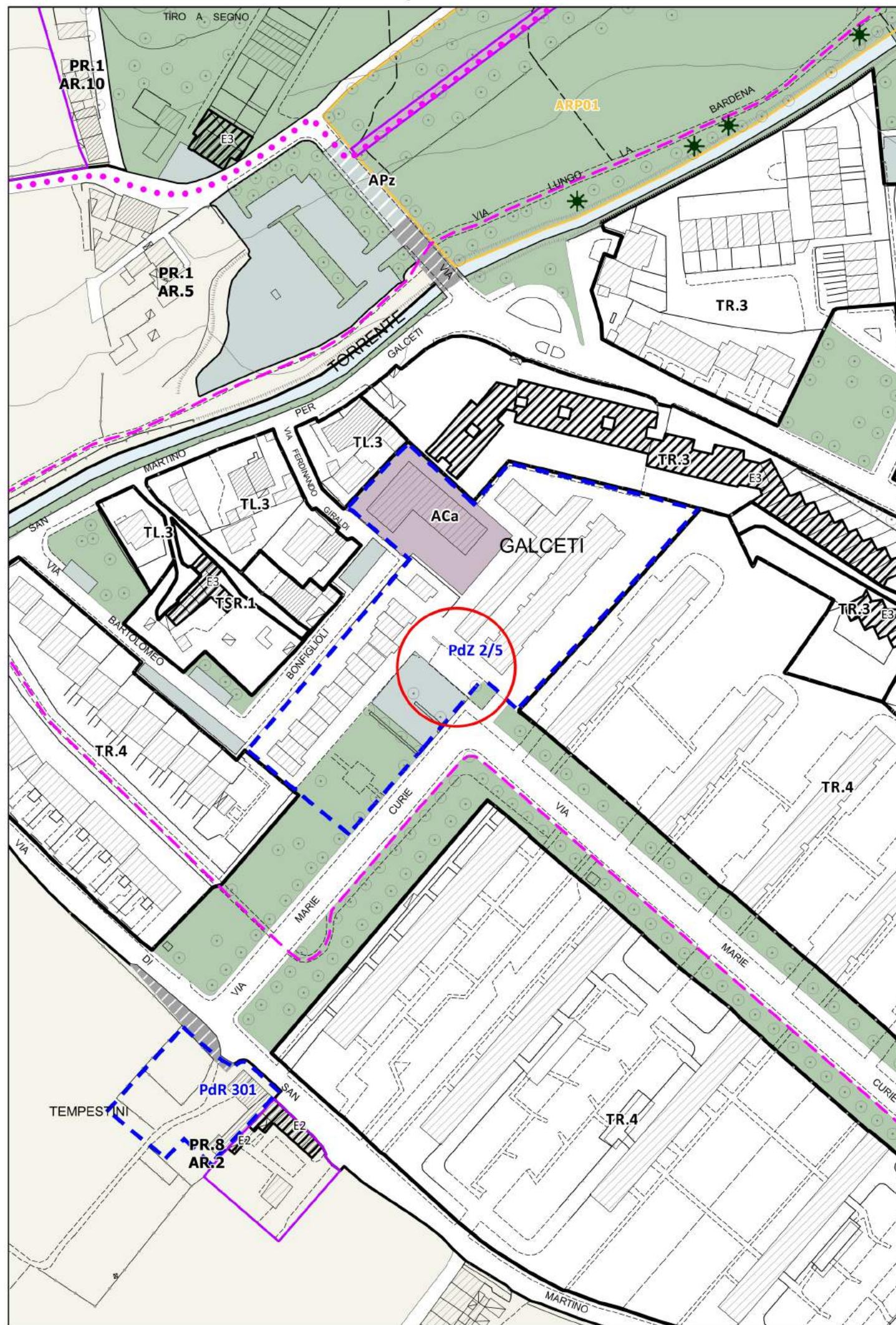
Scala 1:2.000

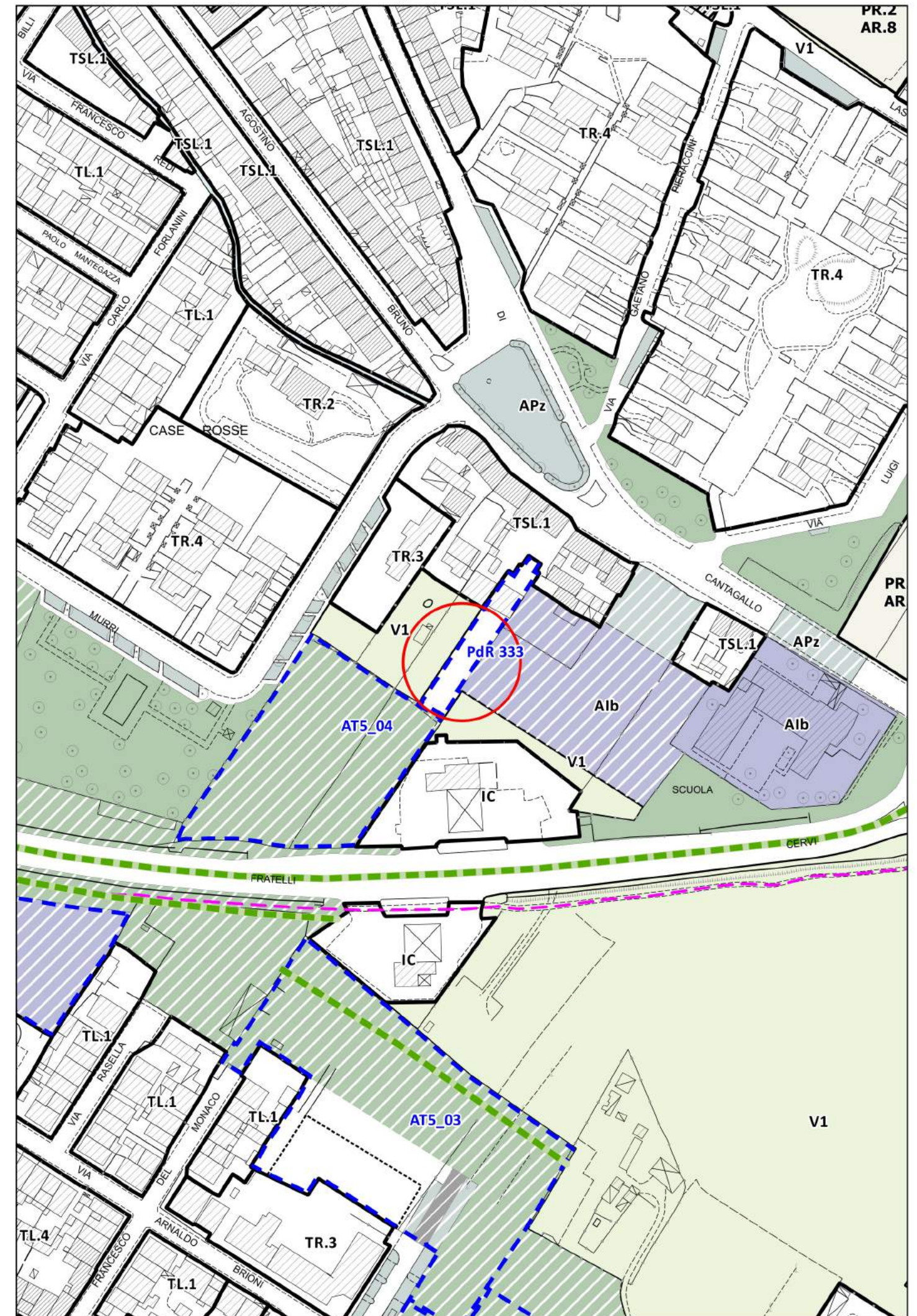
