



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 42

**P.G.:** 221146      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Luconi Daniele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società TRA-FIL srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 15 - Particella 75

Foglio 15 - Particella 76

Foglio 75 - Particella 1061

Foglio 75 - Particella 676

Foglio 75 - Particella 677

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Quadro conoscitivo**

QC\_AE\_1 - Uso del suolo delle superfici agricole, dei territori boscati ed ambienti seminaturali

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

QC\_AI\_9 - Struttura dei tessuti insediativi storici

QC\_AI\_19\_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**Strategie**

STR\_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di tre corpi di fabbrica ad uso civile abitazione tra loro adiacenti posti in via di Cantagallo 56/c e 56/d e più precisamente quelli che costituiscono la parte terminale di un gruppo di edifici in linea collocati lungo detta via e che comprendono anche un'area esterna pertinenziale. Nel PS il complesso immobiliare e relativa pertinenza è stato escluso dal perimetro del territorio urbanizzato, trovandosi di conseguenza inserito nel territorio rurale. Inoltre si rileva che due dei tre corpi di fabbrica sono stati classificati come edificato storicizzato, mentre in realtà sono stati oggetto, nel corso degli anni di numerosi interventi che hanno comportato il venir meno delle loro originarie caratteristiche morfologiche. Il terzo corpo di fabbrica è stato realizzato in ampliamento in epoche molto successive all'impianto, correttamente classificato come edificato di recente formazione. Si richiede pertanto:

- 1) l' inclusione dei fabbricati nel perimetro del territorio urbanizzato
- 2) l'esclusione dei fabbricati dall'edificato storicizzato, classificandoli come edifici privi di rilevanza storica.

**Controdeduzione tecnica:**

Da verifiche effettuate si ritiene che:

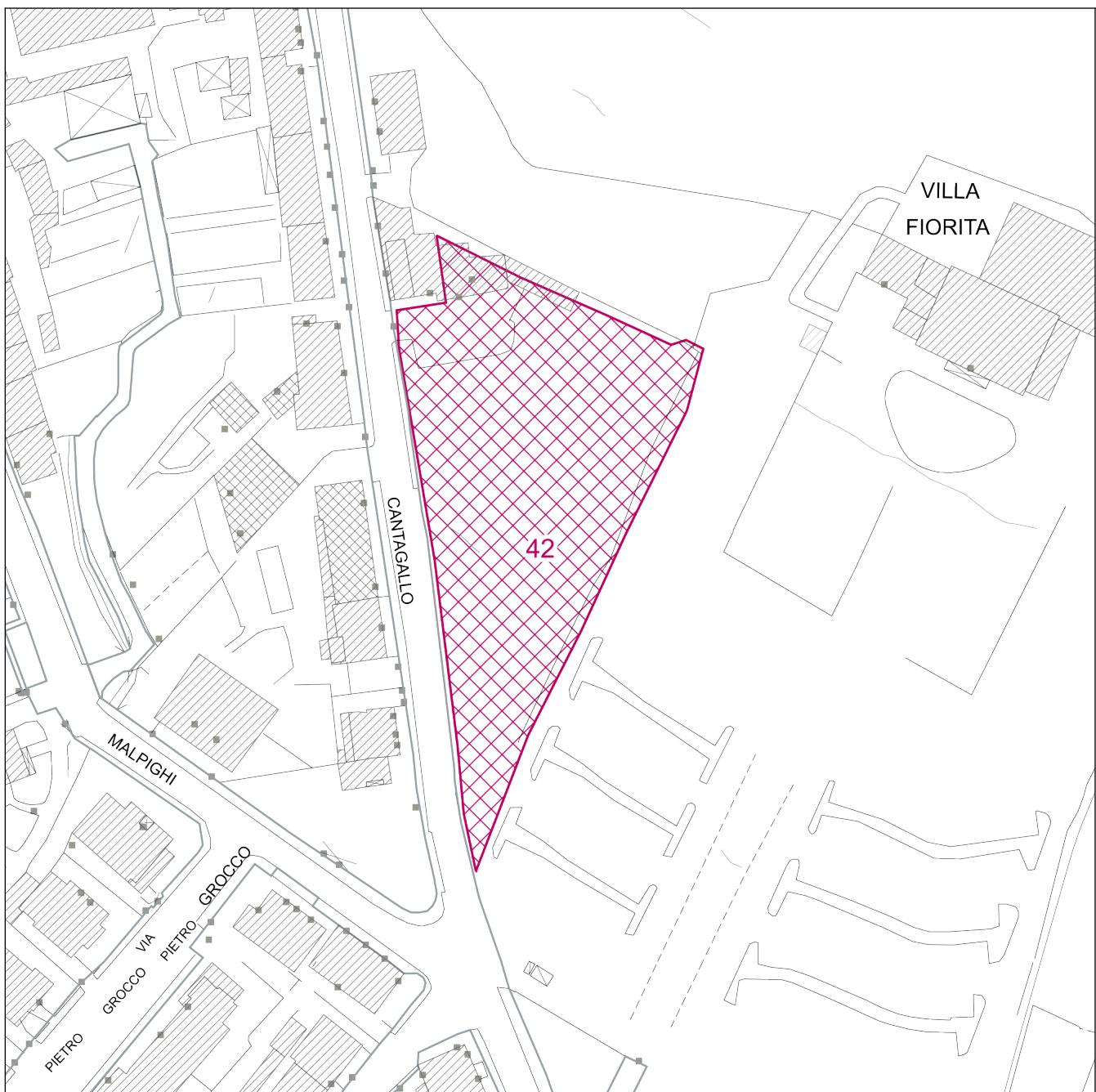
1) sono da includere nel territorio urbanizzato le porzioni relative ai fabbricati e le relative pertinenze edilizie, come già ricompresa nel TU dal PO in vigore, sono invece qualificabili come territorio rurale le particelle 76, 676, ancora non urbanizzate.

2) Vista la documentazione prodotta si ritiene corretto escludere i fabbricati indicati dal tessuto storicizzato.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 43

**P.G.:** 221160      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Tosetti Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 84 - Particella 1560

Foglio 84 - Particella 1715

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreni di proprietà Emme Edilizia srl posti in fregio alla via Fonda di Mezzana che, nel PS adottato, sono stati inseriti all' interno del perimetro della lottizzazione Macrolotto 2. In data 16/01/2023 è stato richiesto al Consorzio Macrolotto 2 se le particelle catastali continuavano ad essere vincolate da futura cessione al Comune di Prato per standard di Lottizzazione. In data 24/02/2023 il Consorzio Macrolotto Industriale 2 ha risposto che le suddette particelle non sono vincolate da futura cessione. Si richiede pertanto dalla tavola dello Statuto del territorio venga eliminata la perimetrazione di tali terreni.

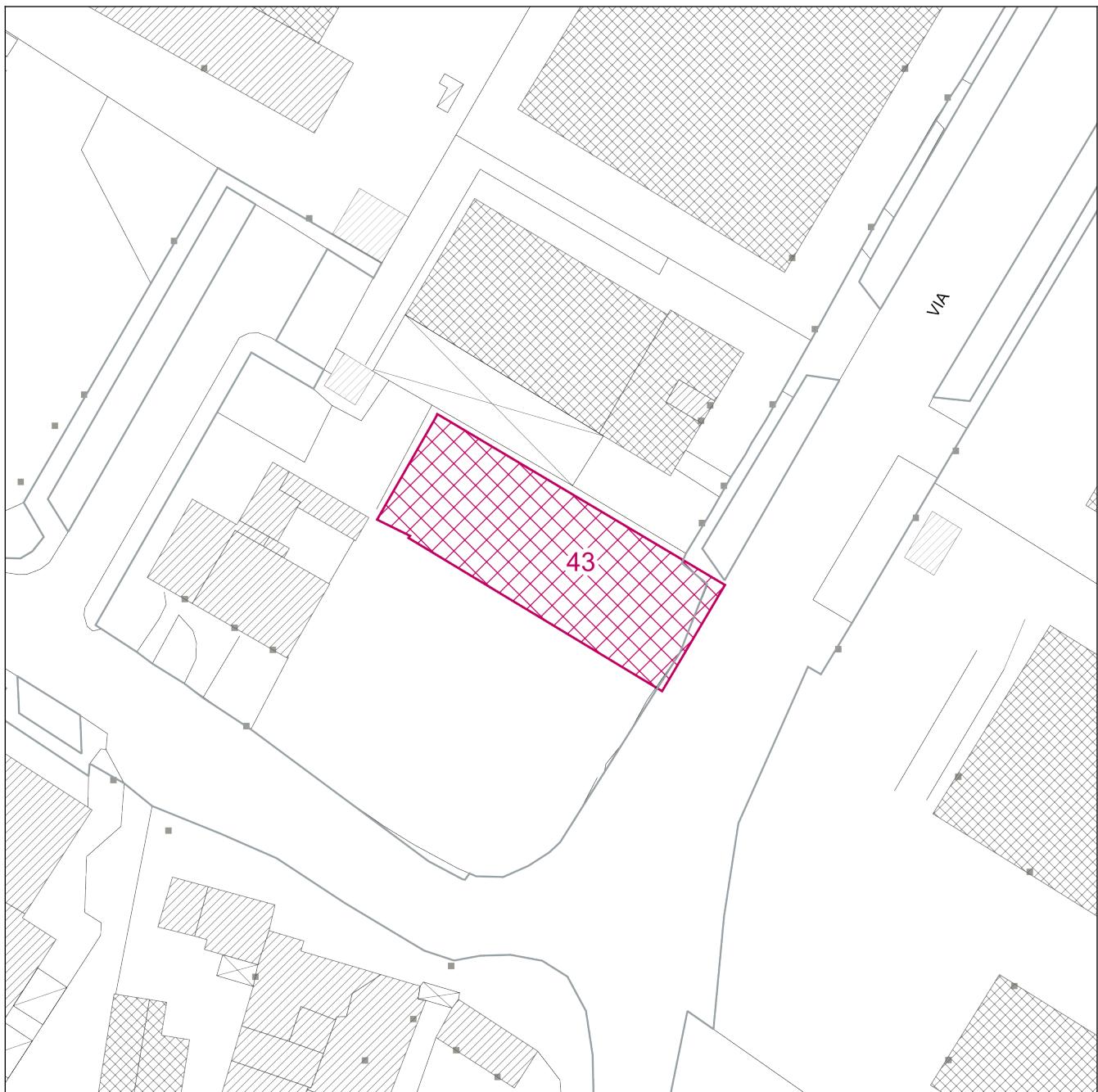
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche si precisa che le aree indicate nell'osservazione rientrano nella perimetrazione del Piano di lottizzazione del Macrolotto 2 ed in particolare nel Comparto G lotto 64b, pertanto la modifica richiesta non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 44

P.G.: 221162      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 91 - Particella 923

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area di circa 9.400 mq, situata lungo la via Traversa il Crocifisso. Nel PS vigente detta area è compresa marginalmente nella struttura agroambientale, che si estende direttamente a ridosso degli insediamenti produttivi di Fontanelle e parte dell'area urbana. Il PO colloca in parte l'area nel paesaggio rurale PR6 ambito rurale AR3 e in parte nell'ambito V1 per la porzione urbana. Nel PS adottato l'intera area è stata inserita in territorio rurale. La proposta di osservazione intende suggerire una limitata espansione dell'edificato produttivo, senza ulteriori urbanizzazioni, con l'accesso da via Traversa del Crocifisso. Questo potrebbe consentire una disponibilità di circa 1.800 mq di Se produttiva, con i criteri perequativi indicati nell'art. 82 del PO e la realizzazione di filtri a verde che segnano il confine tra l'area urbana e il territorio rurale.

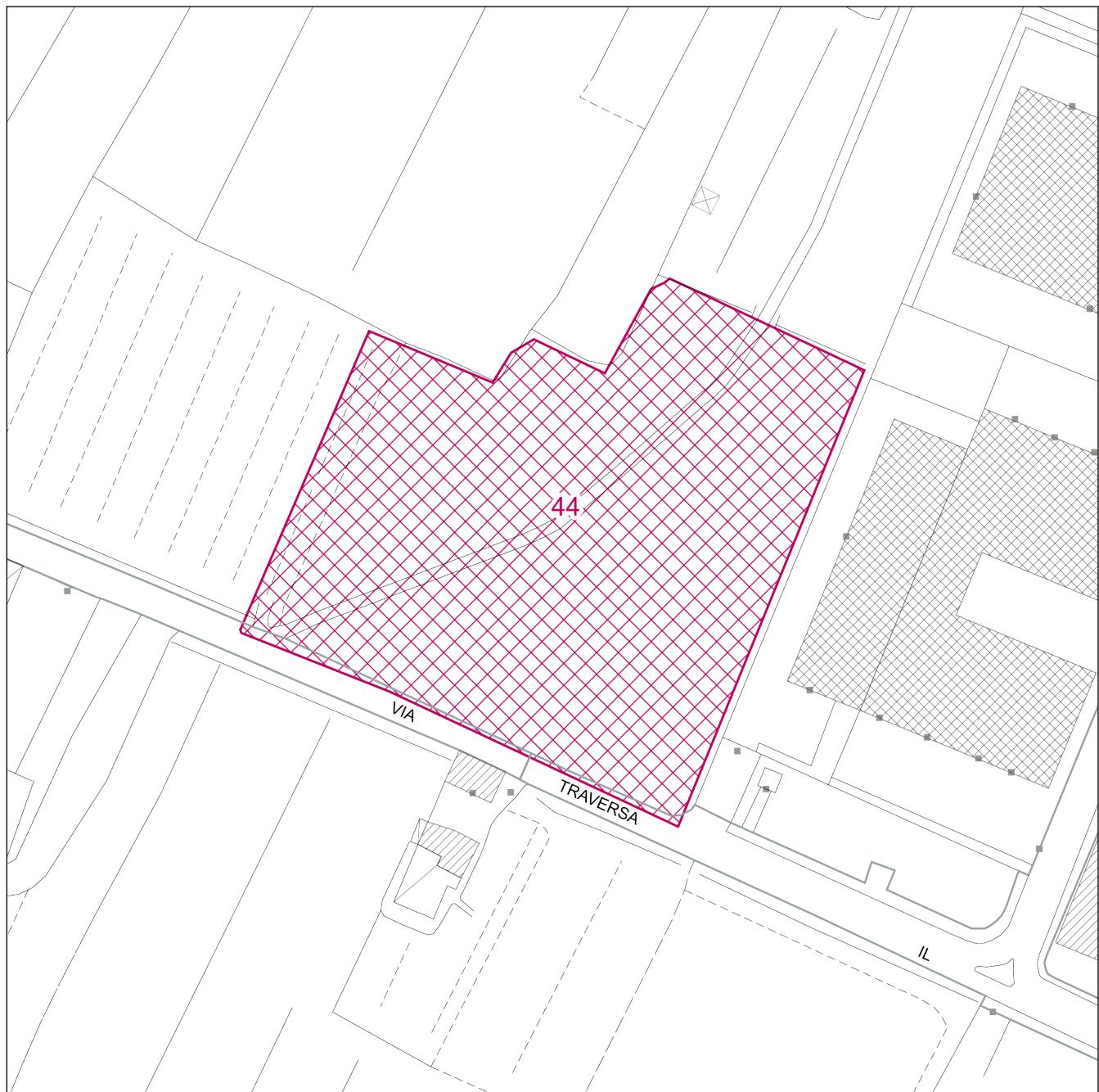
**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 45

P.G.: 221167      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Tosetti Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 91 - Particella 975

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreno posto in fregio alla via Paronese e classificato dal PO in parte ad aree per spazi e parcheggi pubblici AP. Il terreno in questione risulta delimitato da via Baciocavallo, via Paronese su due lati e da un fabbricato residenziale con relativo resede. Questa localizzazione si pone in continuità con l'edificato esistente lungo la via Paronese e si ritiene che nel prossimo PO detto terreno possa inserirsi tra quelli destinati a Servizi e Mobilità, come ad esempio Area di sosta per camper, autolavaggio. Si richiede che venga modificata nella tavola dello Statuto del Territorio la perimetrazione dei terreni comprendendoli nel territorio urbanizzato.

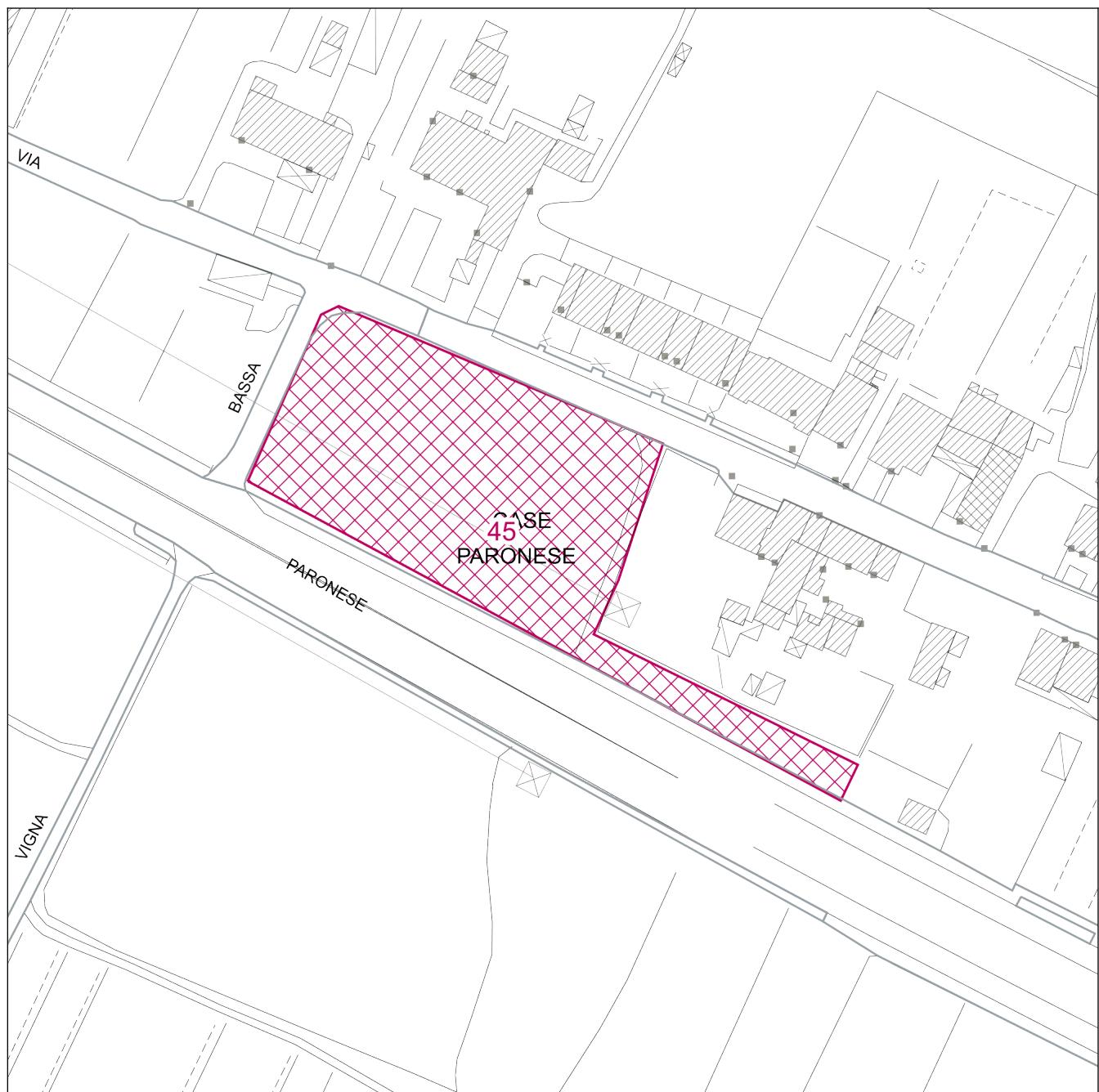
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che l'area in oggetto presenti caratteristiche tali da essere ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali, in quanto spazio inedificato intercluso dotato di opere di urbanizzazione primaria. In accoglimento di quanto richiesto inoltre si ritiene che l'area possa contribuire al miglioramento della qualità degli ambienti urbani e alla regolazione di problematiche climatiche, pertanto verrà inserita tra gli elementi patrimoniali della struttura insediativa "Parchi urbani, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali" nella tavola ST\_PATR\_III.

**Accoglitività:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 46

**P.G.:** 221179      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

## Riferimenti catastali:

Foglio 92 - Particella 124

Foglio 92 - Particella 125

Foglio 92 - Particella 870

Foglio 82 - Particella 872

Foglio 92 - Particella 874

Foglio 92 - Particella 101

Foglio 92 - Particella 695

## Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

### Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

## UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

## Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreno situato tra la Gora del Palasaccio, via del Palasaccio e via di Castelnuovo classificato nella tavola ST\_DISC\_1 del PS adottato, in parte nel territorio urbano ed in parte nel territorio rurale. Il fabbricato che vi insiste è gravemente lesionato e non si ritiene recuperabile con interventi conservativi come previsto dal PO.

Si chiede di considerare la possibilità di prevedere una destinazione edificabile per la realizzazione di un caseggiato a schiera completando l'insediamento esistente con una tipologia residenziale tipica in quell'ambito urbano. L'intervento potrebbe prevedere anche opere di urbanizzazione tra cui la realizzazione di un parcheggio accorpato e delle sistemazioni arboree lungo la gora e la strada verso Castelnuovo.

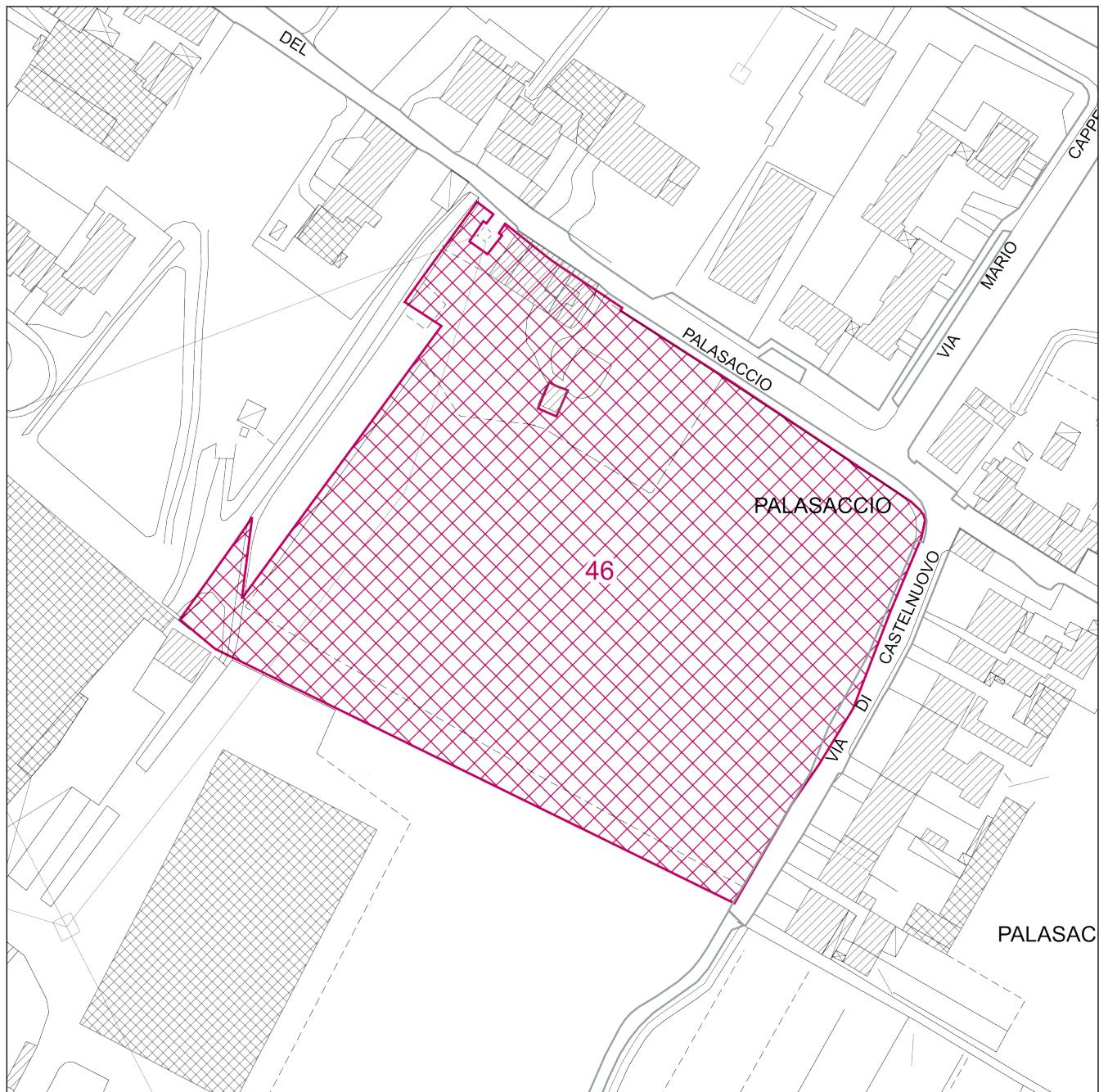
## Controdeduzione tecnica:

La richiesta, così come formulata, è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Pertanto l'osservazione risulta non pertinente.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 47

P.G.: 221188      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Gentili Giampaolo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobile Viacconi srl

### Riferimenti catastali:

Foglio 70 - Particella 200

Foglio 70 - Particella 201

Foglio 70 - Particella 202

Foglio 70 - Particella 222

Foglio 70 - Particella 229

Foglio 70 - Particella 985

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Statuto

ST\_PATR\_II\_IV - Elementi patrimoniali delle struttura ecosistemica e agroforestale

ST\_INV\_II\_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

### Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni di proprietà della società immobiliare Viacconi srl che nella tavola ST\_INV\_II\_IV sono classificati come morfotipi rurali dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle. Tuttavia i terreni limitrofi, aventi le stesse identiche caratteristiche agricole, la stessa esposizione, la stessa quota e stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono stati inseriti nel morfotipo "area agricola di pianura a dominanza del vivaismo ed orticoltura specializzata". Si chiede pertanto la riclassificazione del terreno in questione attribuendo il morfotipo "area agricola di pianura a dominanza del vivaismo ed orticoltura" con la possibilità di esercitare attività di vivaismo, ortovivaismo e vasetteria.

### Controdeduzione tecnica:

Il Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle (art. 17, comma 9 Disciplina di Piano) vede la compresenza di aree umide e vivai di modesta consistenza. Pur presentando caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica, tuttavia viene annoverato tra gli elementi patrimoniali (elaborato ST\_PATR\_II\_IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale) quale "matrice agricola di pianura a media permeabilità ecologica".

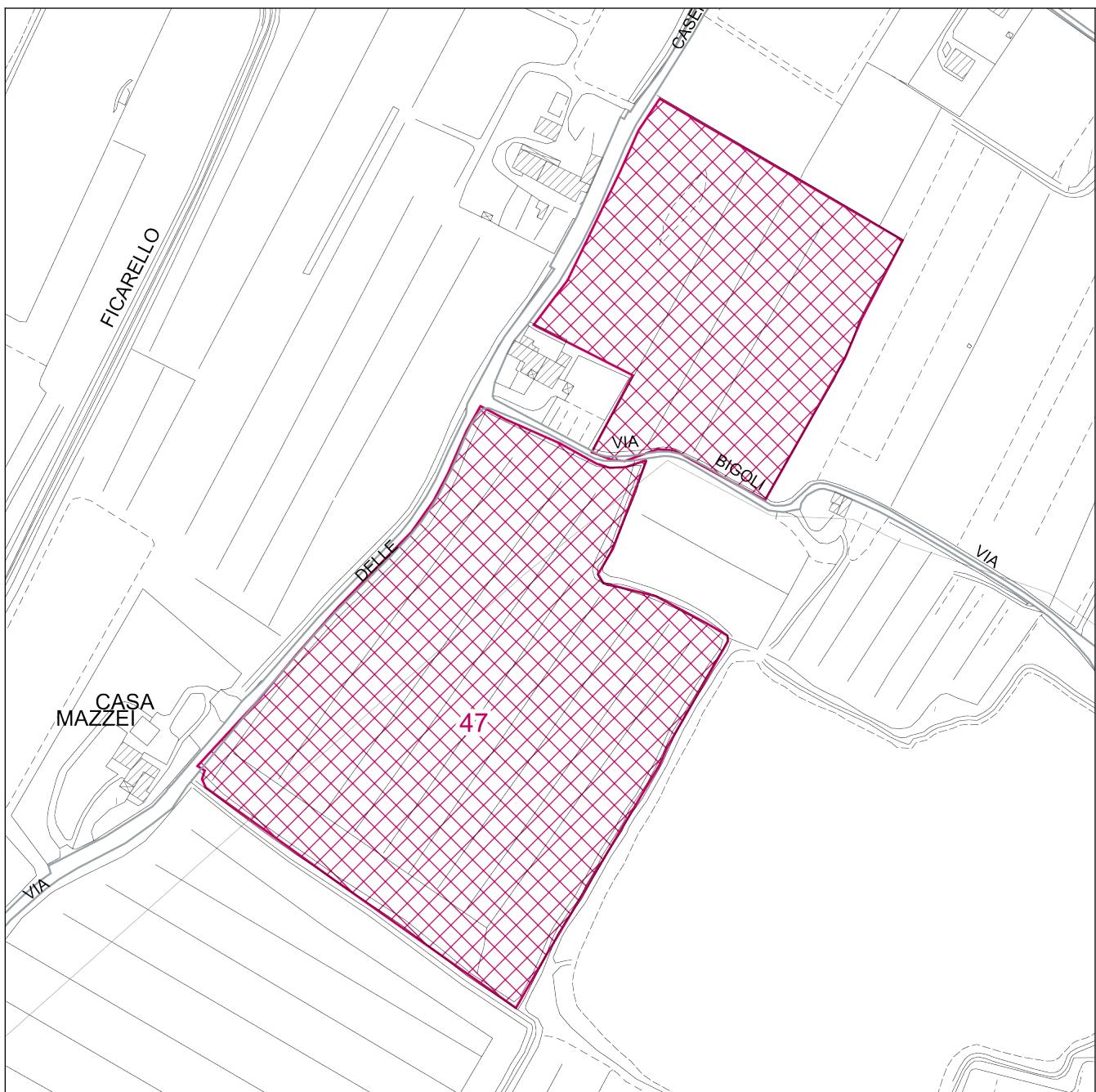
Per tale motivo il Piano Strutturale nelle regole di tutela e disciplina del morfotipo cui l'area appartiene, ha come obiettivo il contrasto all'impermeabilizzazione dei suoli e alla frammentazione degli agroecosistemi e della maglia agraria, la limitazione di pratiche agricole intensive e idroesigenti. Incentiva invece politiche che coniughino la finalità produttiva con forme di conduzione sostenibile e attività complementari, per garantire il rispetto dei valori paesaggistici, delle risorse e della biodiversità.

Tutto ciò premesso, per il riconoscimento del valore del morfotipo in cui l'area si colloca, l'osservazione si ritiene non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 48

P.G.: 221193      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 92 - Particella 948

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area di circa 24.443 mq, situata lungo la via di Castelnuovo ed accessibile anche dal piazzale pubblico in fregio a via Albano Laziale. L'area è quindi ben urbanizzata e presenta le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbano. Nel PS vigente detta area è compresa marginalmente nella struttura agroambientale che si estende direttamente a ridosso degli insediamenti produttivi di Fontanelle. La tavola ST\_DISC\_1 inserisce l'area nel territorio rurale.

Il richiedente evidenzia che l'area potrebbe prestarsi ad una limitata espansione dell'edificato produttivo, senza ulteriori urbanizzazioni, con l'accesso dal piazzale su via Albano Laziale e che presenta tutte le caratteristiche richieste dalla L.R. 65/2014 per essere inclusa nell'ambito urbano. Questo potrebbe consentire una disponibilità di circa 5.000 mq di Se produttiva, con i criteri perequativi indicati dall'art. 82 del PO e la realizzazione di filtri a verde che segnano il confine tra area urbana e territorio rurale e contribuiscono alla determinazione di aree di forestazione urbana.

**Controdeduzione tecnica:**

Considerato il valore paesaggistico ed ecologico delle aree in oggetto e l'evidente continuità con il territorio rurale circostante si ritiene corretta la scelta effettuata dal PS mantenendo in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margini ed impedendo la formazione di nuove margini urbani edificati.

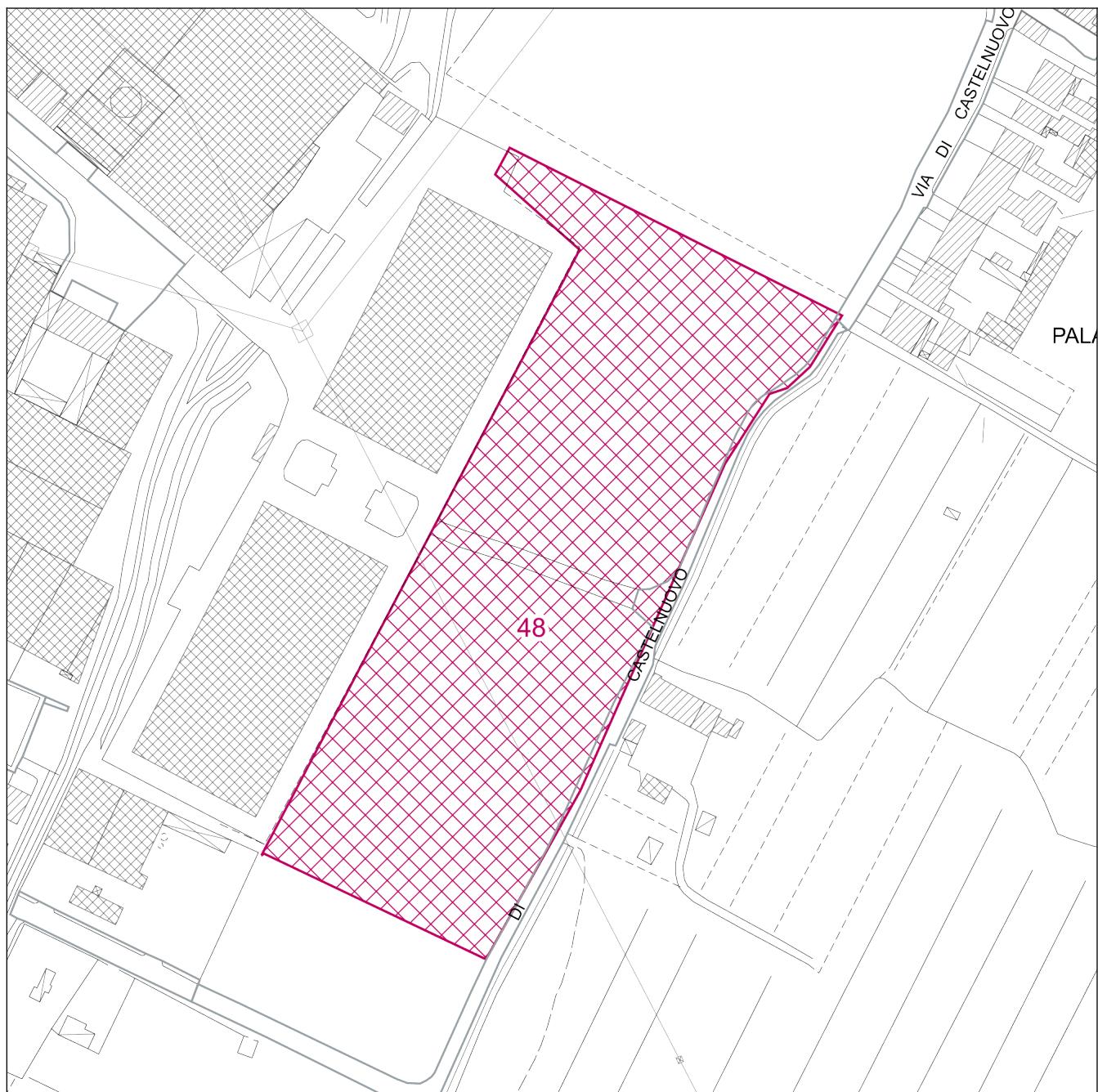
Rispetto poi alle richieste in merito al nuovo insediamento produttivo queste sono da considerarsi non pertinente trattandosi di aspetti che esulano dalle competenze attribuite dalla 65/2014 al Piano Strutturale.

Stante quanto precedentemente affermato, l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 49

**P.G.:** 221196      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 77 - Particella 1812 - Subalterno: 506

Foglio 77 - Particella 618 - Subalterno: 509

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di magazzini artigianali facenti parte del complesso posto tra la via Piazzanese e via Cava. Si evidenzia che l'area urbana che attualmente è compresa nell'ambito V1 del PO, consente l'accesso ai 2 magazzini; nel PS adottato l'area è inclusa nel territorio rurale, non tenendo in considerazione l'attuale stato di fatto e le necessità funzionali di accesso all'opificio. Si chiede tale area si inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato.

