

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

adottato con D.C.C. n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT n. 40 del 3 ottobre 2018

Osservazione numero: 905

P.G.: 224189 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Carletti Marco

Ianniello Aldo

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Regione Toscana - Direzione Generale Urbanistica e Politiche Abitative

Descrizione dell'osservazione:

1_ STRATEGIE GENERALI

La Regione rileva che, in assenza di un Piano Strutturale pienamente conforme al PIT/PPR ed alla LR 65/2014, non è chiaramente leggibile la strategia complessiva del Piano Operativo e la sua coerenza con il PIT/PPR, in particolar modo per le previsioni ai margini del territorio urbanizzato e negli ambiti periurbani e interclusi. Chiede pertanto la redazione di uno schema direttore che riunisca in dettagli le informazioni già presenti nella relazione generale.

2_ DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER I TESSUTI URBANI

La Regione chiede di approfondire, per ciascun tessuto riconosciuto, i valori, le criticità e gli obiettivi specifici, anche in base alla localizzazione per UTOE o macro-aree, al fine di costituire un adeguato quadro di riferimento per la successiva disciplina puntuale delle trasformazioni.

3_ ADEGUAMENTO ALLA LR 41/2018

La Regione chiede di adeguare le NTA alle LR 41/2018 con particolare riferimento agli artt. 17 e 18 (norme transitorie per previsioni strumenti urbanistici vigenti e per classificazione pericolosità)

4_ AREE OGGETTO DEL RICORSO AL TAR

Quasi tutte le aree oggetto di ricorso sono state classificate dal Piano Operativo come "V1- spazi aperti con alto indice di naturalità" la cui disciplina è contenuta nell'art.51 delle "Norme Tecniche di Attuazione". L'articolo dispone che su tali aree non siano previste trasformazioni urbanistiche o piani attuativi, in quanto esse svolgono una funzione di contenimento dell'espansione dell'edificato. A tal proposito si ritiene che l'ammissibilità, in tali ambiti, di attrezzature sportive sia poco congruente laddove tale destinazione preveda, ai sensi dell'art. 39 delle NTA "impianti sportivi", la realizzazione di edifici/strutture sportive a carattere permanente. Pertanto si ritiene opportuno, per le "aree V1 spazi aperti con alto indice di naturalità" ancora oggetto di ricorso, non prevedere funzioni urbane o che ad esse siano poste puntuali limitazioni all'edificazione ancorché ad uso sportivo.

4.1_ AREA IN LOCALITA' FORNACE (tav. 32)

Trattasi di area a oliveto classificata come AVs "impianto sportivo esistente". La Regione chiede che venga classificata come V1 "spazi aperti con alto indice di naturalità" in continuità con l'ambito V1 adiacente, o che in alternativa venga delineata una norma apposita che garantisca la compatibilità tra l'uso sportivo e l'attuale assetto morfologico e paesaggistico.

4.2_ LOCALITA' REGNO DI SOTTO PRESSO SAN GIORGIO A COLONICA (tav. 45-50)

L'area è interessata in parte dalla previsione del PdL_M2 e in parte dal "verde sportivo AVs" di progetto con previsione di nuova edificazione nella parte nord. L'area costituisce uno spazio inedificato al margine dell'urbano in continuità con l'ambito "PR7- paesaggio delle Gore" ed è riconosciuta come "area funzionale" del "Parco agricolo della piana", in cui, ai sensi dell'art. 38 quater della Disciplina generale del PIT, è previsto che esse siano "destinate a prevalente funzione agricola o definite come struttura agroambientale dalle norme degli strumenti comunali e/o del PTCP".

La Regione chiede di attribuire anche la destinazione V1 con opportune limitazioni, o di definirne una disciplina specifica che garantisca il rispetto degli obiettivi di qualità e degli indirizzi in coerenza con gli obiettivi di qualità degli ambiti PR.7 elencati nella Relazione di conformità al PIT/PPR del Piano Operativo, con il PIT-PPR e con il "Progetto di Parco della Piana".

4.3 AREA SANTA MARIA A CAFAGGIO (TAV. 37- 44)

Pur formalmente ricadente all'interno del Territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, per le sue caratteristiche e localizzazione è riconoscibile come ambito rurale all'interno del "PR8- paesaggio intercluso di pianura" e in continuità con il "tessuto storico TSL.2", richiamando anche quanto osservato in riferimento all'ambito AT6_14 - Via Nincheri a Cafaggio.

4.4 AREA TRA CAPEZZANA E GALCIANA (TAV. 22-29)

Si tratta di area rurale interclusa con caratteristiche analoghe agli ambiti "PR.8-paesaggio intercluso di pianura", adiacente ad una delle "aree funzionali" del "Parco agricolo della Piana", da destinare "a prevalente funzione agricola o definite come struttura agro-ambientale dalle norme degli strumenti comunali e/o del PTCP".

Viene rilavata un'incoerenza nell'attribuzione della destinazione "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport", in quanto si ritiene che la norma (art. 39 delle NTA) debba essere declinata per quest'area ponendo puntuale limitazioni alla trasformazione dei suoli per l'uso sportivo o debba essere classificata come V1. Per continuità territoriale, viene richiamato inoltre quanto in seguito osservato per le previsioni AT5_14, AT5_15.

5_ AREE OGGETTO DEL PARCO DELLA PIANA: AREE FUNZIONALI E AMBITI DI SALVAGUARDIA "A"

La Regione rileva che ai sensi dell'art. 5 c. 6 del "Testo che integra la Disciplina Generale del PIT" le "aree funzionali" devono mantenere la prevalente funzione agricola o essere definite come struttura agro-ambientale. Per le seguenti aree sono previste delle funzioni che includono la realizzazione di impianti sportivi, per cui si chiede di dimostrare la compatibilità delle previsioni con le disposizioni del "Parco della Piana" con un apposito documento. In particolar modo per le seguenti aree:

- area in località Regno di Sotto presso San Giorgio a Colonica (anche oggetto di ricorso);
- area con destinazione V3 ai margini del Macrolotto I;
- area con destinazione AVs a Capezzana.

6_PEREQUAZIONE URBANISTICA

Viene rilevato che l'acquisizione di aree pubbliche attraverso la cessione di aree private in loco, a fronte di premialità in termini volumetrici, rischia di penalizzare gli edifici che compongono i tessuti esistenti, spesso storici, che vengono marginalizzati, perdendo così il ruolo di cúcitura tra città e campagna, laddove gli immobili di nuova previsione ottengono un valore aggiunto.

Si rileva inoltre che in alcuni casi, come ad esempio nel Parco di San Paolo o nel Parco delle Fonti, l'applicazione della perequazione produce un aumento del carico urbanistico, in contraddizione con la volontà di mantenimento dello spazio aperto ad uso pubblico.

Viene richiesto quindi di produrre un elaborato d'insieme che rappresenti il disegno complessivo di città pubblica graficizzando le scelte perequative messe in campo con l'indicazione delle aree di decollo e di atterraggio, nonché le superfici e le facoltà edificatorie complessivamente messe in gioco con il meccanismo perequativo.

Inoltre, laddove non sia possibile trasferire le facoltà edificatorie in zone alternative, viene richiesto di ripensare le premialità da conferire nel caso di previsioni ai margini di aree libere e integrare le schede di trasformazione con condizioni più puntuale per la qualità insediativa e per un corretto inserimento urbano e paesaggistico dei nuovi edifici nel rispetto del contesto esistente.

7_ AREE DI TRASFORMAZIONE - CONSIDERAZIONI GENERALI

7.1_ La Regione rileva che, con riferimento alle aree che per effetto della norma transitoria di cui all'art. 224 ricadono nel perimetro del territorio urbanizzato pur avendo caratteri di ruralità, occorre che sia svolta una valutazione dei valori e delle criticità anche al fine di elaborare una disciplina volta alla loro salvaguardia e valorizzazione, che sia coerente con i principi e con le prescrizioni della legge regionale e che sia conseguente alla lettura del territorio effettuata in coerenza con gli elementi statutari del PIT-PPR.

7.2_ Rilevato che l'elaborato "04.1 - Aree di trasformazione" non riporta alcune schede di piani attuativi rappresentati nelle tavole della Disciplina dei Suoli e nelle carte di sintesi per UTOE, viene richiesto di chiarire tale mancanza e di integrare l'elaborato 04.1 con un allegato che elenchi tutte le previsioni provenienti dal Regolamento Urbanistico che hanno mantenuto efficacia alla scadenza dello strumento generale.

7.3_ Con riferimento alle "prescrizioni per la qualità delle trasformazioni" riportate nelle schede di trasformazione viene richiesto di integrarle con disposizioni di carattere più propriamente urbanistico finalizzate al raggiungimento di elevati livelli di qualità insediativa e del miglior inserimento nel contesto di riferimento.

7.4_ La Regione richiede che nelle schede di trasformazione siano riportati i riferimenti ai vincoli paesaggistici, di cui agli artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004, e alla specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui agli Elaborati 4B e 8B.

8_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 2b - LA CALVANA

8.1_AT2b_04 - AT2b - 05 via De Gasperi.