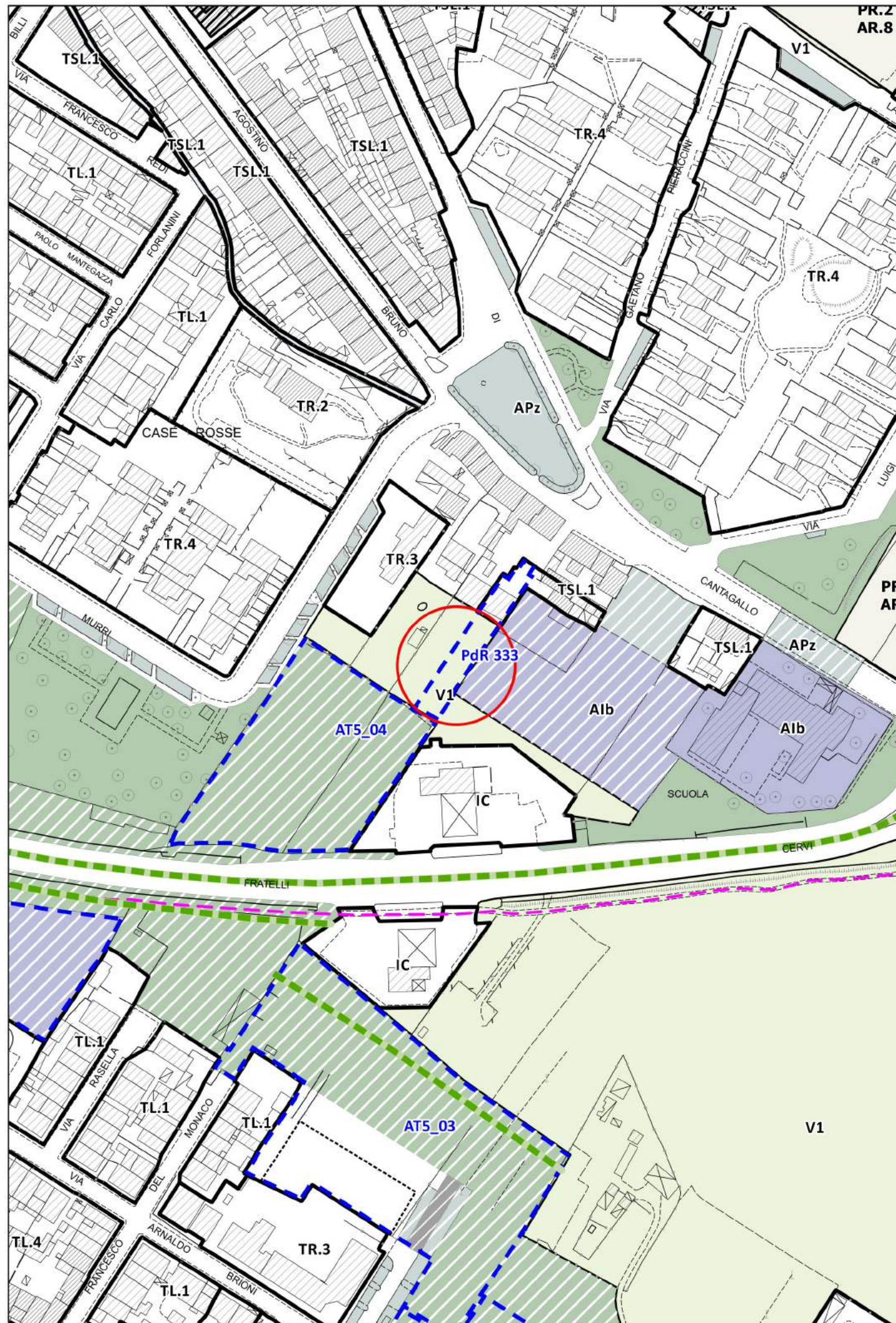


Piano Operativo Approvato

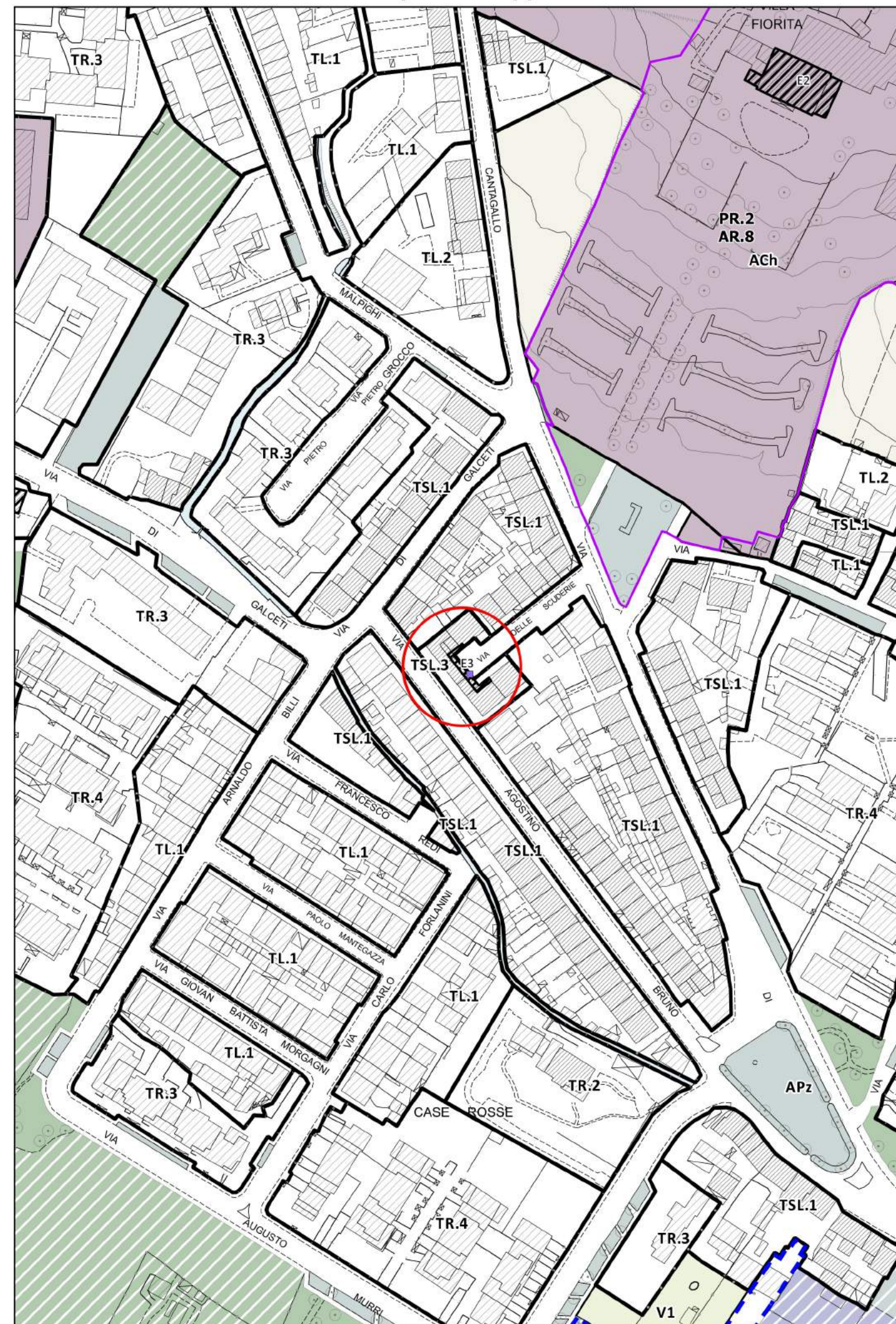