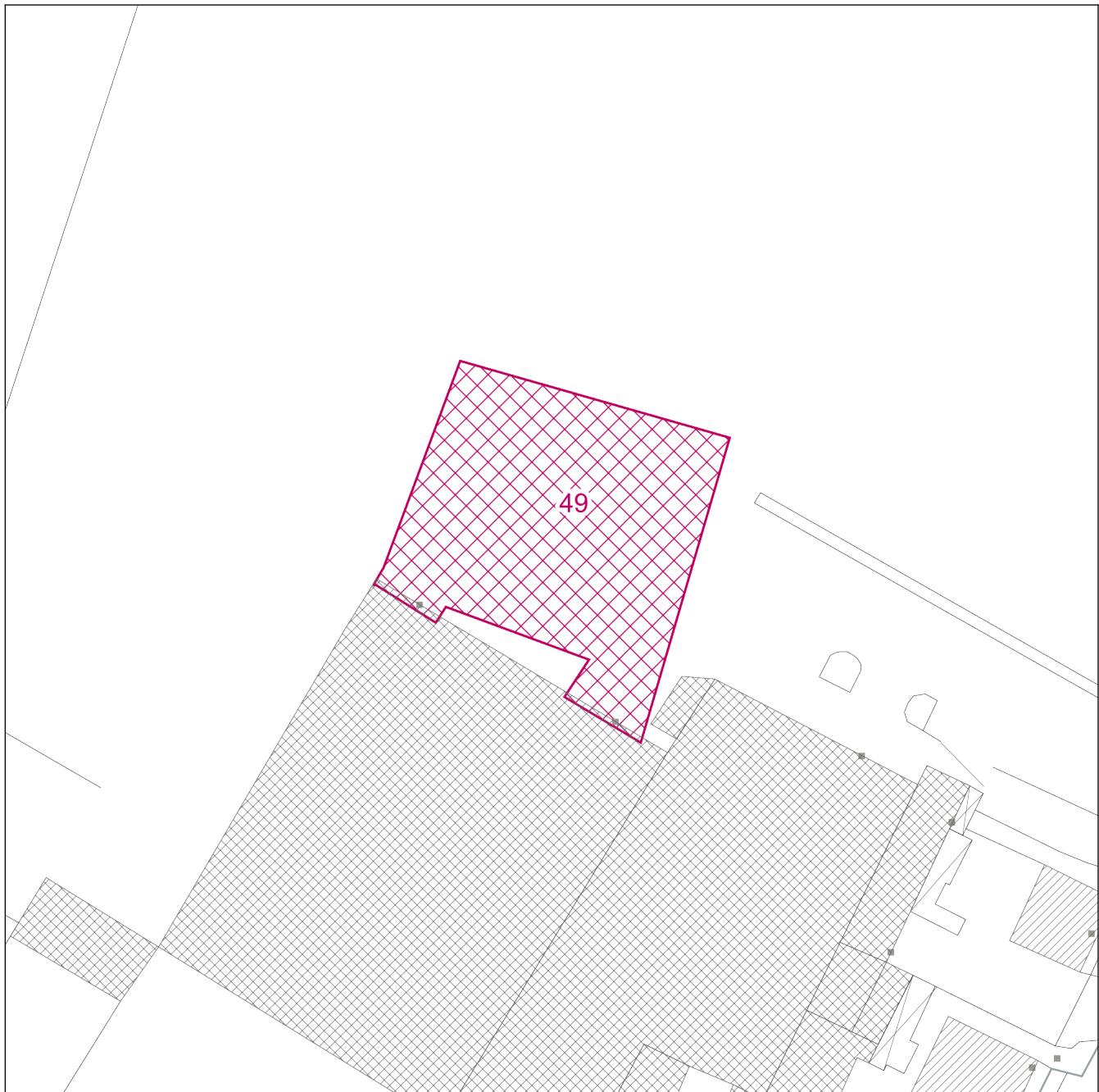
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS.

**Accogliibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 50

**P.G.:** 221288      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bartolini Daniele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Gellino sas di Daniele e Lorenzo Bartolini & C.

### Riferimenti catastali:

Foglio 73 - Particella 929

Foglio 73 - Particella 1287

Foglio 73 - Particella 1371

Foglio 73 - Particella 1399

Foglio 73 - Particella 100

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Disciplina

DP\_1\_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

### Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione è distinta nella tavola ST\_DISC\_1 dal numero 4 con asterisco ( previsioni oggetto di conferenza di copianificazione) e nell' elaborato DP\_1\_1 dalla scheda n.04. Si richiede che la scheda 04 nella parte descrittiva "Finalità", alle destinazioni d'uso già previste di attività produttive e limitatamente alla sola casa colonica di attività di uffici e commerciali complementari all'attività produttiva siano aggiunte le destinazioni d'uso di commercio all'ingrosso per la parte produttiva e per la sola casa colonica anche la destinazione d'uso commerciale e di uffici non complementare all'attività produttiva. La presente domanda è motivata dalla scarsa domanda da parte dell'area produttiva di funzioni di uffici e commercio all'interno della casa colonica. Pertanto in mancanza della possibilità di offrire le funzioni di uffici e commercio non complementari alle attività produttive, le funzioni complementari non sono sostenibili.

### Controdeduzione tecnica:

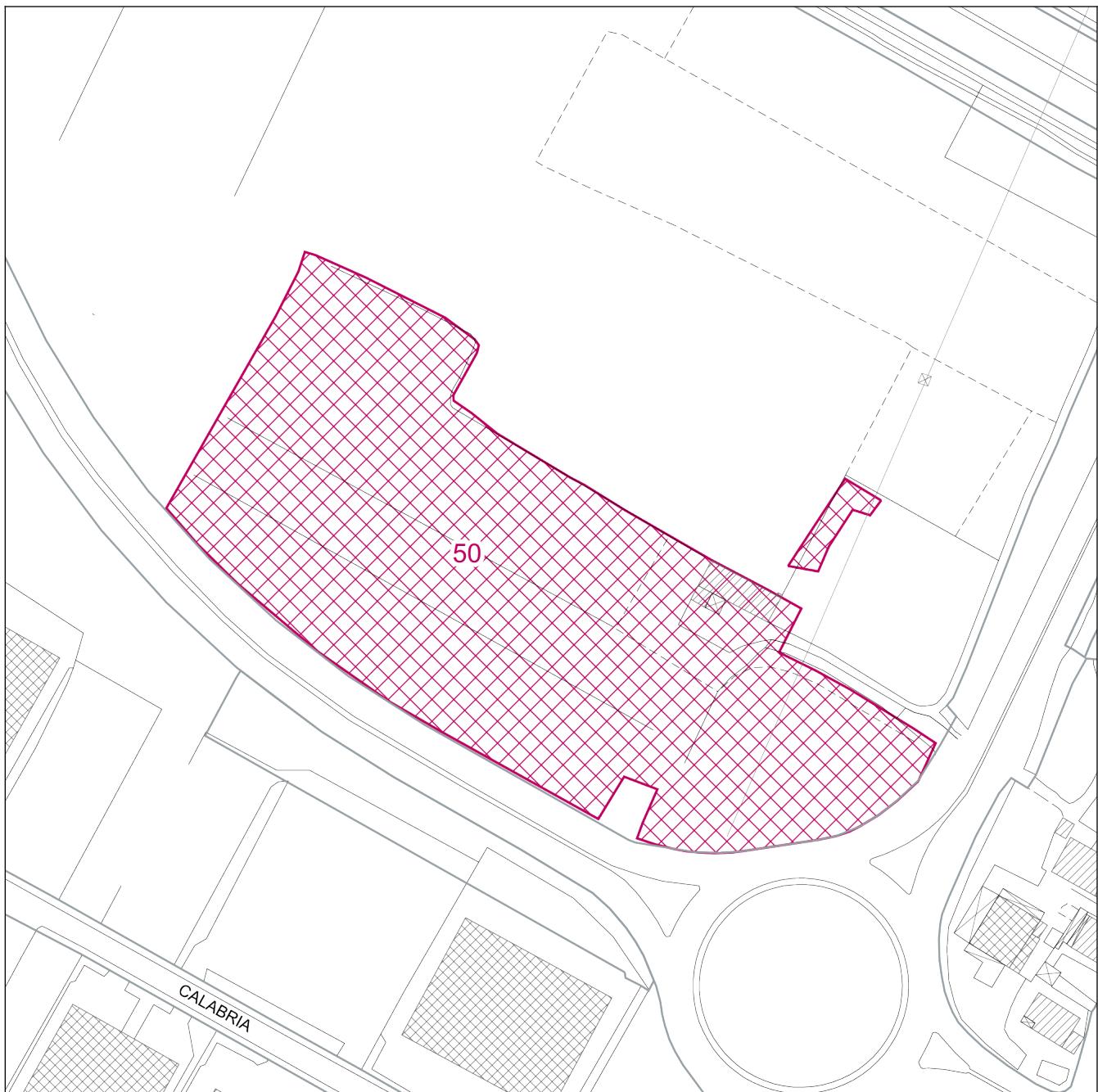
In relazione agli obiettivi promossi dalle scelte strategiche del Piano Strutturale e in parziale accoglimento a quanto richiesto in questa ed in altre osservazioni si ritiene di inserire all'art.81 – Disposizioni generali, in coerenza con quanto, già previsto dall'art. 99 co. 3 della L.r.65/2014, la facoltà per gli strumenti urbanistici comunali o per la disciplina delle funzioni di individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili:

- residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;
- industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 51

**P.G.:** 221308      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Baldi Francesca

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 41 - Particella 427

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno oggetto dell'osservazione è posto in via Fra I Campi nella frazione di Galciana. Ha il fronte direttamente sulla pubblica via ed una consistenza pari a 5.510 mq ed è confinato sui 2 lati da due nuclei di fabbricati residenziali ed è fronteggiato, sul lato opposto alla strada, da un altro gruppo di abitazioni. Ha in sostanza le caratteristiche di un'area urbana identificabile come lotto interstiziale. Si chiede la possibilità di dare continuità al fronte edificato, mitigando l'attuale effetto di area di frangia, cercando di consentire l'inserimento di nuove abitazioni con tipologie e altezze coerenti con quelle del contesto circostante. In sintesi si chiede l'esclusione dell'area dall'ambito periurbano e l'inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato.

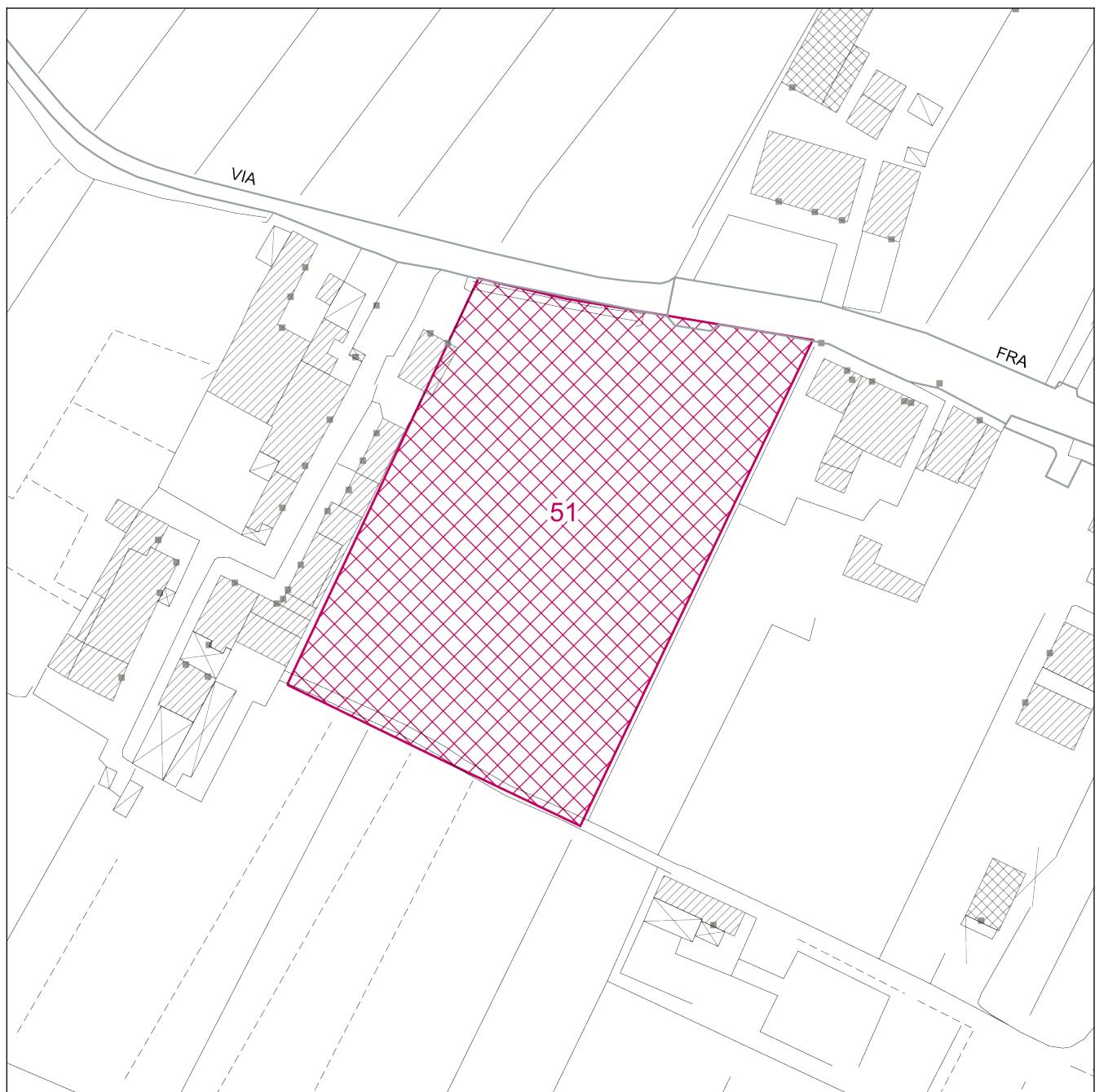
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Per quanto detto l'osservazione non si ritiene accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 52

**P.G.:** 221321      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Pratesi Maurizio

**In qualità di:** Privato cittadino

## **Riferimenti catastali:**

Foglio 96 - Particella 185

Foglio 96 - Particella 368

Foglio 96 - Particella 369

Foglio 96 - Particella 367

Foglio 96 - Particella 264

Foglio 96 - Particella 324

## **Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

### Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

### **UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

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

Gli immobili a destinazione industriale oggetto della presente istanza costituiscono porzione di una più ampia proprietà degli osservanti che si estende a Sud oltre i piazzali di pertinenza oggi esistenti. E' accessibile da via Traversa del Crocifisso, 29. La movimentazione dei mezzi e delle merci trova estrema difficoltà a svilupparsi negli spazi scoperti di pertinenza del complesso industriale, soprattutto per la porzione più a sud-ovest, data la ristretta profondità del resede. La forma dell'attuale resede tergale è frutto di una limitazione dell'area produttiva rispetto all'area agricola, rispondendo più ad una rappresentazione grafica piuttosto che alla funzionalità necessaria. Si richiede di modificare il limite del territorio urbanizzato in modo da consentire, in parallelo al fronte del fabbricato, l'estensione della pertinenza così da poter adeguare il piazzale per la sua piena funzionalità.

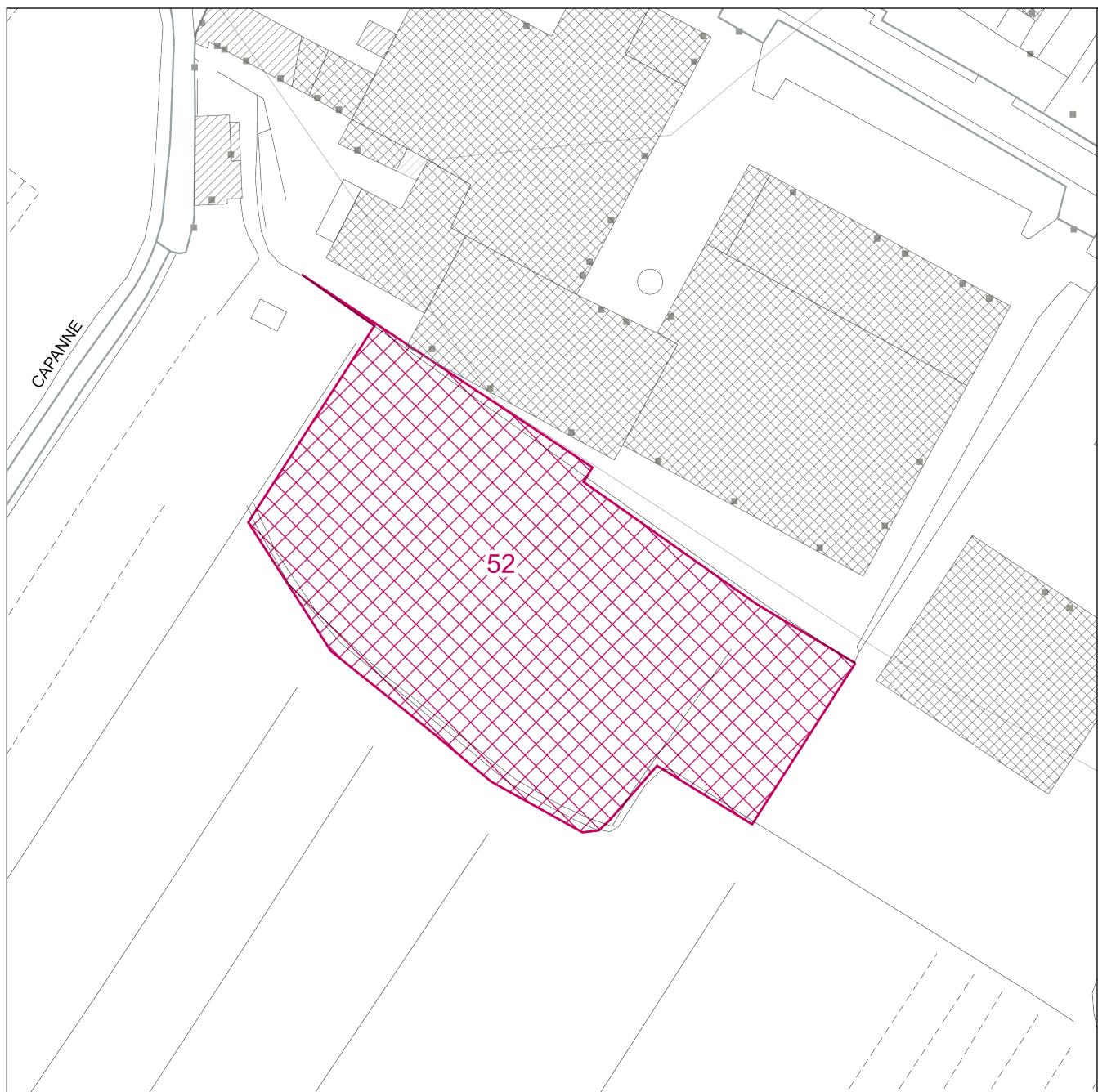
### **Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS. Le modifiche effettuate alle perimetrazioni hanno determinato la modifica dei seguenti elaborati grafici costitutivi del PS: QC\_AE\_1, QC\_AE\_3, QC\_AE\_4, QC\_AI\_1, QC\_AI\_3, QC\_AI\_9, QC\_AI\_10, QC\_AI\_20, ST\_DISC\_1, ST\_INV\_II\_IV, ST\_INV\_III\_2, ST\_PAE\_1, ST\_PATR\_II\_IV

**Accogliibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

## Estratto di mappa cartografica



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 53

**P.G.:** 221329      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bocchino Mario

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 15 - Particella 1833

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto dell'osservazione è classificata dal PO come TSR.1, interna a perimetro urbano. Il PS adottato la inserisce invece nel territorio rurale. La presente osservazione rileva come la modifica della classificazione dell'area sia priva di motivazione, trattandosi di un'area ad ogni effetto inserita nel tessuto urbano, con ampio fronte sulla via di Cantagallo nella porzione di questa via edificata sui due fronti stradali. L'area ha le caratteristiche di un lotto interstiziale ed è in corso la definizione di una proposta perequazione urbanistica che verrebbe inficiata da questa nuova classificazione.

**Controdeduzione tecnica:**

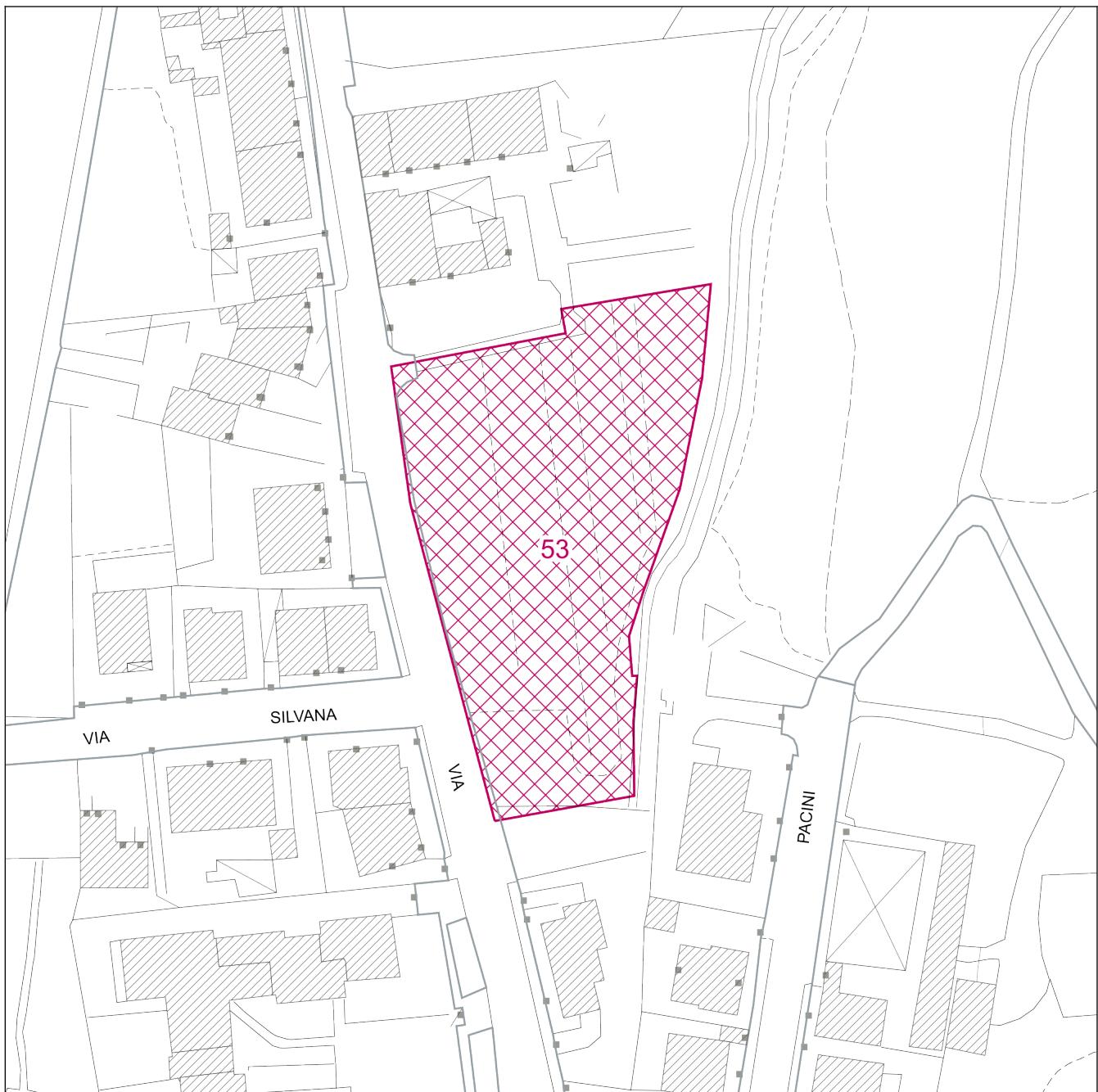
Considerato il valore paesaggistico ed ecologico dell'area in oggetto ("matrice agricola collinare ad elevata permeabilità" - ST\_PATR\_II\_IV) e l'evidente continuità con il territorio rurale circostante si ritiene corretta la scelta effettuata dal PS mantenendo in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margine ed impedendo al contempo la formazione di nuove frange urbane, in accordo con gli obiettivi strategici del Piano.

Stante quanto precedentemente affermato l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 54

P.G.: 221336      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Giovannelli Silvia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

QC\_AI\_19\_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 1 - Centro storico

**Descrizione dell'osservazione:**

Per l'immobile in oggetto è stato approvato nel 2017 un PDR ed è inserito nel P.O. vigente con una volumetria di 21.000 mq per residenza. Il PS adottato inserisce l'immobile tra gli edifici di archeologia industriale nella scheda n.10 con alto valore storico su tutta la via Battisti e medio valore all'interno, per la parte dei magazzini di via Franceschini. Si contesta il PS adottato in quanto:

1- ha violato il principio di legittimo affidamento previsto dalla legge sul procedimento amministrativo in quanto il procedimento che avrebbe portato al convenzionamento del progetto era già in fase molto avanzata ed è stato sospeso a causa del periodo covid e a causa di altri eventi non imputabili alla proprietà. Si chiede pertanto di essere rimessi in termini per la stipula della convenzione.

2- violazione del principio della partecipazione della collettività. Si rileva che il PDR Valaperti è inserito nel PO vigente pertanto il nuovo PS appare adottato in violazione del principio della partecipazione dei soggetti qualificati che hanno un interesse diretto. La proprietà non ha ricevuto alcuna comunicazione del procedimento di avvio in violazione alle norme sul procedimento amministrativo e comunque non ha partecipato al procedimento di formazione del nuovo PS che è caduto durante il periodo covid.

3-violazione del principio di analisi del territorio, efficienza e sostenibilità. Il Comune non ha tenuto conto che l'area su cui insiste il PDR Valaperti è da anni in attesa di trasformazione con strutture fatiscenti ed in stato di degrado. Le scelte della P.A. sono censurabili anche sotto il profilo dello studio e analisi del territorio che non è archeologia industriale.

4-violazione di un interesse pubblico preminente. Si eccepisce che la P.A., se escludesse il Piano Valaperti dal nuovo PS e dunque dal futuro PO, potrebbe essere considerata inadempiente sotto il profilo della carenza di interesse pubblico preminente. Si eccepisce che per dare attuazione all'archeologia industriale del PS sarebbe necessario attendere i tempi del nuovo piano operativo che pianifica il dettaglio delle destinazioni nuove e nuove volumetrie ed attendere la nuova giunta e le nuove elezioni con tempi e costi ulteriori per la proprietà.

5- violazione dei principi di efficienza e di sostenibilità e indeterminatezza del valore dell'area.

6-violazione del principio di efficienza e sostenibilità.

Per quanto sopra esposto si chiede che il PDR Valaperti venga inserito nel nuovo PS previo convenzionamento.

**Controdeduzione tecnica:**

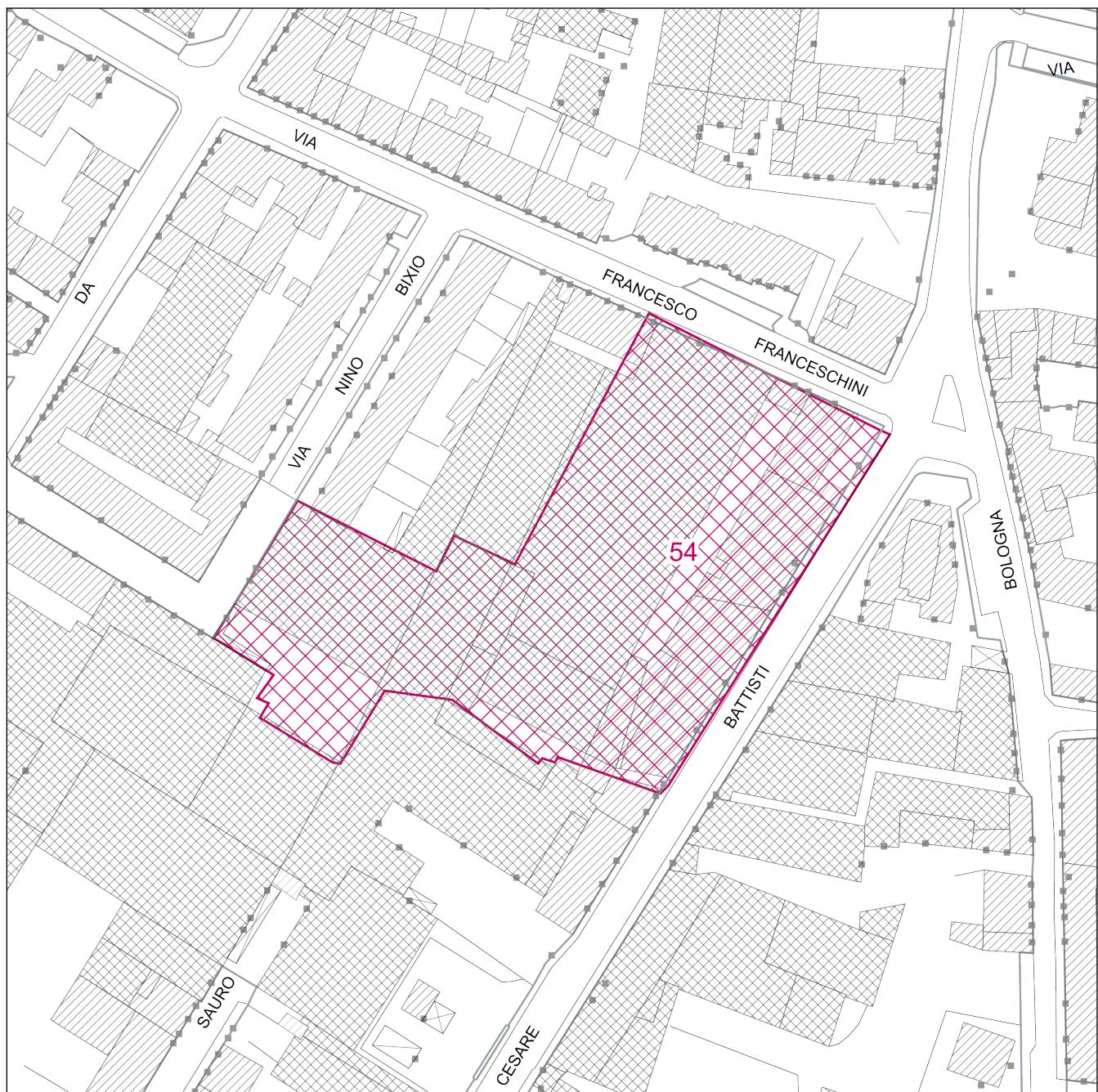
In risposta ai punti dell'osservazione si ritiene:

1. Le disposizioni transitorie del Piano Strutturale risultano coerenti con la giurisprudenza in materia, che considera l'ipotesi di avvenuta stipula della convenzione urbanistica come unica posizione qualificata di affidamento del privato, che non può essere legittimamente modificata dalla pianificazione sopravvenuta (non rilevando in tal senso l'eventuale sola approvazione di Piano di recupero/piano attuativo);
  2. La procedura di avvio del procedimento di formazione del nuovo PS si è svolta nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art.17 e art.36 della L.R. 65/2014 e ne è stata data corretta comunicazione sui siti istituzionali. In base alla normativa vigente non è previsto in fase di formazione del PS l'obbligo per la P.A. di comunicare in maniera singola agli interessati l'avvio del procedimento di un atto di governo del territorio ma di utilizzare idonee forme di pubblicità volte ad avvisare l'intera cittadinanza in accordo con la L. 241 del 1990.
  3. La classificazione e la disciplina dell'area in questione risulta, pur alla luce degli interventi nel tempo intercorsi sul bene, del tutto coerente con le caratteristiche dei beni in esame anche tenuto conto degli elementi valoriali e testimoniali dei medesimi.
  4. Gli interessi pubblici in rilievo sono correttamente espressi dal Piano Strutturale per il tramite anche della classificazione dei beni in questione e della conseguente disciplina prevista per i medesimi, alla luce di un compiuto quadro conoscitivo di riferimento, dal momento che L.R 65/2014 assegna al Piano Strutturale il compito di individuare i beni patrimoniali del territorio ed elaborare una disciplina che li tuteli e li valorizzi;
  5. L'articolazione tra disciplina del Piano Strutturale e del Piano operativo risponde alle previsioni inerenti i due strumenti di cui alla L.R. 65/2014: la concreta e puntuale disciplina conformativa dei luoghi e beni in questione è, pertanto, necessariamente demandata al Piano Operativo.
  6. Non constano allo stato, a conoscenza dell'Ente, eventuali problematiche di sicurezza/salubrità dei beni ed aree in questione che, qualora dovessero venire in rilievo, saranno oggetto di appositi provvedimenti comunali.
- Stante quanto sopra affermato l'osservazione si ritiene non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 55

**P.G.:** 221340      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Gentili Gianpaolo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare Viacconi

## Riferimenti catastali:

Foglio 100 - Particella 318  
Foglio 100 - Particella 349  
Foglio 100 - Particella 835  
Foglio 100 - Particella 117  
Foglio 100 - Particella 347

## Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

### Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

## UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

## Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area a Sud del Macrolotto 2, in aperto territorio agricolo che il PS adottato classifica nella TAV. ST\_DISC\_1 in parte come "ambiti di tutela delle aree perifluivali e delle aree umide" ed in parte quale "territorio rurale". La proprietà ritiene che possano esservi insediate nuove funzioni produttive o funzioni più complesse legate alla ricerca, all'innovazione tecnologica ed al ciclo dell'economia circolare.

A tal fine viene richiesto sia l'inserimento di tali aree fra gli Ambiti Periurbani, sia di assoggettarle alla conferenza di copianificazione con apposita scheda dimensionale.

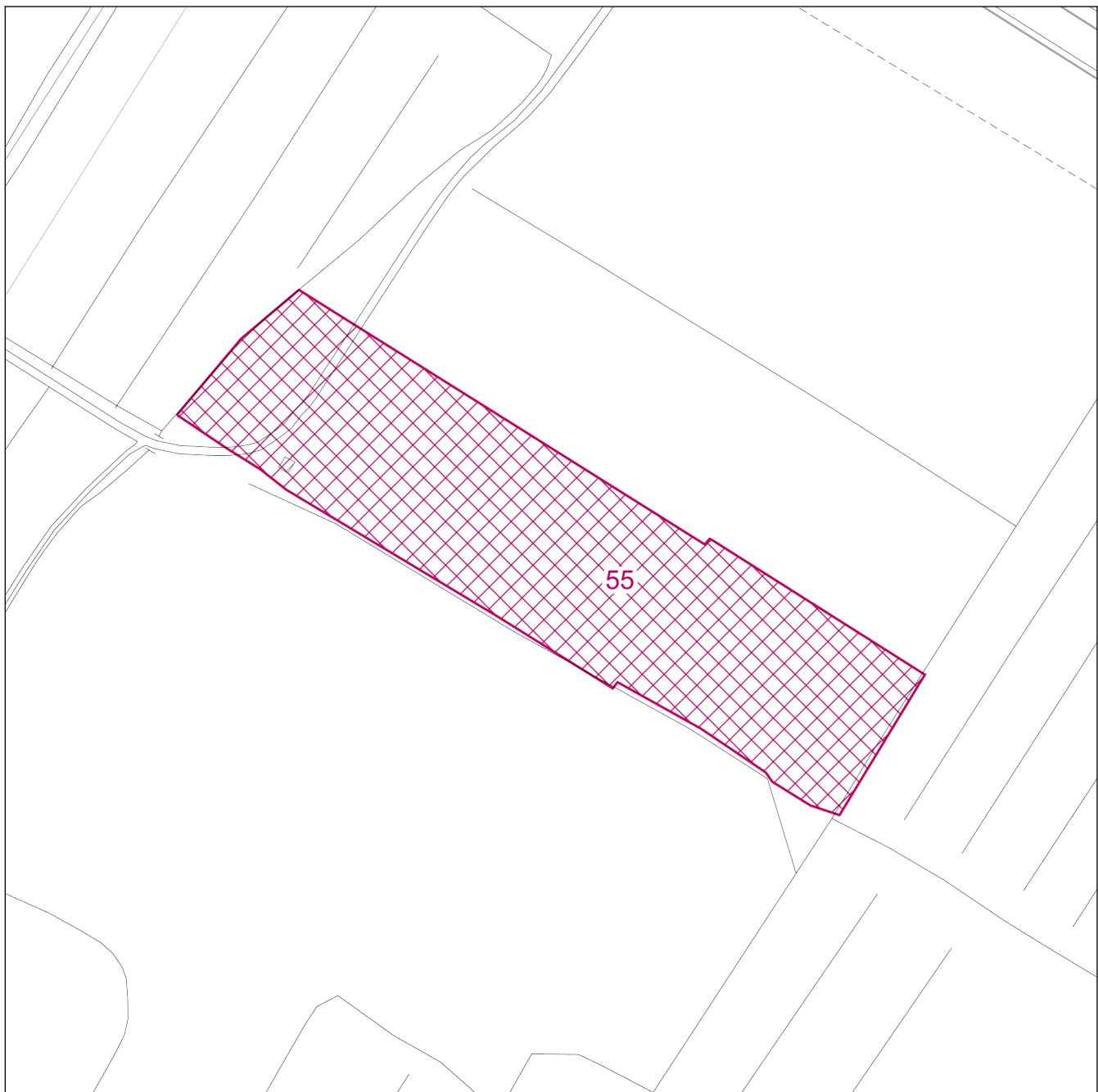
## Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione in quanto collocate in un paesaggio che ancora presenta caratteri rurali e situato in adiacenza al tracciato della gora Bandita in coerenza con l'obiettivo strategico dell'A.C. di mantenere in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole e non contribuire alla frammentazione delle aree agricole. Stante quanto detto fino ad ora, si considera l'osservazione non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 56

**P.G.:** 221128      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bragagni Ettore

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 76 - Particella 1570

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad un terreno posto in via I Maggio che pur essendo in continuità con il tessuto insediativo che sorge lungo la via e quindi completamente urbanizzato, è stato inserito nel territorio rurale nel nuovo Piano strutturale adottato. Il terreno risulta gravato dal vincolo cimiteriale. Con l'osservazione si manifesta l'intenzione di realizzare un impianto sportivo all'aperto, ampliando i servizi territoriali della zona densamente abitata, previa richiesta di deroga alla Asl e al consiglio comunale, con l'obiettivo di ampliare la dotazione di servizi per ogni ambito insediativo.