Viene rilevato che le due previsioni presentano elementi di criticità rispetto ai contenuti statutari del PIT-PPR, in quanto comportano la perdita di spazi inedificati interessati da elementi della Rete Ecologica individuati nella relativa carta come "matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata", "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" del torrente Bisenzio, e prossimità di "zone umide" per la presenza del lago degli Alcali. Le previsioni introdotte vengono pertanto valutate come aggravanti di un contesto già compromesso anche dalla presenza dell'Interporto. Con riferimento al lago degli Alcali, viene precisato che esso è espressamente citato dalla II invariante nell'elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali-zone umide", come esempio di criticità causata da "elevata frammentazione e isolamento delle aree umide della pianura tra Firenze e Prato nella matrice urbanizzata", per cui le "Indicazioni per le azioni" prevedono la "riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo (...)".

Viene ricordato altresì che parte della previsione AT2b_05 ricade nell'area peri-lacuale degli Alcali tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b ed è pertanto soggetta alla specifica disciplina paesaggistica di cui all'art. 7 dell'Elaborato 3B del PIT-PPR.

Inoltre, con riferimento alla Disciplina d'uso della Scheda d'ambito, viene rilevato che le previsioni non sono coerenti con le seguenti disposizioni: Obiettivo 1 e Direttive correlate 1.1 e 1.4, Obiettivo 4 e Direttive correlate 4.1 e 4.3.

La Regione ritiene pertanto che le previsioni di trasformazione di tali aree debbano essere volte alla loro tutela, al potenziamento, alla riqualificazione e alla loro migliore connessione con il tessuto edificato e con gli altri elementi della Rete Ecologica, nonché al recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica, evitando la saldatura delle aree urbanizzate e l'inserimento di destinazioni urbanistiche incongrue anche rispetto alla presenza dell'Interporto.

Richiamando l'art. 62 c. 7 della LR 65/2014, gli strumenti della pianificazione territoriale perseguono la qualità degli insediamenti anche attraverso azioni per l'incremento e il miglioramento della dotazione complessiva di aree verdi, tra cui i corridoi verdi di connessione ecologica e le aree agricole a valenza multifunzionale.

In tal senso, chiede che le previsioni assicurino il mantenimento della continuità della fascia perifluviale inedificata e siano quindi riconsiderate, anche tenuto conto della prossimità dell'area archeologica di Gonfienti, di cui è previsto il progetto di valorizzazione nell'ambito del Progetto di territorio di rilevanza regionale Parco Agricolo della Piana.

8.2 AT2b_06 - Nuova edificazione via Giolica di Sotto

La Regione rileva che la previsione, completamente ricompresa in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. 08/04/1958 - G.U.108-1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato", presenta elementi di criticità rispetto ai valori riconosciuti dalla Scheda di vincolo, in quanto comporta l'edificazione di un'area ad oggi libera, appartenente al paesaggio agrario della "prima fascia pedecollinare caratterizzato da impianti tradizionali di oliveti principalmente disposti su terrazzi con muri di gradoni ben conservati" e dalla presenza a monte del bosco "che valorizza la permanenza della fascia olivata intermedia che si frappone tra l'area ad elevata naturalità e la zona di fondovalle occupata dalle espansioni urbane", per tale area inoltre le Indicazioni per le azioni prevedono la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo ad opera nell'urbanizzato.

L'area inoltre è in continuità con le aree a forte naturalità V1 e si affaccia direttamente sul territorio rurale classificato dal PO come "PR.4 – Paesaggio pedecollinare della Calvana".

Si ritiene che la previsione interferisce con le visuali che si aprono da via di Giolica di Sotto verso la città e con le visuali da e verso la Calvana. Pertanto viene richiamato il rispetto delle seguenti disposizioni della specifica Disciplina Paesaggistica contenuta nella scheda di vincolo:

Ob. 3.a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario al fine di tutelare le relazioni tra e aree ad elevata naturalità, presenti sui rilievi, le fasce pedecollinari e il fondovalle con la pianura alluvionale del Bisenzio.

Ob. 4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso Monte Morello, Monte Ferrato e la Calvana.

Ob. 4.a.2. Mantenere le visuali panoramiche godibili dalla rete ferroviaria e dalla viabilità verso le pendici collinari.

Pertanto viene richiesto che l'area venga riconsiderata.

8.3_AT2b_10 - Nuova edificazione via Vico

Si rileva che la previsione, completamente ricompresa in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M.08/04/1958 - G.U.108-1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato", presenta elementi di criticità rispetto ai valori riconosciuti dalla Scheda di vincolo, e ai valori ecologici riconosciuti dalla Carta della Rete ecologica del PIT-PPR che individua l'area oggetto di previsione come "nodo degli agroecosistemi" in prossimità di "nodi primari forestali" e in adiacenza di corso d'acqua minore.

Le previsioni devono quindi contribuire a preservare la relazione morfologica, dimensionale e percettiva tra gli insediamenti e le aree agricole, particolarmente importante in quest'ambito dove è ancora presente una relazione visiva con l'ambito di "paesaggio pedecollinare della Calvana PR.4" identificato dal Piano Operativo e con le "aree agricole di versante AR.8", malgrado la pressione insediativa arrivi alle pendici della Calvana.

Con riferimento alle Rete Ecologica, viene ricordato che alle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia che si attuano da una parte tramite azioni per il contenimento del consumo di suolo, dall'altra con interventi volti al recupero dei paesaggi agricoli di valore naturalistico.

Pertanto, viene richiesto di riconsiderare la previsione ritenuta non coerente con la specifica disciplina paesaggistica, con le indicazioni per le azioni del PIT-PPR relative alla II e IV invariante.

9_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4a - LA CITTA' CENTRALE

9.1_ Dotazione di standard urbanistici

Nell'UTOE 4a la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68, pari a 18 mq/abitante, non è rispettata.

Viene richiesto pertanto di reperire la dotazione minima di standard, contenendo il dimensionamento dell'UTOE stessa e/o limitando il ricorso alle monetizzazioni.

9.2_ Piano di recupero 323 – Ex Valaperti

Viene richiesto, al fine di armonizzare l'intervento con il tessuto circostante storico, di rivedere i parametri di progetto con particolare riferimento all'altezza ammissibile.

10_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4b - LA CITTA' CENTRALE: BORGONUOVO E SAN PAOLO

10.1_ AT4b_05 - Parco di San Paolo

La Regione ritiene che l'area, individuata nella carta della Rete Ecologica come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", sia minacciata dalla pressione antropica per l'estensione crescente delle urbanizzazioni circostanti, fenomeno che lo stesso PIT-PPR riconosce, includendo la zona entro l'"area critica per artificializzazione".

Considerata la dinamica in atto, l'ambito riveste una particolare importanza per il valore di naturalità, per la discontinuità morfologica che crea rispetto al tessuto costruito continuo e diffuso circostante.

Pur condividendo l'obiettivo di creare un asse verde che unisca il polo scolastico con il nuovo ospedale attraverso percorsi pedonali e ciclabili, viene rilevato tuttavia che il ricorso alla perequazione produce un effetto di urbanizzazione eccessiva con erosione dell'area inedificata, che non sembra migliorare la qualità insediativa della zona.

La Regione ritiene che le previsioni che lo interessano debbano essere volte alla tutela e al potenziamento dei valori presenti, occasione per riqualificare il margine urbano che si affaccia sull'ambito rurale intercluso, per valorizzare l'area aperta evitandone la frammentazione e marginalizzazione, salvaguardandone il rapporto con l'esistente anche attraverso la conservazione degli orti o delle piccole aree coltivate presenti, per stabilire una separazione definitiva tra due funzioni difficilmente compatibili, quali quella produttiva dell'area a sud e quella residenziale a nord.

Pertanto, non è ritenuta sufficiente la semplice destinazione a parco urbano dell'area centrale e, pur condividendo la necessità di prevedere meccanismi perequativi, funzionali alla realizzazione di infrastrutture e collegamenti all'interno dell'UTOE, si chiede comunque di ridurre i parametri progettuali relativi a volumi e altezze ammissibili e di integrare la scheda di trasformazione con indirizzi e prescrizioni per la tutela e la valorizzazione dell'area in coerenza con quanto sopra esposto e con i disposti del PIT-PPR riguardanti il "morfotipo delle aree agricole intercluse" (invariante IV).

11_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4c - LA CITTA' CENTRALE VIA ROMA SOCCORSO - DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

Nell'UTOE 4c la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68, pari a 18 mq/abitante, non è rispettata.

Viene richiesto pertanto di reperire la dotazione minima di standard, contenendo il dimensionamento dell'UTOE stessa e/o limitando il ricorso alle monetizzazioni.

12_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 5 - I BORGHI

12.1_ AT5_03 "Nuova edificazione Via Brioni", AT5_04 "Nuova edificazione Via San Martino per Galceti", AT05_05 "Parco dei Ciliani", PdR 321 "Via Cavour-via Brioni"

Le previsioni vengono considerate nel loro insieme, in quanto circondano il nucleo residenziale esistente impennato su via Brioni e via Del Monaco e si estendono fino alla "zona dei Ciliani".