Scala 1:2.000

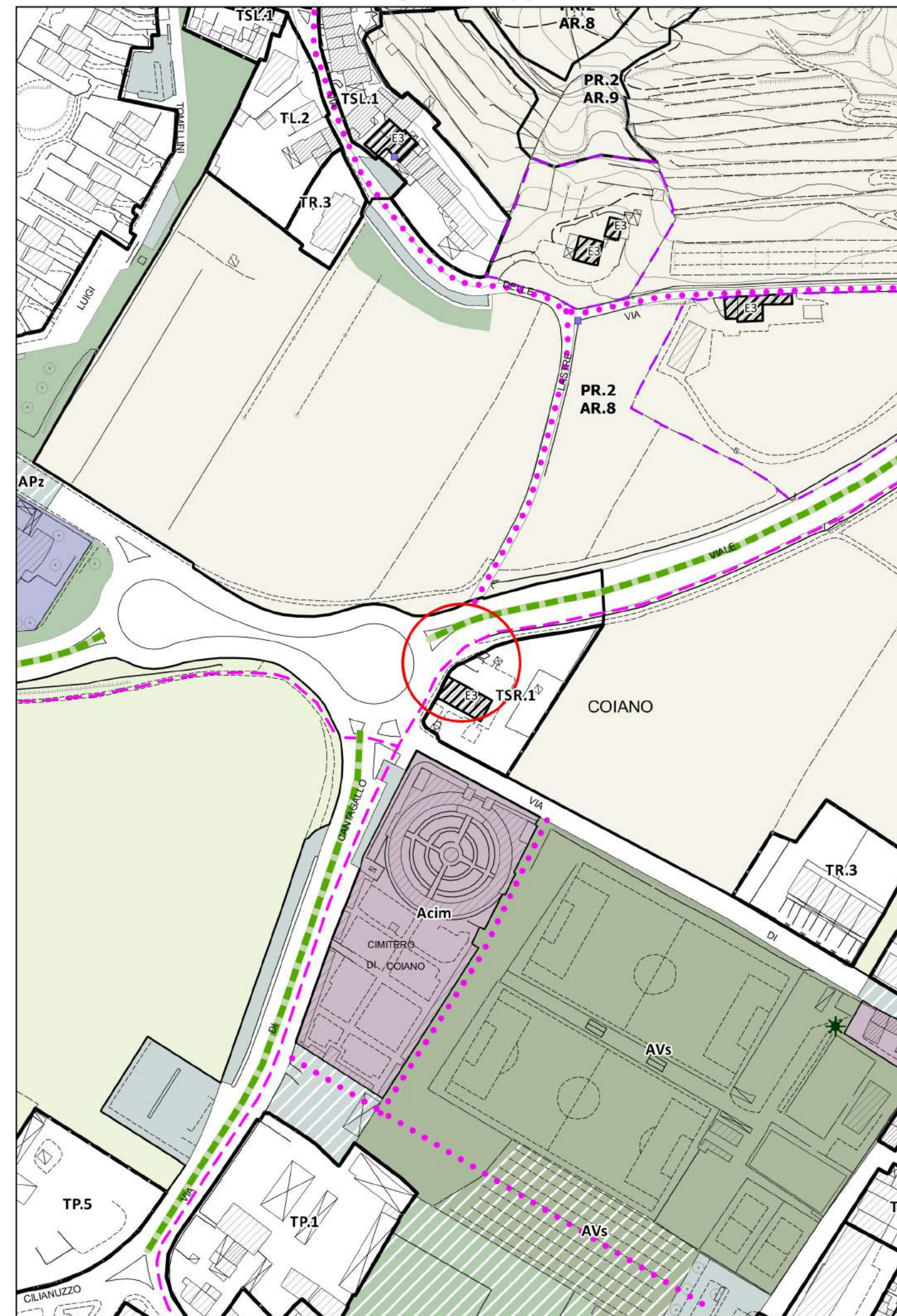