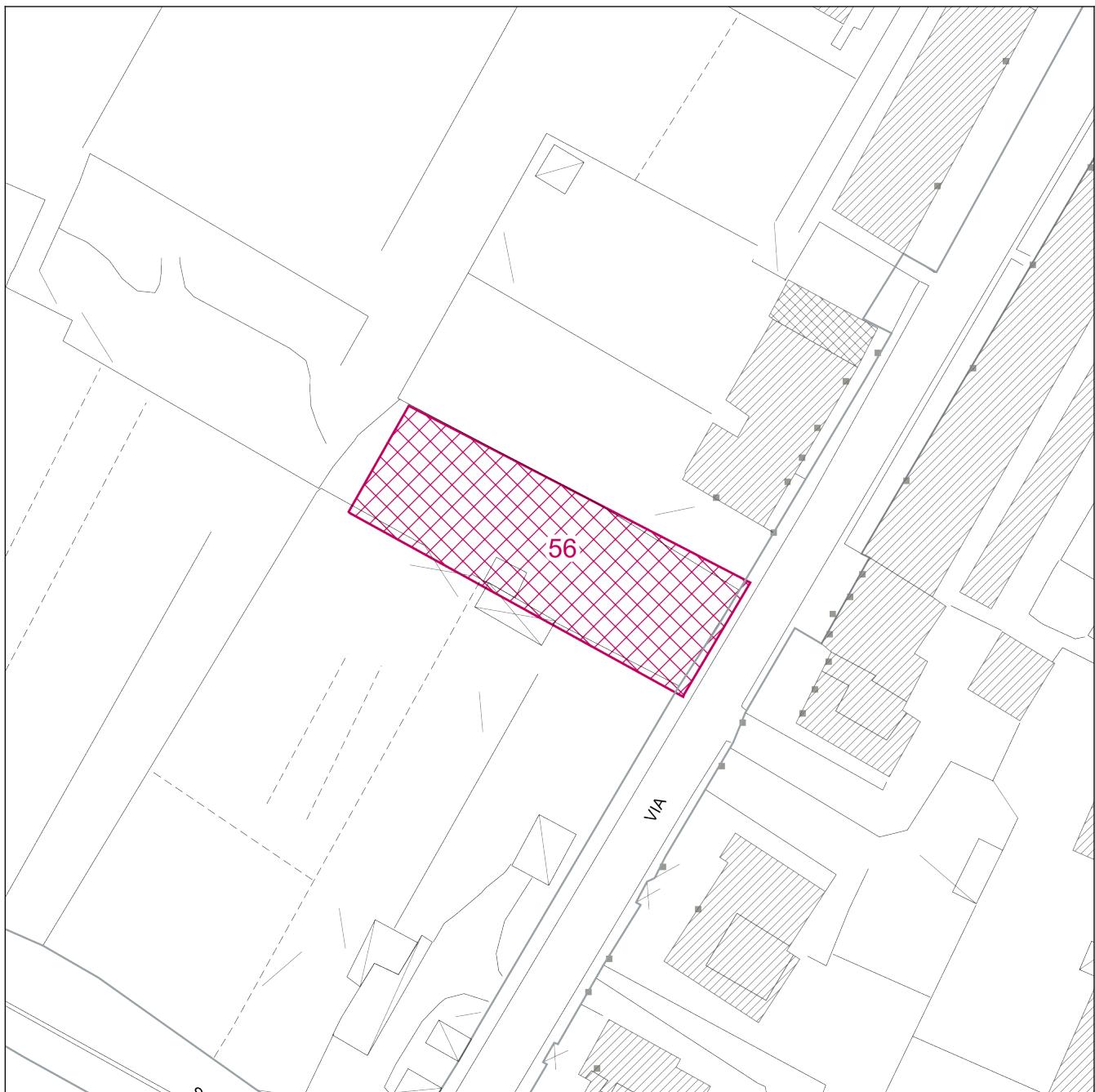
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L'area in oggetto si colloca inoltre in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 L.R 65/2014. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 57

P.G.: 221351      del: 06/10/2023

Presentata da: Bini Franco

In qualità di: Legale rappresentante della società L.D.S. srl

Riferimenti catastali:

Foglio 75 - Particella 167

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Il complesso industriale oggetto della presente osservazione costituisce porzione di una più ampia proprietà della L.D.S. srl. E' accessibile dalla via Inghirami al civico n. 11 e 13 e lateralmente dalla via Stefano Vai. Sede di una importante attività industriale operante nel settore dei tessuti tecnici, ospita tutt'ora in parte lavorazioni "umide" legate al ciclo tessile. L'originaria attività è in parte oggi ridimensionata ed affidata in locazione a nuovi soggetti. L'area oggetto di osservazione ha una consistenza complessiva di circa 12.000 Mq. Il complesso si compone di un unico corpo allungato con una corte interna. Il fronte a Sud sulla declassata ha la palazzina uffici mentre nelle altre tre ali hanno sede le lavorazioni. La presente osservazione è tesa a mantenere la necessaria flessibilità di intervento sul fabbricato, anche per adeguarlo a nuove eventuali esigenze legate al ciclo produttivo. Il PO lo classifica come TP.4; in questo tessuto sono ammessi interventi fino alla RNF, con incrementi fino al 40% del Se in caso di nuovi edifici con altezza fino a 35 mt. Nel PS adottato il fabbricato viene inserito tra gli edifici di produttivo tipologico alla scheda n. 40 – Lavatura e pettinatura lane Via Vai e gli viene attribuito valore "alto" ed è disciplinato dall'art.20 comma 4 lettera b della Disciplina di Piano e art. 25 comma 3.

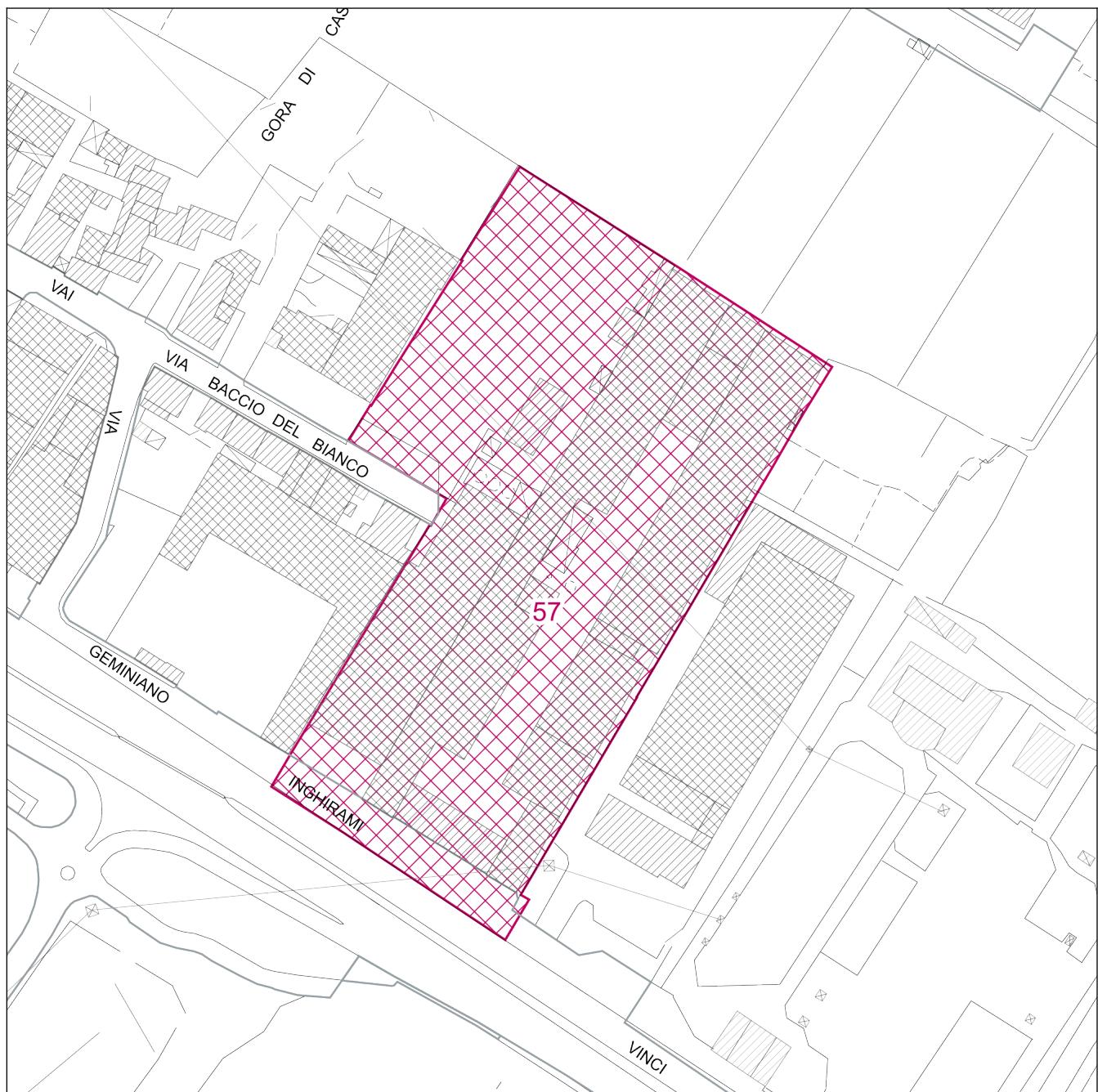
Controdeduzione tecnica:

Il PS adottato riconosce quali Produttivo Tipologico i complessi produttivi che presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici di particolare valore testimoniale. Tra questi è correttamente annoverato il complesso edilizio oggetto della presente osservazione. Si specifica inoltre che il Piano Strutturale, per sua natura, non disciplina gli interventi edilizi sull'edificato, ma delinea le scelte strutturali e strategiche su scala territoriale. Si deduce che l'osservazione non è pertinente visto che fa riferimento alla disciplina del futuro Piano Operativo.

Accogliibilità: Non pertinente

Esito dell'osservazione: Non pertinente

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 58

P.G.: 221377      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Faggi Alessandro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Faggi Costruzioni srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 74 - Particella 1646

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

### Statuto

ST\_PAE\_1 - Individuazione dei paesaggi urbani e rurali

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

### Disciplina

DP\_1\_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area è posta su via del Malfante in prossimità dell'abitato presente con una Superficie Territoriale di 2.331 mq. Si chiede di inserire tale area fra quelle esterne al territorio urbanizzato per interventi di nuova edificazione diversi dalla residenza da assoggettare a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.T. 65/2014.

Nello specifico si chiede che l'area individuata, già dotata di adeguata urbanizzazione, possa essere inserita nell'elenco delle aree suddette al fine di insediare una struttura turistico ricettiva del tipo RTA per complessivi 800 mq di SE disposta su 2/3 piani in armonia con l'edificato circostante. Il dimensionamento del Piano strutturale pertanto dovrà essere modificato al fine di permettere al P.O. di prevederne la realizzazione.

In alternativa alla richiesta suddetta, si fa presente che, l'impresa Faggi Costruzioni srl, proprietaria del terreno ha necessità di realizzare la propria sede aziendale operativa e di rappresentanza, pertanto in subordine si richiede che il Piano Strutturale contenga il dimensionamento di Direzionale e di servizio di 700 mq di SE. Resta inteso che anche in caso di accoglimento di una nuova previsione a destinazione Direzionale e di servizio anch'essa dovrà essere assoggettata a Conferenza di Copianificazione.

**Controdeduzione tecnica:**

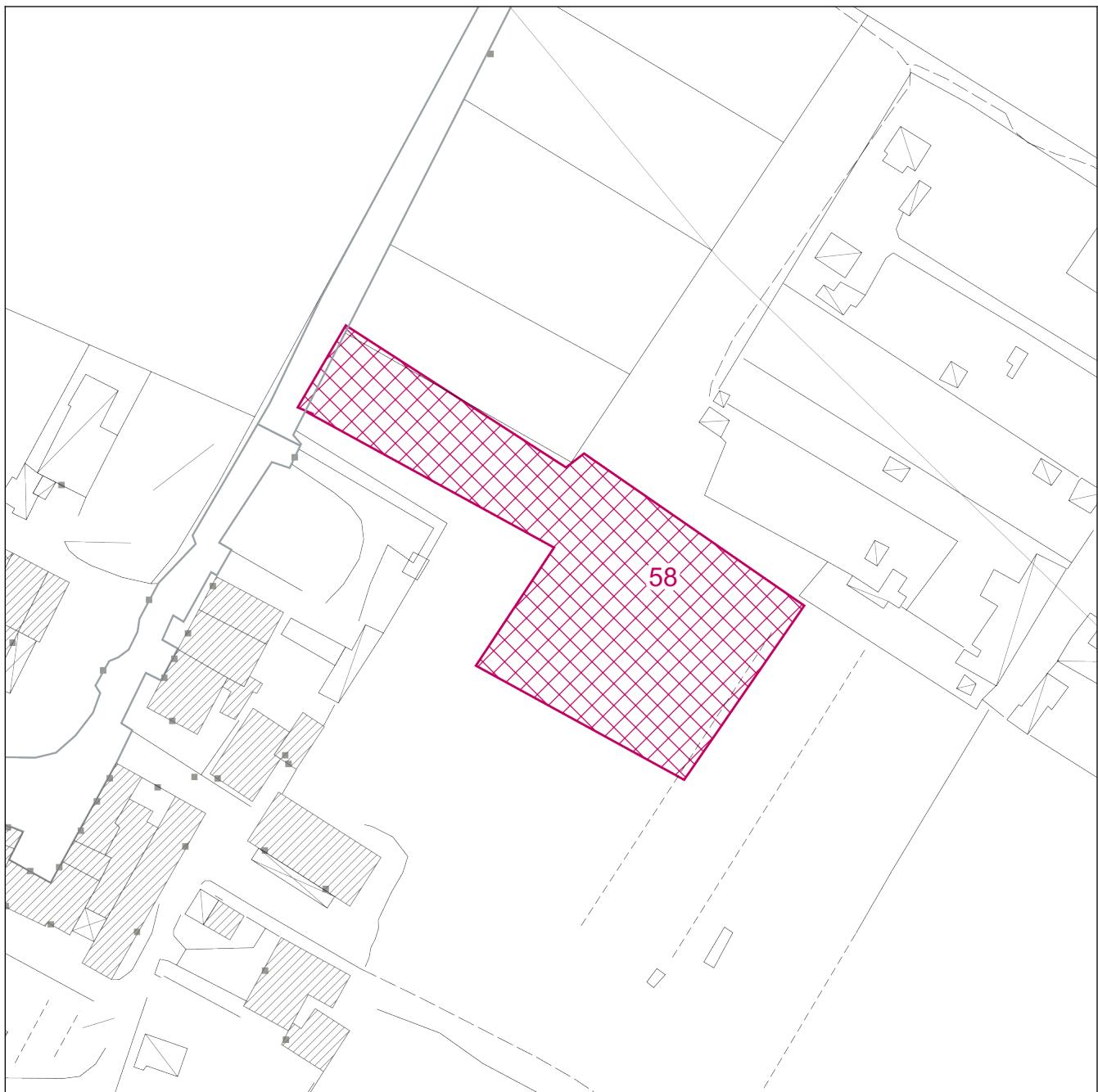
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Pertanto la richiesta di realizzare una struttura turistico-ricettiva o, in alternativa, una sede aziendale in quel'ambito configge, con quanto affermato dal Piano sia a livello statutario che strategico.

La richiesta pertanto è ritenuta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica



## OSSEVAZIONE N. 59

presentata con P.G. 221389 del 06/10/2023

A seguito di revisione da parte degli uffici comunali si segnalano le seguenti correzioni per gli elaborati in elenco:

### 1. Osservazione d'ufficio da parte del Servizio Urbanistica, Transizione Ecologica e Protezione Civile , UO Ufficio di Piano

#### a) *Elaborati grafici*

- Elaborato QC\_AI\_15\_Elaborato conoscitivo per la definizione della struttura insediativa : Tessuto storico produttivo fondativo, inserire tabella sintetica con Valori/opportunità e Criticità, presente nella pag. 157 della Relazione Generale ma non nell'elaborato su indicato;

VALORI/ OPPORTUNITÀ'	CRITICITÀ'
Testimonianza del tessuto produttivo di cui si compone gran parte della città storica e contemporanea.	Difficile penetrabilità degli spazi: i tessuti sono rappresentati talvolta da isolati di notevoli dimensioni.
Presenza di spazi aperti che possono entrare in relazione con aree pubbliche.	Quasi totale assenza di spazi aperti pertinenziali a fronte di una superficie coperta che interessa la gran parte del lotto fondiario.
Aree con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale.	Grandi superfici con funzione monospecifiche a valenza produttiva che compongono talvolta nuclei urbani chiusi dove la relazione con lo spazio pubblico è quasi inesistente.
	La tipologia edilizia non consente un facile riuso dei volumi esistenti verso nuove funzioni.

- Elaborato ST-AF-5-ristagni-tr-200-anni ( nord e sud) manca la ctr di sfondo;
- Tavola ST\_PAE\_1 non è stato acceso il layer degli edifici della ctr;
- Tavola ST\_VI\_2\_CS - Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico – Centro storico spostare la scritta “scala 1:2000” ed eliminare “scala 1:15000”;
- Tavola ST\_PATR\_III\_elem\_patr\_strutt\_insediativa eliminare il retino puntinato “Pert\_storiche” perché il tema è campito due volte;
- Tavola ST-VI-2-CS togliere la Gora del Palasaccio;
- Tavola ST\_PATR\_III – eliminare i perimetri delle scuole dal verde patrimoniale – Scuola Pizzidimonte - scuola De Andrè - Scuola elementare a La Querce;
- Tavola ST\_PATR\_III eliminare il perimetro dell'area sportiva riguardante la realizzazione della nuova piscina a Iolo, dal verde patrimoniale
- Tavola ST\_PATR\_III il retino del produttivo tipologico è poco leggibile pertanto è necessaria una modifica del colore e una retinatura più evidente
- Elaborato QC\_AI\_21 – inserire componenti del gruppo di lavoro della società IRIS

#### b) *Elaborato DP.1 -Disciplina di Piano*

- art. 84 comma 3 punto 1 - togliere “dell’archeologia industriale” e inserire “degli edifici produttivi di pregio”
- art. 10 comma 1 inserire “in scala 1:2000”.
- art.14 comma 1 inserire riferimento alla tavola ST\_INV\_I - *Struttura territoriale idro-geomorfologica*

- art. 22 Invariante III: Articolazione dei morfotipi insediativi  
Il PS rappresenta nella tavola *ST\_INV\_III\_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città insediativi della città contemporanea* i seguenti morfotipi:, eliminare ripetizione “insediativi della città” e eliminare contemporanea
- art. 20 comma 7 lett.b) terzo punto, togliere “alle”
- art. 20 comma 14, lett b), unire i primi due punti (errore di formattazione)

**c) Elaborato RN.1 -Relazione generale**

- pag. 16 togliere spazio a Paesaggisti co,
- pag. 22, paragrafo 3.1, correggere allineamento della formattazione
- pag. 27, paragrafo 3.2.1, correggere allineamento della formattazione
- pag. 49, eliminare il refuso “Lo Statuto è dunque”.
- Pag. 49, modificare “Queste regole e principi sono le invarianti strutturali.  
Ritenendo quindi che l’obiettivo della pianificazione regionale non si limiti all’individuazione del bene ma è necessario ed opportuno che emergano e siano studiate le condizioni e le relazioni che gli consentono di conservarsi e riprodursi nel tempo” con la frase “Queste regole e principi sono le invarianti strutturali, ritenendo quindi che l’obiettivo della pianificazione regionale non si limiti all’individuazione del bene ma che sia necessario ed opportuno che emergano e siano studiate le condizioni e le relazioni che gli consentono di conservarsi e riprodursi nel tempo”.
- pag.236 togliere “Dall’analisi degli standard esistenti e di previsione in relazione a ciascuna UTOE si osserva come il territorio pratese offra nel complesso una quantità di standard esistenti già elevata, con un rapporto di circa 30 mq/abitante. Considerando poi gli standard previsti e gli abitanti progressivamente insediabili dal Piano strutturale, il rapporto sale a 44 mq/abitante. Inoltre, nella maggior parte delle UTOE risulta già soddisfatto anche il limite aumentato di 24 mq/abitante previsto dal Piano, ad eccezione dell’UTOE 6 “Chiesanuova – San Paolo – Ciliani”, in cui però si arriva al superamento di tale valore con il calcolo degli standard in previsione” in quanto la frase è una ripetizione dalla parte sopra.
- Pag. 200 nella frase “I materiali con i quali l’amministrazione richiede la conferenza dei servizi si concretizzano in tre tavole” eliminare richiede e sostituire con “ha richiesto”.
- Pag. 201, eliminare “intende proporre” e sostituire con “ha proposto”
- Nel capitolo 4.2.3 Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali si sostituiscono le immagini con una migliore definizione.

**2. Osservazione d’ufficio da parte del Servizio Mobilità e Infrastrutture**

In riferimento al nuovo Piano Strutturale del Comune di Prato adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 48 del 27 luglio 2023, il Servizio Mobilità e Infrastrutture presenta la seguente osservazione d’ufficio:

- a) Al fine di una migliore lettura della legenda e della Tavola grafica ST\_CS\_1 relativa alla “Classificazione delle strade”, si ritiene apportare le seguenti modifiche. Ai fini esplicativi, si riporta in allegato alla presente, l’immagine di tale Legenda con evidenziate le modifiche da apportare:
- rispetto alla classificazione “A – Autostrade”, modificare il colore del segno da rosso a verde;
  - rispetto alla classificazione “Strada a due carreggiate, ciascuna con doppia corsia di marcia e spartitraffico invalicabile”, eliminare tale dizione e sostituirla con l’inserimento della classificazione “B – Strade extraurbane principali”, con segno di colore viola;
  - rispetto alla classificazione “Strada a carreggiata unica, con una corsia per senso di marcia”, eliminare tale dizione e sostituirla con “C – Strade extraurbane secondarie”, con segno di colore giallo senape;
  - rispetto alla classificazione “D – Strade urbane di scorrimento”, modificare il colore del segno da blu a marrone;

- rispetto alla classificazione “E – Strade urbane di quartiere”, modificare il colore del segno da verde a blu;
- rispetto alla classificazione “F – Strade locali”, modificare il colore del segno da nero a grigio scuro;
- cancellare il segno e la relativa dizione “Infrastrutture viarie di competenza provinciale e regionale” e sostituirla con la dizione “Viale Leonardo da Vinci (S.S. 719) dentro al centro abitato”, con segno di colore rosso.



Adozione 2023

#### CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:  
(art. 2 D.Lgs 30 Aprile 1992, n. 285 e s.m.i.)

- A - Autostrade **(MODIFICARE IL COLORE DEL SEGNO, DA ROSSO A VERDE)**
- **(MODIFICARE IL COLORE DEL SEGNO DA ARANCIO A VIOLA)**  
**LA SCRITTA DIVENTA: "B - Strade extraurbane principali"**
- **(MODIFICARE IL COLORE DEL SEGNO DA GIALLO A VERDE)**  
**LA SCRITTA DIVENTA: "C - Strade extraurbane secondarie"**
- D - Strade urbane di scorrimento  
**(MODIFICARE IL COLORE DEL SEGNO DA BLU A MARRONE)**
- E - Strade urbane di quartiere  
**(MODIFICARE IL COLORE DEL SEGNO DA VERDE A BLU)**
- F - Strade locali  
**(MODIFICARE IL COLORE DEL SEGNO DA NERO A GRIGIO SCURO)**  
**LA SCRITTA DIVENTA: "Viale Leonardo da Vinci (S.S. 719) dentro al centro abitato" CON SEGNO DI COLORE ROSSO**

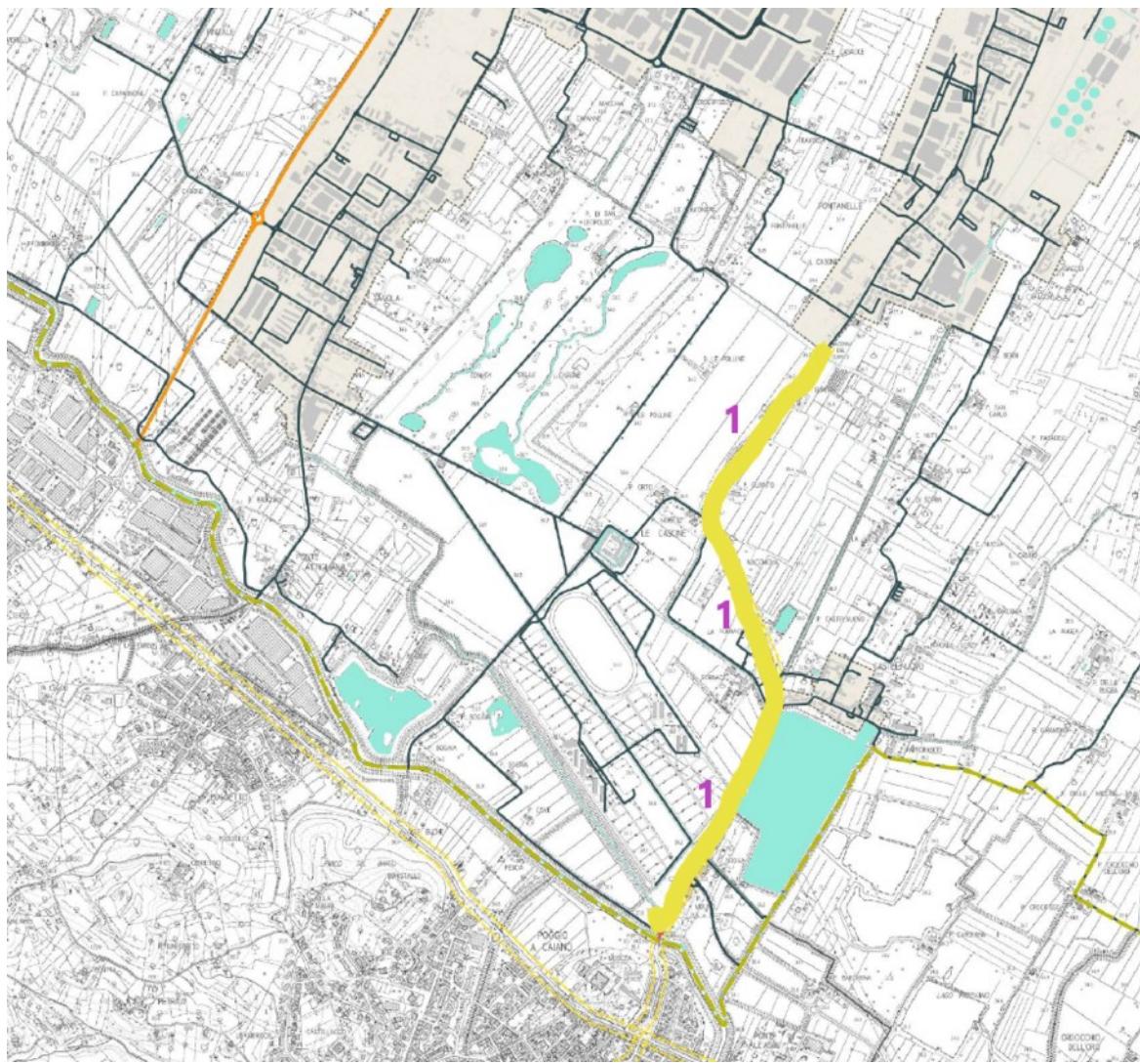
#### ELEMENTI DI CONTESTO

- Stazioni ferroviarie esistenti
- Linea ferroviaria
- Mura centro storico
- Limite comunale
- Perimetro del centro abitato ( art.2 D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 e s.m.i.)

*Immagine “A”*

b) In corrispondenza della Tavola grafica ST\_CS\_1 relativa alla “Classificazione delle strade”, sono stati rilevati degli elementi che si ritiene debbano essere modificati, e/o integrati, e/o inseriti, i quali vengono riportati qui di seguito con riferimento numerico si precisa che, ai fini esplicativi, a tali numeri corrisponde il relativo riferimento sulle varie porzioni della Tavola ST\_CS\_1, allegate alla presente:

1- Tratto di Via Roma da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratto 1)



### *Immagine tratto 1*

2 - Tratto di Viale XVI Aprile da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratto 2)

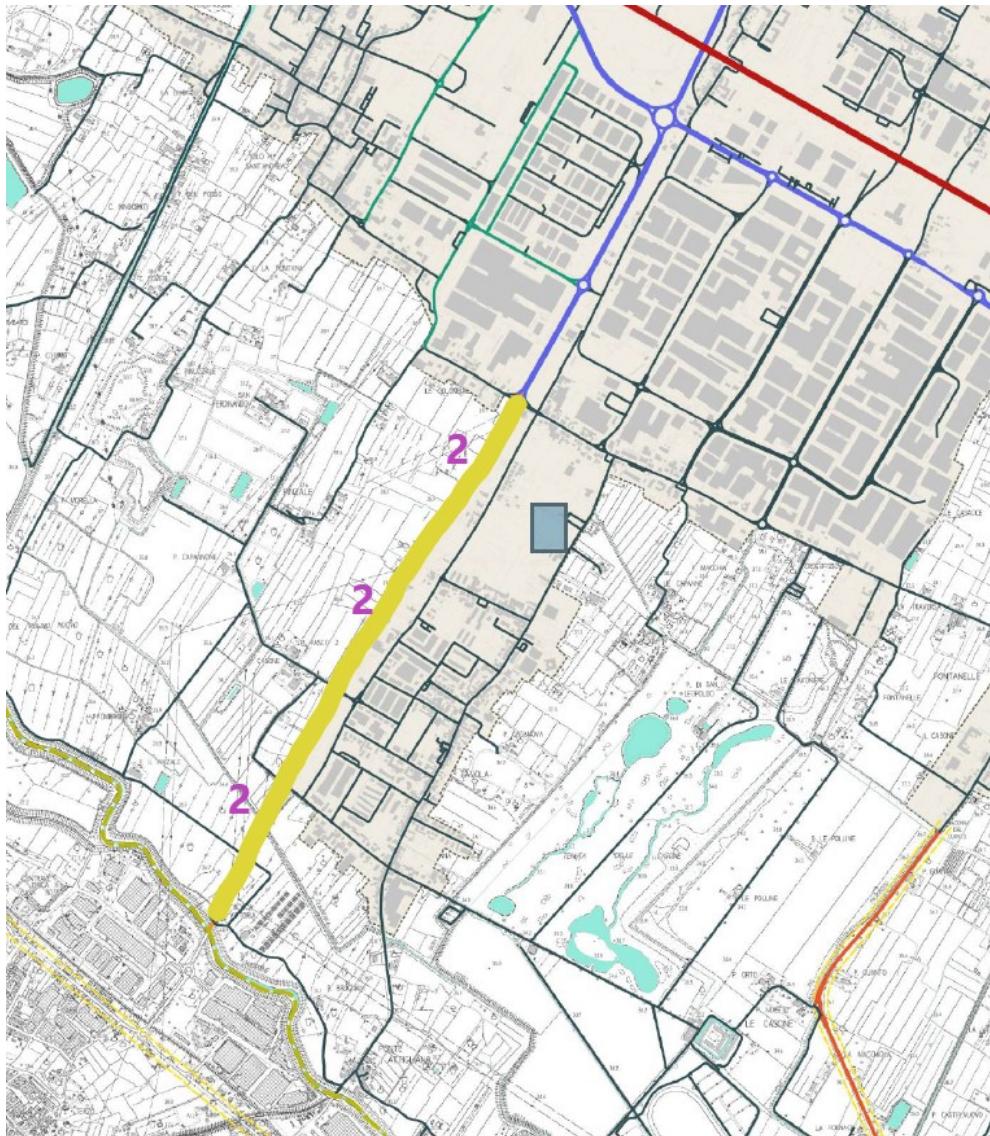


Immagine tratto 2

3 – Tratto Via A. Manzoni-Via Castruccio da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 3-4-5)

4 – Tratto di Via Giulianti da colorare in grigio scuro, con riferimento alla classificazione “F – Strade locali” (vedi Immagine tratti 3-4-5)

5 – Via del Mulino del Cecchi da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 3-4-5)

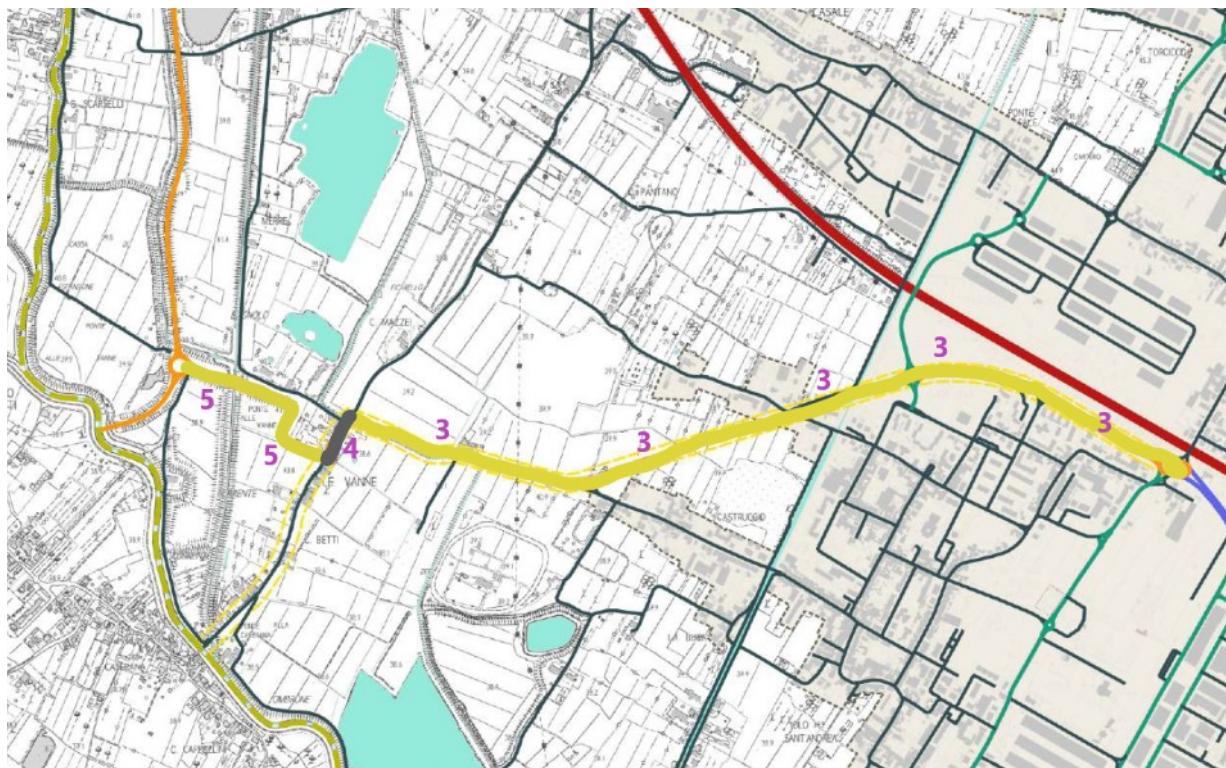


Immagine tratti 3-4-5

6 – Viale dell’Unione Europea, dal confine con il Comune di Quarrata fino a Viale Leonardo da Vinci, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);

7 – Viale dell’Unione Europea, da Viale Leonardo da Vinci fino a Via Simone Weil, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);

8 – Tratto di Viale Leonardo da Vinci (S.S. 719) fuori dal centro abitato (dalla rotatoria di Via dei Trebbi fino al confine con il Comune di Agliana), da colorare in viola, con riferimento alla classificazione “B – Strade extraurbane principali” (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);

9 – Via Hannah Arendt, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 6-7-8-9);

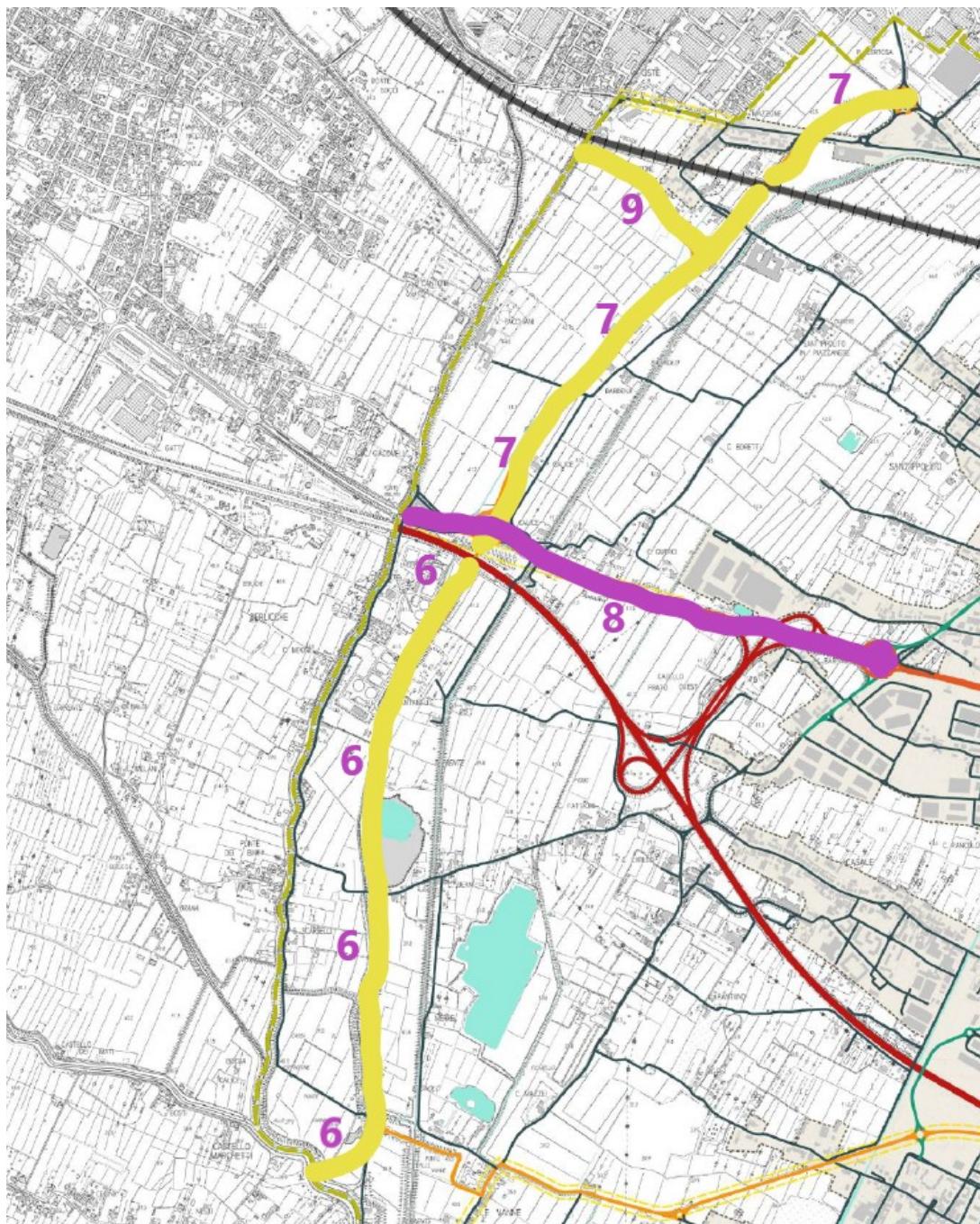


Immagine tratti 6-7-8-9

10 – Via F. Melis, nel tratto esterno al centro abitato, fino al confine con il Comune di Montemurlo, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 10-11);