La Regione ritiene che il complesso delle previsioni comporti elementi di criticità legate ai processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo ad opera dell'urbanizzato residenziale, industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari. In particolare, le trasformazioni residenziali previste sul margine est dell'area rurale residuale, costituite da volumetrie significative, non solo consumano territorio minacciando la qualità dell'area aperta, ma conseguono una complessiva perdita di qualità anche degli insediamenti limitrofi, determinando una saldatura dei tessuti edificati.

Chiede pertanto di rivalutare le previsioni edificatorie o, in alternativa, di ridurre le volumetrie ammesse prevedendo al contempo prescrizioni di maggior dettaglio finalizzate alla riqualificazione del margine urbano e alla previsione di possibili forme di uso agricolo e a garantire l'integrazione paesaggistica del progetto nel contesto di riferimento ed, in particolare, rispetto alle visuali verso le quinte collinari.

12.2_ AT5_09 - via Viaccia a Narnali

La Regione ritiene che la nuova previsione determini l'apertura di un nuovo fronte edificato oltre il limite fisico e visuale costituito dalla viabilità, verso un territorio rurale ancora integro ad uso agricolo, compromettendo la leggibilità del

tessuto urbano che contraddistingue il quartiere isolato di Narnali e pregiudicando l'integrità della vasta area rurale a nord laddove dovrebbero invece essere salvaguardati i residuali brani di campagna con i loro valori di naturalità che contribuiscono anche a qualificare gli insediamenti.

La previsione è inoltre parzialmente interessata da un'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) per la presenza del torrente Ficarello, per cui è soggetta al rispetto della relativa disciplina paesaggistica.

Pertanto, anche in considerazione del fatto che la previsione è localizzata in continuità con un "area funzionale" del "Parco della Piana", si chiede che la proposta venga riconsiderata riclassificandola come ambito V1.

12.3_AT5_10 - via Doberdò

La previsione presenta elementi di criticità rispetto ai contenuti statutari del PIT-PPR, in quanto comporta la perdita di aree di carattere rurale individuate dalla IV invariante del PIT-PPR come morfotipo "dei seminativi semplificati di pianura o fondo valle" e nella carta della Rete Ecologica regionale come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata".

Il morfotipo si qualifica per una marcata vocazione alla produzione agricola; per il valore paesaggistico in funzione della discontinuità morfologica in ambito periurbano; per il valore ambientale in termini di aumento del grado di biodiversità; per il valore di promozione sociale, legato al possibile sviluppo di forme di agricoltura di prossimità o di tipo hobbistico e alla costituzione di parchi agricoli come elementi di reti di spazio pubblico.

La Regione rileva inoltre che la previsione ricade in una delle "aree funzionali" del "Parco agricolo della Piana" (verificare) che, ai sensi dell'art. 38 quater della Disciplina generale del PIT, sono destinate a prevalente funzione agricola o definite come struttura agroambientale e pertanto non sono attualmente ammissibili le proposte residenziali lungo via Doberdò (4.453 mq SUL). Per quanto riguarda la restante parte dell'area, che il Piano Operativo destina ad attrezzature sportive, si richiama quanto esposto precedentemente circa la compatibilità di tale destinazione con la disciplina del PIT/Parco della Piana. Eventuali diverse destinazioni possono essere previste nel Piano soltanto attraverso la stipula di Accordo di pianificazione, come previsto dall'art. 38 quater comma 6.

Pertanto, ai fini della conformità con il PIT-PPR, è necessario che la scheda sia integrata con opportune prescrizioni volte all'insediamento di funzioni e attività compatibili con il territorio agricolo.

12.4_AT5_12 "Nuova edificazione Via dell'Organo", AT5_13 "Nuova edificazione Via della Chiesa di Capezzana", AT5_14 "Nuova edificazione Capezzana"

Le previsioni sono localizzate intorno all'ampio spazio aperto tra Capezzana e il viale Chang Zhou con il quale si relazionano principalmente i due nuclei di Galciana e Capezzana.

Viene rilevato che l'abitato di Capezzana presenta un impianto insediativo storizzato che attribuisce valore identitario e qualità urbana all'insediamento, il cui confine è chiaramente definito.

Nello spazio inedificato è riconoscibile la "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", in parte già frammentata per la presenza di infrastrutture lineari e oggetto di pressione insediativa; in tal senso la sua conservazione riveste particolare importanza come barriera ecologica e serbatoio di naturalità in ambiente urbano.

La Regione ritiene che le previsioni degli ambiti AT5_12, AT5_13, AT5_14, AT5_14, PdR 341 comportino una erosione dell'area rurale interclusa, in contraddizione con gli obiettivi di qualità paesaggistica del "PR.8- paesaggio intercluso di pianura" con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo e alla tutela degli spazi aperti. Le maggiori criticità si riscontrano per gli ambiti AT5_13, AT5_14, in quanto le previsioni, aprendo un nuovo fronte edificato, compromettono la riconoscibilità dei tessuti lineari esistenti storici e/o storizzati, la qualità insediativa delle strutture urbane di margine, la loro relazione con l'ambito periurbano e aprono a fenomeni di erosione del suolo inedificato e di saldatura dei centri abitati.

Pertanto le previsioni non risultano coerenti con tale valore e con gli obiettivi di qualità attribuiti dal Piano Operativo stesso ai tessuti urbani di Capezzana e in generale con il valore identitario del "borgo".

Le previsioni inoltre non risultano coerenti con la Disciplina della Scheda d'ambito con particolare riferimento alle seguenti disposizioni: Obiettivo 1 e Direttive correlate 1.1, 1.4 e 1.6, volte alla salvaguardia del sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana nonché della qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermine.

La Regione ritiene quindi opportuno che, all'interno del Piano Operativo, siano riviste le strategie di intervento in questi ambiti che devono essere finalizzate a salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, favorire la ricucitura tra i tessuti lineari esistenti e il tessuto agricolo periurbano e a rafforzare il ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale tra i nuclei urbani storici e le aree agricole di pertinenza.

12.5_AT5_23 - Via delle Caserane

L'area è inserita tra il borgo di Casale e l'autostrada, ed è completamente ricompresa in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. 20/05/1967 G.U.140-1967 che tutela la fascia di 300 m lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuali per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche e degli insediamenti storizzati ricompresi in questa fascia.

Pur riconoscendo la necessità di riordino dell'area, si ritiene che la localizzazione di un edificio con funzione industriale-artigianale presenti alcune criticità, soprattutto in rapporto al tessuto residenziale esistente, laddove lo stesso PO pone come obiettivo "l'incremento del riuso dell'edilizia esistente favorendo un facile adeguamento a nuove esigenze d'uso purché sempre compatibili con la presenza di residenza".

La Regione chiede pertanto di contenere l'edificazione in termini di altezze e di volumi e di dare indicazioni più puntuali

finalizzate ad un corretto inserimento della previsione nel contesto del tessuto residenziale di tipo lineare storico/storicizzato di Casale.

12.6_Previsioni infrastrutturali presso Narnali e cimitero di Chiesanuova

Nelle tavv. 15 e 16 della Disciplina dei Suoli sono rappresentati due corridoi infrastrutturali. Vengono richiamate le considerazioni di tipo paesaggistico espresse per la trasformazione AT5-09 (la Regione ritiene che la nuova previsione determini l'apertura di un nuovo fronte edificato oltre il limite fisico e visuale costituito dalla viabilità, verso un territorio rurale ancora integro ad uso agricolo) e viene evidenziato che tali infrastrutture producono effetti di frammentazione del paesaggio intercluso di pianura. Viene richiesto di chiarire se tale viabilità di progetto sia un'opera di collegamento della seconda tangenziale di Prato e di giustificare il tracciato.

13_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 6

13.1_AT6_02 "Nuovo centro direzionale in Via del Porcile", AT6_03 "Area commerciale in via del Porcile"

A parere dell'osservante, l'area ove insistono le due aree di trasformazione svolgono un'importante funzione di separazione del Macrolotto 2 dagli insediamenti residenziali ed è stata preservata anche grazie alla presenza del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 20/05/1967 - G.U.140-1967 che tutela la fascia di 300 mt lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuali per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche.

La Regione rileva che la localizzazione all'ingresso del centro abitato di due poli attrattori (centro direzionale e centro commerciale) presenta notevoli criticità in quanto aumenta il carico sulle infrastrutture esistenti in una zona già congestionata e in particolare la struttura commerciale, per le sue dimensioni e la sua morfologia, rappresenta un volume fuoriscala all'interno di un'area libera periurbana.

Tale proposta entra in contrasto con l'obiettivo della III invariante strutturale che indica il superamento dei modelli insediativi delle piattaforme monofunzionali (art. 9 c.2 lett.d) della disciplina di Piano del PIT-PPR nonché con le direttive e le prescrizioni del vincolo ministeriale, secondo il quale è necessario assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per "forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale" e che siano orientati "verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica".

I disposti della scheda di vincolo rafforzano inoltre le indicazioni del PIT-PPR relative al "morfotipo delle aree agricole intercluse", laddove si chiede che venga assicurato il mantenimento delle aree libere e a verde e che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi e siano garantiti adeguati livelli di permeabilità dei suoli.