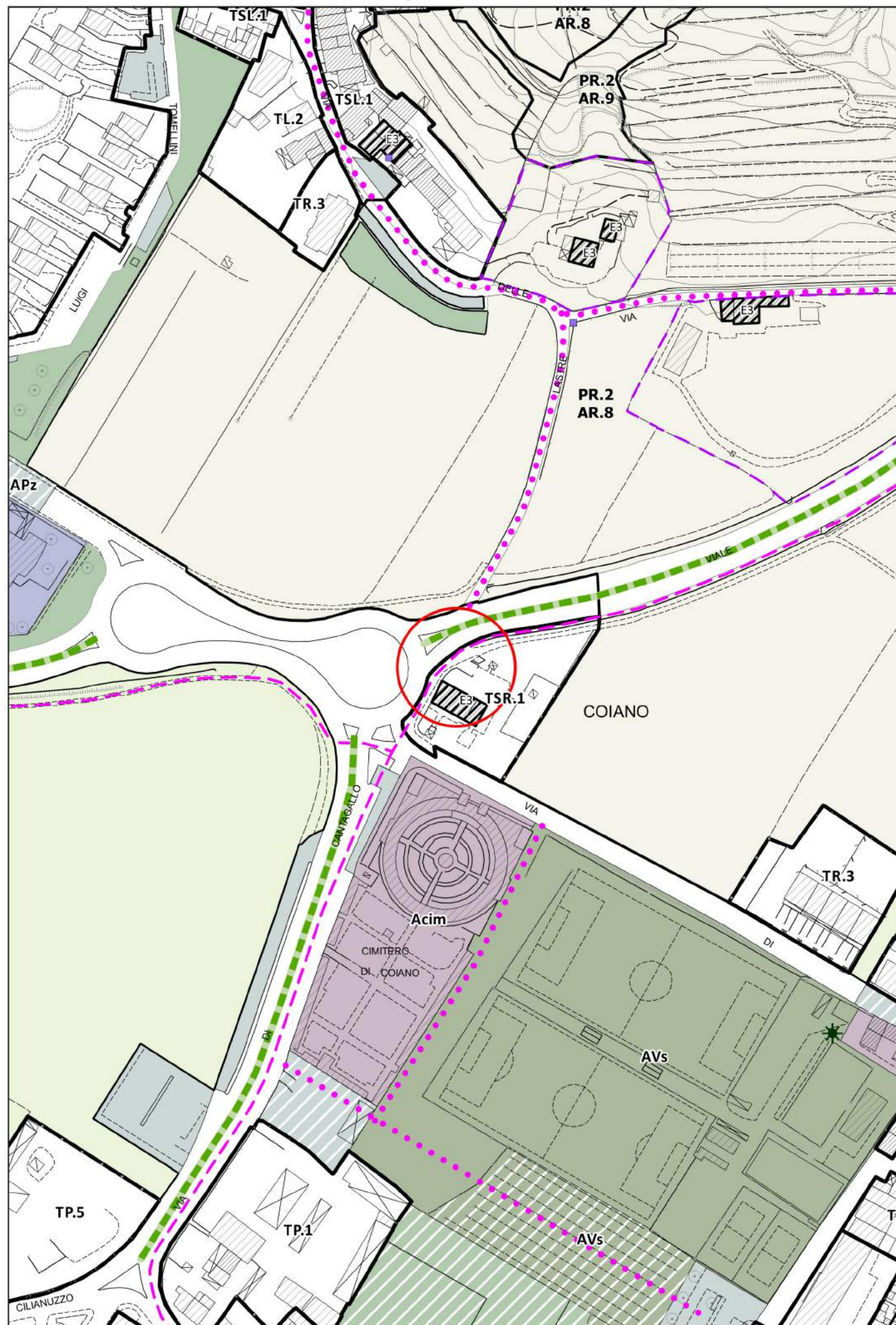


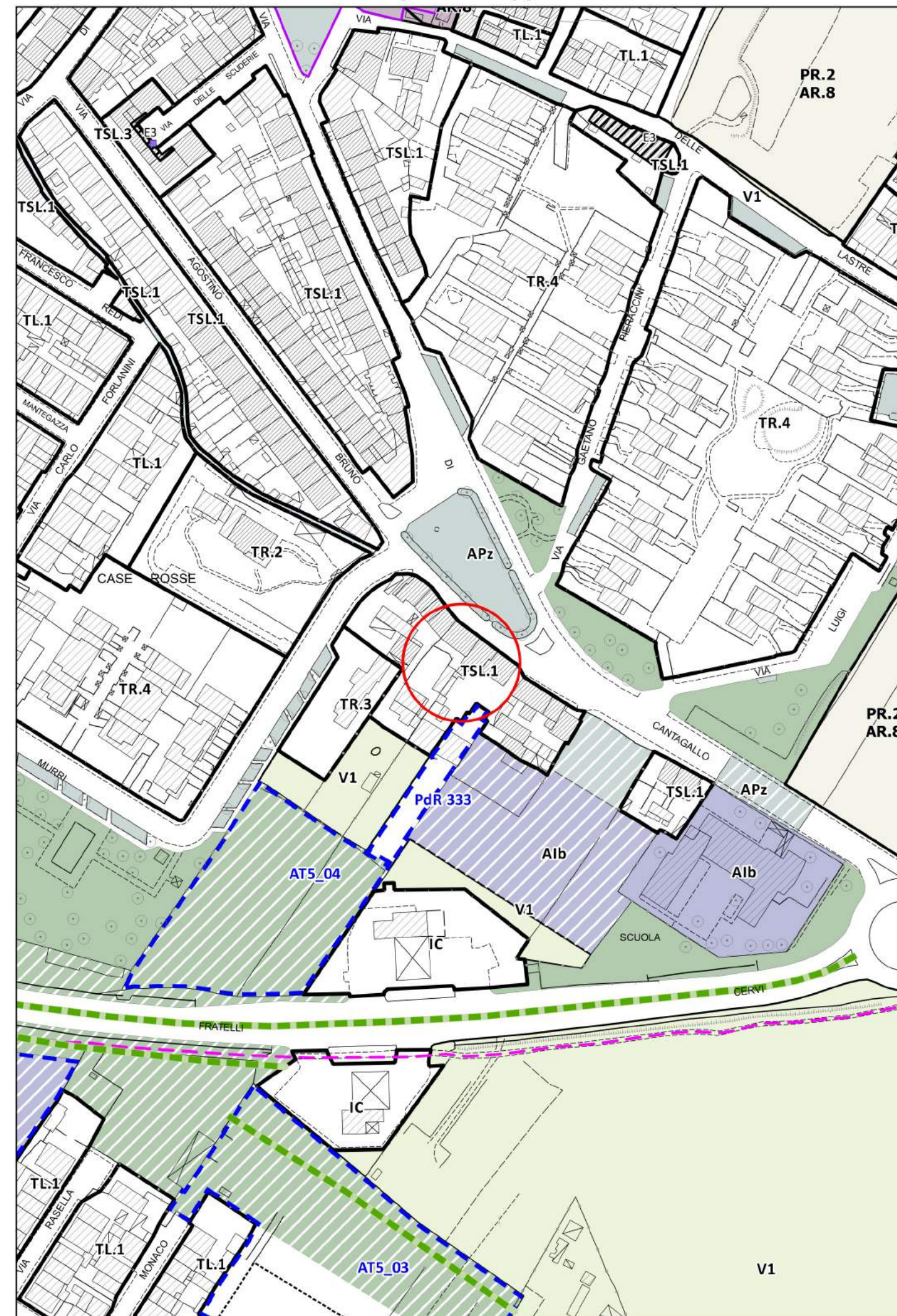
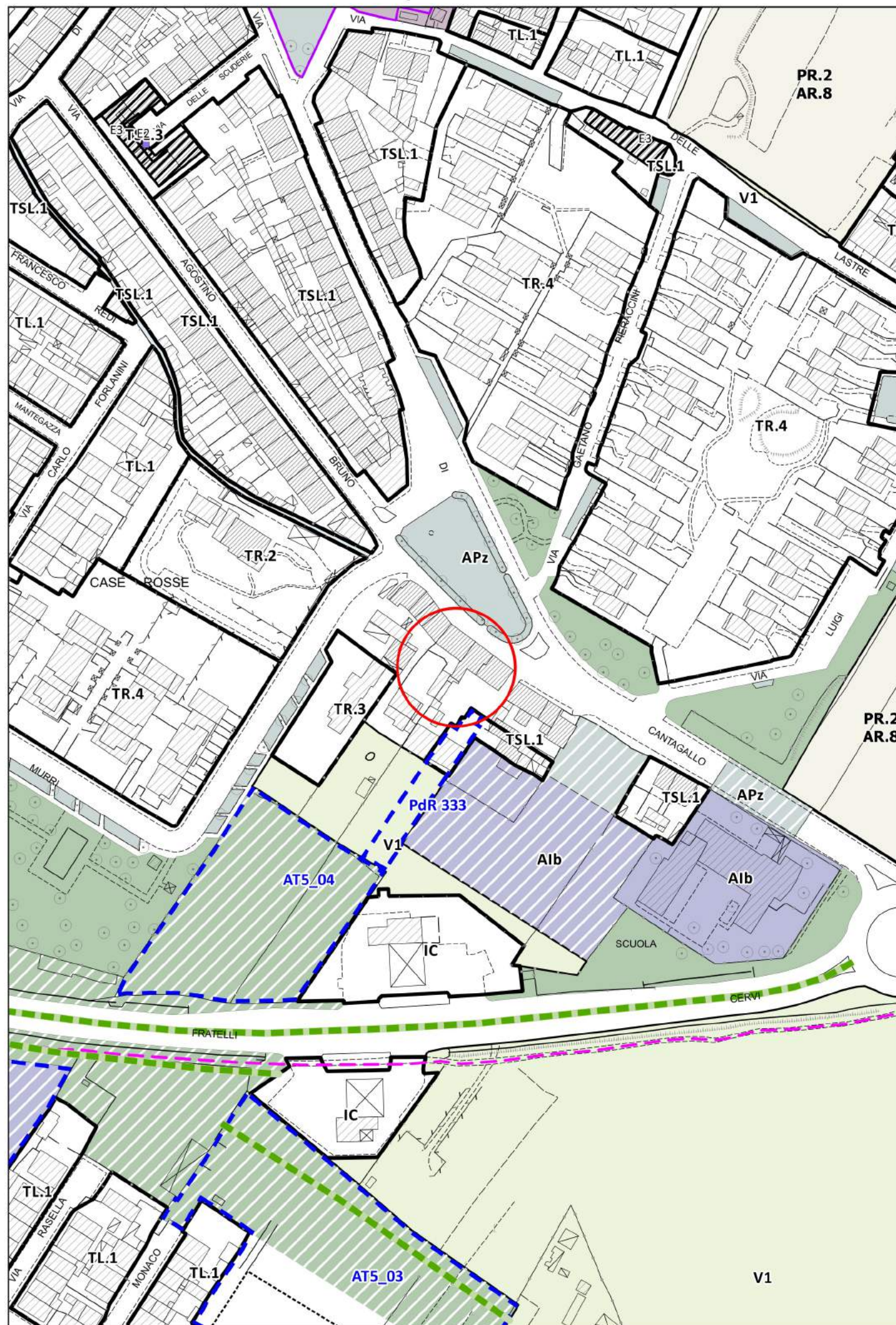