11 – Via Bologna, nel tratto esterno al centro abitato, fino al confine con il Comune di Vaiano, da colorare in giallo senape, con riferimento alla classificazione “C – Strade extraurbane secondarie” (vedi Immagine tratti 10-11);

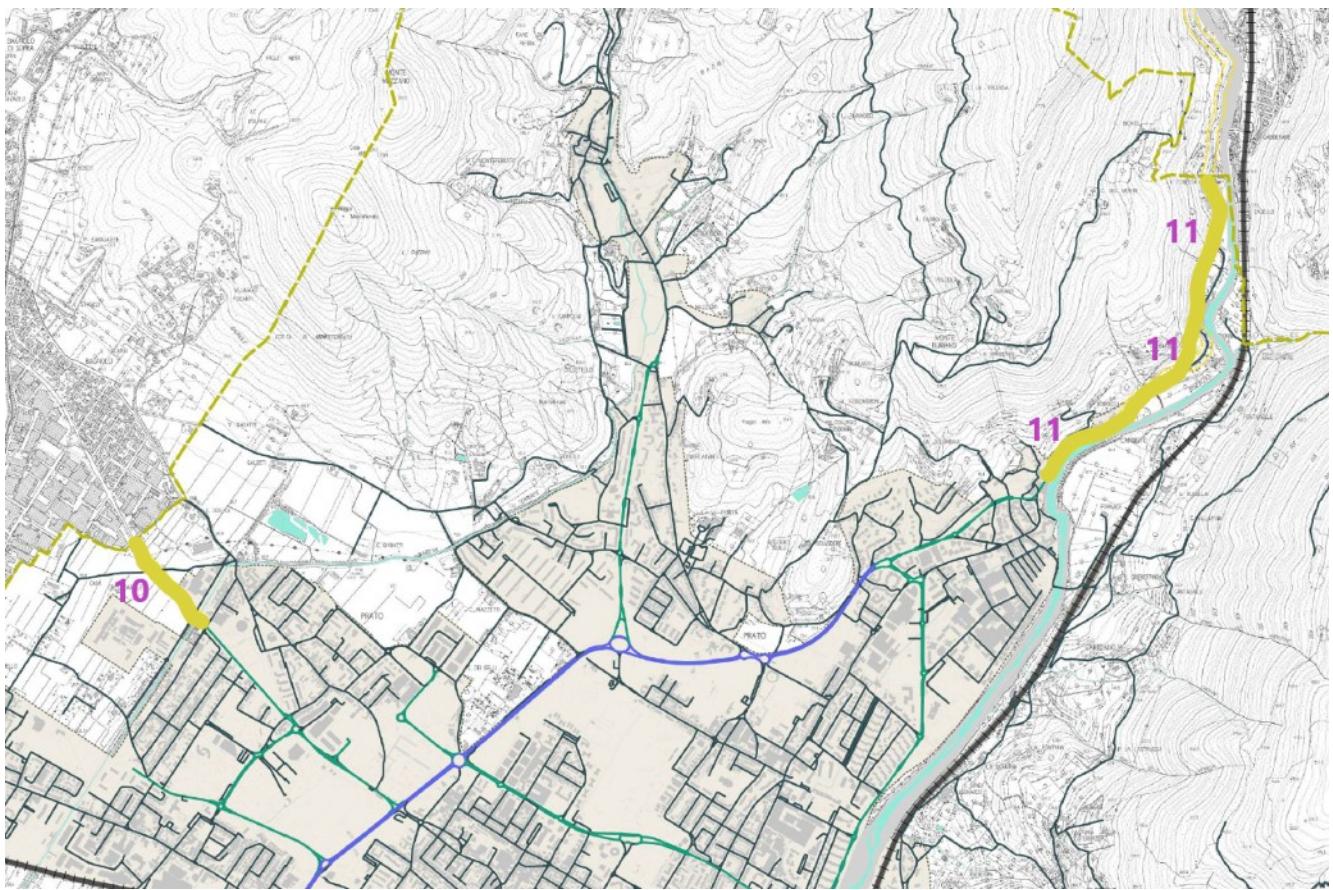
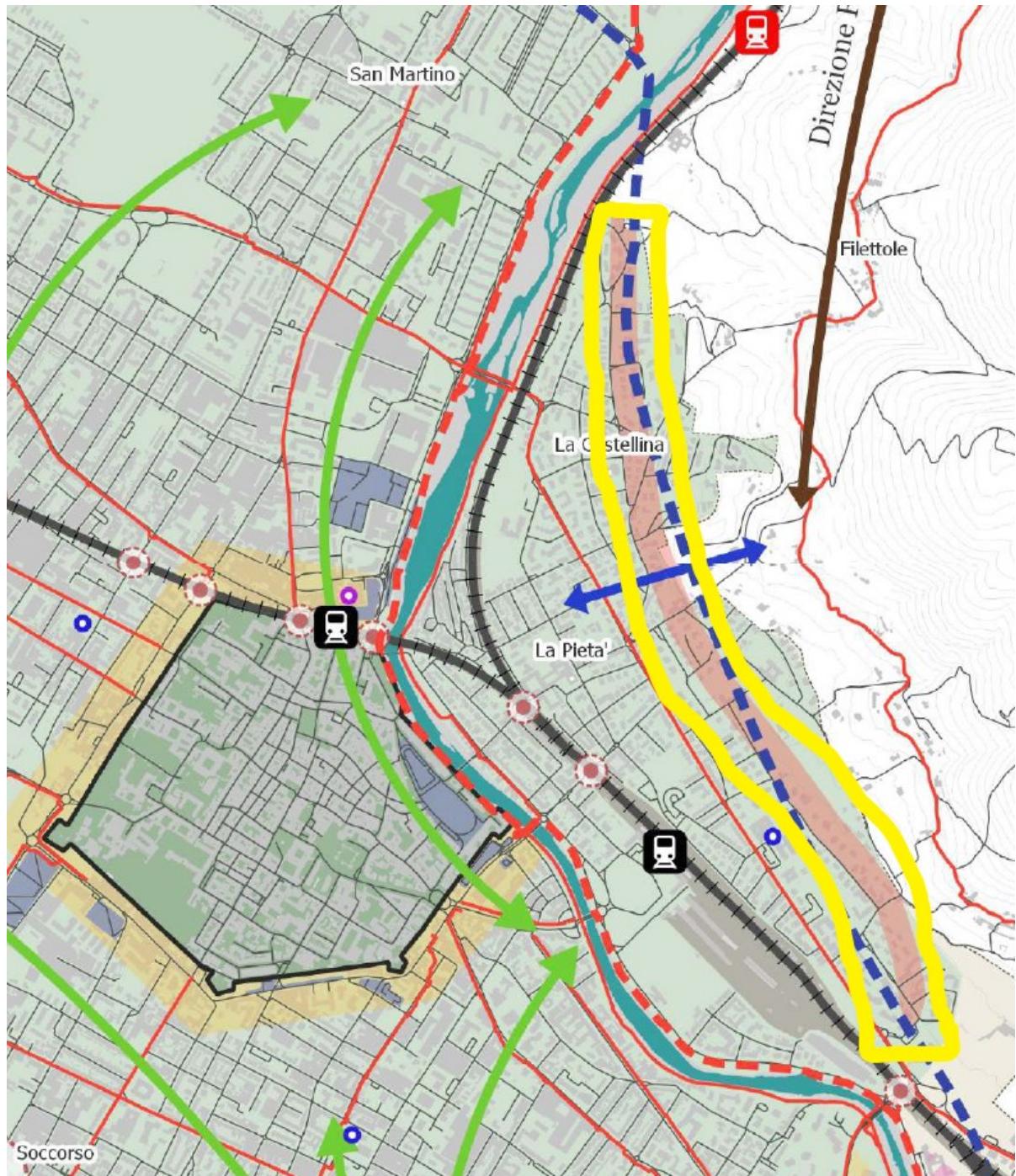


Immagine tratti 10-11

C – In corrispondenza della Tavola grafica STR\_3 relativa a “Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile”, è presente un errore di colorazione di campitura, che anziché di colore rosato deve essere del colore giallo corrispondente in legenda a “Buffer area parcheggio” (vedi riferimento nella porzione della Tavola STR\_3 qui di seguito allegata, con perimetrazione in giallo l’area con la campitura da modificare):



**Risposta:**

L’osservazione è ritenuta accoglibile.

**Accoglitività :** accoglibile

**Esito dell’osservazione:** accolta



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 60

**P.G.:** 221418      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Brugno Roberto

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 55 - Particella 925

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

**Descrizione dell'osservazione:**

Visionati gli elaborati del PS adottato si rileva per il complesso immobiliare in costruzione in via Casale e Fatticci ang. Via Trebbio alla Bardena, una non corretta rappresentazione del lotto di proprietà. Il lotto è tutto interessato dall'edificazione di 8 unità residenziali e relative pertinenze, oltre parcheggio pubblico sul fronte. Il complesso allo stato attuale è al grezzo e da completare, già allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto. L'edificazione del complesso, che la proprietà desidera completare anche visto l'art.99 delle NTA del PO, è stata eseguita in virtù del PdC pg 44765/2007 e successiva VCO pg 71611/2008. Per il completamento sarà chiesto un nuovo atto autorizzativo appena ricevute le prove di laboratorio per le strutture esistenti. Si chiede pertanto che nelle varie cartografie sia corretta la rappresentazione del lotto inserendola nel territorio urbanizzato.

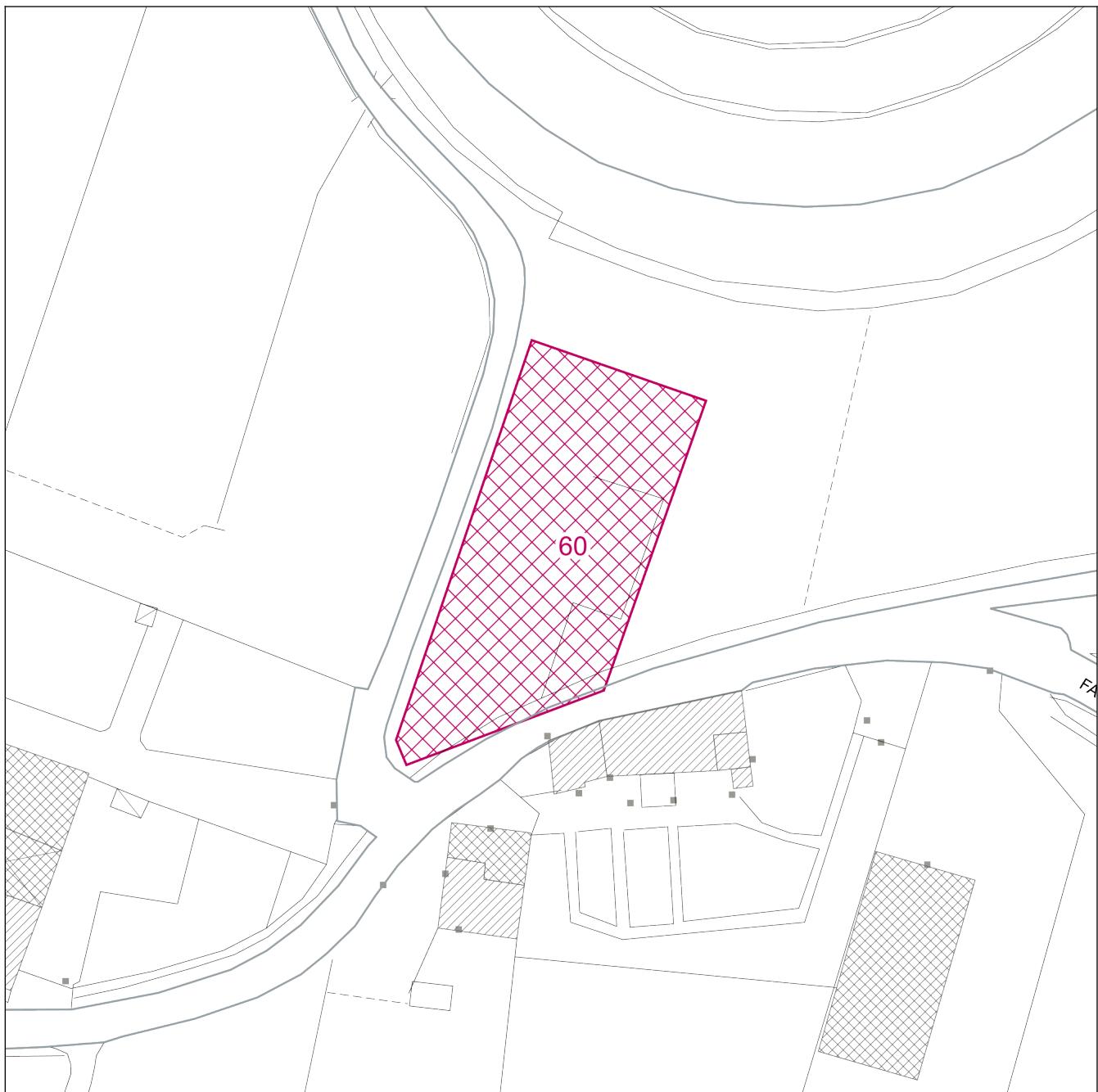
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area nel territorio rurale, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/201, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 61

**P.G.:** 221421      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Brugno Roberto

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

**Riferimenti catastali:**

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

**Descrizione dell'osservazione:**

Identica all'osservazione n. 60 PG 221418, ma su modello osservazioni VAS.

**Controdeduzione tecnica:**

Nessuna

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 62

**P.G.:** 221430      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Chisena Michele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Le Pavoniere golf e country club S.S.D. a.r.l.

**Riferimenti catastali:**

Foglio 102 - Particella 28

Foglio 102 - Particella 29

Foglio 102 - Particella 31

Foglio 102 - Particella 32

Foglio 102 - Particella 154

Foglio 102 - Particella 305

Foglio 102 - Particella 396

Foglio 102 - Particella 397

Foglio 102 - Particella 525

Foglio 102 - Particella 527

Foglio 102 - Particella 528

Foglio 103 - Particella 103

Foglio 103 - Particella 106

Foglio 103 - Particella 121

Foglio 103 - Particella 123

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_PATR\_II\_IV - Elementi patrimoniali delle struttura ecosistemica e agroforestale

ST\_INV\_II\_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione tratta il complesso della Fattoria medicea delle Cascine di Tavola e precisamente la porzione destinata ad impianto sportivo per il golf, oltre alle aree agricole sottostanti il Viale della Fattoria fino al Torrente Filimortula. Il compendio territoriale è interessato dal Parco Agricolo della Piana, oltre ad essere assoggettato al vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D Lgs 42/2004 e parzialmente al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D Lgs 42/2004 per la presenza di corsi d'acqua. Tale ambito territoriale presenta una alquanto articolata varietà di beni che brevemente possiamo indicare con:

- campo di golf a 18 buche, campo pratica, club house, locali di servizio e rimessa, aree a parcheggio, oltre alle aree agricole sopra ricordate. Degli edifici presenti solo l'ex colonica del Podere Leopoldo ha un valore storico testimoniale. La proprietà è interessata ad interventi di valorizzazione che possano risultare compatibili con le caratteristiche e le qualità di tale complesso di beni ed in particolare è interessata ad approfondire la possibilità di promuovere una Comunità Energetica Rinnovabile, con l'installazione di un impianto fotovoltaico in forme compatibili ed all'utilizzazione delle aree agricole per la coltivazione arborea, sia per la produzione di legname che Ornamentale. Il Piano Strutturale adottato riconosce il compendio territoriale di proprietà della scrivente come appartenente al Territorio rurale e quale Ambito di pertinenza di nucleo storico artt. 31 e 34 della Disciplina di Piano, oltre all'appartenenza al Parco Agricolo della Piana artt. 35-36-37-38-39-40. Peraltro riguardo ai temi di interesse sopra indicati si ritiene che la Disciplina di Piano possa essere ulteriormente specificata chiarendo la fattibilità delle attività di valorizzazione precedentemente richiamate, rispetto alle quali nella Disciplina di Piano si trovano solo scarsi riferimenti. In particolare riguardo alla realizzazione della Comunità Energetica Rinnovabile, l'installazione degli impianti fotovoltaici può essere realizzata anche nelle forme dell'agrifotovoltaico, che consentono il mantenimento dell'attività agricola e dell'allevamento, in varie forme che possono risultare ben mitigate ambientalmente oltre all'utilizzazione delle coperture dei tetti e delle aree a parcheggio. Riguardo alla coltivazione arborea nella Disciplina di piano non sono stati trovati specifici riferimenti, dando soprattutto evidenza alla coltivazione agricola ai fini alimentari. In particolare riguardo alla coltivazione arborea si fa riferimento solo alla formazione di corridoi ecologici, mentre non risultano riferimenti riguardo alla produzione di legname e di piante ornamentali. Riguardo a quest'ultimo aspetto i riferimenti che vengono considerati sono esclusivamente quelli del vivaismo. Rispetto a questo sembra invece necessario fare una distinzione tra coltivazione in vaso e quella in terra, che presentano caratteristiche diverse dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

**Controdeduzione tecnica:**

L'area oggetto di osservazione ricade nel Morfotipo delle aree agricole di pianura con elevata presenza di are umide e relittuali elementi forestali (ST\_INV\_II\_IV), negli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali storici (ST\_DISC\_1), nell'area Naturale Protetta di Interesse Locale delle Cascine di Tavola, nella Matrice agricola di pianura a media permeabilità ecologica (ST\_PATR\_II\_IV), nell'area di rispetto al complesso delle Cascine di Tavola, come da decreto ministeriale 23/08/1998. Le Cascine di Tavola rivestono, inoltre, il ruolo di caposaldo del Parco agricolo della Piana.

Dalla lettura in combinato disposto della disciplina cui l'area è sottoposta (art. 16, comma 8 e art. 34), dei testi del decreto ministeriale e del decreto istitutivo dell'area protetta, si possono rilevare i contenuti disciplinari oggetto dell'osservazione, volti a tutelare una zona così delicata e allo stesso tempo preziosa dal punto di vista storico e naturalistico.

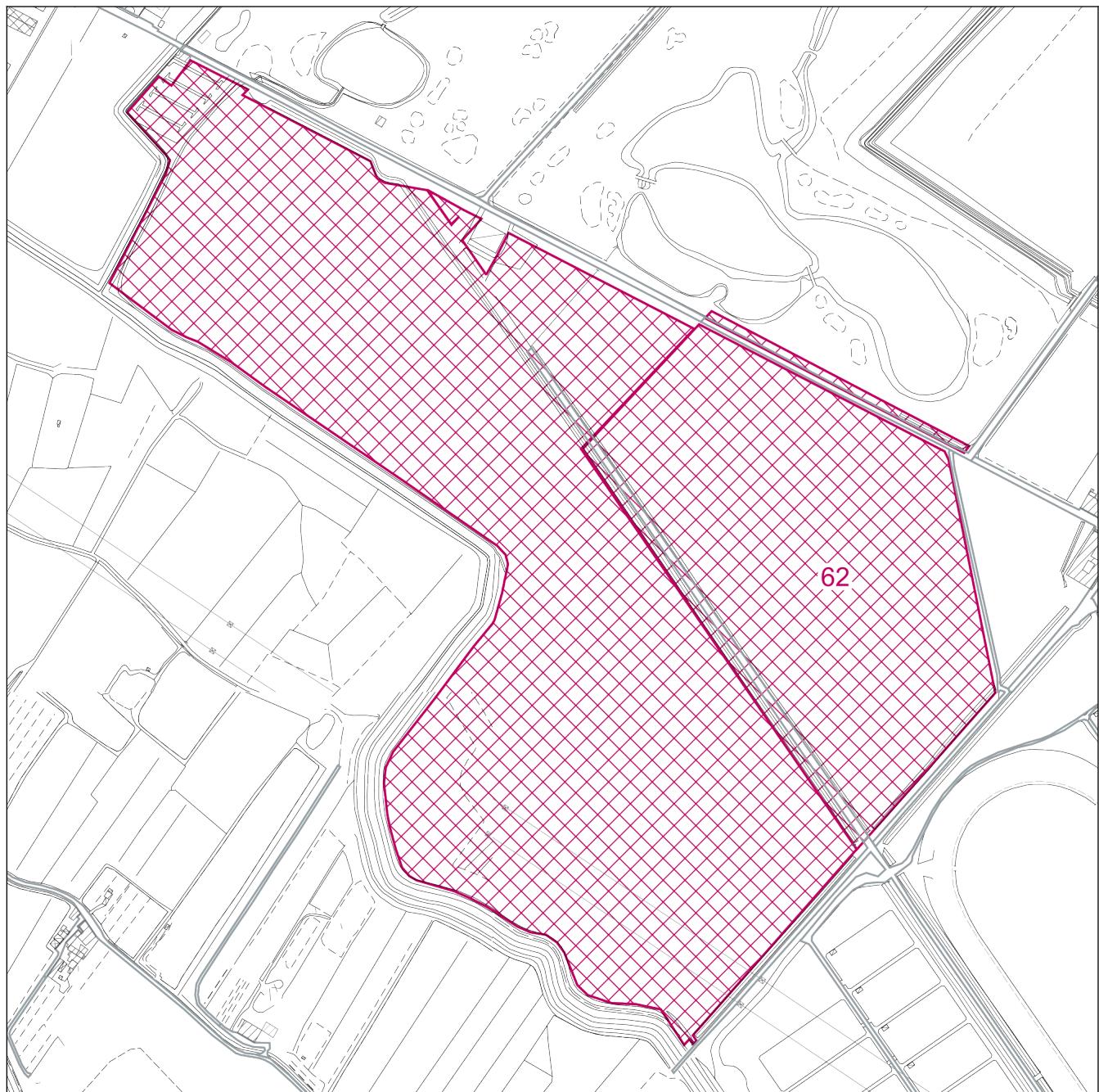
Inoltre il Piano Strutturale, all'art. 34 comma 6, demanda esplicitamente al Piano Operativo la declinazione di una specifica disciplina che contenga anche ulteriori approfondimenti.

Pertanto la richiesta è da considerarsi già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

**Esito dell'osservazione:** Già soddisfatta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 63

P.G.: 221476      del: 06/10/2023

Presentata da: Sanesi Stefano

In qualità di: Legale rappresentante della società Masaccio Estate srl

### Riferimenti catastali:

Foglio 63 - Particella 105

Foglio 63 - Particella 781

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

QC\_AI\_19\_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

### Descrizione dell'osservazione:

Si tratta di una parte del complesso produttivo posto tra la Via Ferrucci e la Via Masaccio (nella fattispecie quella ricompresa nel PT\_19 del vigente POC) che il Piano Strutturale, nella schedatura degli edifici produttivi tipologici, ricomprende nella scheda 19 "fabbrica Fratelli Sanesi". Al riguardo si evidenzia come già nello studio delle fasi di sviluppo storico del complesso, allegato alla scheda, la porzione per la quale si osserva viene collocata nel periodo storico più recente rispetto al resto del complesso. Tra l'altro si evidenzia come già in precedenza l'ufficio si sia espresso nel dare una differente valutazione in ordine alla definizione degli interventi ammissibili sui singoli padiglioni, quelli prospicienti la Via Ferrucci e quelli prospicienti la Via Masaccio (vedasi controdeduzioni alle osservazioni al piano operativo - osservazione n.292 - PG n.223323 del 30.11.2018). Infatti l'ufficio ha ritenuto, "date le caratteristiche precarie di alcune murature", di consentire la tipologia di intervento RNF con prescrizioni riguardanti il mantenimento del sedime.

- 1) In conseguenza di quanto sopra e nello spirito di una fattiva collaborazione all'attuazione delle previsioni urbanistiche, si invita a tenere conto, nell'apposizione dei vincoli di invarianza di quella che è la effettiva situazione degli immobili, in particolare il padiglione lungo la via Masaccio e la porzione lungo la Via Ferrucci a copertura del sottopasso, posta a confine con il pdr 310, al fine di attribuire una consona classificazione agli stessi che consenta la tipologia di intervento RNF su tutti i corpi di fabbrica, eliminando la prescrizione del mantenimento del sedime.
- 2) Dalla lettura della tavola QC\_AI\_1 si rileva una campitura che per intensità del colore celeste sembra essere quella dei "servizi pubblici dismessi", funzione che non è in linea con la situazione del complesso immobiliare.

### Controdeduzione tecnica:

- 1) Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione, costituenti la Fabbrica Fratelli Sanesi quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n.19 - Fabbrica Fratelli Sanesi dell'elaborato QC\_AI\_19\_B e il PS gli attribuisce una rilevanza generale di categoria "alta": tale fabbrica infatti è

praticamente l'unica superstite dello sviluppo industriale iniziato nella prima metà del Novecento con il lungo e regolare prospetto lungo la via Ferrucci e il significativo corpo di fabbrica che si affaccia su via Masaccio che presenta tre livelli, chiara testimonianza del processo a caduta tipica della lavorazione degli stracci.

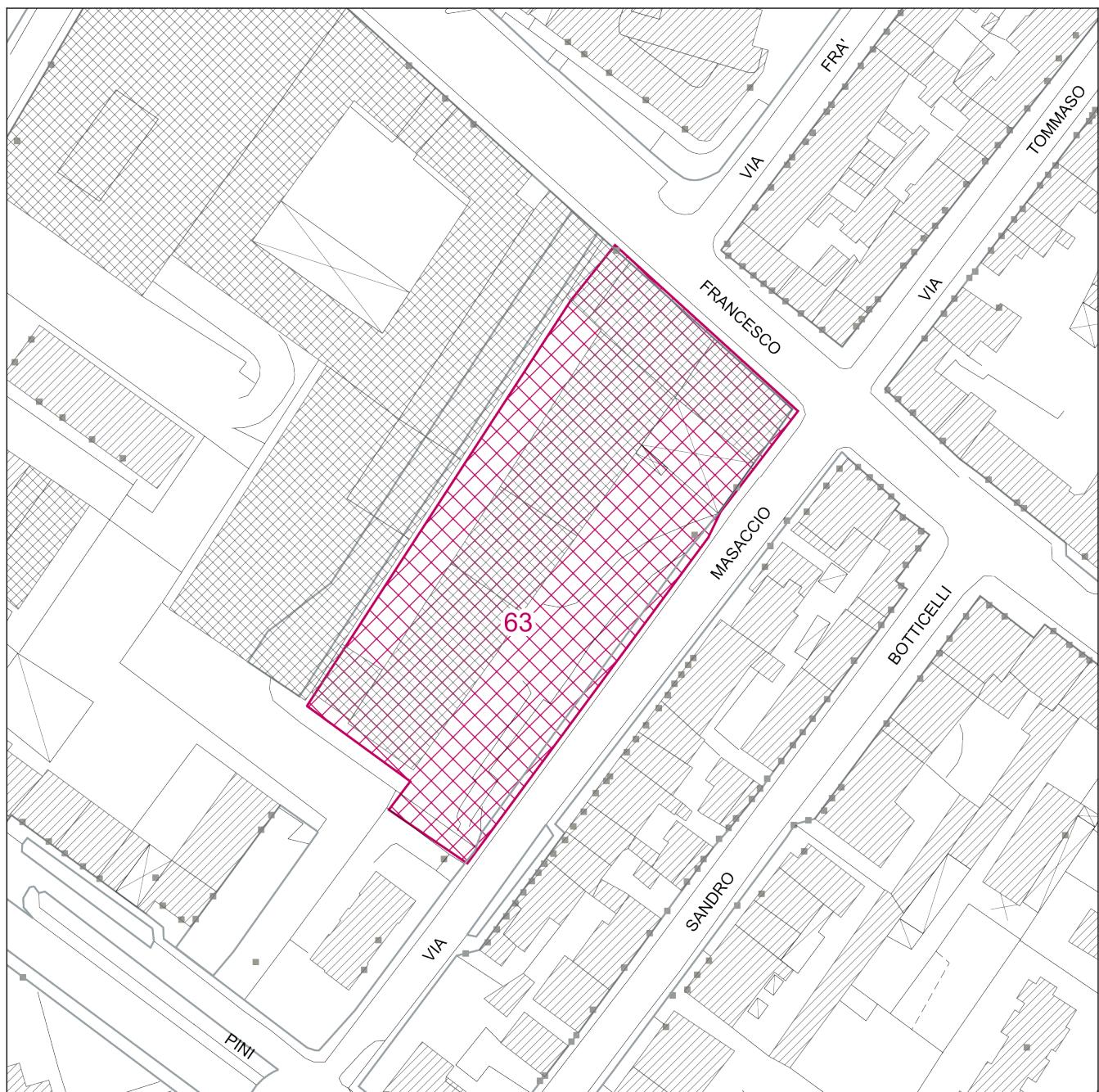
Per tali ragioni si conferma il valore riconosciuto a tali manufatti: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, come presupposto dall'osservante che cita le previsioni contenute nel Piano di recupero e la tipologia di intervento RNF su tutti i corpi di fabbrica, ma sarà competenza del successivo Piano Operativo.

2) Effettuate le verifiche tecniche si procederà alla correzione della legenda dell'elaborato conoscitivo QC\_AI\_1 dove, per un errore materiale, è stata attribuito il simbolo blu rigato visualizzato in cartografia al "Dismesso produttivo" e il "Dismesso servizio pubblico" sarà rappresentato con il simbolo verde rigato in coerenza con la cartografia. Pertanto questo punto è meritevole di accoglimento.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 64

**P.G.:** 221526      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bertazzini Franco Angelo

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

**Riferimenti catastali:**

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreno agricolo con accesso da via di Palarciano 10 e da via delle Lame, inserito in territorio rurale dal Piano Strutturale, e classificato come V1 nel Po vigente.

Si richiede che venga inserito nel territorio urbanizzato in funzione del cambio di destinazione dei due fabbricati produttivi adiacenti al fine di dotare l'intervento di maggiori spazi di relazione. Si rileva che tale porzione è esclusa dal perimetro del Parco Agricolo della Piana nella tavola ST\_PP\_1.

**Controdeduzione tecnica:**

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato.

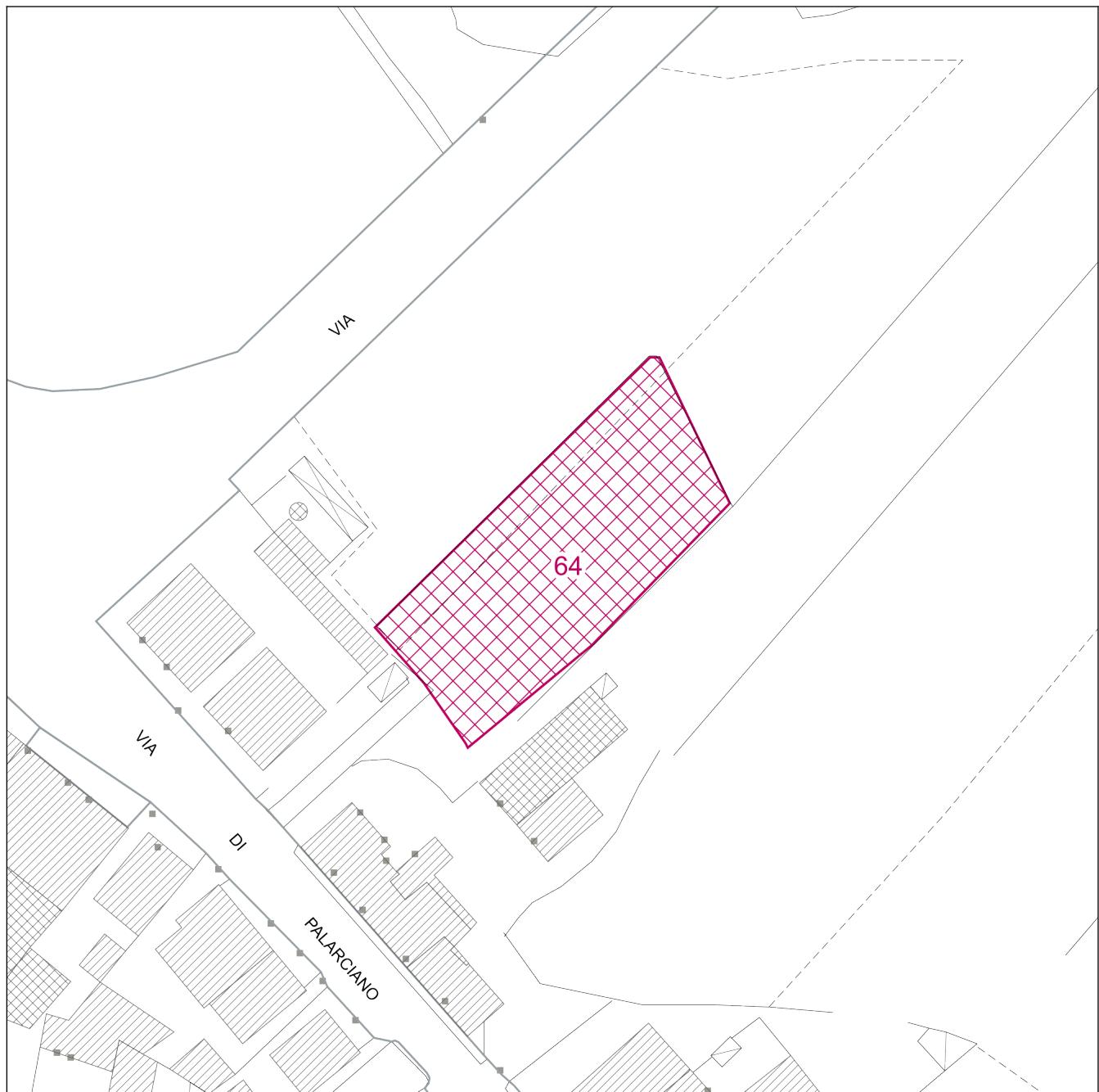
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione sia fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR, sia tra gli "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide", definiti come ambiti di valore paesaggistico e di tutela ecologica.

Pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 65

P.G.: 221586      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Lombardi Matteo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 104 - Particella 888

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione è funzionale all'ipotesi di riassetto urbanistico del centro abitato di Castelnuovo presentata in data 29 Giugno 2023 con PG 143426. Tale ipotesi prevede, tra gli altri interventi, la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la diramazione di via di Castelnuovo che si collega al viottolo di Castelnuovo, lateralmente alla Scuola Materna. Il PS adottato, a differenza del vigente, ha escluso dal territorio urbanizzato l'area sulla quale è stato proposto il nuovo parcheggio pubblico, inserendola in territorio rurale. Si richiede una rettifica inserendo nuovamente l'area in territorio urbanizzato.

**Controdeduzione tecnica:**

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

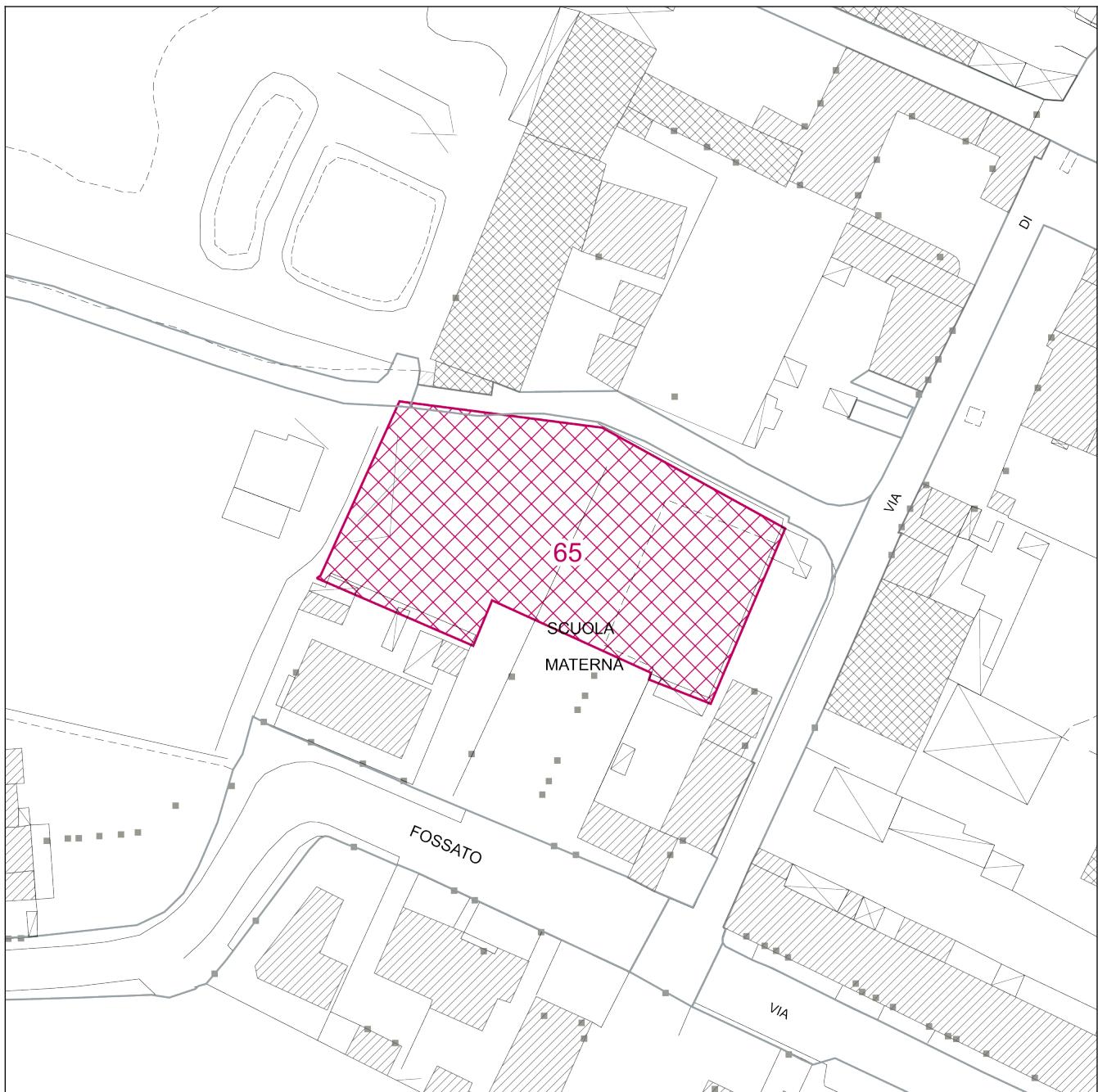
Da verifiche effettuate l'area risulta effettivamente interclusa tra le viabilità e l'edificato e lo stralcio dal territorio rurale proposto non compromette la continuità e l'integrità dello stesso.