Per le motivazioni illustrate, la Regione ritiene che debba essere riconsiderata la proposta a destinazione commerciale per l'area in oggetto.

13.2_AT6_05, AT6_06, AT6_07, AT6_08, AT6_09- Via Zarini, Parco delle Fonti

Trattandosi di aree rurali intercluse, attualmente utilizzate a fini agricoli, individuate nella Carta della Rete ecologica regionale come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata" e dalla IV invariante strutturale come "morfotipo delle aree agricole intercluse", si ritiene necessario che le trasformazioni garantiscano il mantenimento della connotazione agricola.

La proposta di parco deve svilupparsi secondo un disegno complessivo dell'intera area che rappresenti chiaramente il progetto in termini di forma urbana, distinguibile a livello paesaggistico e percettivo, ma allo stesso tempo facilmente accessibile e integrato con il contesto in cui si inserisce.

La discontinuità morfologica che lo spazio aperto lungo via delle Fonti realizza nel tessuto edificato è un valore aggiunto sia per la sua accessibilità e facilità fruibile (se non diventa pubblico con la perequazione la fruibilità è limitata!), sia come serbatoio di naturalità all'interno di una struttura urbana abbastanza compatta pertanto risulta difficilmente comprensibile la scelta di consentire l'edificazione ai margini dell'area verde, consumando suolo inedificato e interrompendo la relazione di tale spazio con la parte di città circostante.

Pur comprendendo la necessità di ricorrere alla perequazione per consentire l'acquisizione di aree all'uso pubblico, si ritiene tuttavia opportuno ridurre i parametri progettuali relativi a volumi e altezze ammissibili e integrare la scheda di trasformazione con indirizzi e prescrizioni per la tutela e la valorizzazione dell'area in coerenza con quanto sopra esposto e con i disposti del PIT-PPR riguardanti la "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata" (II invariante) e il "morfotipo delle aree agricole intercluse" (IV invariante).

Si richiamano a tal fine le Indicazioni per le azioni che prevedono prioritariamente, per la matrice "agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", la "riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità", e anche, per il "morfotipo delle aree agricole intercluse", il mantenimento delle aree libere e a verde dei coni e dei bersagli visivi e siano garantiti adeguati livelli di permeabilità dei suoli.

Si richiama infine la Disciplina della Scheda d'ambito Ob. 1 Direttiva 1.4.

13.3_AT6_12 - via Borselli

Poiché la previsione ricade all'interno dell'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali, la Regione richiede di dimostrare il rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui all'art. 8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici (allegato 8B del PIT-PPR), con particolare riferimento al mantenimento dei caratteri e dei valori

paesaggistici riconosciuti dal Piano Paesaggistico (morfotipo delle aree agricole intercluse) e alla coerenza delle trasformazioni con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto.

L'area è ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato, ma è adiacente ad un ambito inedificato che il Piano Operativo classifica come V1-spazio ad alta naturalità. Viene richiesto che la proposta sia motivata in quanto "riqualificazione del margine urbano" e che la norma associata contenga puntuale indicazioni per la tutela e valorizzazione dello spazio aperto, tenendo conto degli indirizzi relativi al "morfotipo delle aree agricole intercluse" del PIT-PPR.

13.4_AT6_13 - Parco di Cafaggio

La Regione rileva che il limite dell'edificato è chiaramente definito a nord da via Ginzburg, mentre a sud l'ambito rurale risulta già eroso dalle costruzioni lungo via Cava.

Condividendo il progetto di realizzare un parco urbano con percorsi di mobilità dolce che connettano le due parti di città, tuttavia, in coerenza con il PIT-PPR, che individua l'area come "morfotipo delle aree agricole intercluse" e come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata" della Rete Ecologica, la Regione ritiene che la disciplina del Piano Operativo debba essere volta al contenimento del consumo di suolo e alla tutela dei valori ambientali, paesaggistici e di relazione presenti. Pertanto si ritiene che la proposta edificatoria nella UMI1a, che si configura come smarginamento ed consistente consumo di suolo agricolo, presenti profili di incoerenza il PIT-PPR. Per quanto riguarda gli interventi di edificazione nella UMI2 dovranno essere finalizzati alla di riqualificazione del margine e per essi dovranno essere previste nel PO puntuale prescrizioni per il corretto inserimento nel contesto.

13.5_AT6_14 - via Nincheri a Cafaggio

La previsione interessa un'area in continuità ed in stretta relazione funzionale, paesaggistica, ambientale e percettiva con l'ambito "V1 ad alta naturalità", di cui costituisce una prosecuzione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Non appare sufficiente l'individuazione di una fascia di verde urbano attorno all'abitato di Santa Maria a Cafaggio per salvaguardare la leggibilità dell'insediamento e valorizzarne gli "edifici di valore E3", ma la Regione ritiene necessario che le norme del Piano Operativo siano dirette a ricucire la relazione tra il borgo e l'agro-ecosistema relittuale presente, mantenendone la configurazione attuale. La previsione è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 20/05/1967 – G.U.140- 1967 che tutela la fascia di 300 mt lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuale per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche, e dall'area tutelata per legge ai sensi art. 142 c.1 lett.c) del D. Lgs 42/2004. Pertanto la Regione ritiene che la proposta di insediare 12.922 mq di SUL a destinazione produttiva risulti in contrasto, oltre che con l'obiettivo generale della limitazione al consumo di suolo, con le più precise disposizioni del PIT-PPR relative alle aree agricole intercluse e alla matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata già richiamate per le precedenti previsioni, nonché con i valori e le tutele della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici e della Disciplina d'Ambito con particolare riferimento all'Obiettivo 1 e alle Direttive correlate 1.1, 1.4, 1.6.

Per quanto sopra, viene richiesto di rivalutare la previsione nel suo complesso.

14_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 7 - I MACROLOTTI

14.1_PdR 288 - "Stefin 2000 srl"

Trattandosi di un recupero, per l'attuazione vengono richiamate le prescrizioni del provvedimento di vincolo 140-1967 relativo all'autostrada Firenze - Mare e viene ricordato quanto già espresso in relazione alle "aree funzionali" del "Parco della Piana" che interessano parzialmente la previsione. La Regione chiede di limitare l'edificazione al recupero delle volumetrie esistenti all'interno delle loro aree di pertinenza.

15_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 8- LA PIANA

15.1_AT8_01 - via Paronese

La previsione interessa un'area in continuità ed in stretta relazione funzionale, paesaggistica, ambientale e percettiva con l'ambito V1 ad alta naturalità, di cui costituisce una prosecuzione, ed è interamente ricompresa nell'area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. 20/05/1967 - G.U.140-1967 che tutela la fascia di 300 m lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuale per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche in particolare verso le permanenze agrarie della Piana.

La Regione evidenzia che l'area è individuata dal PIT-PPR come "morfotipo delle aree agricole intercluse" e come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", per cui devono essere tutelati i valori in termini ecologici, territoriali e paesaggistici.

Ritiene che il limite del territorio urbanizzato di carattere produttivo, già chiaramente definito dalla via Paronese, debba essere conservato evitando smarginamenti al di là della viabilità presente. Vengono richiamati i contenuti statutari del PIT-PPR riferiti alle invarianti strutturali, alle tutele della specifica disciplina paesaggistica relativa al DM, alle disposizioni della Disciplina d'ambito con particolare riferimento all'obiettivo 1 e alle direttive correlate 1.1, 1.4, nonché le specifiche tutele della disciplina relativa al DM.

16_NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

16.1_Art. 26: monetizzazioni

a) L'art. 26 delle NTA del Piano Operativo contiene la disciplina comunale riguardante le monetizzazioni, consentite nei casi indicati nelle schede delle aree di trasformazione. Ai sensi dell'art.140 c.2 lett. b della LR 65/2014, sono consentite le monetizzazioni a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento, nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia di cui all'art. 134 c. 1 lett. f, h, l. Considerato che la LR 65/2014 limita la possibilità di monetizzare gli standard ad alcune puntuale categorie d'intervento, la Regione chiede di integrare in tal senso l'art. 26 delle NTA, precisando altresì quale sia l'estensione territoriale di detto "contesto" in cui ricade l'intervento.

b) La Regione ritiene inoltre che le somme derivanti dalle monetizzazioni debbano essere sempre destinate all'acquisizione di aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche e servizi.

16.2 Art. 38: AVp verde pubblico attrezzato e parchi

La Regione evidenzia che la quasi totalità delle previsioni di parchi attrezzati sono ricomprese all'interno di aree riconosciute dal PIT-PPR quale "morfotipo delle aree agricole intercluse", con un valore ambientale ed ecologico. Viene pertanto ritenuto necessario indicare una superficie massima da destinare ai chioschi e i manufatti realizzabili in tali aree, tenendo conto anche degli obiettivi di qualità di cui all'art. 68 della LR 65/2014.

16.3 Artt. 89 e 94: nuove attività zootecniche e cinotecniche

La Regione ritiene che le attività cinotecniche non siano sempre assimilabili alle attività zootecniche, pertanto viene chiesto di rivederne la disciplina, facendo riferimento all'art. 78 della LR. 65/2014 e all'art.6 del Reg. 63/R/2016.