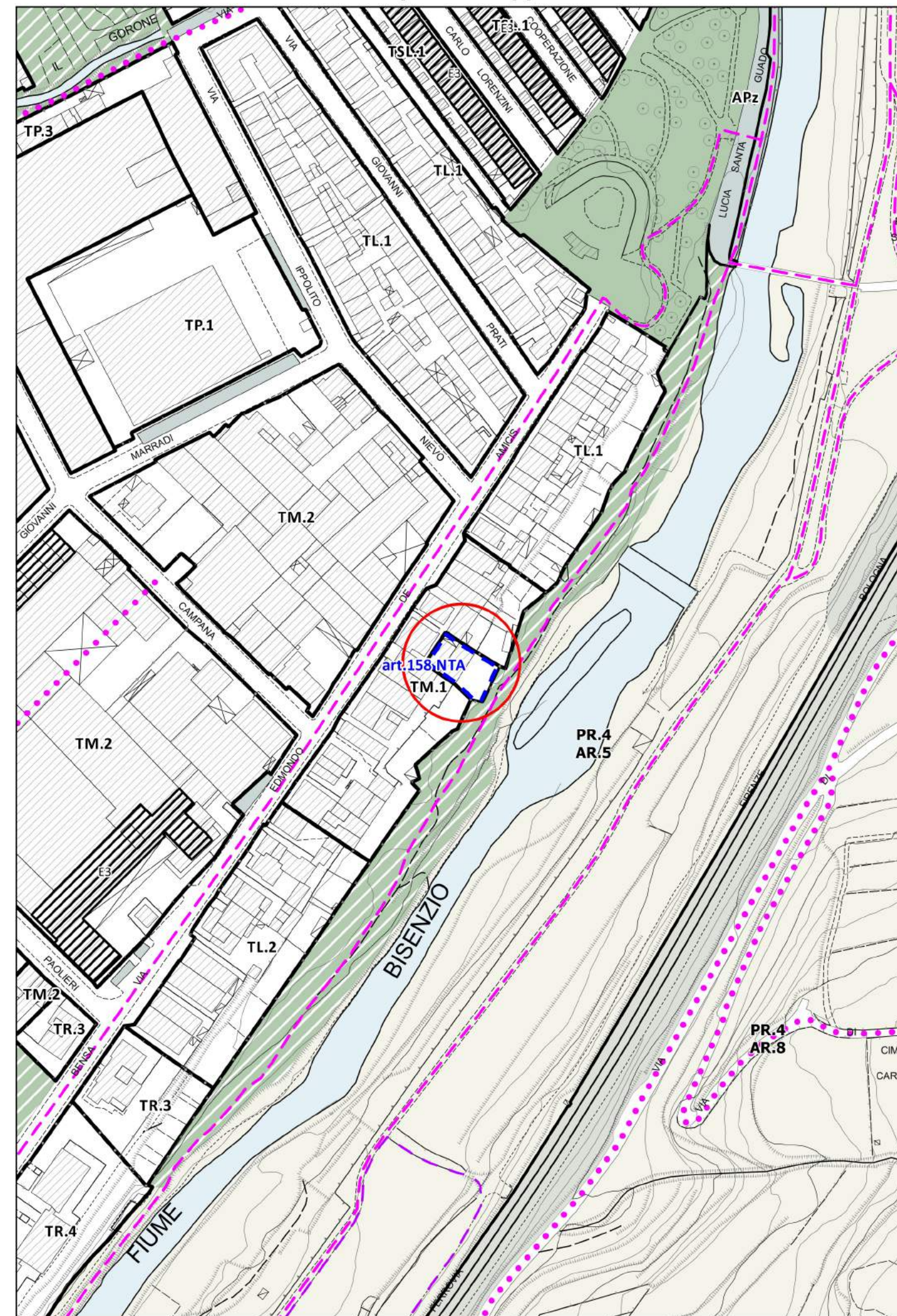
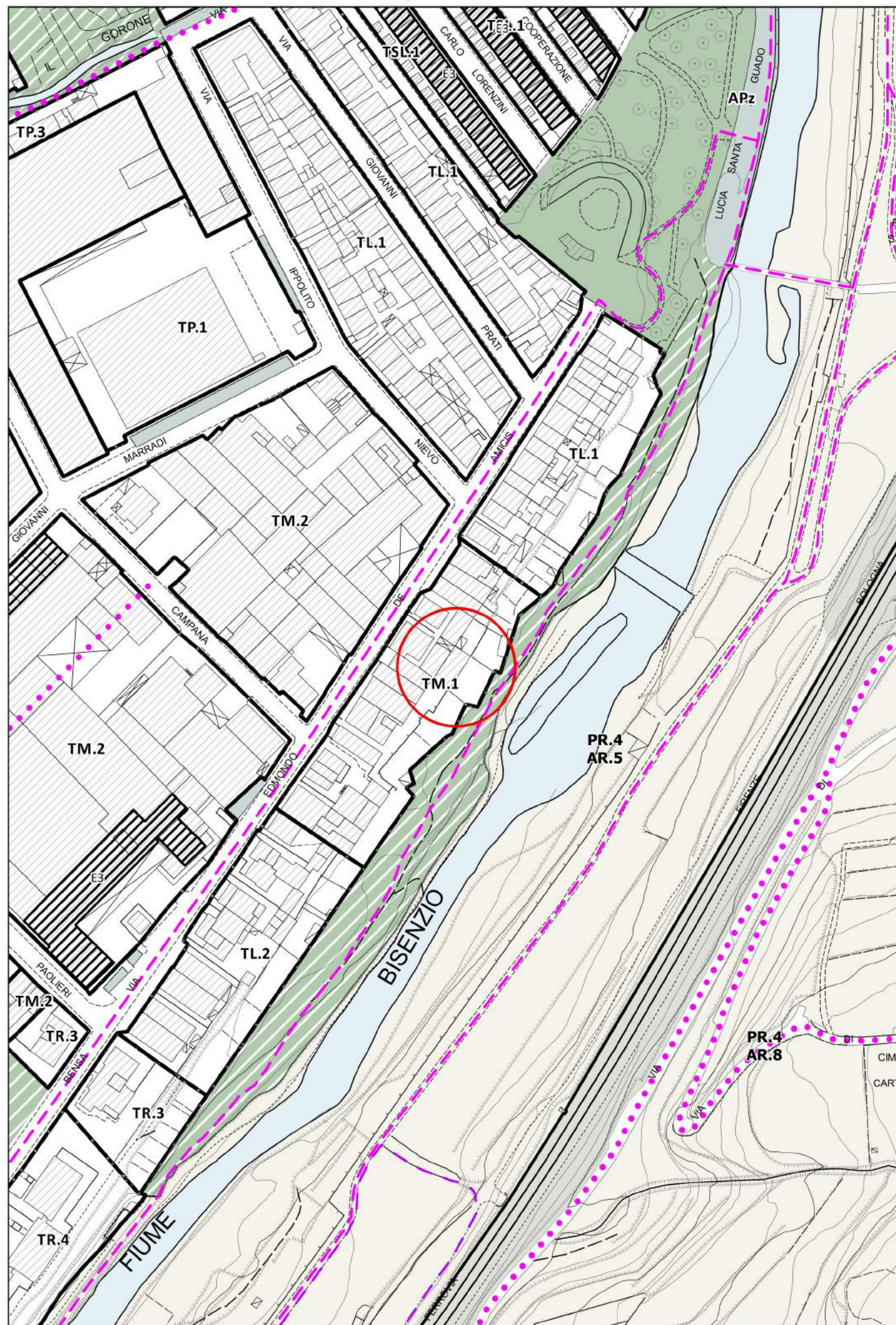