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile e l'area verrà inserita nel perimetro del territorio urbanizzato con conseguente modifica degli elaborati di riferimento.

**Accogliibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 66

P.G.: 221638      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Giovannelli Guido

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Fondazione Conservatorio San Niccolò

### Riferimenti catastali:

Foglio 48 - Particella 25  
Foglio 48 - Particella 26  
Foglio 48 - Particella 41  
Foglio 48 - Particella 36  
Foglio 48 - Particella 24  
Foglio 48 - Particella 23  
Foglio 48 - Particella 17  
Foglio 48 - Particella 23

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Quadro conoscitivo

QC\_AI\_3 - Caratterizzazione delle superfici degli spazi aperti urbani  
QC\_AI\_14 - Centro storico - Funzioni piani terra

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

### Descrizione dell'osservazione:

In due tavole del Quadro Conoscitivo riferite agli aspetti insediativi si riscontrano delle imprecisioni nella rappresentazione dell'area di proprietà della Fondazione Conservatorio San Niccolò di Prato, queste sono:  
1. Nella tavola QC-AI-14 "Centro storico - Funzioni piani terra", la quasi totalità della superficie edificata del Conservatorio San Niccolò è campita come "scuola", mentre per le aree della Chiesa e della c.d. Scala Santa appare più consona la campitura "edifici religiosi".  
2. Nella stessa tavola QC-AI-14 "Centro storico - Funzioni piani terra", le case a schiera che affacciano su Piazza C. Niccolò e su Corso Savonarola dal n. civico 10 al n. civico 22 sono campite come "commerciale CD3" e "commerciale CD4"; tuttavia, questa categoria è idonea solo al fondo commerciale al n. civico 1 di Piazza C. Niccolò e ai n. civici 20 e 22 di Corso Savonarola. Le altre unità, anche al piano terra, infatti sono residenziali.  
3. Nella tavola QC\_AI\_3 "Caratterizzazione delle superfici degli spazi aperti urbani", gli orti del Conservatorio San Niccolò sono campiti come "spazi aperti pubblici"; tuttavia, tali orti non hanno fruibilità pubblica, in quanto di proprietà della scrivente Fondazione. In riferimento al punto 1, benché la funzione prevalente del complesso monumentale del Conservatorio San Niccolò sia effettivamente quella scolastica, si possono distinguere al piano terra rilevanti aree con funzione religiosa. Queste aree sono distinte anche a livello catastale; infatti il foglio 48 part. 25 sub. 6 identifica separatamente la chiesa e la sagrestia del complesso (categoria catastale B/7) e, in modo analogo, il foglio 48 part. 26 identifica la c.d. Scala Santa (anch'essa con categoria catastale B/7).

Si chiede quindi che questa suddivisione sia rappresentata anche nella tavola QC-AI-14 (vedi allegato 1 per le planimetrie catastali sopra menzionate).

In riferimento al punto 2 si fa presente che le unità immobiliari ubicate in Piazza C. Niccolò 1A, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 8 e 9 hanno destinazione residenziale anche al piano terra. Lo stesso vale per le unità immobiliari ubicate in Corso Savonarola 10, 12, 14, 16 e 18. Tutte risultano infatti avere categoria catastale A.

Si chiede quindi di rettificare la campitura che le suddette unità hanno nella tavola QC-AI-14, ad eccezione del civico 1 di Piazza C. Niccolò e dei civici 20-22 di Corso Savonarola che sono correttamente rappresentati.

In riferimento al punto 3 si precisa che i terreni che ricadono nella proprietà della Fondazione Conservatorio San Niccolò non hanno uso pubblico, quindi si chiede la correzione della campitura.

#### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale, così come definito dalla L.R. 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici e quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non più essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso; inoltre, si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del PS rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione e hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.

Tuttavia, si osserva quanto segue.

1. A seguito di verifiche effettuate dall'ufficio si ritiene compatibile la correzione della tavola QC-AI-14 "Centro storico - Funzioni piani terra" inserendo l'attributo di "edifici religiosi" per le aree della Chiesa e della Scala Santa.

2. A seguito di verifiche effettuate dall'ufficio si ritiene compatibile la correzione della tavola QC\_AI\_4, come suggerita dall'osservante in quanto l'uso prevalente per l'unità volumetrica in oggetto è residenziale e non commerciale come era stato erroneamente indicato.

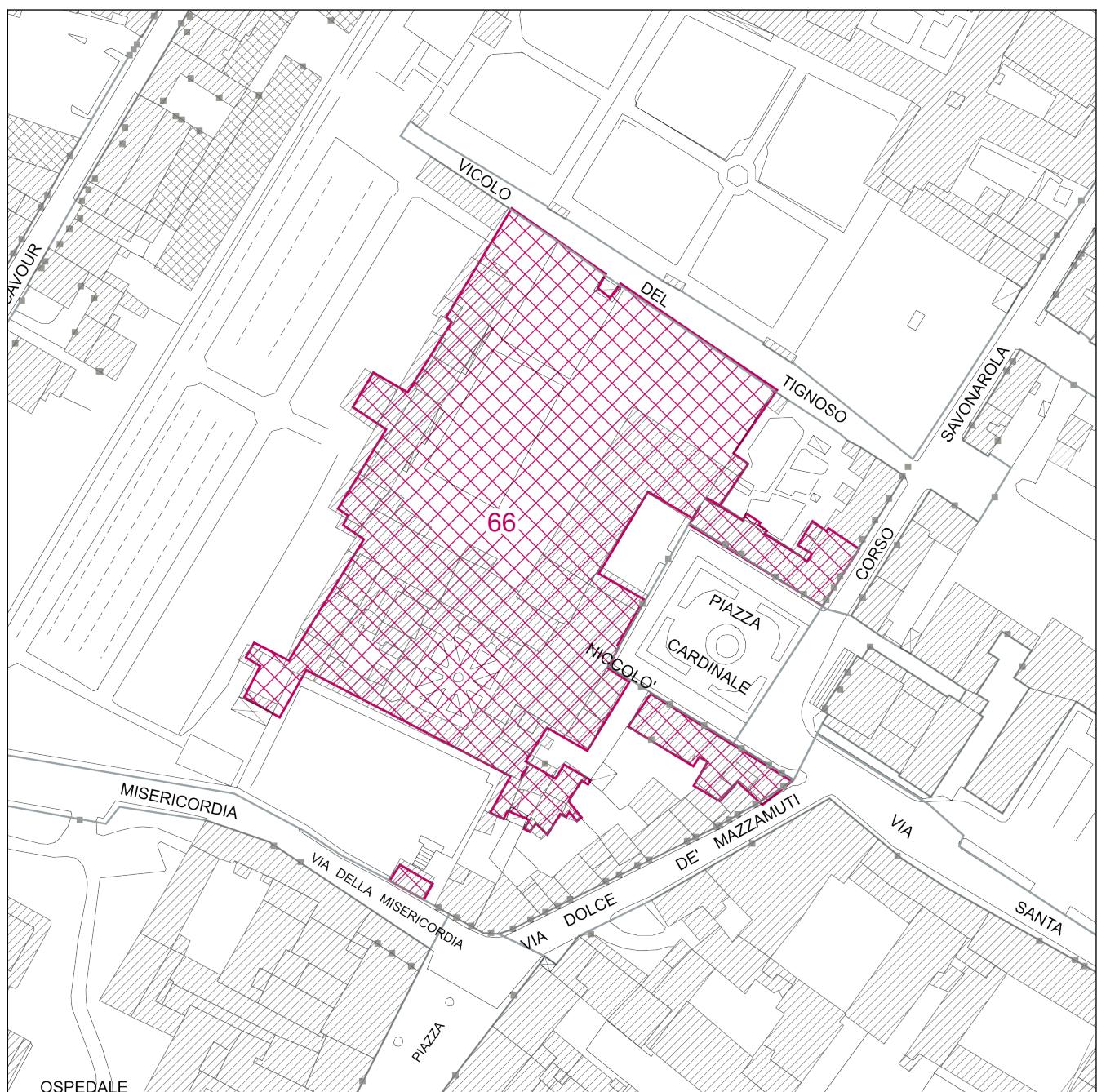
3. Nella tavola QC\_AI\_3 "Caratterizzazione delle superfici degli spazi aperti urbani", invece, è stata rappresentata l'individuazione, lo studio e la sintesi del sistema degli spazi aperti del Comune di Prato (vd. par. 4.2.3 "Relazione generale"). In particolare, negli "Spazi aperti pubblici" sono state inserite non solo le aree di proprietà pubblica ma anche quelle di proprietà di enti privati ma ad uso pubblico, come il caso di spazi aperti sportivi, pertinenze di strutture sanitarie o religiose.

Si ritiene dunque che quanto rappresentato dagli elaborati del PS sia conforme allo stato dei luoghi così come sopra rappresentati. L'osservazione pertanto risulta l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 67

**P.G.:** 221641      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Giovannelli Guido

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Fondazione Conservatorio San Niccolò

**Riferimenti catastali:**

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Strategie**

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 1 - Centro storico

**Descrizione dell'osservazione:**

Nell'ambito delle strategie presentate con il Piano Strutturale è stato trascurato lo sviluppo dell'area racchiusa tra Vicolo del Tignoso e Via Duccio, corrispondente alla sede della vecchia falegnameria comunale, ora ridotta allo stato di rudere.

In più occasioni l'amministrazione comunale ha manifestato la volontà di riqualificare quest'area del centro storico a ridosso delle mura cittadine; tuttavia, dal presente Piano Strutturale non emerge alcun riscontro in tal senso.

Sul tema, la stessa Fondazione Conservatorio San Niccolò presentò a codesta amministrazione una manifestazione di interesse in data 16/11/2021, suggerendo la realizzazione di un nuovo spazio polivalente al posto della ex falegnameria comunale, prevedendo il ripristino del passaggio ad uso pubblico da Vicolo del Tignoso a via Duccio e creandone uno nuovo da Via Cavour attraverso le mura cittadine.

L'ipotesi di questo nuovo passaggio pedonale da via Cavour verso un area densa di servizi del centro storico è presente anche nel Piano Operativo del Comune di Prato.

Si chiede pertanto di integrare nel Piano Strutturale le previsioni del Piano Operativo per l'area in questione. L'area tra Via Duccio e Vicolo del Tignoso è indicata nella tavola STR\_4 "Individuazione delle strategie generali" come "sistema del verde diffuso"; tuttavia, allo stato attuale, essa risulta inaccessibile e in stato di abbandono.

Inoltre, nella stessa tavola Vicolo del Tignoso è contrassegnato come "aree di connessione urbana" ma, di fatto, si tratta di una strada senza uscita.

Peraltro, il Piano Operativo del Comune di Prato prevede, per quest'area, un recupero ad uso pubblico e la creazione di un nuovo passaggio pedonale nelle mura storiche diretto verso Via Cavour, funzionale anche ad alleggerire il traffico dato dalla presenza di tre scuole (San Niccolò, Cesare Guasti e Convitto Cicognini), dell'anagrafe centrale, delle manifatture digitali cinema e di altri uffici pubblici nelle vicinanze. Questa previsione del Piano Operativo tuttavia non trova corrispondenza nel Piano Strutturale. Si chiede pertanto di inserirla nelle forme opportune.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche si ritiene che la strategia per l'area oggetto di osservazione sia descritta correttamente all'art. 69 comma 2-3 della Disciplina di Piano, tuttavia si ritiene compatibile una lieve modifica alla tavola STR-4,

inserendo un segno grafico che rappresenta la connessione tra vicolo del Tignoso e via Cavour. Stante quanto sopra affermato l'osservazione si ritiene meritevole di accoglimento.

**Accoglibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

**adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 68

**P.G.:** 221756      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 41 - Particella 1521

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

**Descrizione dell'osservazione:**

Il lotto oggetto della presente osservazione è situato a Galciana a confine con le aree del Peep già attuato. L'area può essere considerata un'area interclusa tra il Peep, la nuova chiesa in costruzione e la Via fra i campi. Si richiede che sul lotto possa essere realizzato un'impianto sportivo per ridefinire il passaggio tra l'ambito urbano e quello rurale.

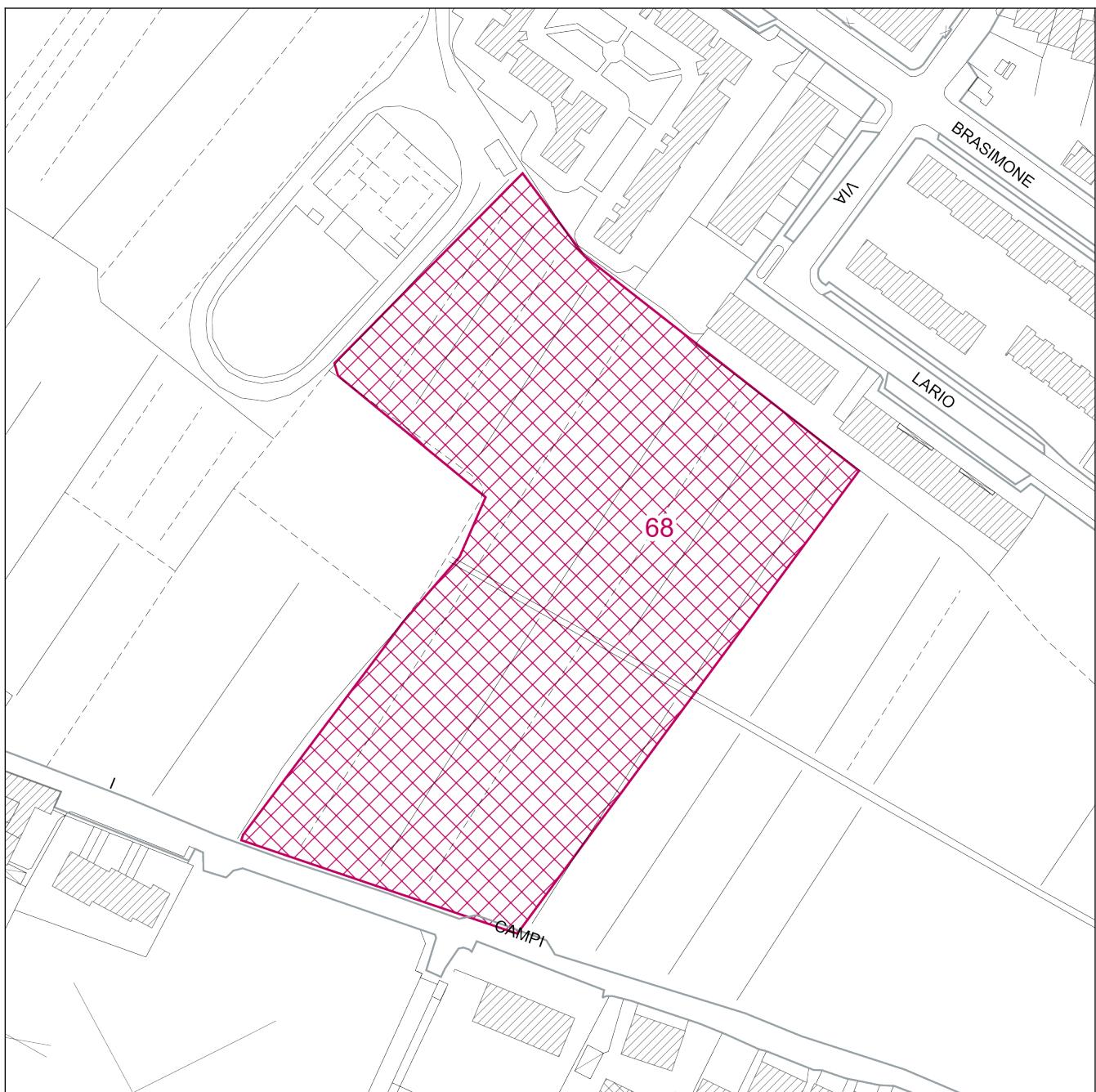
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. L'area in oggetto si colloca inoltre in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

**adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 69

**P.G.:** 221891      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Ciabatti Lorenzo

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

**Riferimenti catastali:**

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_PP\_2 - La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale

ST\_CS\_1 - Classificazione delle strade

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tratto di viabilità è di proprietà privata identificata al NCT del Comune di Prato è censita al foglio di mappa 88 p.lla.316

Il tratto di strada in questione è stato acquistato nel 1991 con atto rogato Pasquetti rep. 2060 del 28/05/1991 è una porzione di terreno all'interno delle particelle catastali dell'osservante. Nel 2003 è stata apposta una sbarra con relative colonne licenziata con DIAE e successiva Variante finale per la quale il dirigente (a seguito di denuncia e impugnazione da parte di privati) rigettava l'annullamento della DIAE e la rendeva efficace a tutti gli effetti. Sul tratto in esame è stato anche chiesto al Comune di Prato parere sulla viabilità . Lo stesso ha più volte confermato che è "privato non aperto al pubblico transito".

Via Brugnani risulta essere il tratto compreso da via Braga a via argine dell'Ombrone così come da delibera di consiglio comunale 206 del 1954 "n° 23". A seguito di abbandono di rifiuti nel tratto in questione e a seguito di avvenuta vendita dell'area vivaistica (area ex Righetti per la quale abbiamo vinto due sentenze) a società multinazionale, abbiamo provveduto a chiudere la sbarra in quanto area di ns. proprietà .

La Regione Toscana ha provveduto ad eliminare la nomenclatura Via Brugnai nel tratto privato in questione. Per quanto sopra si chiede per le motivazioni sopra espresse di togliere la nomenclatura via Brugnani e la classificazione come viabilità locale su detto tratto poderale.

**Controdeduzione tecnica:**

Analizzata la documentazione presentata ed effettuate tutte le necessarie verifiche d'ufficio, si ritiene l'osservazione accoglibile, e si provvederà a modificare l'elaborato ST\_CS\_1 - Classificazione delle strade eliminando la qualificazione come strada locale.

**Accoglitività:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 70

P.G.: 221911      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Fan Wu

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 80 - Particella 1230

Foglio 80 - Particella 391

Foglio 80 - Particella 1058

Foglio 80 - Particella 1062

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno oggetto dell'osservazione è posto all'incrocio di via Liguria e via Gora del Pero ed ha una consistenza di circa 6.962 mq. Attualmente è utilizzato come verde privato, recintato e incolto. Nella tavola del PS adottato, ST\_PATR\_III, è stato inserito nell'infrastrutturazione degli spazi aperti di valore patrimoniale. Consapevoli della presenza dell'elettrodotto si richiede:

- 1) che l'area venga inserita nel tessuto produttivo del Macrolotto 1.
- 2) di poter inserire una funzione produttiva dedicata allo stoccaggio di merci, attività che non presuppone una presenza continua del personale addetto.

**Controdeduzione tecnica:**

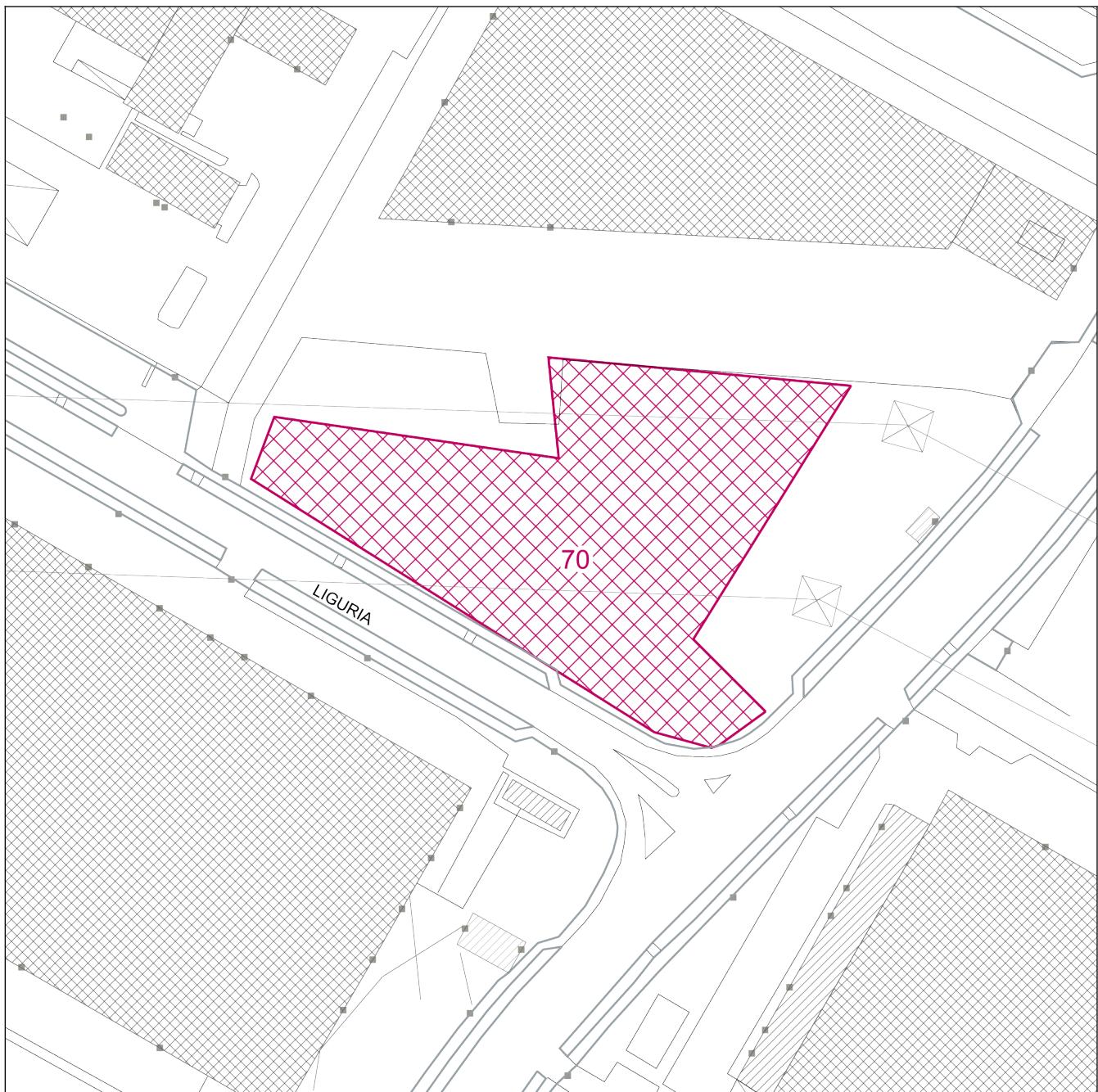
A fronte della situazione riscontrata e delle ulteriori considerazioni fatte sull'area e sul contesto in cui viene a trovarsi l'ufficio ritiene:

- 1) che la richiesta non è accoglibile in quanto l'area in oggetto mantiene ancora un valore ambientale, utile a prevenire l'estrema artificializzazione delle aree densamente edificate, come la zona in questione.
- 2) che la richiesta di inserire una funzione produttiva al lotto è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 71

P.G.: 222039      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Ciabatti Lorenzo

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 88 - Particella 316

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Quadro conoscitivo

QC\_AE\_1 - Uso del suolo delle superfici agricole, dei territori boscati ed ambienti seminaturali

Statuto

ST\_INV\_II\_IV - Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area è già stata oggetto di PMAA del 22/06/2006 prot. 44394.

L'azienda avrebbe necessità di realizzare nuovi annessi all'interno dell'area identificata al NCT del Comune di Prato al foglio di mappa 88 p.la316 compatibilmente con le previsioni di piano senza ricorrere al deposito e rilascio di nuovo PMAA.

Per quanto sopra si chiede di poter inserire l'area adiacente i fabbricati agricoli come Spazi Aperti Agricolo .

**Controdeduzione tecnica:**

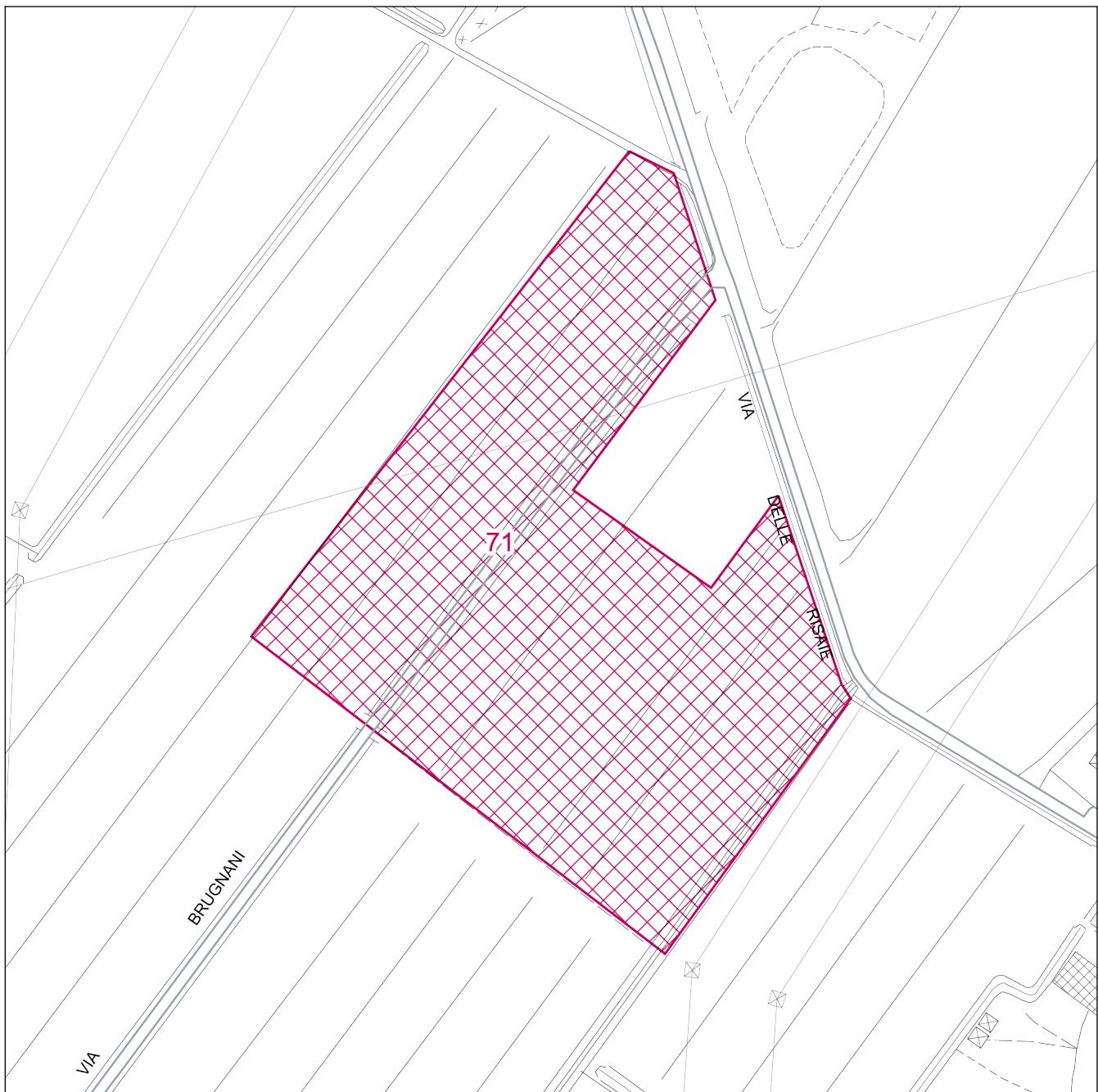
L'osservazione si riferisce alla tavola di Quadro Conoscitivo QC\_AI\_1. Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.

Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell'area in questione.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 72

**P.G.:** 222044      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Cafissi Maurizio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Cafissi Spa

### Riferimenti catastali:

Foglio 102 - Particella 531

Foglio 102 - Particella 537

Foglio 102 - Particella 551

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 11 - Iolo - Tavola

### Descrizione dell'osservazione:

Il lotto si trova nella frazione di Tavola in area a diretto contatto con l'area urbanizzata, mentre le più ampie zone agricole e verdi si trovano da questo divise fisicamente dal torrente Filimortula con i suoi argini rialzati. Il lotto è ubicato in fregio a viabilità pubblica, dotato di completa urbanizzazione in adiacenza al compendio produttivo di proprietà e comunque in zona completamente edificata, risultando un completamento della stessa a margine delle numerose attività artigianali. Si richiede l'ampliamento dell'area urbana indicata nel PS, per una striscia di 15 metri circa. Tale ampliamento non intende essere un aumento di edificazione, ma un suo dislocamento in area più vasta.

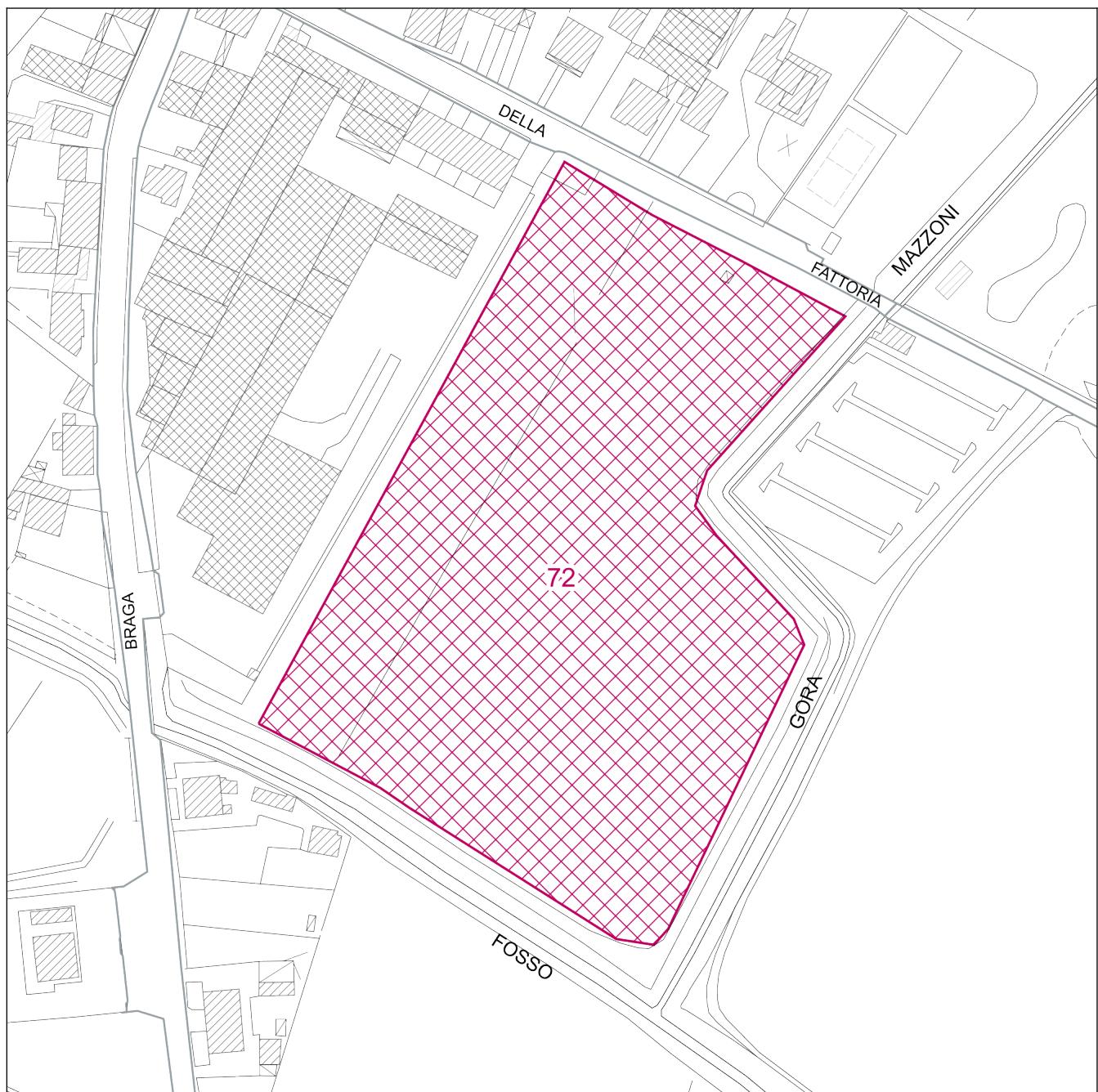
### Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti di tutela delle aree perifluiviali e delle aree umide", in quanto aree adiacenti alle aste fluviali principali e alle gore, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L'area non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 73

**P.G.:** 222047      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Cecconi Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreni che si trovano in località Tavola, confinati tra via di Nebbiaia e viale XVI Aprile. Lungo il fronte dei terreni, su via Nebbiaia, si trovano una serie di edifici abitativi, mentre nelle vicinanze sono ubicate varie attività commerciali. Si richiede l'inclusione all'interno del territorio urbanizzato. L'area si presterebbe all'utilizzo di servizi di tipo direzionale, ricettivo, anche temporaneo, in maniera che data la posizione all'inizio del Macrolotto, funzioni da primo ingresso alla zona.

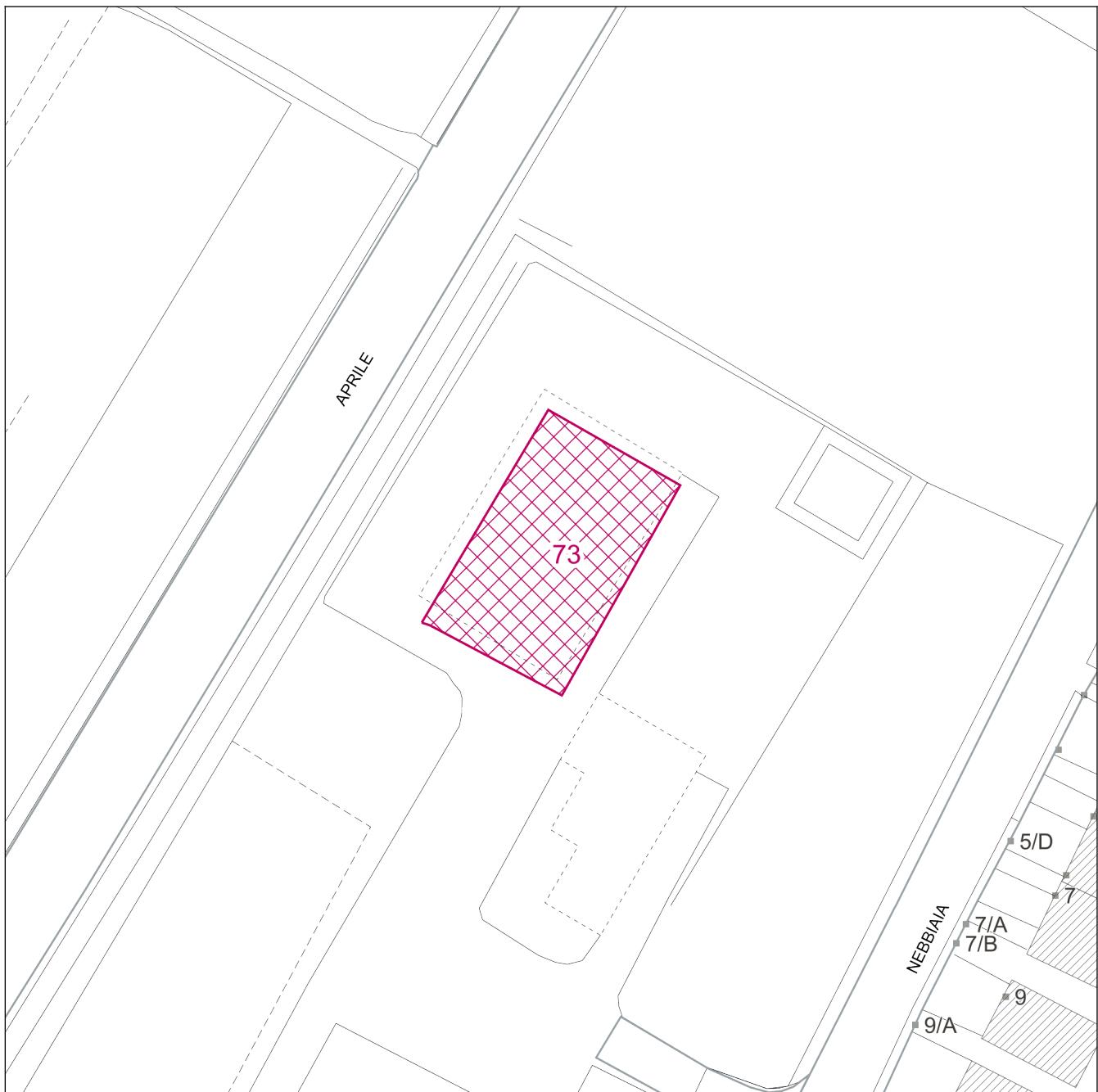
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area nel territorio rurale, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L'area non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 74

P.G.: 222052      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 50 - Particella 263

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_INV\_III\_3 - Morfotipi del centro storico

ST\_PATR\_III\_CS - Patrimonio territoriale del centro storico

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 1 - Centro storico

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di fabbricato destinato a civile abitazione posto in Piazza Mercatale angolo via del Carmine. L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel PO vigente in zona omogenea A – Acr E. Tale azzonamento urbanistico risulta improprio, essendo una proprietà privata da più di 70 anni. L'edificio è privo di alcun valore storico e non ha nessuna notifica di alcun vincolo, pertanto il vincolo ope-legis come per legge non opera.