16.4 Art. 121: AI_05

La Regione fa presente che probabilmente come refuso è stata indicata la scheda di trasformazione AT5_03 anziché la scheda AT5_02.

16.5 Art. 148: Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado.

La Regione ricorda che l'applicazione della LR 3/2017 è limitata alle sole residenze rurali abbandonate in stato di degrado, come previsto dall'art. 1 della medesima legge. Viene quindi chiesto di integrare il comma 1 dell'art.148 in tal senso.

Controdeduzione tecnica:

1_STRATEGIE GENERALI

Al fine di rendere più esplicite le strategie generali già presenti nei contenuti del Piano Operativo rappresentate nell'elaborato "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", nelle norme tecniche di attuazione e illustrate nella relazione generale, si ritiene di integrare gli elaborati grafici descrittivi del Piano Operativo adottato con delle tavole tematiche dove vengano messi in evidenza i temi strategici che il Piano intende perseguire.

Si procederà inoltre ad individuare ulteriori ambiti territoriali, definiti Ambiti Strategici, all'interno dei quali sia possibile descrivere le relazioni tra le aree di trasformazione ed il loro contesto urbano e siano esplicitati il rapporto tra le strategie puntuale perseguite nelle AT e le strategie generali del Piano Operativo.

Le tavole tematiche individueranno i quattro temi già ampiamente illustrati nella relazione ai capitoli 4 e 5, e saranno accompagnate da una tavola di sintesi che consenta una visione d'insieme dei temi considerati.

In sintesi si integreranno i seguenti elaborati in scala 1:15.000:

- Tavola del sistema ambientale
- Tavola del sistema insediativo storico
- Tavola della città pubblica
- Tavola della demineralizzazione
- Tavola degli ambiti strategici
- Tavola di sintesi dei temi strategici

Inoltre, si ritiene utile integrare la Disciplina delle Aree di Trasformazione di cui all'allegato 04.1 di una parte introduttiva in cui sia riportata una rappresentazione sinottica degli Ambiti strategici e venga esplicitato il rapporto tra le finalità urbanistiche d'insieme e le prescrizioni delle singole AT, la cui attuazione è prevista spesso anche attraverso specifiche e complesse dinamiche perequative. In particolare per gli Ambiti strategici che riguardano Parchi Urbani da attuarsi tramite perequazione si provvederà ad inserire la prescrizione per l'amministrazione comunale di redigere dei Masterplan complessivi per ogni parco e l'esplicitazione dei criteri e delle finalità urbanistiche che dovranno essere raggiunte.

L'osservazione è accoglibile.

2_DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER I TESSUTI URBANI

Le indicazioni richieste sono già desumibili con sufficiente chiarezza all'interno dell'elaborato 05 - "Conformità con PIT/PPR", e le cartografie di sintesi della localizzazione dei tessuti sono già contenute nella relazione generale. Si ritiene comunque di ottemperare alla richiesta procedendo a definire come prescrittivi, i contenuti del paragrafo 1.2 - "Obiettivi di qualità paesaggistica dei Paesaggi Rurali" ed i contenuti del paragrafo 1.4 - "Obiettivi di qualità paesaggistica dei Tessuti Urbani" dello stesso elaborato sia in premessa che all'interno dei singoli paragrafi. Si procederà inoltre a modificare gli art. 62 e 84 delle NTA al fine di rendere cogenti tali prescrizioni. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

3_ADEGUAMENTO ALLA LR 41/2018

Si prende atto della segnalazione di adeguare le NTA alle LR 41/2018 e in sede di approvazione lo strumento verrà adeguato così come richiesto anche dal "Settore Genio Civile Valdarno centrale e tutela dell'acqua". L'osservazione è accoglibile

4_AREE OGGETTO DEL RICORSO AL TAR

Preme rilevare che il Piano Operativo non può che recepire la partizione tra urbano e rurale, desumibile dal Piano Strutturale vigente e vincolante, la stessa Regione riconosce che in ottica cautelativa ha disciplinato tali aree con particolare rigore qualificandole come V1- spazi aperti con alto indice di naturalità. Tuttavia l'ente regionale, interpretando erroneamente quanto riportato all'art. 51, manifesta il timore che su di esse si possano realizzare gli impianti sportivi disciplinati all'art. 39 e conseguentemente le relative strutture a supporto della attività sportiva consentite dallo stesso articolo.

Sebbene tale circostanza non rientri nelle fattispecie di impianti sportivi previste dal co. 2 dell'art.51, si ritiene di modificare lo stesso comma eliminando "il verde sportivo" e "gli impianti sportivi privati all'aperto non comportanti impermeabilizzazione dei suoli" attualmente consentiti.

Rispetto alle singole aree di cui si evidenziano i contrasti si esplicitano i seguenti rilievi:

4.1_AREA IN LOCALITA' FORNACE

L'area evidenziata è una porzione ad uliveta che costituisce diretta pertinenza dell'impianto sportivo esistente ed è a confine con l'area agricola della Calvana.

Condividendo gli obiettivi di qualità paesaggistica del PIT, come illustrato nel già citato elaborato 05 - "Conformità con PIT/PPR", si ritiene di inserire un ulteriore comma dell'art. 39 – Impianti sportivi (Avs) con la seguente prescrizione: "Gli interventi nelle aree sportive esistenti e di progetto limitrofe al territorio rurale, dovranno tutelare e valorizzare il carattere agricolo e le sistemazioni agrarie eventualmente presenti in conformità alle prescrizioni paesaggistiche dell'ambito rurale limitrofo."

4.2_LOCALITA' REGNO DI SOTTO PRESSO SAN GIORGIO A COLONICA

Le aree oggetto di osservazione non ricadono tra le aree oggetto di Conferenza Paritetica Interistituzionale e del conseguente ricorso al TAR della Provincia di Prato. Si specifica che tali aree sono comprese per la maggior parte nel Piano di Lottizzazione industriale Macrolotto 2, piano attuativo convenzionato ed in corso di attuazione, riconfermato dal Piano Operativo.

L'area sportiva in progetto non è situata in un'area ad uso agricolo ma in un parco esistente di cui si vuole operare una rifunzionalizzazione a completamento degli impianti sportivi esistenti.

Si fa presente che sul parco in oggetto si stanno attuando interventi di forestazione in seguito a un Progetto Integrato Territoriale, ovvero un progetto di finanziamento finalizzato all'aggregazione di soggetti pubblici e privati per affrontare a livello territoriale specifiche criticità ambientali, e che per la parte a servizi sportivi varrà il comma sopracitato dell'art. 39 – Impianti sportivi (Avs).

4.3_AREA S. MARIA A CAFAGGIO e 4.4 AREA TRA CAPEZZANA E GALCIANA (TAV. 22-29)

Le aree oggetto di osservazione non ricadono tra le aree oggetto di Conferenza Paritetica Interistituzionale e del conseguente ricorso al Tar della Provincia di Prato.

Nel complesso l'osservazione è accoglibile.

5_AREE OGGETTO DEL PARCO DELLA PIANA: AREE FUNZIONALI E AMBITI DI SALVAGUARDIA "A"

Precisando che le salvaguardie del Parco della Piana non si intendono superate della previsioni del Piano Operativo ma che i criteri e le scelte strategiche operate dal Piano sono state effettuate avendo ben presente le disposizioni del Parco della Piana stesse soprattutto all'elaborato "P1 Il sistema agroambientale", si ritiene di rimandare la sottoscrizione dello specifico Accordo di Pianificazione come previsto dalla disciplina del PIT in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale che verrà necessariamente avviato entro novembre 2019 secondo quanto previsto dalla L.R.65/2014. Inoltre si provvederà ad integrare l'elaborato 01 – Relazione generale con uno specifico paragrafo in cui verranno esplicitati gli elementi di coerenza e la compatibilità delle previsioni con gli ambiti di Salvaguardia A e con le aree funzionali.

L'osservazione è accoglibile.

6_PEREQUAZIONE URBANISTICA

Come rilevato nello stesso contributo l'intero piano operativo è fondato sulla costruzione della città pubblica attraverso meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio, così come rappresentato nell'elaborato "Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione".

Non è possibile ripensare le premialità o le collocazione delle aree di atterraggio senza uno stravolgimento delle linee fondanti del piano, in ogni caso al fine di consentire una migliore comprensione dei collegamenti tra aree di decollo e di atterraggio nella tavola degli Ambiti Strategici in scala 1.15.000, integrata in accoglimento del punto 1, verranno opportunamente graficizzati.

Inoltre ritenendo necessario chiarire più nel dettaglio i termini attuativi delle previsioni delle aree di trasformazione che contengono cessioni all'amministrazione per la realizzazione dei progetti contenuti negli "Ambiti Strategici" si inserirà nelle specifiche AT la seguente prescrizione:

"Il Comune di Prato, trascorsi i due anni dall'efficacia del Piano Operativo verifica lo stato di avanzamento raggiunto dalla procedura funzionale alla realizzazione della scheda di trasformazione. Qualora la permuta non fosse stata realizzata o comunque non fosse pervenuta ad uno stadio di avanzamento tale da prevederne l'imminente effettuazione, il Comune verificherà l'opportunità di procedere ad una variante urbanistica che consenta di acquisire la proprietà del bene privato mediante espropriazione per pubblica utilità."