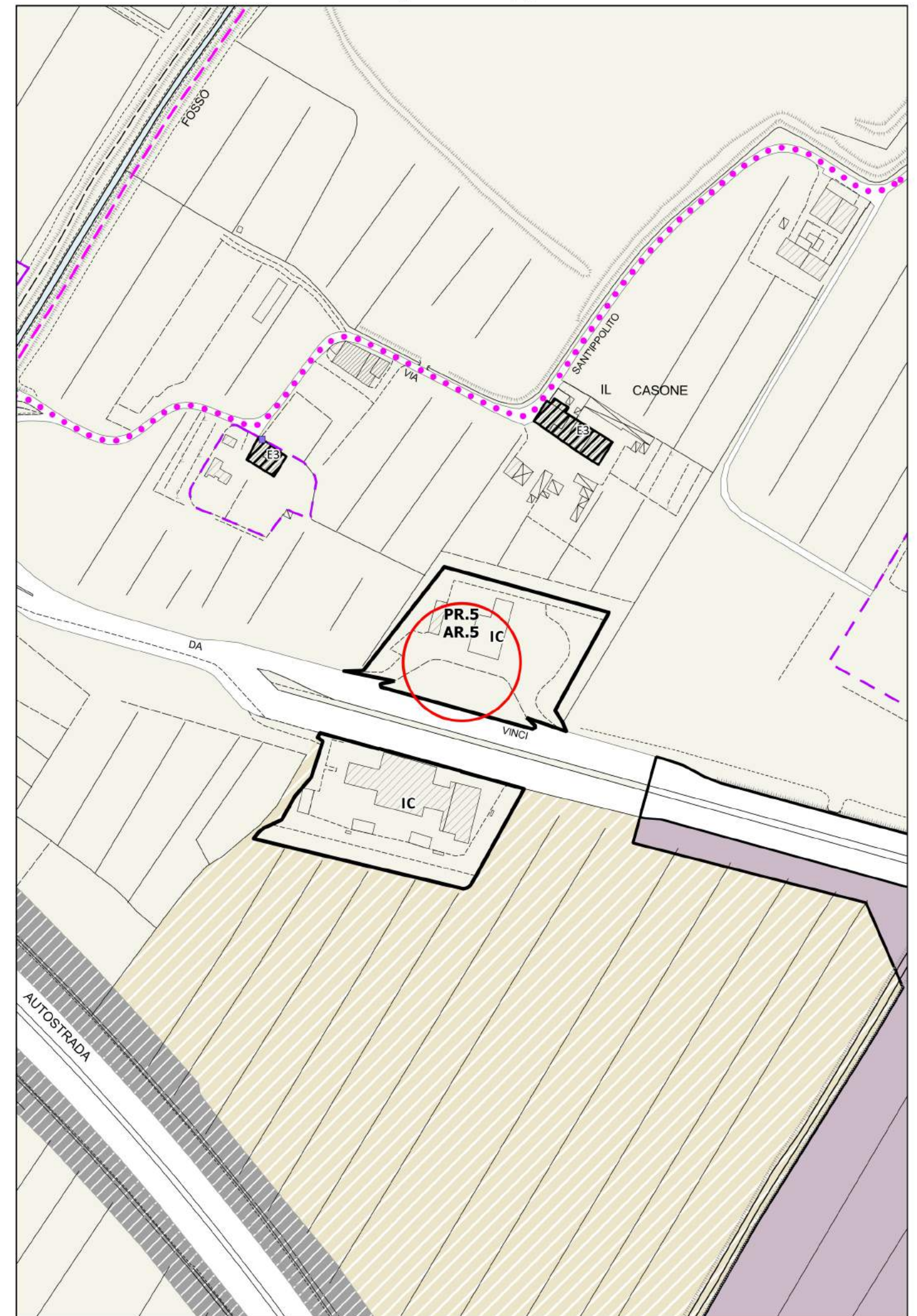


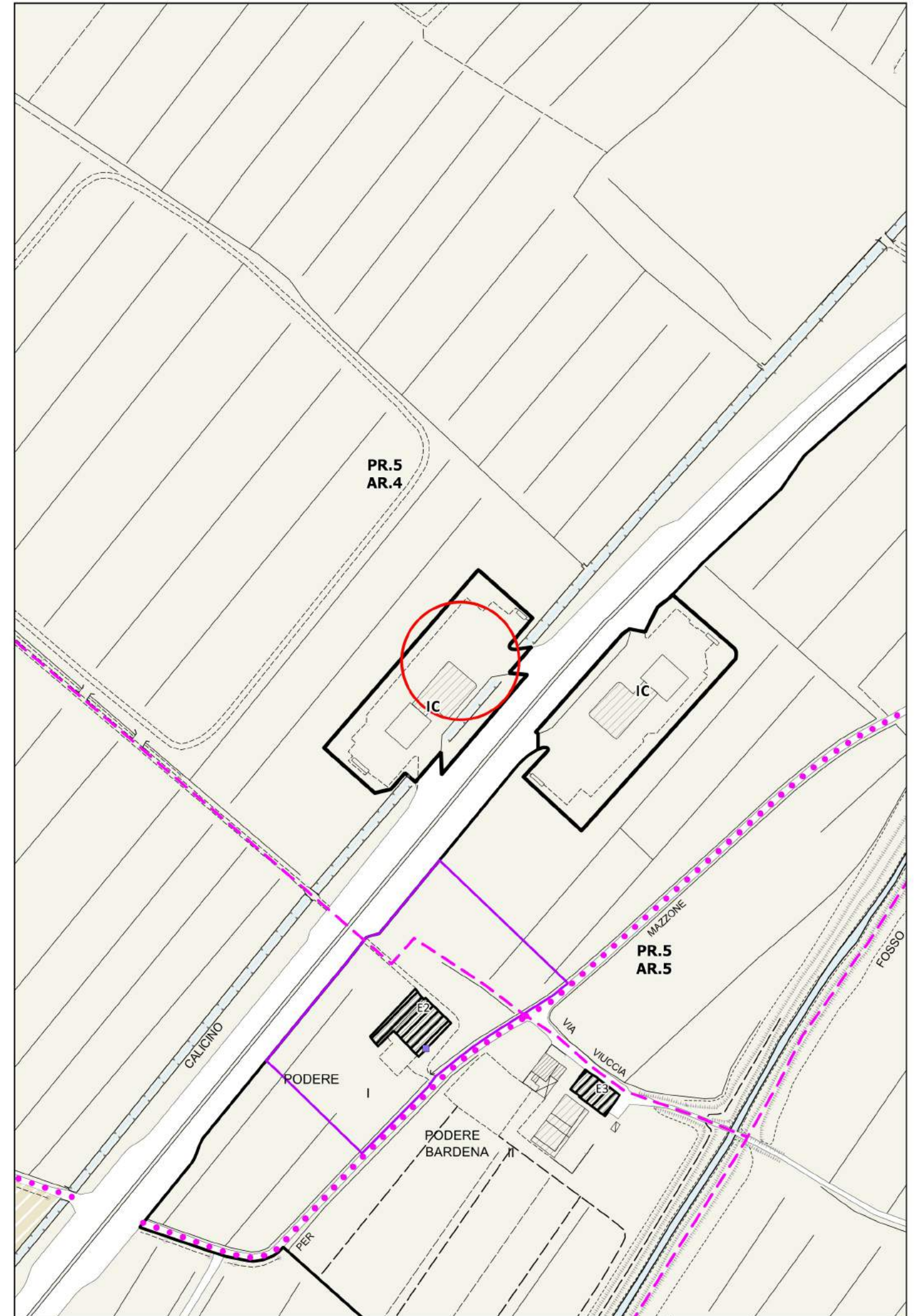