Come indicato all'art. 142 punto 1.2 del RU, nel caso di specie, l'immobile è disciplinato dall'art. 143 quale edificio classificato in categoria E2 - 2° grado di tutela. Dalla lettura della tavola ST Patr. III del nuovo PS, il fabbricato appare erroneamente classificato tra i Beni Culturali di interesse Storico Artistico con provvedimento di Tutela e pertanto si chiede la correzione attribuendo la giusta classificazione a cui appartiene l'edificio quale Edificato Storicizzato. Si richiede di attribuire il tessuto TCS.

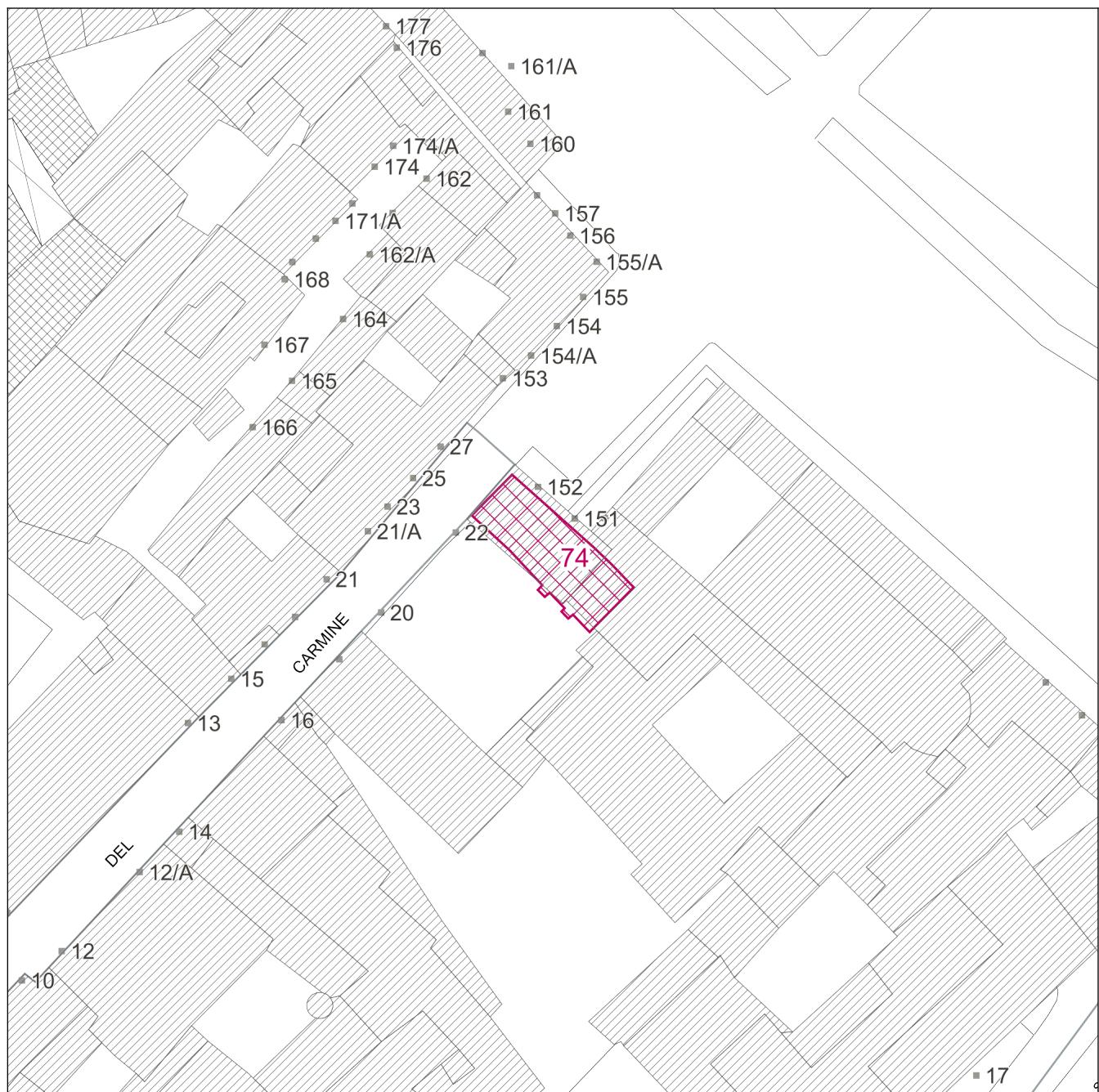
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile la modifica alla tav. ST\_PATR\_III escludendo il fabbricato in oggetto da quelli classificati come Beni culturali di interesse storico artistico con provvedimento di tutela ed attribuendogli la classificazione di edificato storicizzato.

**Accogliibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

## Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 75

**P.G.:** 222059      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Cecconi Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 79 - Particella 884

Foglio 79 - Particella 642

Foglio 79 - Particella 743

Foglio 79 - Particella 744

Foglio 79 - Particella 772

Foglio 79 - Particella 697

Foglio 79 - Particella 150

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreni che prima venivano utilizzati per attività vivaistica e funzioni connesse all'attività agricola, ad oggi sono incolte o lasciate a seminativo. Si richiede la possibilità di utilizzare le arre come depositi, anche ripensando a una distribuzione centralizzata e organizzata degli stessi creando appositi spazi direzionali e di segreteria, che siano ben collegati alle infrastrutture. Un'altra alternativa potrebbe essere quella di destinare l'area a fotovoltaico o comunque a servizi, attività ritenute compatibili con gli ambiti periurbani.

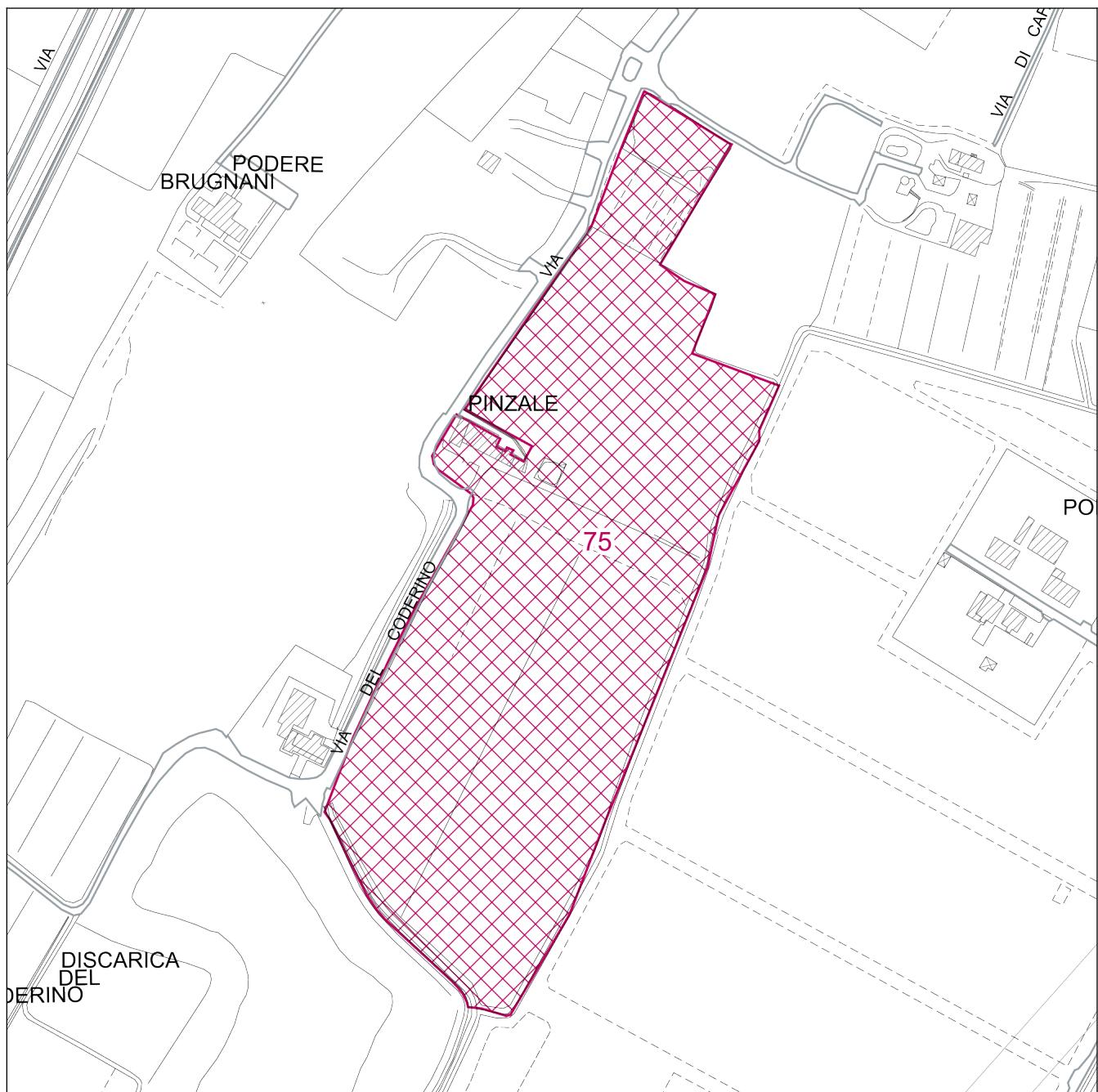
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area nel territorio rurale, in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014, ed in particolare tra gli "ambiti di tutela delle aree perifluivali e delle aree umide". Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. L'area non ha le caratteristiche per essere inclusa negli ambiti periurbani, in quanto manca la prossimità e l'interrelazione con territorio urbanizzato. Stante quanto precedentemente affermato, l'osservazione non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 76

P.G.: 222345      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Zan Meiqing

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare DXS

**Riferimenti catastali:**

Foglio 43 - Particella 70

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

QC\_AI\_9 - Struttura dei tessuti insediativi storici

QC\_AI\_19\_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi del complesso industriale "Ex lanificio Rosati e Guarducci" in via Pistoiese, 365. Nel PS adottato il complesso risulta inserito nella scheda 26 tra i fabbricati di valore storico testimoniale. Dalla cartografia del PS si rileva che sono state campite come storici anche zone che in realtà non presentano valore storico, come la tettoia posta a copertura del piazzale centrale, le porzioni edificate tra il 1960 e 1970 e la cabina enel con adiacente terratetto ad uso civile abitazione in testa all'edificio su via del Campaccio. Considerato che sul complesso immobiliare è in corso istruttoria da parte dell'ufficio con PDR n. 392/2020, si chiede che la cartografia del PS venga adeguata alla reale situazione del complesso.

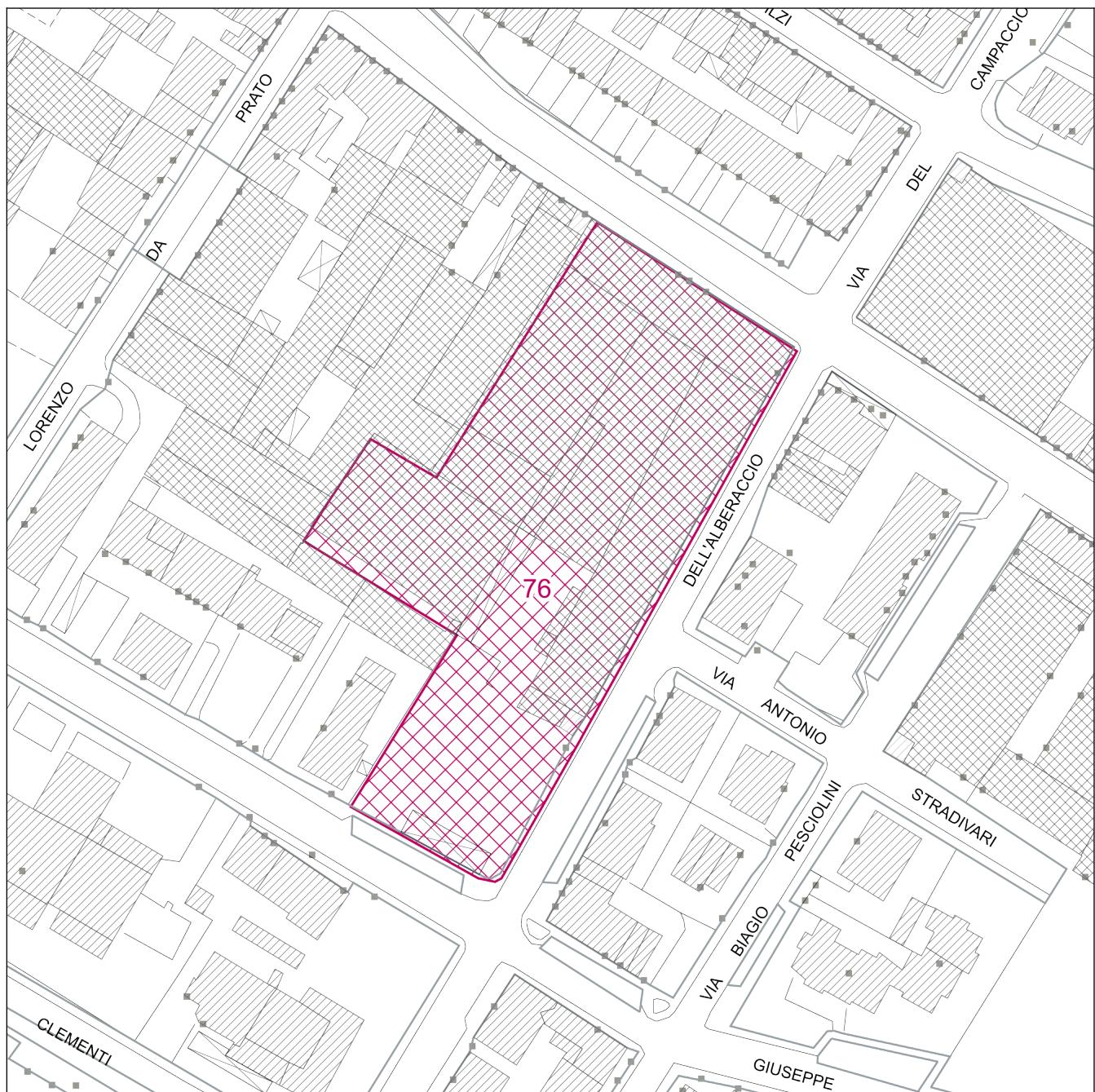
**Controdeduzione tecnica:**

Si ritiene che il complesso industriale sia stato riconosciuto quale "produttivo tipologico" nella sua completezza e pertanto non è accoglibile la richiesta di stralciare alcune parti che lo compongono seppur di non particolare rilievo testimoniale.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

**adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 77

**P.G.:** 222346      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Zhan Meiqing

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare DXZ sas

**Riferimenti catastali:**

Foglio 43 - Particella 70

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_9 - Struttura dei tessuti insediativi storicizzati

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi del complesso industriale "Ex lanificio Rosati e Guarducci" in via Pistoiese, 365. Nel PS adottato il complesso risulta inserito nella scheda 26 tra i fabbricati di valore storico testimoniale. Dalla cartografia del PS si rileva che sono state campite come storicizzate anche zone che in realtà non presentano valore storico, come la tettoia posta a copertura del piazzale centrale, le porzioni edificate tra il 1960 e 1970 e la cabina enel con adiacente terratetto ad uso civile abitazione in testa all'edificio su via del Campaccio. Considerato che sul complesso immobiliare è in corso istruttoria da parte dell'ufficio con PDR n. 392/2020, si chiede che la cartografia del PS venga adeguata alla reale situazione del complesso.

**Controdeduzione tecnica:**

Si ritiene che il complesso industriale sia stato riconosciuto quale "produttivo tipologico" nella sua completezza e pertanto non è accoglibile la richiesta di stralciare alcune parti che lo compongono seppur di non particolare rilievo testimoniale.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 78

**P.G.:** 222348      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 79 - Particella 47

Foglio 79 - Particella 179

Foglio 79 - Particella 179

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Strategie

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione contiene una proposta per la realizzazione di sede stradale di collegamento tra via Sapri e via dei Mille, con realizzazione di tre corpi di fabbrica composti da villette a schiera, h max 7.50mt, oltre realizzazione di n.2 aree a parcheggio pubblico e ampia area da cedere e da destinare a verde pubblico attrezzato. L'intervento è volto a risolvere e migliorare la viabilità, unendo tramite ferro di cavallo, della via Sapri e via dei Mille, a doppio sensi marcia e attualmente senza sfondo.

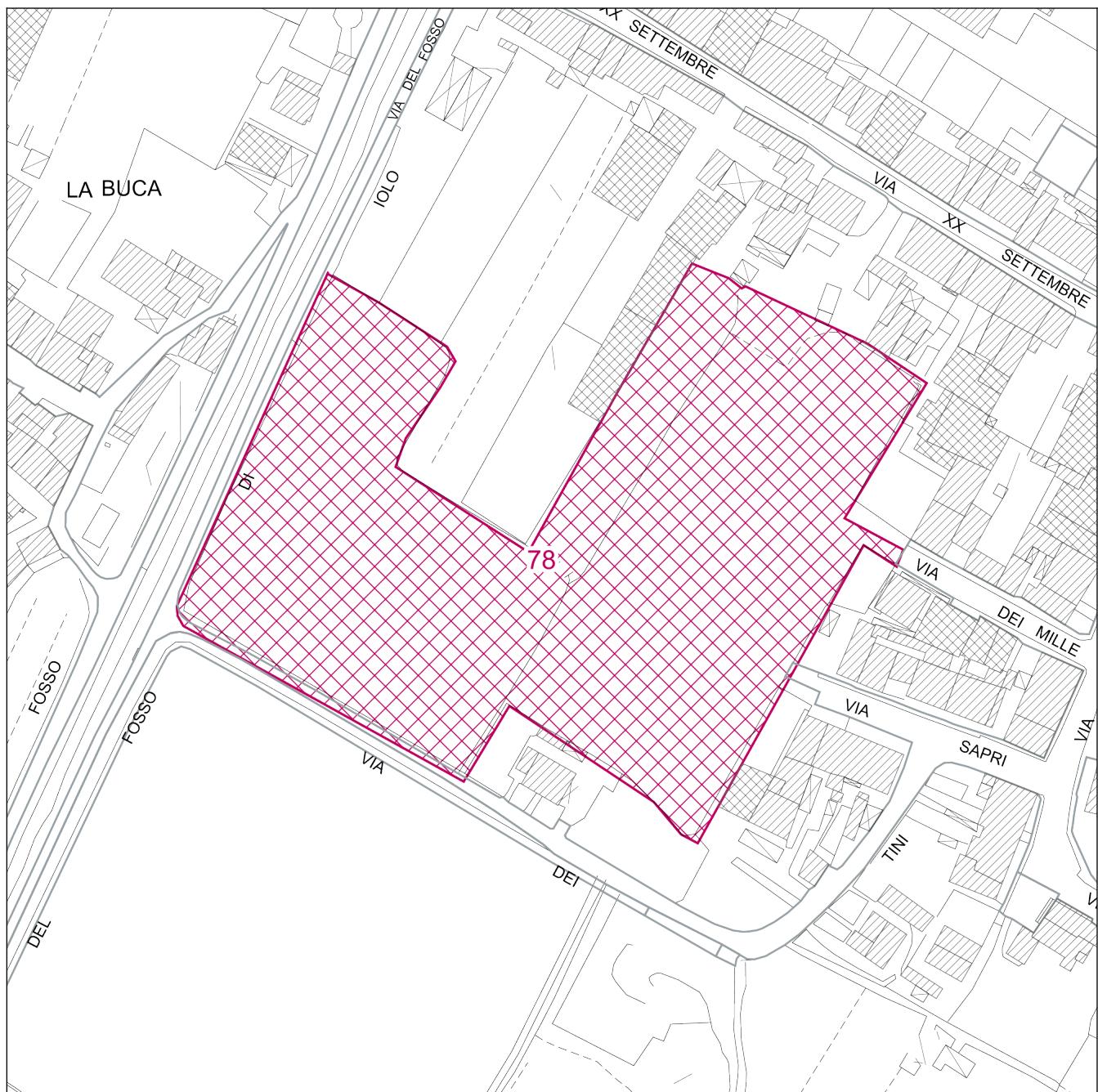
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione riguarda aspetti che esulano da quelli attribuiti dalla LR 65/2014 al Piano Strutturale e ricadono invece tra quelli che la medesima legge assegna al Piano Operativo. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 79

P.G.: 222350      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Becherini Fabrizio

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 22 - Particella 2367

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressoché quadrilatera posto in prato sulla Via Liliana Rossi (strada di grande scorrimento) e confinante ad Ovest con il Viale Fratelli Cervi (Tangenziale), ad Est con la zona produttiva di Via Danubio, mentre a Nord con altro appezzamento di terreno che a sua volta è confinante con un parcheggio pubblico ed un'abitazione. Il vigente PO classifica l'area come V1- spazi aperti con alto indice di naturalità. Con la presente osservazione si vuole evidenziare che:

- il terreno è inserito nella perimetrazione urbana di Chiesanuova e racchiuso fra due vie ad altissima concentrazione di traffico (Viale F.III Cervi e Via Liliana Rossi strade a 4 corsie) e confinante con la lottizzazione produttiva di Via Danubio;
- ha un accesso diretto sulla Via Liliana Rossi a debita distanza dagli incroci;
- per conformazione, assieme alla particella confinante a Nord, forma un lotto univoco circondato da strade ed edificato;
- negli ultimi trenta anni l'amministrazione comunale lo ha sempre inserito in area urbana, prima come verde pubblico, poi come campo nomadi nello schema direttore SD2 e zona omogenea B.
- il terreno è di proprietà della società Bartolozzi Giacomo & C. s.a.s., concessionaria auto con sede in Via Bologna n.316,
- la stessa ha più volte fatto richiesta all'amministrazione comunale di poter utilizzare detto terreno come deposito per auto per ampliare la propria gamma commerciale e conseguentemente anche il numero di dipendenti;
- la società è sempre stata ottemperante alle regole e non ha mai forzato l'eventuale realizzazione di un deposito all'aperto benché ne avesse in parte la possibilità in quanto il terreno è stato senza previsione di piano per oltre 12 anni (zona bianca) ed in ogni caso vi era prevista una parziale area pavimentata;
- il terreno immediatamente limitrofo è attualmente inserito nel vigente piano operativo in ACR – Servizi Religiosi.

Pertanto si propone :

- 1) di poter prevedere una futura destinazione commerciale similmente all'attuale zona di Piano Operativo Vigente di cui nell'art 53 - Spazi aperti con basso indice di naturalità (V3), per le seguenti motivazioni:
  - a) la microzona in questione è ricompresa fra due strade di grossa viabilità ed una lottizzazione produttiva, ove fra l'altro dall'altra parte della tangenziale vi è un'abitazione ed un distributore di benzina (Beyfin) e dall'altra parte delle Via Liliana Rossi vi sono dei condomini ed edifici produttivi, e pertanto è giustamente inserita in un contesto altamente urbanizzato;
  - b) la società ha la necessità strutturale di poter utilizzare il terreno come deposito di auto, per tutte le motivazioni già

esprese con le varie richieste agli atti;

2) Si propone inoltre di poter valutare la zona come – Area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art 4 comma 4 L.R. 65/2014).

3) Per quanto riguarda invece la Tavola STR – 4 individuazione strategie generali – è stato inserito nei Grandi Parchi ma si fa notare che vi è una notevole distanza dal parco dei Ciliani nonché una disomogeneità geomorfologica, si chiede pertanto di valutarne l'inserimento nel sistema degli spazi aperti e dei servizi.

**Controdeduzione tecnica:**

In merito alle osservazioni presentate si ritiene che:

1) La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

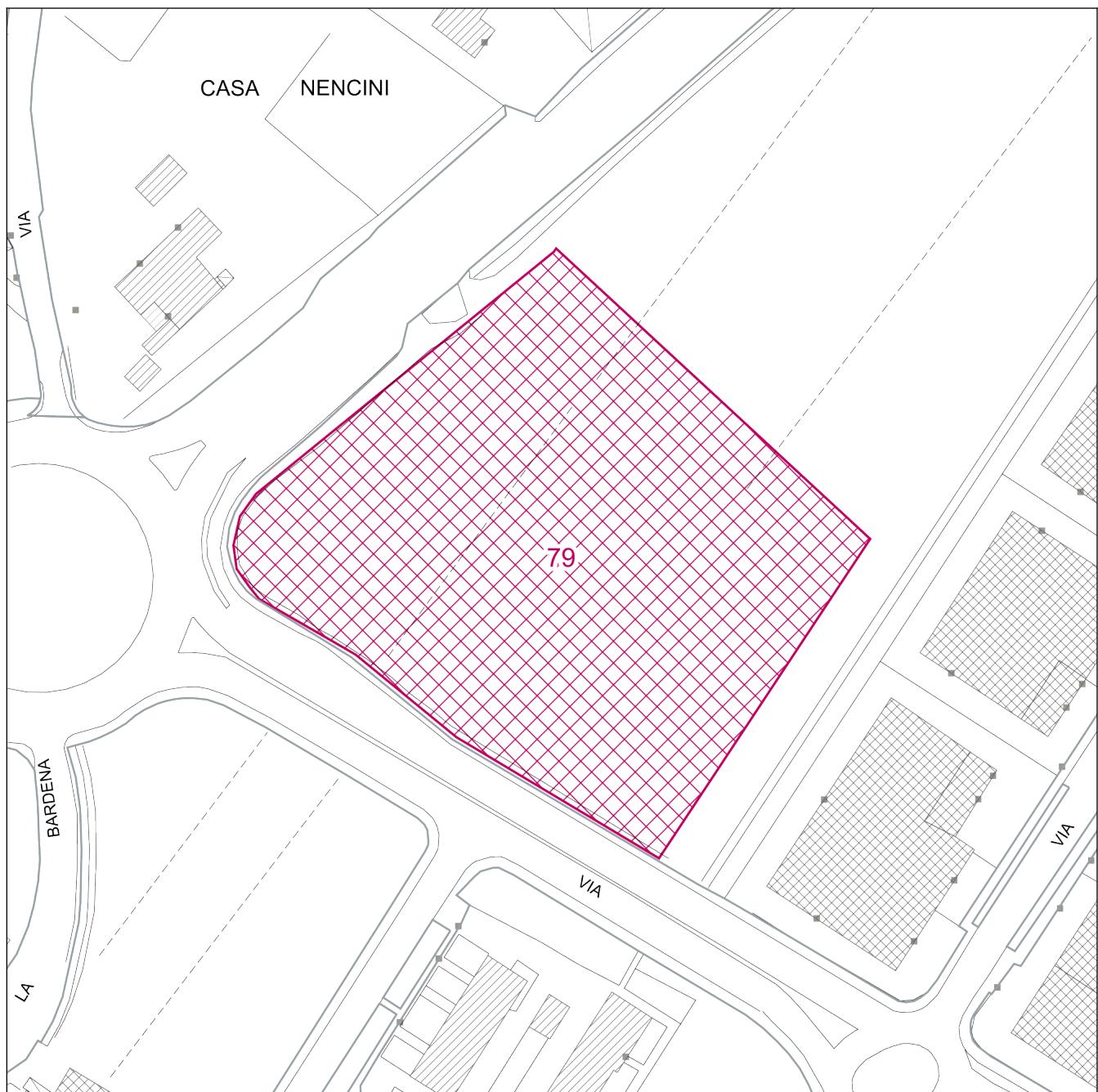
2) Il Piano strutturale riconosce all'area in oggetto le caratteristiche del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali, pertanto non risulta necessaria l'individuazione quale area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art 4 comma 4 L.R. 65/2014).

3) L'elaborato STR – 4 le attribuisce una valenza strategica a sostegno dei densi compatti urbani circostanti per la sua connessione con le previsioni dei Grandi parchi in particolare con il parco dei Ciliani. La richiesta formulata non risulta coerente con tali obiettivi strategici, pertanto si ritiene non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 80

P.G.: 222351      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 44 - Particella 241

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

QC\_AI\_19\_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di complesso edilizio destinato ad attività artigianali e commerciali, sito tra via Pistoiese, via Catalani e via Stradivari. Nel Ps adottato, il fabbricato è stato identificato tra quelli Produttivi Tipologici, di cui alla scheda n.35 della tavola QC AI 18. L'indicazione della destinazione riportata nella scheda che identifica una parte del fabbricato come biblioteca cinese non risulta corretta, in quanto il contratto di locazione della stessa non ha mai avuto seguito e la proprietà ha richiesto il cambio di destinazione a commerciale per poi successivamente locare ad un Supermercato. Nella scheda è indicato che il marito Sergio Bresci ha fatto il servizio militare, il figlio e la figlia precisano che il dato è inesatto, in quanto Sergio non ha fatto il militare, la proprietà chiede di togliere detti riferimenti. La stessa proprietà riferisce che nel fabbricato non è mai avvenuta la realizzazione di una ciminiera, anche perché le attività svolte dal Lanificio Rosalinda non erano riconducibili alla necessità della stessa. La ciminiera risulta solamente riportata in un disegno che è una sorta di "render futuristico del 1947", emerso tra le varie carte dell'archivio familiare, ipotesi di un progetto redatto dal Geometra Vannucci di Firenze. Si chiede la correzione del valore attribuito al complesso. Appare più proprio assegnare un valore come medio per la quasi totalità del complesso ed un valore come basso, in ragione delle stato ed epoche riportate nell'elaborato allegato alla presente Osservazione. Si chiede che all'area costituita da lastrico e copertura piana, dove risultano vari manufatti destinati a deposito e che in origine prevedeva un'ulteriore piano in sopraelevazione, sia data la possibilità di realizzare un corpo di fabbrica che, con una pregevole soluzione e con sobrietà di volumi, oltre a un'idonea scelta dei materiali di rivestimento e funzionalità degli spazi, arricchirebbe la valorizzazione dell'intera facciata del fabbricato posto sul fronte di Via Pistoiese.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 35 - Lanificio Rosalinda dell'elaborato QC\_AI\_19\_B e il PS gli attribuisce una rilevanza generale di categoria "discreta" con alta rilevanza tipologica e stilistica originaria: tale fabbrica infatti è rimasta sostanzialmente integra, interamente sviluppata attorno al suo piazzale interno, le coperture sono ancora in gran parte a capriate in legno e anche se il rivestimento del prospetto su via Pistoiese ha alterato il carattere originario, conserva la regolare scansione delle finestre a tutta altezza.

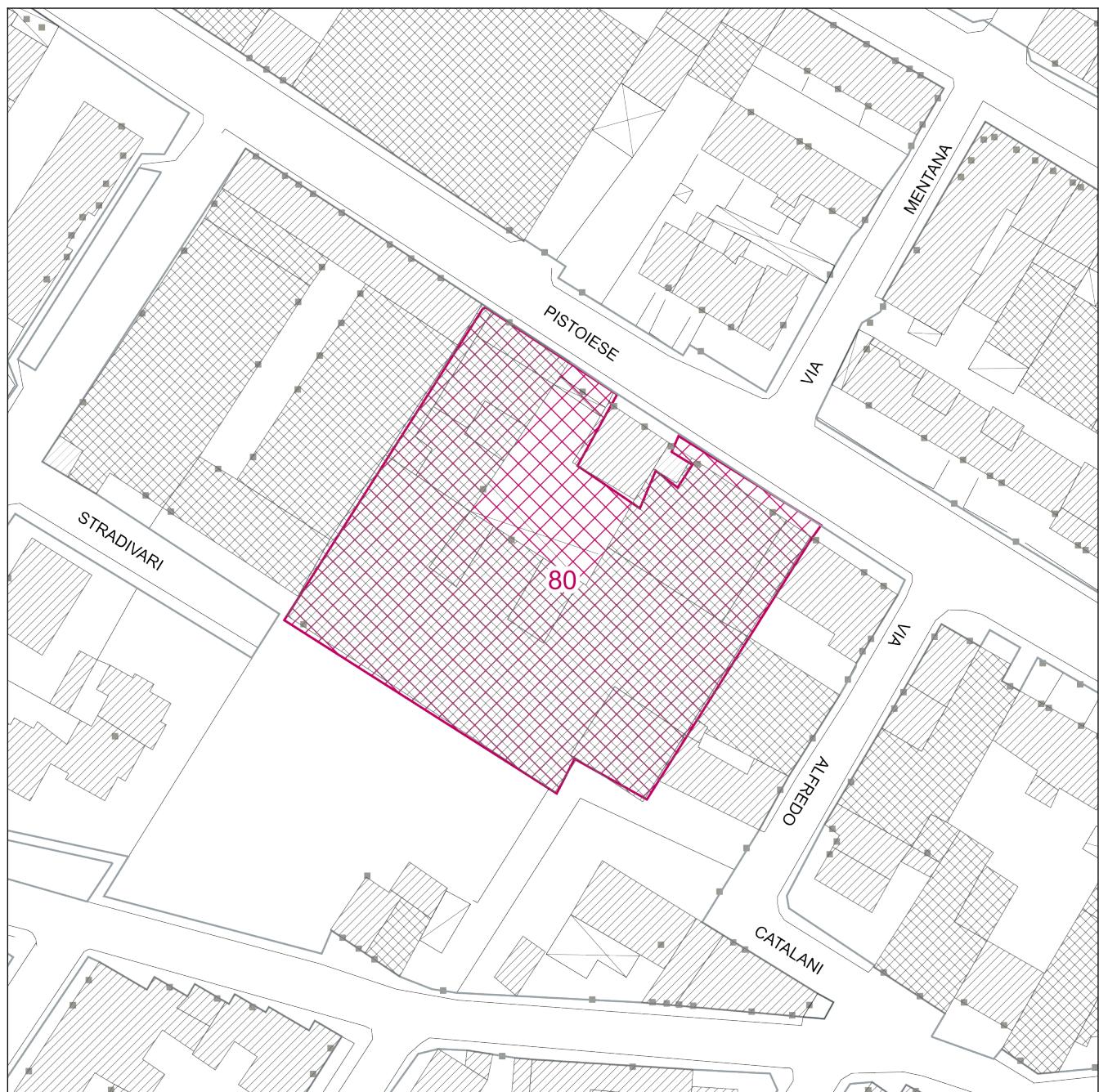
Per tali ragioni non si condivide la richiesta di riconoscere a tali manufatti un valore “medio” e “basso”: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo.

In merito alla richiesta di correzione delle inesattezze citate, contenute nella scheda n. 35, saranno corrette così come suggerito dall’osservante.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 81

P.G.: 222352      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Ye Changbao

**In qualità di:** Legale rappresentante della società J e M Immobiliare srl

## Riferimenti catastali:

Foglio 60 - Particella 1615

Foglio 60 - Particella 15

Foglio 60 - Particella 1461

Foglio 60 - Particella 1548

## Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

### Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

QC\_AI\_9 - Struttura dei tessuti insediativi storici

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

### Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

## UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

## Descrizione dell'osservazione:

1) Trattasi di complesso industriale in disuso, che si sviluppa su un unico piano, ad esclusione di una porzione destinata a ufficio e abitazione che si eleva su due piani, con accesso da via San Paolo, 21-23-27 e da un accesso carrabile laterale che collega con l'area pertinenziale. I fabbricati hanno una superficie coperta di circa 1940 mq e attualmente sono in disuso. I vari capannoni sono stati costruiti in momenti diversi e modificati in funzione delle varie esigenze, pertanto l'impianto originario "tessuto storico produttivo fondativo" così come definito dal PS, deve essere ricondotto a quelle porzioni dell'edificato di più antica costruzione. I manufatti in ampliamento, realizzati in epoche successive, presentano una struttura ed elementi tipologici estranei al produttivo fondativo. Si chiede pertanto di escludere dal perimetro le suddette porzioni di fabbricato da quelle classificate come storiche.

2) La proprietà comprende anche l'appezzamento di terreno circostante al complesso immobiliare relativamente al quale è stata presentata in data 18.07.2022, richiesta di modifica del perimetro del lotto urbanistico. Si tratta di un lieve spostamento di circa 5 mt verso sud e verso est, necessario per dare maggiore flessibilità al progetto di riqualificazione del fabbricato. Si chiede che venga presa in considerazione la proposta avanzata in quanto non altera la previsione urbanistica nella zona. Stante quanto sopra l'osservazione risulta non accoglibile.