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

7_AREE DI TRASFORMAZIONE - CONSIDERAZIONI GENERALI

7.1_Si prende atto che l'ente ha svolto le valutazioni che seguono in merito alle aree che, pur ricadendo nel perimetro del territorio urbanizzato, hanno caratteri di ruralità. Il Piano Operativo non può che recepire la partizione tra urbano e rurale, desumibile dal Piano Strutturale vigente e vincolante per effetto della norma transitoria di cui all'art. 224 della L.R.65/2014 e condivide e fa propria la lettura del territorio effettuata in coerenza con gli elementi statutari del PIT-PPR e con i principi e con le prescrizioni della legge regionale.

7.2_In merito alla richiesta di elencare tutte le previsioni provenienti dal RU che hanno mantenuto efficacia alla scadenza dello strumento generale si fa presente che tale elencazione è già presente nel capitolo "Dimensionamento del Piano Operativo" dell'elaborato 04.1- Aree di trasformazione, nel quale sono elencate suddivise per UTOE, sia le Aree di Trasformazione che i Piani Attuativi pregressi e riconfermati dal Piano Operativo. Si esplicita che nello stesso elaborato non sono state inserite le schede dei Piani Attuativi già convenzionati e dunque non soggette né a Valutazione Ambientale Strategica né di verifiche di fattibilità idrogeologica.

L'osservazione è già accolta.

7.3_Il rilevo mosso nella osservazione probabilmente deriva da una inesatta lettura degli elaborati del Piano adottato in quanto la sezione "Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni" riportate nelle schede di trasformazione contiene prescrizioni di carattere qualitativo e prestazionale e non prescrizioni od obiettivi di carattere urbanistico, esplicitati invece nel paragrafo "Descrizioni e obiettivi generali" e attraverso i parametri dimensionali e planivolumetrici di ogni singola scheda di trasformazione. Tuttavia in accoglimento della presente osservazione si ritiene di integrare ed esplicitare alcuni contenuti prescrittivi di natura urbanistica nelle schede delle specifiche aree evidenziate nel contributo regionale.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

7.4 Si ritiene di accogliere la richiesta di riportare i riferimenti ai vincoli paesaggistici, di cui agli artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004 nelle schede di trasformazione interessate da tali vincoli.

Si richiama tuttavia che fanno parte del Piano Operativo anche le tavole "Beni Culturali e Paesaggistici" in scala 1:10.000, che individuano i beni culturali, architettonici e archeologici, e i beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs.42/2004.

8 _TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 2b - LA CALVANA

8.1_AT2b_04 - AT2b-05 via De Gasperi

In merito alle criticità ed ai contrasti rilevati nel contributo si evidenzia che la scelta pianificatoria adottata ha tenuto in debito conto il corridoio ecologico presente concentrando l'edificazione nella zona più prossima all'Interporto e lasciando libera e pubblica l'area limitrofa al lago degli Alcali, con la finalità di ricondurre ad un progetto di riqualificazione unitario le sponde del Bisenzio e le aree periacunari attualmente sede di usi impropri e di degrado urbano.

Si ritiene tuttavia di dare seguito alle indicazioni contenute nel contributo riducendo le aree fondiarie delle AT in oggetto e inserendo la previsione di un corridoio verde che garantisca il mantenimento della continuità della fascia perifluviale inedificata con l'area periacunare.

Verrà inoltre modificata la destinazione dell'area pubblica in cessione della AT2b-05 da area sportiva a area a verde pubblico e verranno inserite specifiche prescrizioni per la sua realizzazione al fine di potenziare le caratteristiche

ecologiche dell'area in modo da rafforzare anche le prescrizioni paesaggistiche già presenti. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

8.2_AT2b_06 - Nuova edificazione via Giolica di Sotto

Vista l'entità e la rilevanza dei contrasti emersi dal contributo regionali, legati sia ad elementi di criticità rispetto ai valori riconosciuti dalla Scheda di vincolo dell'art. 136 del D.lgs 42/2044 con D.M.08/04/1958 - G.U.108-1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato", sia rispetto ai valori ecologici riconosciuti dalla Carta della Rete Ecologica del PIT-PPR e ritenendo condivisibile il giudizio di valore espresso per tale area, si accoglie la proposta di stralciare la previsione edificatoria.

Pertanto verrà stralciata la AT2b_06 e le aree in oggetto saranno inserite in ambito V1; conseguentemente verrà stralciata la AT3_04 Mura tratto est - Bastione Santa Chiara e al Bastione verrà attribuita la destinazione di servizio pubblico esistente "ACa" in quanto attualmente sede dell'Opera Santa Rita.

L'osservazione è accolta.

8.3_AT2b_10 - Nuova edificazione via Vico

In merito a quanto evidenziato dal contributo regionale per l'area in oggetto si rileva che la previsione si colloca in area che non ha le caratteristiche del morfotipo dell'olivocoltura in quanto non ha e non ha mai posseduto, tali peculiarità. L'area di trasformazione si configura invece come una modesta previsione di completamento, strumentale alla cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico su via Firenze fortemente richiesto dai cittadini durante il percorso partecipativo.

Sebbene le esigenze di tutela paesaggistica siano già tenute in debito conto nella scheda di trasformazione attraverso i parametri dimensionali e planivolumetrici e soprattutto attraverso le prescrizioni contenute nel paragrafo delle "Prescrizioni Paesaggistiche", al fine di preservare la relazione morfologica, dimensionale e percepiva tra gli insediamenti e le aree agricole limitrofe con particolare riguardo per le visuali dal percorso pedecollinare che lambisce il lotto, si ritiene necessario rafforzare le prescrizioni dell'allineamento nella parte bassa del lotto in modo da non interferire con le visuali dal percorso pedecollinare.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

9_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4a - LA CITTA' CENTRALE

9.1_Dotazione di standard urbanistici

Le UTOE della "Città Centrale" 4a, 4b e 4c comprendono le prime espansioni urbane fuori dalla cerchia muraria lungo le direttive storiche di via Pistoiese, via Roma e via Bologna. Pur essendo tra loro molto eterogenee, sono fortemente caratterizzate da tessuti lineari e misti ad alta densità edilizia che non consentono il reperimento diretto di aree libere da destinare a standard.

In particolare il 4a si situa a nord del centro storico ed è caratterizzato dalla presenza di edifici di archeologia industriale di notevole estensione e di rilevante valore testimoniale.

Preme rilevare che, come si evince dall'elaborato Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee, l'Utoe 4a comprende esclusivamente zone territoriali omogenee B per le quali la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68 è pari a 9 mq/abitante a fronte della quota di standard pianificata dal Piano Operativo di 16 mq/abitante.

In merito al reperimento di aree pubbliche si ritiene doveroso evidenziare che rivestono una particolare rilevanza le previsioni delle aree di trasformazione delle Utoe limitrofe che prevedono la cessione e la realizzazione di ampie aree a parco come il parco dei Ciliani nella limitrofa Utoe 5, il parco delle Fonti e il parco di Cafaggio per l'UTOE 4c.

L'osservazione non è accoglibile.

9.2_Piano di recupero 323 – Ex Valaperti

La richiesta di modificare le previsioni e i parametri di progetto contenuti nel piano non può essere accolta in quanto previsione contenuta in un piano attuativo già vigente alla data di adozione del Piano Operativo e pertanto confermato integralmente.

L'osservazione non è accoglibile.

10_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4b - LA CITTA' CENTRALE: BORGONUOVO E SAN PAOLO

10.1_AT04b_05- Parco di San Paolo

Il Piano Operativo condivide il ruolo che l'area individuata nella AT4b_05 ha come cesura tra ambiti densamente costruiti e come discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito circostante.

Tuttavia assieme a questo valore il Piano Operativo gli riconosce il ruolo preminente di attrezzatura pubblica, rispondente alle esigenze della porzione di città individuata dall'ambito strategico attorno al quartiere di San Paolo. Questa richiesta è emersa anche nell'ambito del percorso partecipativo effettuato durante la redazione del Piano Operativo e anche nei percorsi partecipativi degli strumenti precedenti, in quanto riflesso di una esigenza conclamata del denso quartiere di San Paolo. L'ambito strategico a cui si riferisce il parco, comprende aree ad alta densità edilizia coinvolgendo circa 18.000 abitanti.

La prospettiva espressa attraverso le previsioni dell'area di trasformazione cerca di attivare il processo ecologico attraverso la realizzazione di un parco urbano nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive di agricoltura urbana che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate. La semplice conservazione degli orti ad uso privato come prospettato nel contributo non evita la frammentazione e la marginalizzazione degli spazi aperti, né di per sé assicura un alto valore di naturalità e di continuità ecologica. Il parco pubblico è occasione di riqualificazione del margine urbano e di connessione fruitiva delle aree in oggetto allo stato attuale di proprietà privata, spesso caratterizzate da usi incongrui e fenomeni di degrado (depositi abusivi, superfetazioni, abusi edilizi).