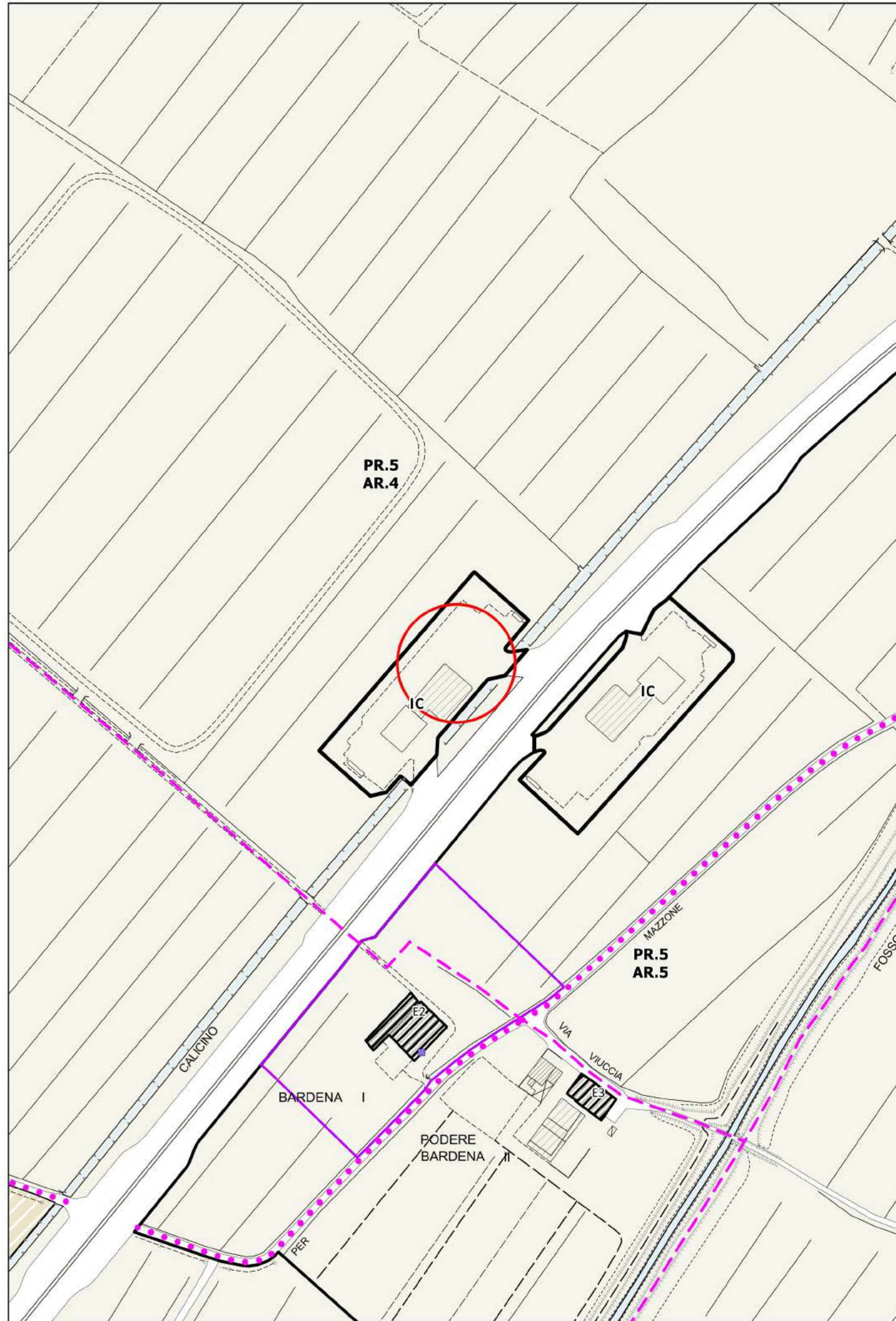




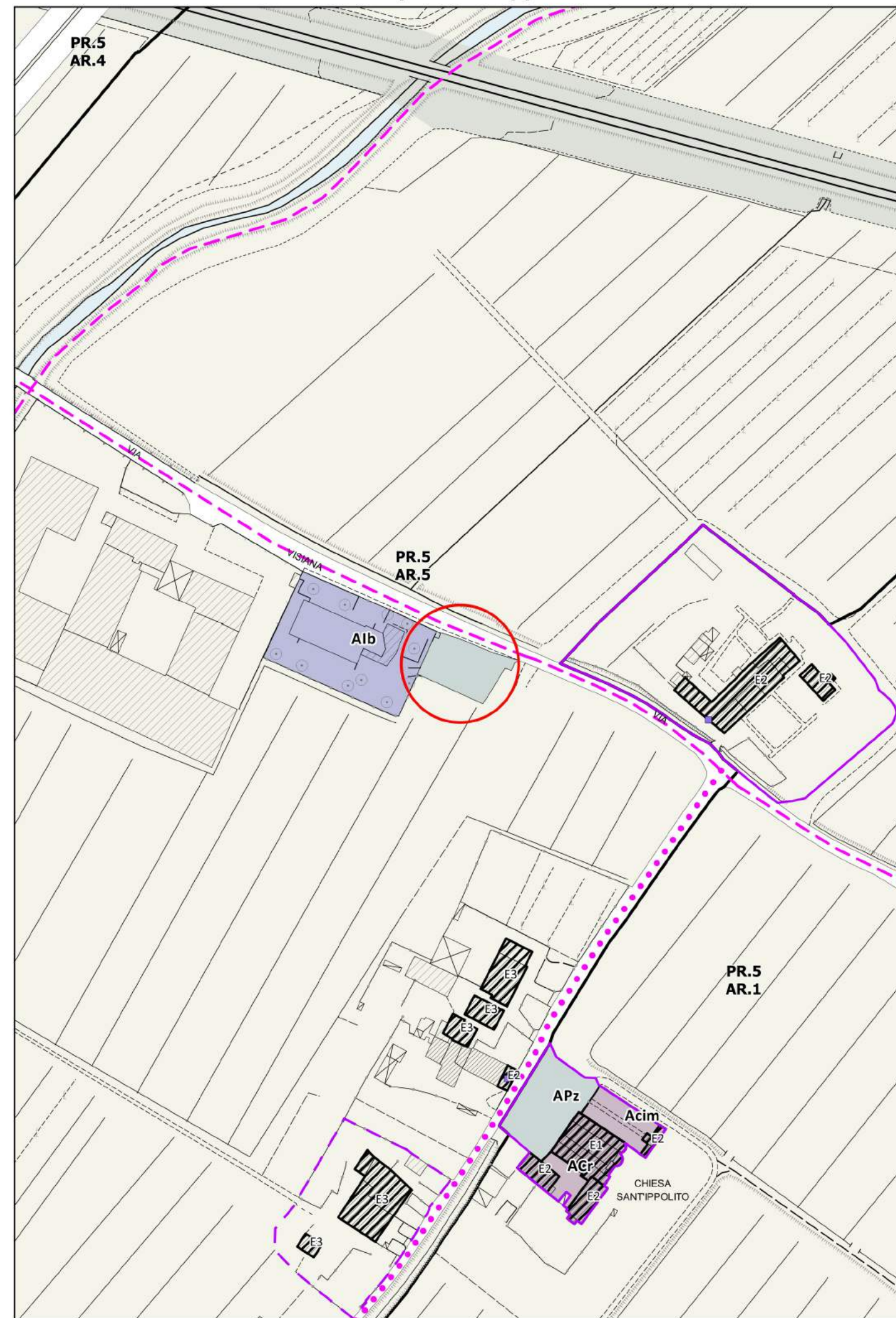












Piano Operativo Adottato

Scala 1:2.000



Piano Operativo Approvato

Scala 1:2.000



[illegible]