## Controdeduzione tecnica:

1) Effettuate le verifiche tecniche si riconosce che le porzioni di fabbricato di cui l'osservante chiede l'esclusione di edificato storico hanno una struttura ed elementi tipologici estranei al restante edificio, già riconosciuto come

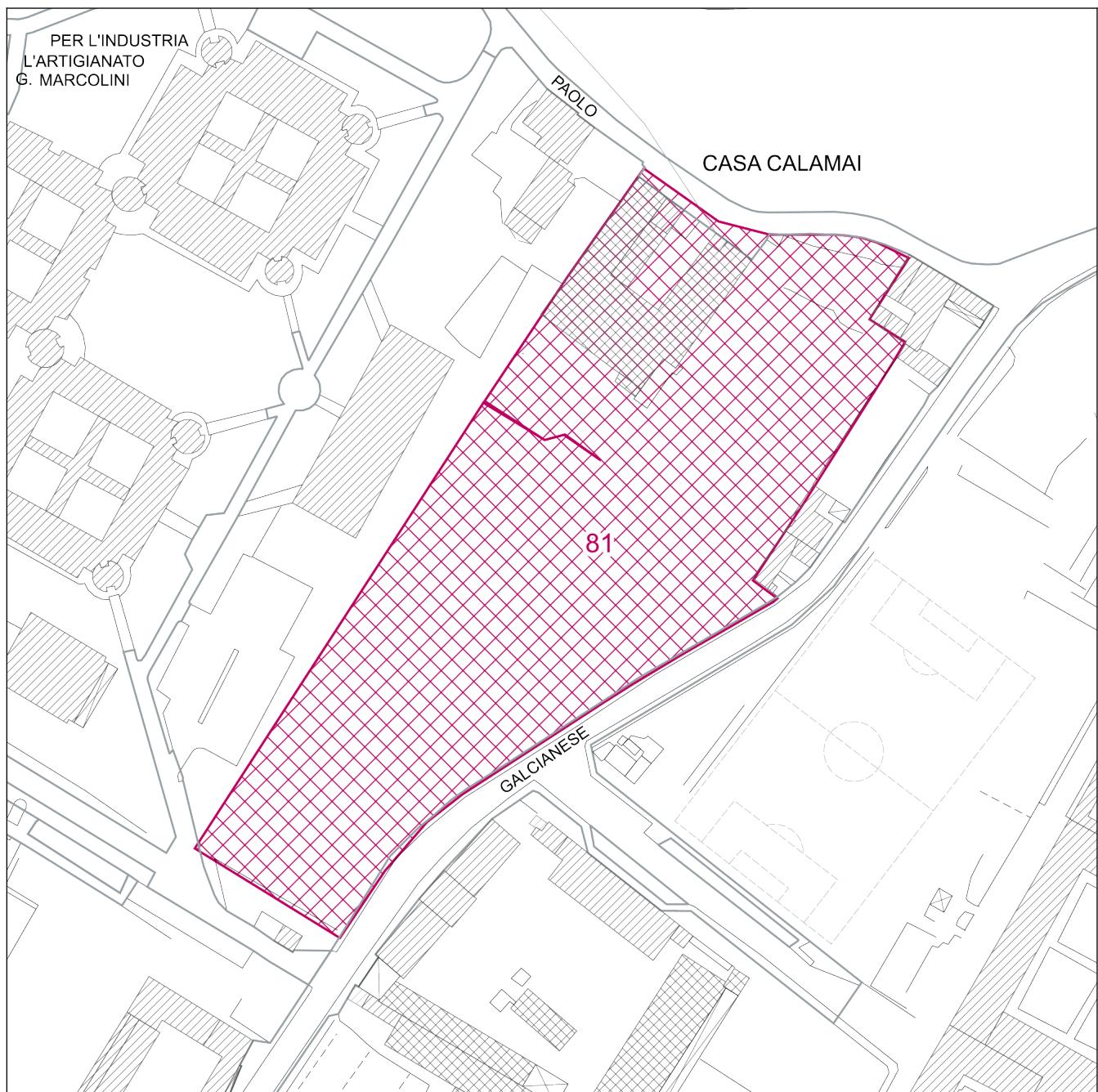
facente parte del tessuto storico produttivo fondativo. Pertanto verranno modificate le porzioni di fabbricato segnalate ma si conferma l'edificato storizzato nel resto dei corpi di fabbrica del complesso immobiliare quali elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Inoltre il PS conferma il riconoscimento del tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa.

2) Per quanto riguarda la richiesta di modifica del perimetro del lotto urbanistico con uno spostamento di circa 5 mt verso sud e verso est, si ricorda che il suo riconoscimento ricalca l'effettiva area di pertinenza dell'edificio oggetto di osservazione e che per l'individuazione del lotto di pertinenza si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 del DPGR 39/R/2018 nonché del vigente regolamento edilizio comunale.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 82

**P.G.:** 222358      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Lorenzo Magni

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Societa' F.Ili Magni snc con sede in via Cavour, 12 Prato

**Riferimenti catastali:**

Foglio 60 - Particella 1496

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreni posti nel Comune di Prato in Viale Monnet snc, distinti al N.C.T. nel Fgl. di mappa 60 P.Ila 1496. Il nuovo Piano Strutturale imprime al terreno della società osservante la destinazione "Parchi ed Aree verde Urbane - Art. 20 Elementi patrimoniali della struttura insediativa-Punto 14, prevedendo per tale aree un futuro vincolo espropriativo.

Pertanto la scrivente Società chiede che venga eliminato il vincolo preordinato all'esproprio e che il terreno su indicato venga destinato ad attività produttiva e/o commerciale a cielo aperto, e che la porzione edificata condonata già adibita a deposito e stoccaggio prodotti e olii petroliferi sia destinata all'attuale utilizzo con possibilità di manutenzioni ordinarie e straordinaria come la proprietà a Nord tagliata dalla Via 2 Novembre che è stata destinata in parte a IC - Impianto Distribuzione Carburante e in parte a TSL. 1 Tessuto residenziale.

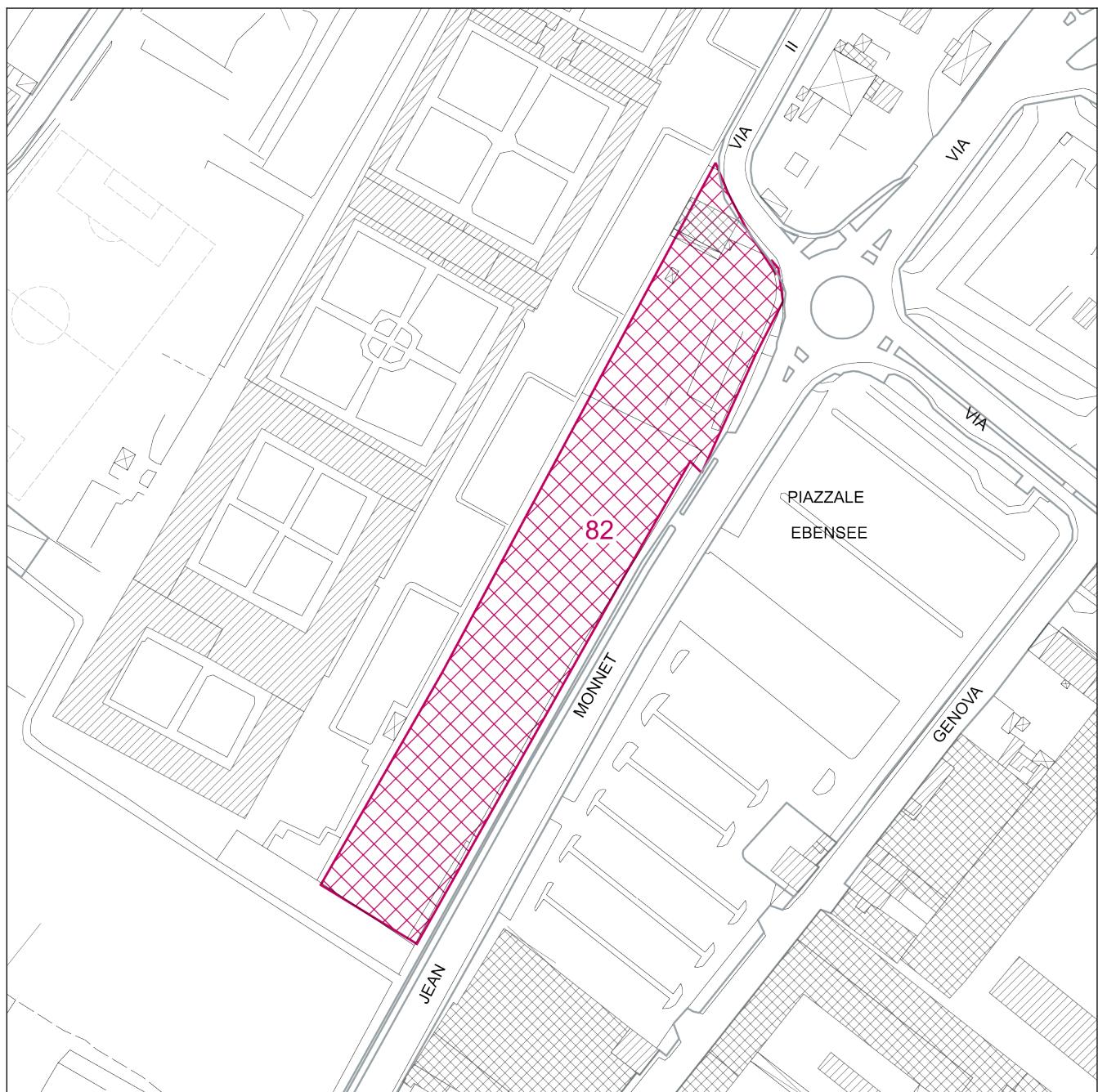
**Controdeduzione tecnica:**

Si precisa che il Piano Strutturale non contiene previsioni di natura conformativa sulla disciplina dell'uso dei suoli, come erroneamente riportato nell'osservazione. La richiesta, così come formulata, è da considerarsi riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, strumento dedicato alla pianificazione attuativa come previsto dalla l.r.65/2014. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

## Estratto di mappa cartografica



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 83

**P.G.:** 222360      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Ciuocco Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 89 - Particella 353  
Foglio 89 - Particella 342  
Foglio 89 - Particella 402  
Foglio 89 - Particella 403  
Foglio 89 - Particella 355  
Foglio 89 - Particella 357  
Foglio 89 - Particella 59

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Il complesso immobiliare oggetto della presente istanza ha prevalente destinazione industriale ed è sede del Lanificio Brunetto Morganti & C operante nel settore tessile. Gli edifici sono articolati in diverse unità tutte prospicienti un piazzale accessibile dalla pubblica via, utilizzato per carico scarico e manovra dei mezzi legati alla produzione. Il complesso nasce a margine di un vecchio edificio colonico a suo tempo frazionato e ristrutturato. L'azienda ha manifestato la volontà di espandersi per dare risposta alle crescenti opportunità di mercato, tuttavia il PS adottato, in continuità con il vigente P.O., non riconosce come territorio urbanizzato, il nucleo edificato sede dell'attività, malo inserisce in territorio rurale. In questo inquadramento permarrebbe l'unica possibilità prevista dal P.O., di realizzare un incremento del 20% della Se esistente, con un massimo pari a 500Mq. Si chiede di voler riconsiderare la rappresentazione delle aree indicate quale "territorio rurale" per inserirle in "territorio urbanizzato", con le pertinenze necessarie a consolidare l'attività in corso, garantendo così all'Azienda lo spazio ancorchè minimo per il necessario sviluppo.

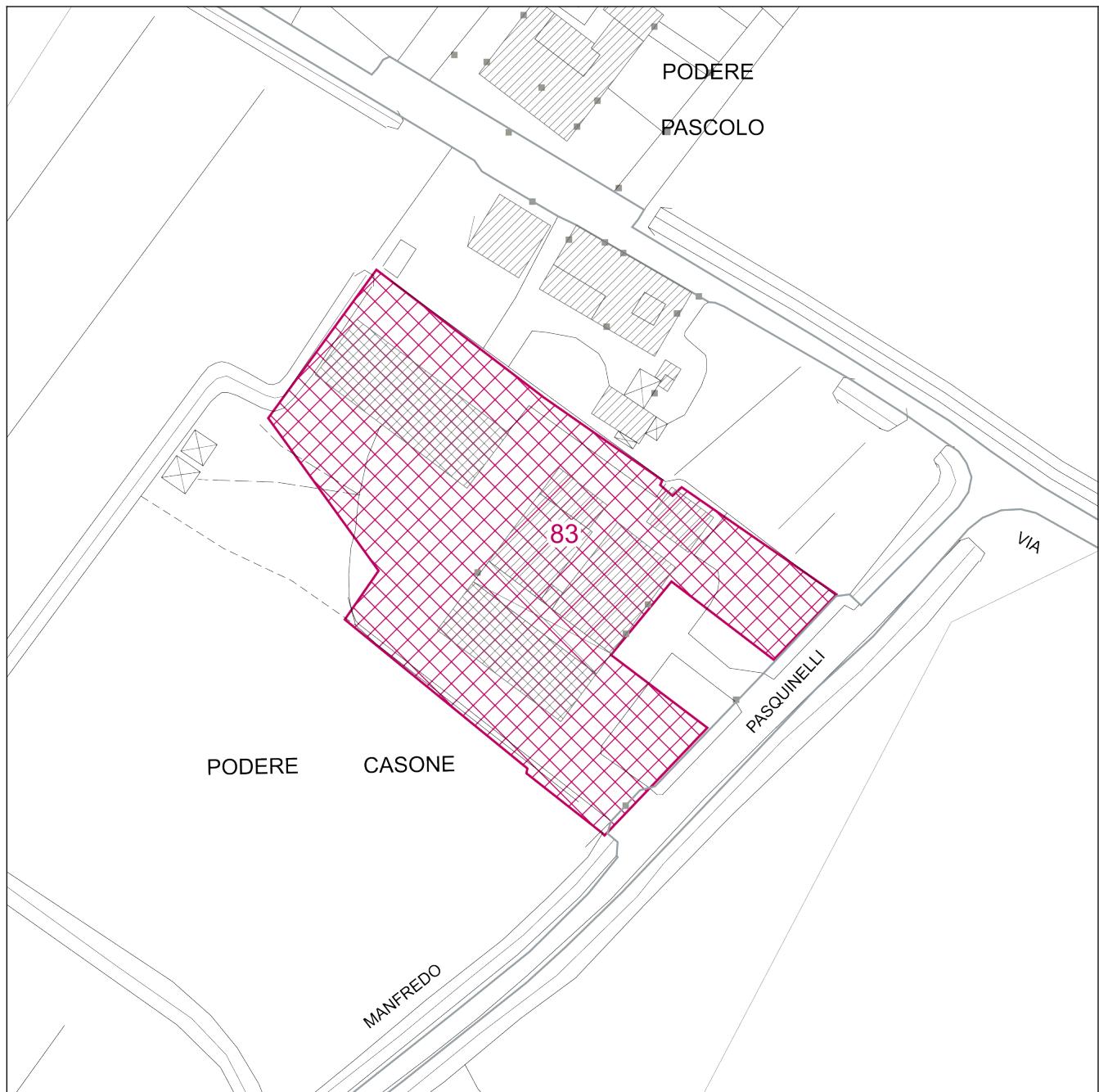
**Controdeduzione tecnica:**

Si rileva che l'area in oggetto non presenta caratteristiche tali da essere ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali ed in particolare dall'art. 4 della l.r. 65/2014.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 84

P.G.: 22361      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Alessandro Corradini

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 58 - Particella 2205

Foglio 58 - Particella 2206

Foglio 58 - Particella 2207

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreno situato a Prato in via dell'Orsa Minore (Catasto terreni Prato - foglio di mappa 58 - part.IIe 2205, 2206, 2207) con superficie totale di 5.274 mq. L'osservazione riguarda l'area libera sopra indicata così classificata nel Piano Strutturale adottato:

- elaborato ST\_DISC\_1 Disciplina del territorio - l'area si trova all'interno del Territorio urbanizzato (Art.30 dell'elaborato DP\_1 Disciplina di piano)
- elaborato ST\_PART\_III Elementi patrimoniali della struttura insediativa - l'area si trova all'interno dell'Infrastrutturazione degli spazi aperti - Parchi urbani, aree verdi urbane, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali ( Art. 19 e 20.14 dell'elaborato DP\_1 Disciplina di piano). Si chiede l'esclusione da "Parchi urbani e aree verdi urbane" nella tavola ST\_PATR\_III

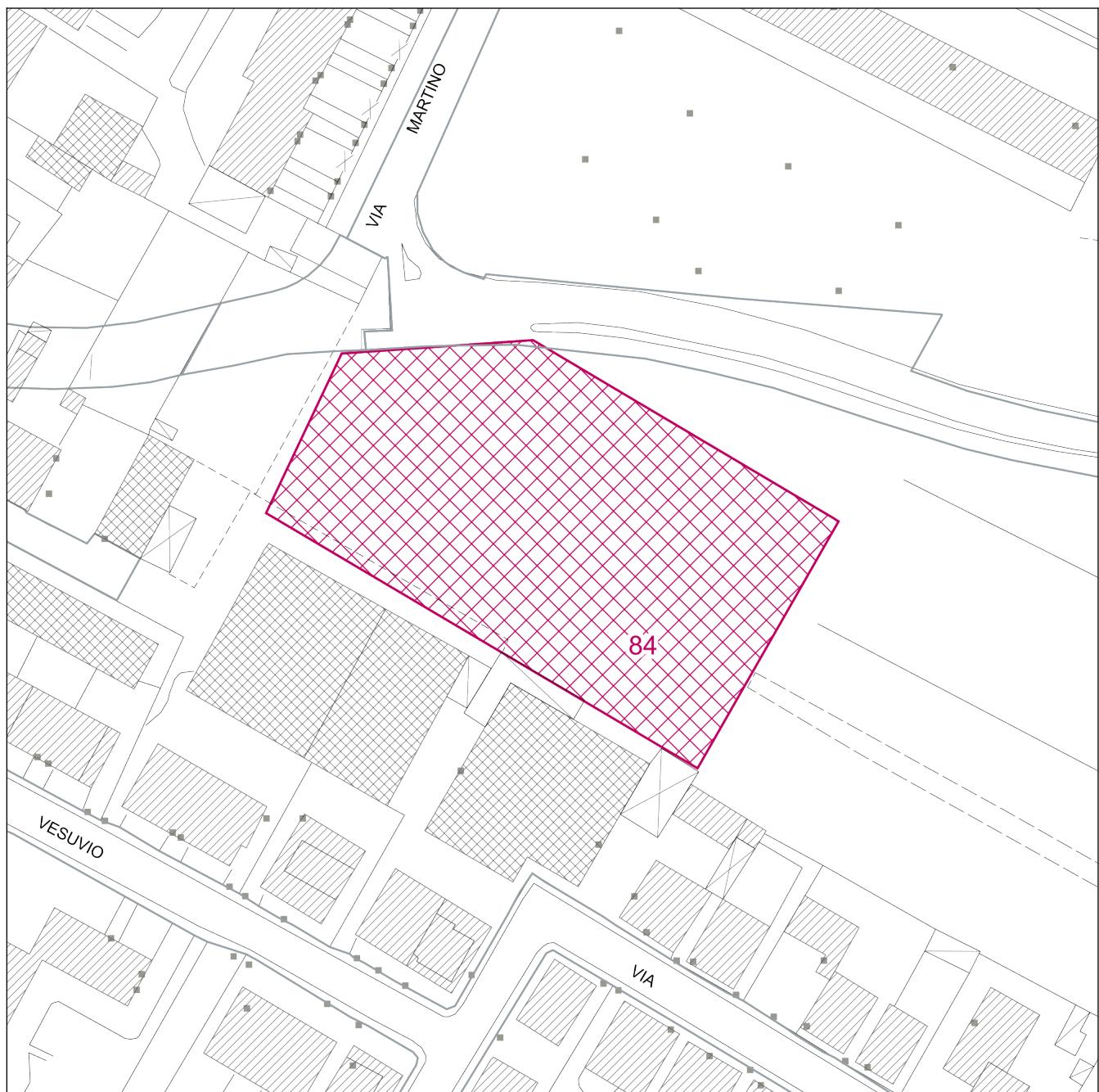
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano strutturale persegue una strategia di sviluppo sostenibile includendo tra le risorse statutarie quelle che possono garantire al sistema urbano l'innalzamento della qualità del vivere e dell'abitare prevenendo l'estrema artificializzazione dei sistemi urbani, la saldatura delle aree già edificate e l'esposizione a condizioni climatiche avverse. In modo particolare l'area in oggetto rappresenta un tassello importante per garantire una continuità tra le aree agricole periurbane e gli spazi di margine interne al perimetro del territorio urbanizzato. Per tale motivo la tutela degli spazi aperti così come individuati nella tav. ST-PATR-III rappresenta il serbatoio delle risorse alle quali attingere per il raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

**adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 85

**P.G.:** 222362      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 31 - Particella 2251

Foglio 31 - Particella 2252

Foglio 31 - Particella 2253

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

Il lotto oggetto della presente osservazione si trova lungo via Mozza dei Gelli e vi ricadono alcuni piccoli manufatti e una porzione marciapiede stradale di cui non è mai avvenuto l'esproprio. La proprietà è sempre disponibile alla sua cessione gratuita. L'area è attigua alla nuova viabilità di collegamento tra viale Fratelli Cervi fino a raggiungere la zona Artigianale di via Mozza dei Gelli e via Ettore Sambo e, a parere dell'osservante, inserita in un contesto completamente urbanizzato. Nelle tavole del PS adottato il lotto è inserito nel territorio rurale. Si chiede pertanto che il lotto venga incluso nel territorio urbanizzato, ritenendo che tale area non sia funzionale al Parco della Piana, il tutto finalizzato a semplificare ed incentivare la sostituzione edilizia dei depositi presenti sull'area e permetterne una rigenerazione, con un nuovo uso a destinazione attrezzature/servizi.

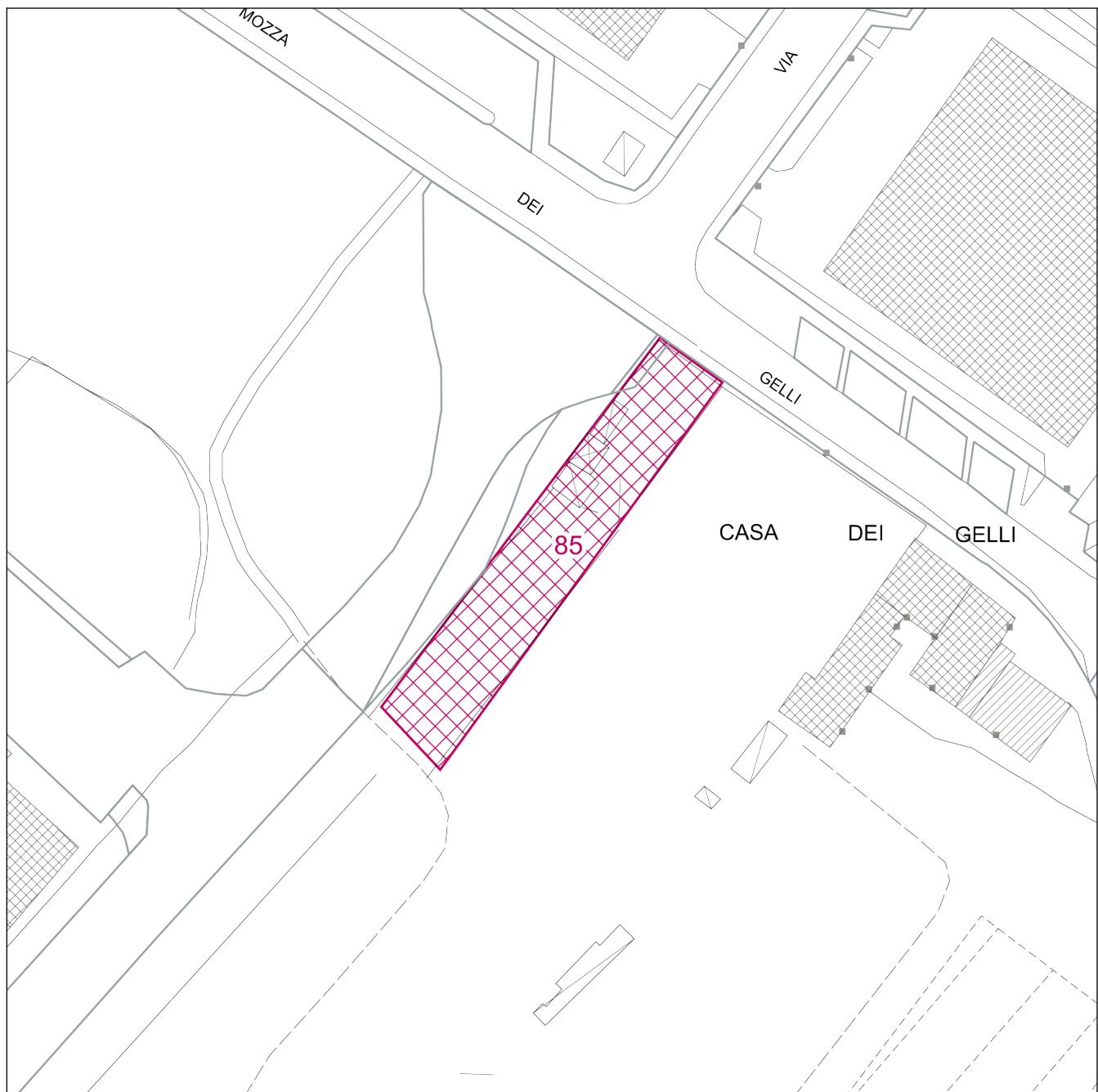
**Controdeduzione tecnica:**

L'area in oggetto si colloca inoltre in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato, così come definito dalle vigenti disposizioni regionali. Pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 86

P.G.: 222363      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Mennini Andrea

**In qualità di:** Legale rappresentante della società IMMOBILIARE IL CAFISSO DI MENNINI ANDREA E C. SAS

**Riferimenti catastali:**

Foglio 34 - Particella 234

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

### Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST\_INV\_III\_1 - Struttura fondativa del sistema insediativo

ST\_INV\_III\_2 - Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città

### Strategie

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

### Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione riguarda un lotto di terreno inedificato di circa 2500 mq in zona urbanizzata situato in via Pasubio angolo via di Maliseti ricadente nell'ambito del Piano Operativo vigente in area TL.4 con possibilità di realizzare nuova costruzione fino a 280 mq di SE residenziale.

In virtù di questa potenzialità edificatoria Il Cafisso ha presentato una richiesta di parere alla CETU prima dell'adozione del Piano Strutturale 2024 per la costruzione di due immobili residenziali (presentazione del 26/7/23).

Nel P.S. vigente rientra nel Sistema 5 - I borghi in Area urbana.

Il P.S. 2024 adottato, nella Tavola "ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa", inserisce l'area all'interno delle "Infrastrutture degli spazi aperti: Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali" disciplinato dall'art.20 c.14 della Disciplina di piano DP\_1, di conseguenza l'intervento risulta in contrasto con il P.S. adottato e quindi non più realizzabile.

Con la presente osservazione si richiede che la destinazione urbanistica del Piano Strutturale sia modificata, che l'area interessata non ricada in "Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali" nell'ambito degli "Elementi patrimoniali della struttura insediativa" della Tavola "ST\_PATR\_III", e in ogni caso che il PS non sia in contrasto con il Piano Operativo vigente per consentire di proseguire con l'intervento edilizio proposto.

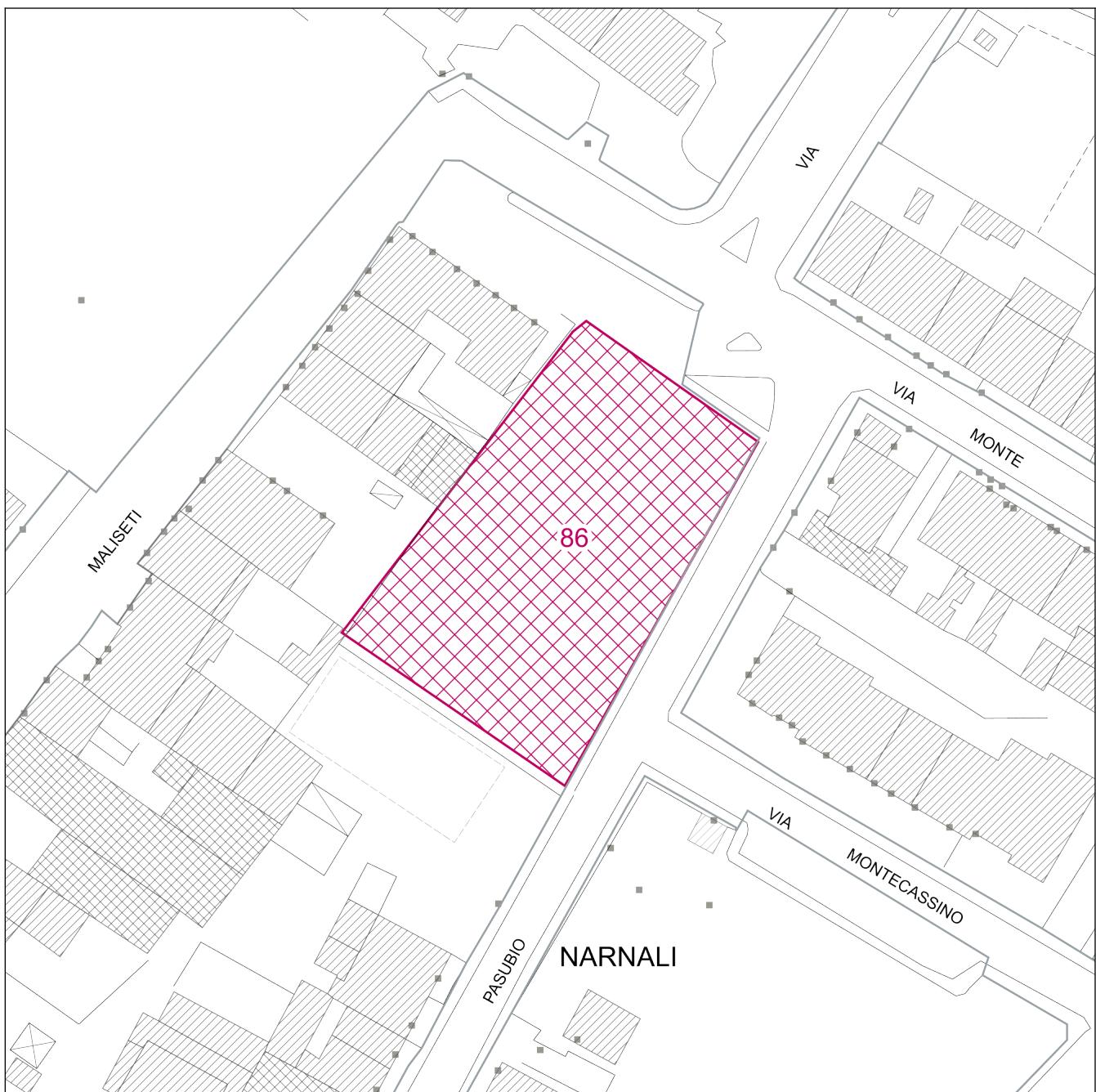
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano strutturale persegue politiche volte al miglioramento del sistema urbano includendo tra le risorse statutarie quelle che possono garantire l'innalzamento della qualità del vivere e dell'abitare prevenendo l'estrema artificializzazione soprattutto di aree densamente abitate come nel caso in questione. A tal fine l'osservazione non si considera accoglibile e si rimanda al prossimo Piano Operativo la definizione della disciplina d'uso conformativa dell'area.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 87

**P.G.:** 222364      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Barni Pietro

Becagli Alessandro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Manifattura Pratese Lane Pettinate srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 95 - Particella 194

Foglio 95 - Particella 196

Foglio 95 - Particella 186

Foglio 95 - Particella 189

Foglio 95 - Particella 188

Foglio 95 - Particella 166

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 12 - Fontanelle - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di complesso immobiliare costituito da palazzina uffici, area di servizio, viabilità interna e da un'area ad uso parcheggio esclusivo. Tale area destinata a parcheggio di proprietà privata a servizio esclusivo del complesso è stata erroneamente classificata nel PO vigente come "parcheggio pubblico esistente" e la società proprietaria presentò specifica osservazione per correzione di errore materiale alla quale il Comune ha controdedotto rimandandola alle prossime revisioni dello strumento urbanistico. Negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PS adottato, le aree in oggetto sono state nuovamente ed erroneamente classificate come aree adibite a parcheggio APP, ossia parcheggio pubblico esistente (tav.QC\_AI\_1 – Uso del suolo urbano-sud). Si chiede pertanto che l'area venga correttamente classificata come "produttivo".

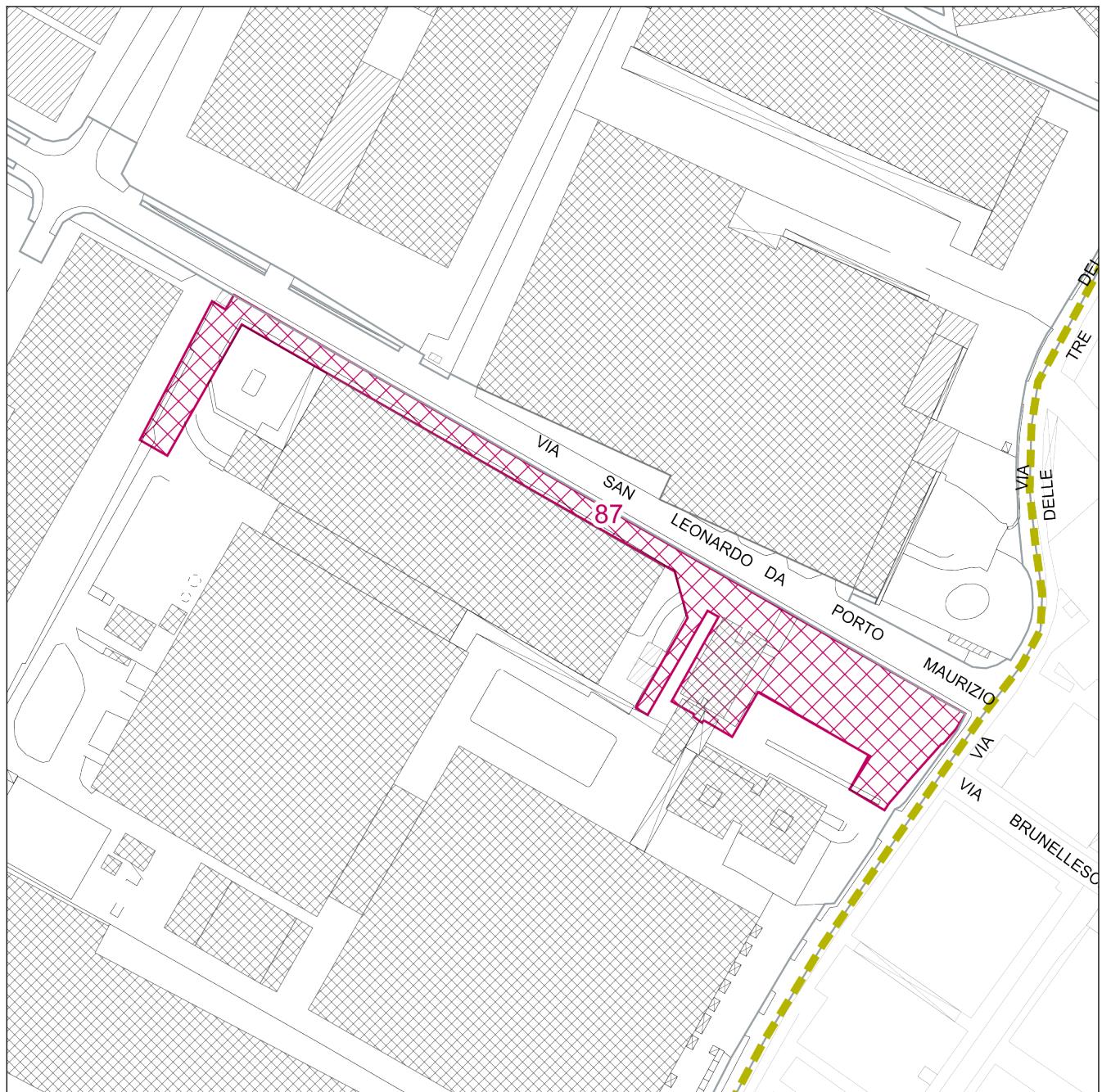
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile una lieve correzione della tavola di Quadro Conoscitivo QC\_AI\_1, classificando l'area oggetto di osservazione come parcheggio privato, ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto della disposizioni del PS., stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

**Accoglitività:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

## Estratto di mappa cartografica



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 88

**P.G.:** 222365      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Nigro Giovanni

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 56 - Particella 1202

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 10 - Tobbiana - Vergaio - Casale

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione è indirizzata al recupero della capacità edificatoria dell'area di proprietà posta in Prato, prossima al casello Prato - Ovest della A11, con fronte sulla rotonda della declassata e la via de' Trebbi. L'area in oggetto è posta all'interno del territorio urbanizzato ed è parte della UTOE 10. L'area oggetto di osservazione è stata proposta quale area di atterraggio di diritti edificatori generati dalla cessione di due immobili nel centro della città di Prato.

In particolare, con due separate istanze PG 0074158 del 03.04.2023 (Ex Keller) e PG 0073841 del 03.04.2023 (via Frascati - Terminale) è stata proposta una perequazione urbanistica, con atterraggio della capacità edificatoria generata nell'area Prato - Ovest.

All'istanza di parere di massima è stato dato esito positivo a seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 27.04.2023.

La capacità complessiva stimata che si può generare è pari a Se 10.621 Mq.

Dagli elaborati del P.S. adottato, si rileva come nel dimensionamento delle previsioni interne al territorio urbanizzato per la UTOE 3, non vi sia alcuna capacità di insediamento per edifici a destinazione industriale - artigianale e per il commercio all'ingrosso.

Si chiede pertanto con la presente istanza di inserire quantomeno la capacità del suddetto intervento con Se =10.621 Mq. a destinazione industriale - artigianale e commercio all'ingrosso.

**Controdeduzione tecnica:**

L'area indicata nella presente osservazione si riferisce all'UTOE 10 e non alla UTOE 3 come riportato erroneamente nella richiesta. Considerato che nell'UTOE 10, la nuova edificazione per la funzione industriale- artigianale è già prevista per 6400 mq, e che la funzione "Commerciale all'ingrosso e depositi" è stata individuata soltanto all'interno di interventi di Riuso,

a fronte della situazione riscontrata e valutata la sostenibilità dei nuovi insediamenti per l'Utoe in questione, tenuto conto che l'istanza ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Consiliare n°4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" per l'intervento di atterraggio proposto sull'area in oggetto, si ritiene di procedere alla modifica del dimensionamento in relazione all'UTOE 10 inserendo 6.500 mq di Se di nuova edificazione per la funzione "Commerciale all'ingrosso e depositi".