L'alternativa prospettata nel contributo regionale che enormemente valorizza gli usi agricoli di natura privata presenti, per il Comune non è adeguata in quanto non è coerente con la funzione strategica riconosciuta all'area né in termini ecologici né in termini di benessere collettivo.

In merito alla richiesta di ridurre le volumetrie previste si specifica che il ricorso alla perequazione è la scelta strategica che il Piano Operativo ha individuato per agevolare l'attuazione di tali previsioni, che con l'istituto dell'esproprio resterebbero probabilmente inattuate. Per questo non è possibile modificare le quantità edificatorie espresse nella AT in quanto derivanti dall'applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio rappresentato nell'elaborato "03 -Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione".

Si propone tuttavia di introdurre differenti declinazioni di parco urbano più aderenti ai valori evidenziati nel contributo regionale: al di sotto del quartiere di San Paolo si conferma la previsione a parco urbano attrezzato già contenuta nel Piano Operativo a servizio del quartiere, mentre la porzione ad est verrà qualificata come parco agrourbano inserendo prescrizioni relative alla presenza della gora che collega la fabbrica Baldassini con l'antico mulino.

Si propone inoltre di diminuire l'area fondiaria della UMI 5b per aumentare il varco verde prospiciente via Dossetti. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

11_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4c - LA CITTÀ CENTRALE VIA ROMA SOCCORSO - DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

Le UTOE della "Città Centrale" 4a, 4b e 4c comprendono le prime espansioni urbane fuori dalla cerchia muraria lungo le direttive storiche di via Pistoiese, via Roma e via Bologna. Pur essendo tra loro molto eterogenee, sono fortemente caratterizzate da tessuti lineari e misti ad alta densità edilizia che non consentono il reperimento diretto di aree libere da sottoporre a standard. In particolare l'UTOE 4c è costituita dai primi insediamenti di edilizia residenziale esterni al centro storico costruiti all'inizio del '900 ai margini della viabilità esistente. A tale edificato si sono aggiunti vari interventi di intensificazione edilizia a destinazione prevalentemente residenziale intorno agli anni '60 e '70. Preme rilevare che, oltre alle aree di trasformazione che prevedono nuova edificazione, come si evince dall'elaborato Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee, l'Utoe 4c comprende esclusivamente zone territoriali omogenee B per le quali la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68 è pari a 9 mq/abitante a fronte della quota di standard pianificata dal Piano Operativo di 16 mq/abitante. In merito al reperimento di aree pubbliche si ritiene doveroso evidenziare che rivestono una particolare rilevanza le previsioni delle aree di trasformazione delle UTOE limitrofe che prevedono la cessione e la realizzazione di ampie aree a parco come il parco dei Ciliani nella limitrofa UTOE 5, il parco delle Fonti e il parco di Cafaggio per l'UTOE 4c.

L'osservazione non è accoglibile.

12_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 5 - I BORGHI

12.1_AT5_03 "Nuova edificazione Via Brioni", AT5_04 "Nuova edificazione Via San Martino per Galceti", AT05_05 "Parco dei Ciliani", PdR 321 "Via Cavour-via Brioni"

Contrariamente a quanto ritenuto nel contributo la disciplina del Piano Operativo è specificamente volta alla tutela degli agroecosistemi in quanto, in particolare nella AT5_05, è sottesa alla realizzazione di un vasto parco pubblico nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate.

Nella AT5_04 "Nuova edificazione Via San Martino per Galceti" invece attraverso l'applicazione del procedimento perequativo si prevede l'acquisizione di un terreno per a realizzazione di un nuovo complesso scolastico di scuola media inferiore.

Come desumibile dalle schede di trasformazione e dal disegno della disciplina dei suoli, la previsione assicura il mantenimento di una vasta area pubblica destinata all'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale che consente la permeabilità e la fruizione degli spazi aperti dalla collina verso la città densa. Il consumo di suolo necessario alla realizzazione del parco attraverso meccanismi perequativi non crea frammentazione dell'area collocandosi ai margini lungo una viabilità in parte esistente, e realizzando varchi fruitivi e visivi tra il parco e le aree residenziali esistenti, peraltro di bassa qualità architettonica e caratterizzate da fronti discontinui ed eterogenei.

Tuttavia cercando di rafforzare la valenza dei varchi fruitivi e visivi verso il parco si ritiene di rivedere la dimensione e le collocazione delle aree fondiarie previste nella AT5_05 al fine di attuare il minimo consumo di suolo possibile e di favorire la maggior apertura dei suddetti varchi inedificati.

Si ritiene inoltre di implementare il paragrafo "Descrizioni e obiettivi generali" attribuendo valenza agrourbana all'area a parco e inserendo prescrizioni che assicurino la riqualificazione del margine urbano e l'integrazione paesaggistica sulle visuali verso le quinte collinari, oltre alle indicazioni per il Masterplan complessivo del parco contenute nella parte introduttiva all'elaborato 04.1

In merito alla richiesta di ridurre le volumetrie previste si specifica che il ricorso alla perequazione è la scelta strategica che il Piano Operativo ha individuato per agevolare l'attuazione di tali previsioni, che con l'istituto dell'esproprio resterebbero probabilmente inattuate. Per questo non è possibile modificare le quantità edificatorie espresse nella AT in quanto derivanti dall'applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio rappresentato nell'elaborato 03 "Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione" e necessarie alla fattibilità economica degli interventi.

Si evidenzia inoltre che una parte delle quantità edificatorie previste costituiscono premialità, finalizzate a realizzare housing sociale e quindi contribuiscono alle politiche strategiche dell'amministrazione.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

12.2_AT5_09- via Viaccia a Narnali

I contrasti evidenziati nel contributo non considerano la previsione della nuova viabilità di collegamento confermata dal Piano Operativo quale conferma degli obblighi convenzionali derivanti dal Piano di Recupero 159. Pertanto essa deve essere considerata il limite fisico e visuale verso il territorio rurale ancora integro.

L'osservazione non è accoglibile.

12.3_AT5_10- via Doberdò

In merito a quanto evidenziato nel contributi si rileva che l'area edificabile della AT5_10 non ricade in una delle "aree funzionali" del "Parco agricolo della Piana" mentre per le restanti parte dell'area in parte destinate ad attrezzature sportive si ritiene di confermarle in quanto fortemente richieste dall'abitato di Viaccia.

Tuttavia si ritiene di inserire la prescrizione che sia valutata la compatibilità con il Parco Agricolo della Piana in sede di progettazione delle attrezzature sportive.

12.4_AT5_12 "Nuova edificazione Via dell'Organo", AT5_13 "Nuova edificazione Via della Chiesa di Capezzana", AT5_14 "Nuova edificazione Capezzana"

Effettuate le dovute valutazioni si ritiene condivisibile la richiesta di salvaguardare il sistema insediativo di valore storico del borgo di Capezzana e la relazione esistente tra esso ed il vasto ambito agricolo periurbano a nord, pertanto in parziale accoglimento dell'osservazione si propone di stralciare porzione della AT5_14 eliminando completamente la previsione della Umi 2 e riducendo ad una sola area fondiaria con relativa viabilità la Umi 1.

12.5_AT5_23 - Via delle Caserane

Ritenendo condivisibile la richiesta di salvaguardare il borgo di Casale si prevede la riduzione dell'altezza massima ammissibile da 10 ml a 7 ml e si prevede di inserire una fascia di verde privato di valore ambientale V1 in diretta prossimità dell'edificato residenziale esistente a nord del lotto, eliminando l'individuazione dell'allineamento prescritto. L'osservazione pertanto è parzialmente accoglibile.

12.6_Previsioni infrastrutturali presso Narnali e cimitero di Chiesanuova

Il contributo regionale si riferisce a due viabilità già presenti nel regolamento urbanistico previgente e nel Piano Strutturale. La prima è la viabilità già citata al punto 12.2 ed è confermata in quanto contenuta negli obblighi convenzionali derivanti dal Piano di Recupero 159. Per l'altra previsione è attualmente in corso il procedimento di esproprio in quanto opera pubblica già presente nel previgente regolamento urbanistico e approvata con DCC 45/2018.

Per i motivi esposti si ritiene di confermare entrambe le previsioni e l'osservazione non è accoglibile.

13_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 6

13.1_AT6_02 "Nuovo centro direzionale in Via del Porcile", AT6_03 "Area commerciale in via del Porcile"

In merito alle previsioni della AT6_02 si evidenzia che a fronte del parcheggio scambiatore presente si prevede la riconfigurazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di una piazza, di un parco pubblico e di un nuovo centro direzionale capace di relazionarsi e dialogare con il Museo di Arte Contemporanea Luigi Pecci, posto sul lato opposto della Declassata e recentemente ampliato su progetto dell'arch. Maurice Nio. La finalità della previsione è quella di realizzare un nuovo insediamento "capace di caratterizzare qualitativamente l'ingresso della città attraverso forme e linguaggi dell'architettura contemporanea". Come riportato nella sezione "Descrizioni e obiettivi generali" l'intervento dovrà integrarsi con la passerella ciclo-pedonale di collegamento tra l'area museale e l'area e la Ciclovia (progetto POR CREO FERSR 2014-2020 Azione 4.6.4b) Reti di percorsi ciclopedinali nell'area della Piana Fiorentina) di prossima realizzazione".

In merito alle previsioni contenute nella AT6_03 si ritiene di dover esplicitare che attraverso l'applicazione dei metodi perequativi sarà possibile l'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale di una vasta area adibita a verde pubblico che costituisce continuità con le previsioni pubbliche della AT6_02, in particolare con il parco e la piazza su cui insisterà il complesso direzionale.

Effettuate le dovute valutazioni si ritengono condivisibili gli elementi di criticità evidenziati soprattutto in riferimento alla "struttura commerciale, per le sue dimensioni e la sua morfologia" che, "rappresenta un volume fuori scala all'interno di

un'area libera periurbana”.

Pertanto si ritiene di accogliere la richiesta di riconsiderare la destinazione del commercio in medie strutture di vendita previsto nella AT6_03 inserendo invece previsioni edificatorie a destinazione produttiva e commercio all'ingrosso realizzate su aree fondiarie separate e maggiormente integrate con il parco urbano previsto al fine di ottemperare a quanto richiesto in termini di riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, di riduzione delle opere infrastrutturali al contorno, del mantenimento di maggiori aree verdi ed il mantenimento dei coni visivi.

Secondo i parametri delle linee guida della perequazione, le facoltà edificatorie riconosciute saranno di 11.000 mq di SUL produttiva distinta fra il 60% di commerciale all'ingrosso ed il 40% di produttivo, da realizzare in padiglioni di due livelli fuori terra.

Il nuovo assetto prevederà, al posto di un'unica area fondiaria, la realizzazione di tre aree fondiarie distinte, intervallate da aree verdi e parcheggi pubblici. Passando dalla destinazione commerciale a quella produttiva, diminuiscono notevolmente le aree occupate da infrastrutture come viabilità, parcheggi di relazione e parcheggi pubblici con conseguente mantenimento maggiori superfici permeabili.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

13.2_AT6_05, AT6_06, AT6_07, AT6_08, AT6_09- Via Zarini, Parco delle Fonti

Contrariamente a quanto ritenuto nel contributo, la disciplina del Piano Operativo è specificamente volta alla tutela degli agroecosistemi in quanto, si prevede la realizzazione di un vasto parco pubblico di carattere agrourbano nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate.

Come desumibile dalla scheda, la previsione assicura il mantenimento di una vasta area pubblica destinata all'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale che consente la permeabilità e la fruizione degli spazi aperti. Il consumo di suolo necessario alla realizzazione del parco attraverso meccanismi perequativi si colloca prevalentemente ai margini lungo una viabilità in parte esistente, realizzando varchi fruttivi e visivi tra il parco e le aree residenziali esistenti.

In merito alla richiesta di ridurre le volumetrie previste si specifica che il ricorso alla perequazione è la scelta strategica che il Piano Operativo ha individuato per agevolare l'attuazione di tali previsioni, che con l'istituto dell'esproprio resterebbero probabilmente inattuate. Per questo non è possibile modificare le quantità edificatorie espresse nella AT in quanto derivanti dall'applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio rappresentato nell'elaborato “03- Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione” e necessarie alla fattibilità economica degli interventi.

Tuttavia condividendo la richiesta che “la proposta di parco debba svilupparsi secondo un disegno complessivo dell'intera area che rappresenti chiaramente il progetto in termini di forma urbana, distinguibile a livello paesaggistico e percettivo, ma allo stesso tempo facilmente accessibile e integrato con il contesto in cui si inserisce” si ritiene di implementare il paragrafo “Descrizioni e obiettivi generali” con prescrizioni riguardanti la valenza agrourbana dell'area a parco e prescrizioni che assicurino la riqualificazione del margine urbano e l'integrazione paesaggistica, oltre alle indicazioni per il Masterplan complessivo del parco contenute nella parte introduttiva all'elaborato 04.1.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

13.3_AT6_12 via Borselli

In ottemperanza a quanto richiesto nel contributo si prevede di inserire specifico riferimento al fatto che ricade all'interno dell'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali, e al fine di ottenere la riqualificazione del margine urbano si inserirà la prescrizione di realizzare un edificio che si relazioni al contesto del tessuto confinante TSR.3 in termini di occupazione del lotto e di mantenimento di aree scoperte.

L'osservazione è accoglibile.

13.4_AT6_13- Parco di Cafaggio

Al fine di ottemperare a quanto richiesto nel contributo regionale si ritiene di rivedere la dimensione e la collocazione delle aree fondiarie previste nella Umi 1a della AT6_13 al fine di minimizzare il consumo di suolo e di favorire la maggior apertura dei suddetti varchi inedificati.

Si ritiene inoltre di implementare il paragrafo “Descrizioni e obiettivi generali” con prescrizioni riguardanti la valenza agrourbana dell'area a parco e prescrizioni che assicurino la riqualificazione del margine urbano, oltre alle indicazioni per il Masterplan complessivo del parco contenute nella parte introduttiva all'elaborato 04.1.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

13.5_AT6_14- via Nincheri a Cafaggio

Nell'ottica di salvaguardare la stretta relazione funzionale, paesaggistica, ambientale e percettiva con l'ambito “V1 ad alta naturalità” e l'Ambito Rurale limitrofo PR.8 AR.2 si ritiene di inserire prescrizioni per l'area verde in cessione in modo che sia conservato il più possibile il carattere agricolo mantenendo tracce dell'agrosistema relittuale in coerenza con le aree confinanti esterne alla AT.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

14_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 7 - I MACROLOTTI

14.1_PdR 288- "Stefin 2000 srl"

Il piano attuativo in oggetto verrà stralciato come richiesto dalla proprietà nella osservazione n.771 PG.225337 del 03/12/2018, valutata come accoglibile.
L'osservazione è accoglibile.

15_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 8- LA PIANA

15.1_AT8_01 via Paronese

In merito a quanto osservato si rileva che anche se l'area su cui è situata la AT8_01 è ancora ad uso agricolo, la presenza dell'autostrada costituisce una limitazione fisica e visiva così forte che non si ravvede continuità con le aree agricole intercluse circostanti in direzione Nord Sud. Tuttavia in relazione alla presenza del vincolo paesaggistico D.M. 20/05/1967 - G.U.140-1967 relativo alla fascia di 300 mt dal limite dell'autostrada, si ritiene di rafforzare le prescrizioni paesaggistiche contenute nella scheda della AT per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche dall'autostrada stessa ed incrementare l'uso del verde di corredo agli edifici.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

16_NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

16.1_Art. 26: monetizzazioni

Pur condividendo l'obiettivo di limitare il ricorso alle monetizzazioni, si rileva tuttavia che sia giustificato il ricorso alla stessa anche per altri tipi di intervento edilizio che comportano aumento del carico urbanistico come mutamenti di destinazione urbanisticamente rilevanti, addizioni volumetriche comportanti aumento degli abitanti insediabili etc. Questo sia per la ridotta dimensione della superficie a standard dovuta che per la conformazione del lotto o la localizzazione dell'intervento edilizio.

Per questo motivo si ritiene di modificare l'art. 26 co. 1 inserendo le categorie di intervento previste dalla legge regionale specificando però che "per tutti gli altri interventi comportanti aumento del carico urbanistico qualora l'acquisizione di aree a standard pubblico non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, può essere comunque prevista, in alternativa totale o parziale della cessione la monetizzazione degli stessi".

Inoltre si ritiene di eliminare la parola "prioritariamente" dal comma 4 dell'art.26.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

16.2_Art. 38: AVp verde pubblico attrezzato e parchi

Il comma 3 dell' Art. 38 Verde pubblico attrezzato e parchi (AVp) contiene già limitazioni localizzative e dimensionali relativi ai chioschi e i manufatti realizzabili . Come già previsto per l'art. 39 Impianti Sportivi si propone di inserire un ulteriore comma con la seguente prescrizione: "Gli interventi nelle aree a verde pubblico attrezzato e parchi, esistenti e di progetto limitrofe al territorio rurale, dovranno tutelare e valorizzare il carattere agricolo e le sistemazioni agrarie eventualmente presenti in conformità alle prescrizioni paesaggistiche dell'ambito rurale limitrofo."

L'osservazione è accoglibile.

16.3_Artt. 89 e 94: nuove attività zootecniche e cinotecniche

Pur specificando che l' Art. 89 Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale non si riferisce anche alle attività cinotecniche e che il riferimento alla lettera a del comma 3 fa riferimento esclusivamente alle distanze minime da rispettare per l'edificazione di tali manufatti, si ritiene di eliminare "attività cinotecniche" dal citato comma.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

16.4_Art. 121: AI_05

Rilevato io refuso verrà corretto il riferimento alla scheda di trasformazione AT5_02. L'osservazione accoglibile.

16.5_Art. 148: Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

In accoglimento alla presente osservazione si ritiene di modificare il comma 6 dell' Art. 148 Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado come segue:

6. Per gli interventi di addizione volumetrica la quantificazione del bonus volumetrico è operata con riferimento esclusivo alla volumetria delle residenze rurali, senza tenere conto di eventuali annessi e volumi secondari.."

L'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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