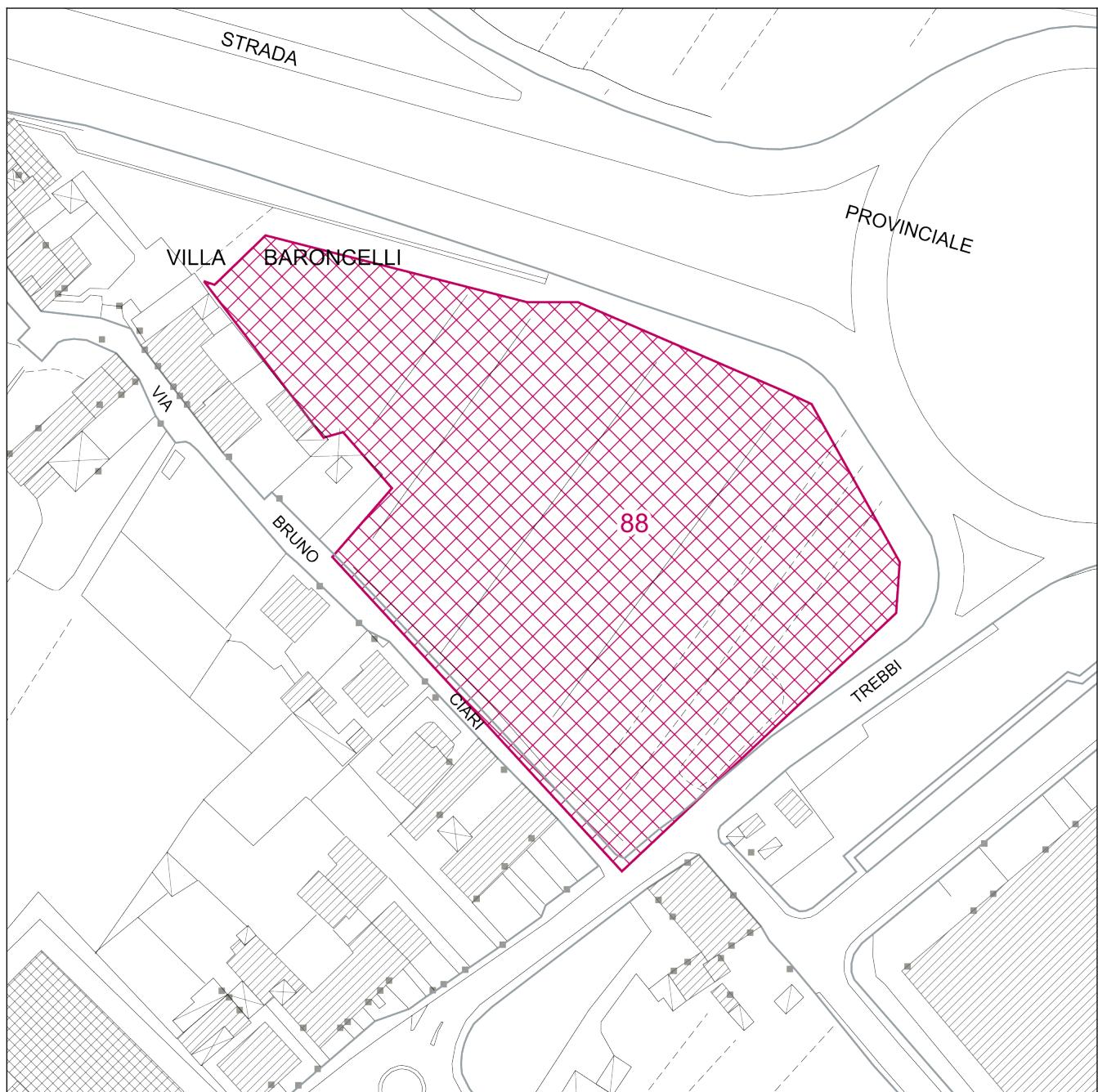
Si fa presente che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto delle disposizioni del PS.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 89

**P.G.:** 222366      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 32 - Particella 972

Foglio 32 - Particella 973

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

Il lotto in oggetto si attesta sulla Via Pistoiese in località Mazzone, prossima al territorio comunale di Montemurlo. Nel vigente PS l'area è inclusa nel Territorio Urbanizzato e nel PO ha destinazione V1. Prossimo al terreno (a confine) è presente un fabbricato destinato ad Albergo e una Stazione di distribuzione di benzina ex Agip oggi Alia. L'area è ben inserita in un contesto completamente urbanizzato. La proprietà si rende disponibile a cedere l'area prossima alla Ferrovia, distinta dalla particella 973 della superficie di 3.384 mq, per ogni eventuale previsione di interesse Pubblico. Nelle tavole del PS adottate l'area ricade nell'ambito delle aree perifluvali e aree umide, per cui esterno al territorio urbanizzato. Si precisa che le aree attigue dove insistono il distributore di benzina, l'Albergo, oltre i fabbricati industriali nel PS adottato sono incluse nel Territorio Urbanizzato. Si chiede che il lotto oggetto di istanza sia incluso, nel Territorio Urbanizzato, attribuendo allo stesso una destinazione utile alla realizzazione di un piccolo magazzino artigianale di 800 mq oppure in subordine sia attribuita una destinazione utile per la realizzazione di un edificio ricettivo come quello confinante in linea con le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana sui margini urbani.

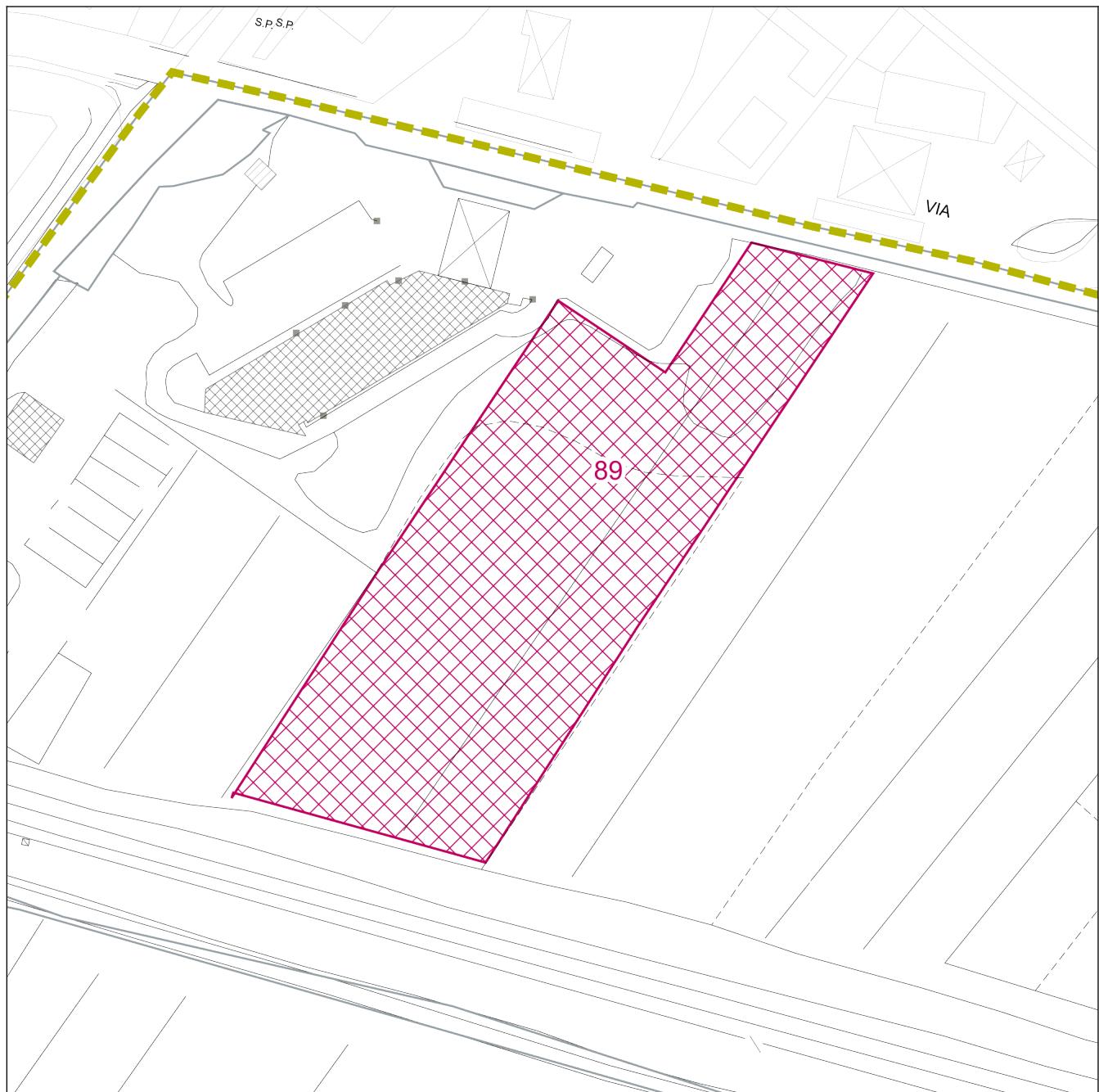
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti di tutela delle aree perifluvali e delle aree umide", in accordo con quanto definito dall'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti per il loro valore di tutela paesaggistica ed ecologica sono individuati con continuità tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Si rileva inoltre che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inclusa nel territorio urbanizzato, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 90

**P.G.:** 222367      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Coccia Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 41 - Particella 128

Foglio 41 - Particella 137

Foglio 41 - Particella 206

Foglio 41 - Particella 207

Foglio 41 - Particella 525

Foglio 41 - Particella 526

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area a nord di Via per le Case Nuove, compresa tra i fabbricati esistenti, con varia destinazione, e il Torrente Ficarello definita come "area di frangia urbana da riqualificare" sulla Tav. ST-PP.1. La Tav ST-PP.2 evidenzia che la medesima via e la vicina Via Sant'Ippolito rientrano nella viabilità storica ma non sono tra loro collegate.

La porzione più prossima al Ficarello è tutelata come bene paesaggistico ex art. 142 c. I lett. c D.Lgs. 42/2004 (Tav.ST-VI-I); rientra nell'ambito di tutela delle aree umide e perifluivali nonché nel Parco Agricolo della Piana ma anche nella perimetrazione dei tessuti produttivi pianificati interessati dalle strategie per il recupero e la riqualificazione del sistema produttivo (Tav. STR\_4). L'uso del suolo, comunque agricolo, descritto nelle Tav. QC\_AE\_I nord e QC\_AE\_3 nord e QC\_AE\_4 nord non rispecchia lo stato dei luoghi.

La rete ecologica (Tav. QC-AE-6) riconosce all'area in oggetto un'elevata permeabilità e la valenza di connessione, da mantenere o riqualificare. Parte dell'area ricade in zona critica per processi di artificializzazione. Adiacente all'area, sul lato opposto della strada, è presente un insediamento produttivo inquadrabile come tessuto produttivo non omogeneo (att.26 c. 4 della Disciplina di piano). Inoltre l'area è prossima al casello di Prato Ovest e alla seconda tangenziale ovest.

1) Si propone che l'area sia definita dal punto di vista ecologico, infrastrutturale e produttivo, sia artigianale/industriale che agricolo, con adeguati oneri e cessioni, nel seguente modo:

- Prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati produttivi sul lato nord di Via per le Case Nuove, di fronte a quelli esistenti, eventualmente con introduzione di attività legate alla produzione agricola;

- Adeguare Via per le Case Nuove alle esigenze produttive;

- Realizzare un collegamento ciclopipedonale tra Via per le Case Nuove e Via Sant'Ippolito;

- Realizzare una fascia vegetazionale arborea, di mitigazione tra l'insediamento e il verde agricolo adiacente al Ficarello. Si ritiene che quanto proposto definisca l'area di frangia quanto a insediamenti e attività agricola,

beneficiando della vicinanza col casello autostradale, e con la seconda tangenziale ovest; che aumenti la fruibilità del territorio in mobilità lenta, sfruttando anche percorsi storici e meno trafficati.

2) Inoltre, si ritiene che l'operazione sia in analogia con quella della scheda 01 dell'elaborato DP-1-1 Nuovo insediamento produttivo a Mazzone - Via delle Lame, oltretutto con maggiori potenzialità ambientali ed ecologiche. Infine, si ritiene che la proposta sia coerente con la disciplina di piano definita agli artt. 18 c. 5 (morfotipo degli ecosistemi fluviali e torrentizi e del reticolo idrografico minore); 26 c. 4 (tessuto produttivo non omogeneo); 32 c.3 (ruolo di connessione ecologica e fruitiva delle aree ai margini del territorio urbanizzato);37 c.5 (parco agricolo con percorsi ciclopedonali, salvaguardia e sviluppo agricoltura); 38 c. 1.b (funzionalità ecologica) e che possa eventualmente rientrare nell'esenzione dalla conferenza di pianificazione ex art. 25 c. 2 lett. c L.R. 65/ 14.

**Controdeduzione tecnica:**

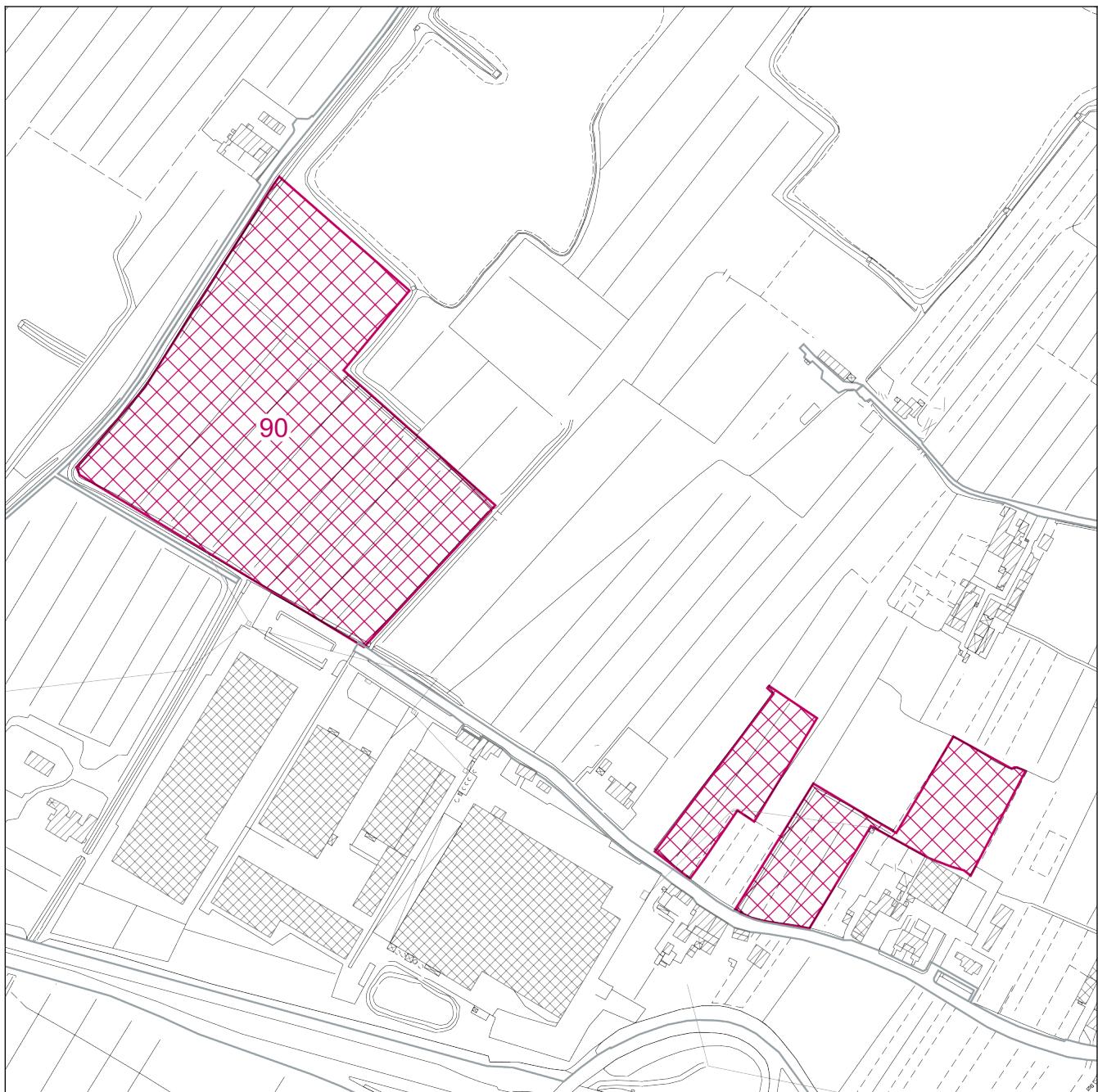
1) La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

2) Nelle scelte strategiche per la disciplina dei suoli, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, ed evitare ulteriori frammentazioni del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane, in coerenza con la pianificazione regionale. Si ritiene quanto proposto in contrasto con tali scelte strategiche, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
STRUTTURALE  
adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 91

**P.G.:** 222370      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Pacini Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 15 - Particella 8

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

Nel vigente P.O. l'area oggetto di osservazione è classificata TL.2 interna al perimetro del territorio urbano. Il PS adottato la inquadra nel territorio rurale. A parere del richiedente la modifica di classificazione è priva di motivazione, trattandosi di un'area ad ogni effetto inserita nel tessuto urbano, con un ampio fronte su via Pacini nella porzione di questa via edificata sui due fronti stradali. L'area in questione ha le caratteristiche di un lotto interstiziale. La pubblica via è stata completamente urbanizzata fino al limite del lotto interessato dalla presente osservazione. Si chiede di riallineare il PS al PO vigente.

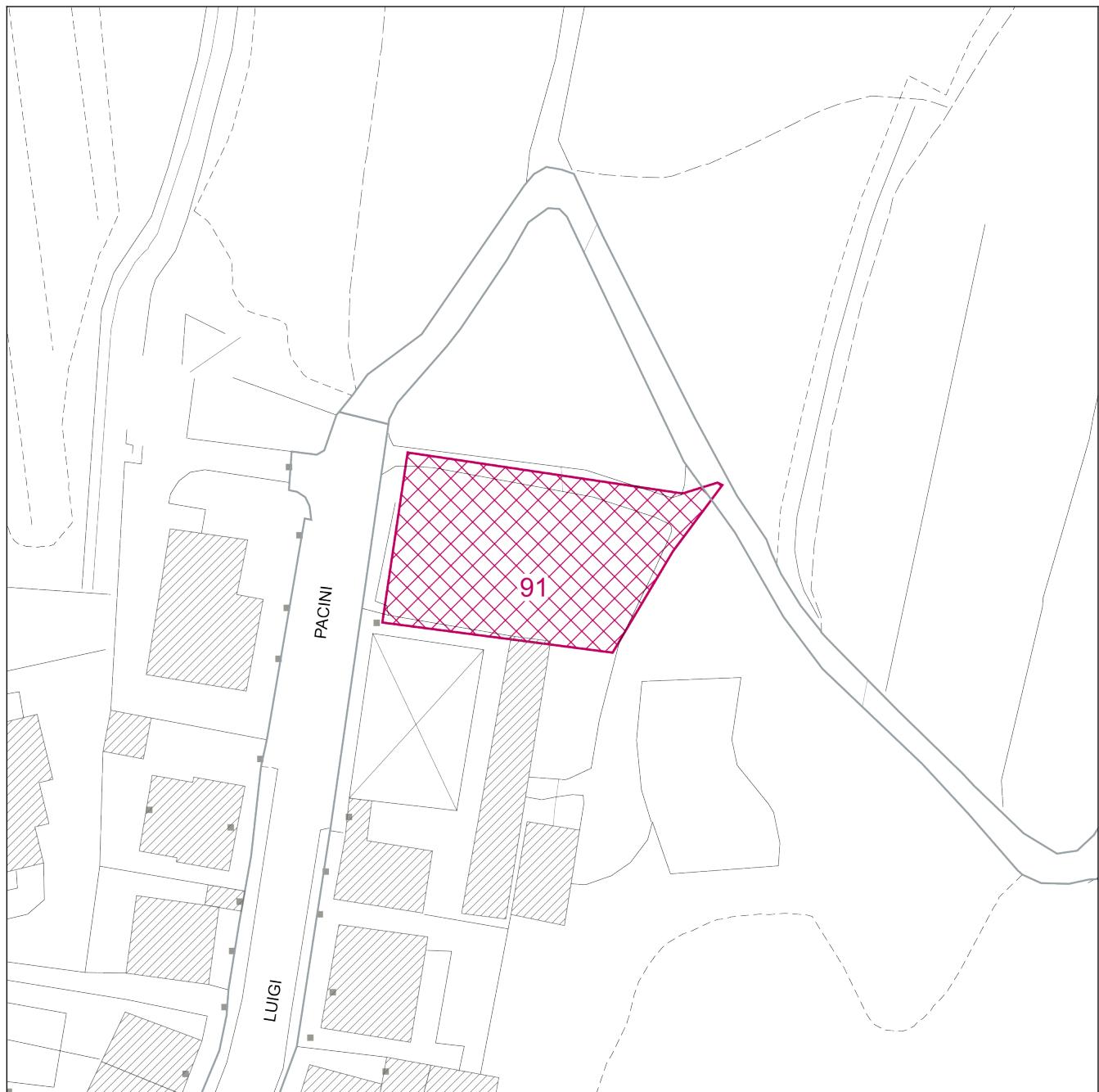
**Controdeduzione tecnica:**

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale, pertanto non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato, così come definito dalle vigenti disposizioni regionali.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 92

**P.G.:** 222372      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Mehalla Syria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 59 - Particella 1743

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Appezzamento di terreno posto in adiacenza a viale Salvador Allende, con accesso dalla via Reggiana, compreso attualmente in UTOE 5, zone omogenee B, Avp di progetto. Ad oggi si presenta come spazio a verde, recintato con paletti e rete metallica, accessibile da piccolo stradello che si dirama dalla via Reggiana attraverso cancello metallico. Detta appezzamento risulta intercluso fra la Tangenziale, la via Reggiana e il distributore di benzina e pertanto si propone una variazione della zona di appartenenza da Avp a V3.

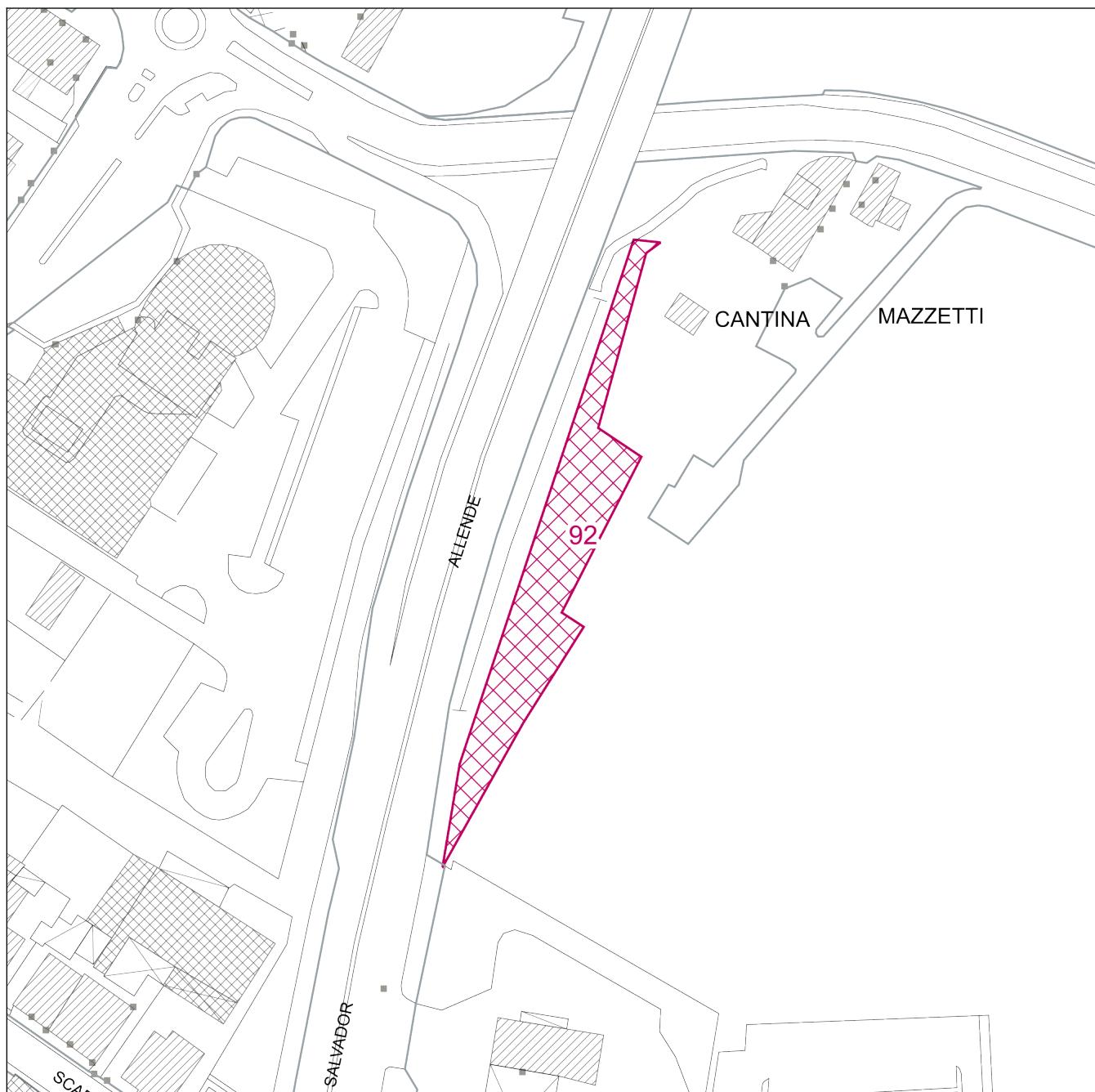
**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 93

P.G.: 222373      del: 09/10/2023

Presentata da: Romeo Pietro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 46 - Particella 497

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

### Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

QC\_AI\_19\_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

### Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

### Strategie

STR\_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

### Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce all'edificio inserito tra quelli di pregio dell'architettura industriale nell'UTOE 6 (Ex Lanificio Bini Italo). Con tale osservazione si richiede:

1. che siano fornite regole di tutela riferibili alle tipologie di intervento e che le stesse siano esplicitate nella schedatura del/i singolo/i edificio/i così che gli interventi di riqualificazione possano prendere le mosse ancora prima dell'adozione/approvazione del futuro Piano Operativo;
2. che, poiché in base al PO è possibile la trasformazione in struttura turistico-alberghiera, nelle tabelle del dimensionamento riferite all'UTOE 6 ( Chiesanuova - San Paolo - Ciliani) sia prevista una dotazione di Se a destinazione turistico-ricettiva pari a 10.000 mq in riuso.

Controdeduzione tecnica:

L'edificio a cui l'osservazione fa riferimento appartiene al morfotipo urbano TSP.1 e agli edifici individuati come Archeologia Industriale (scheda AI\_29 Ex Lanificio Bini Italo).

1. Per quanto riguarda la richiesta di fornire ulteriori regole di tutela per gli interventi inerenti il patrimonio di Archeologia Industriale, l'osservazione si ritiene non accoglibile in quanto il Piano Strutturale non potrà precedere alla definizione di ulteriori schede di dettaglio relative agli interventi di recupero da eseguirsi sui fabbricati industriali di pregio; tale specificazione e approfondimento sarà eventualmente da definirsi in sede di PO.

2. Per quanto riguarda la possibile introduzione di superficie da spendere nelle funzioni Turistico-ricettive" tramite interventi di riuso, anche legati agli edifici industriali di pregio, l'osservazione si ritiene accoglibile. Nelle scelte strategiche per la disciplina del territorio, infatti, il Piano Strutturale persegue, soprattutto in riferimento all'UTOE in oggetto, gli obiettivi di valorizzazione delle aree dense della mixità con l'inserimento di attività culturali e di servizio nel tessuto produttivo presente, del riuso dei complessi produttivi di pregio esistenti mantenendone i principali caratteri di valore e del miglioramento della qualità ambientale delle aree residenziali limitrofe ai tessuti industriali.

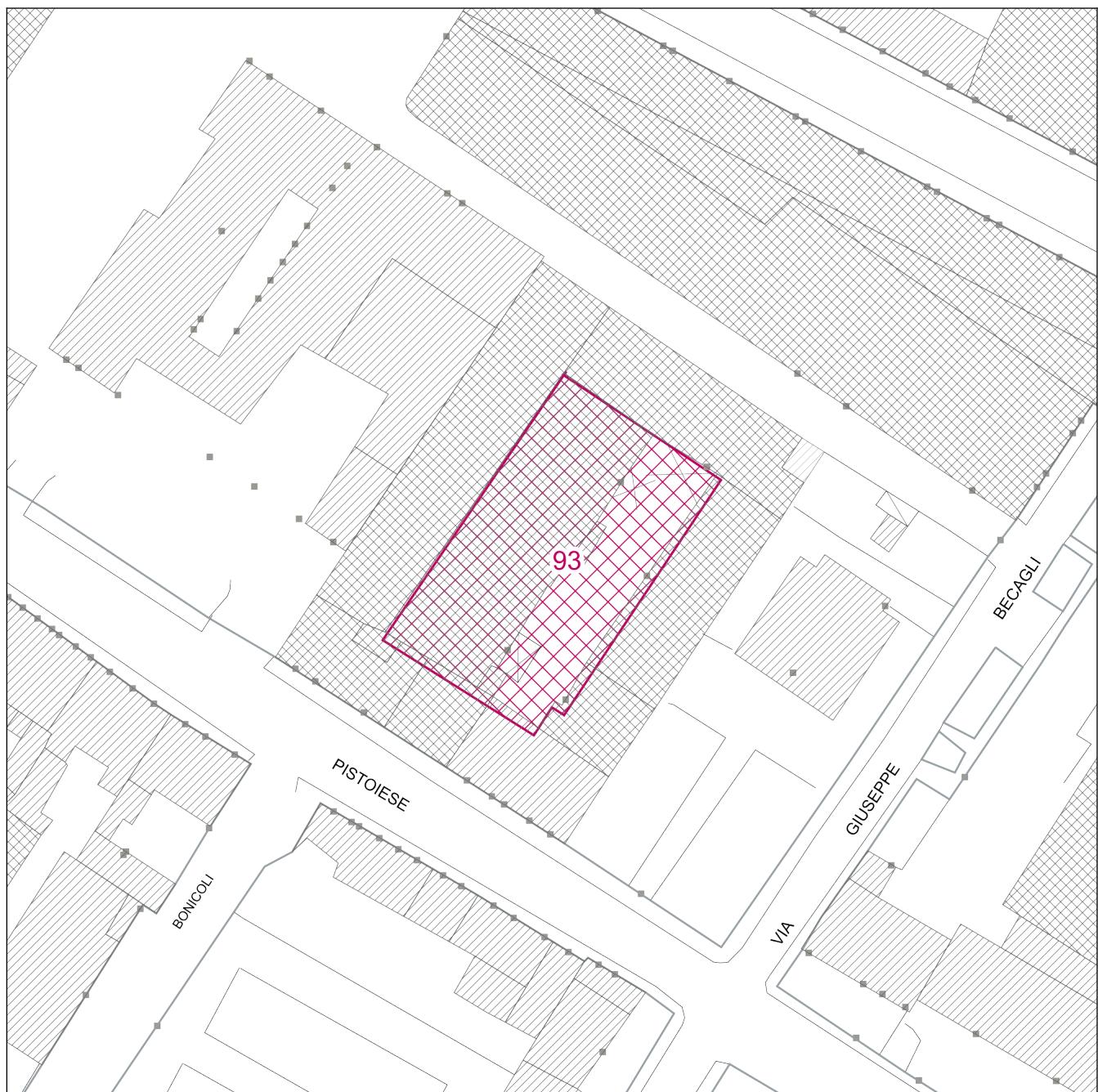
Pertanto, l'osservazione nel complesso risulta parzialmente accoglibile.

Le modifiche riguardanti il dimensionamento determineranno la variazione delle tabelle dell'UTOE 6 e del Territorio Comunale riportate all'art.83 della "Disciplina di Piano".

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

**adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 94

**P.G.:** 222374      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Loretta Chiesa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

**Descrizione dell'osservazione:**

Nell'ottica dell'attuazione della città della prossimità e al fine di rendere concretamente attuabili forme di perequazione, si richiede incremento del dimensionamento dell'UTOE 3 nella destinazione residenziale ( da 39.400 a 42.000).

**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale persegue come obiettivo prioritario la riduzione del consumo di suolo, individuando per l'ambito di riferimento (UTOE 3) strategie di riuso e incremento delle superfici edificate esistenti. Si evidenzia inoltre che le previsioni indicate nelle tabelle del dimensionamento del PS adottato fanno riferimento anche a indicazioni statistiche relative all'aumento di popolazione prevista nei prossimi 20-30 anni, secondo le quali sono attribuite le previsioni edificatorie complessive. Tali previsioni sono poi suddivise nelle singole UTOE in coerenza con le strategie previste per ogni Utoe. Pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta dell'incremento per interventi nuova edificazione interne al perimetro del TU per la funzione "Residenziale", in quanto per l'UTOE 3 si ritiene ampiamente sostenibile la quantità assegnata.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 95

**P.G.:** 222375      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Antonio Nasorri

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 89 - Particella 429

Foglio 89 - Particella 574

Foglio 89 - Particella 669

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di appezzamenti di terreno con fronte sulla via Jorio Borchi, accessibili anche attraverso resede di fabbricato adibito a civile abitazione della stessa proprietà, con accesso dalla Via Nebbiaia n. 58. Le aree innanzi descritte, nell'elaborato ST\_PATR\_III Elementi Patrimoniali della struttura insediativa, risultano classificate come Infrastrutturazione degli spazi aperti (parchi urbani, aree verdi urbani, piazze, ecc.).

Si richiede che dette aree vengano escluse da tale previsione ed incluse negli elementi di contesto.

Dette aree già dalle precedenti previsioni di P.R.G., risultavano preordinate ad esproprio, prima per la realizzazione di collegamento stradale, poi per la realizzazione di verde Pubblico, ma le stesse non hanno mai trovato attuazione, in quanto non ritenute necessarie.

Prova ne è il fatto che l'amministrazione comunale con atto di Permuta a rogito del notaio in Prato Dott. Giuseppe Antonio La Gamba Rep. n. 131919 del 29/07/2021, ha ceduto la particella 574, alla sig.ra Bresci Clara, qualificandola come "porzione di ex verde pubblico in dismissione" nella Variazione del Piano triennale di alienazioni e valorizzazioni 2020 - 2022, approvato con D.G.C. n. 217 del 29/09/2020.

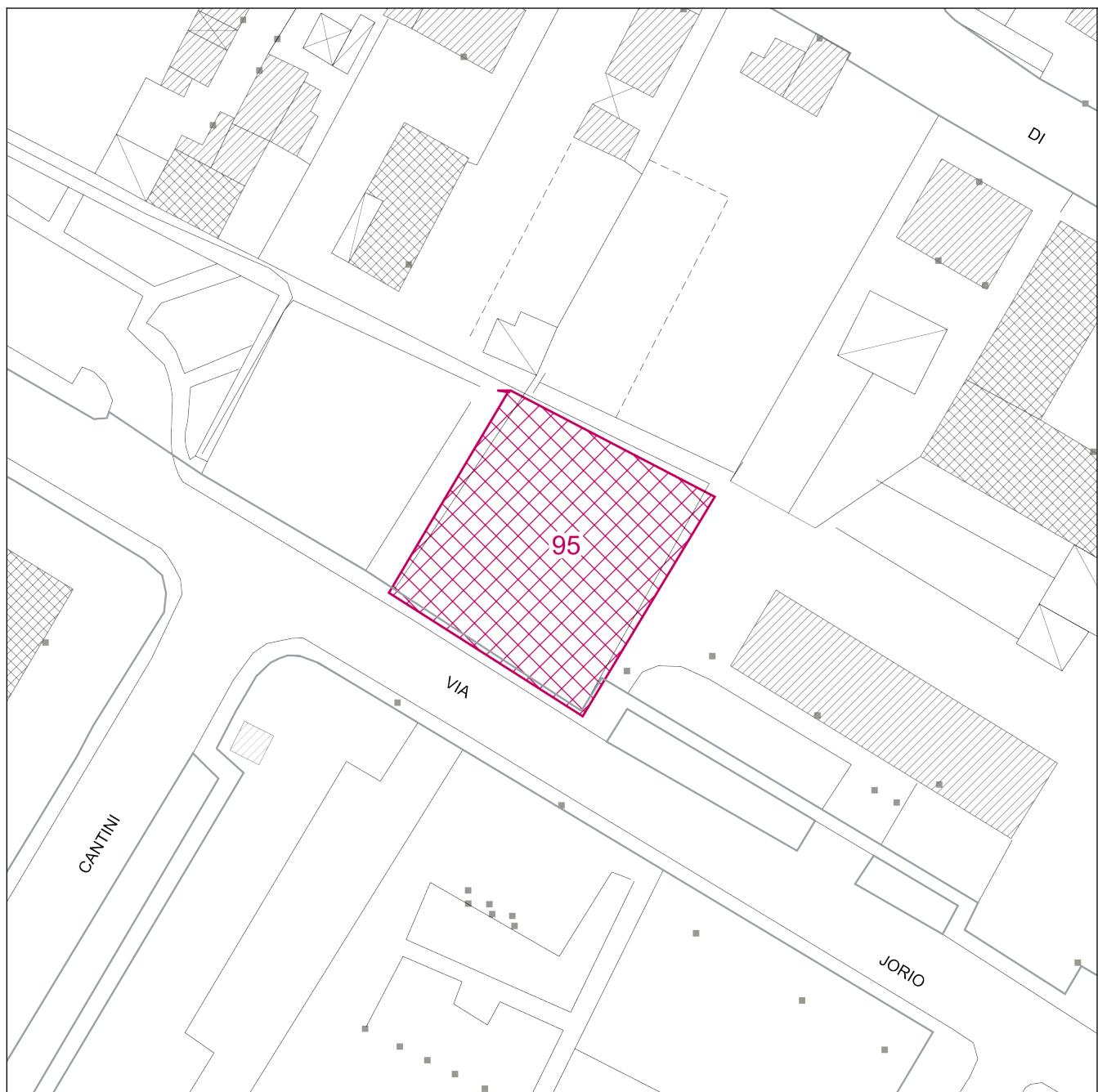
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale, persegue politiche incentrate a limitare diffusi processi di impermeabilizzazione contribuendo alla costruzione di una rete ecologica a scala locale con vantaggi indotti alla popolazione in termini di benefici ecosistemici. A tal fine si confermano le previsioni delle scelte statutarie del Piano considerando che l'attribuzione di tale destinazione non compromette l'uso privato dell'area in oggetto e rimandando al prossimo Piano Operativo la definizione di una specifica destinazione di uso. Pertanto l'osservazione non si considera accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 96

P.G.: 222377      del: 06/10/2023

Presentata da: Ciatti Iacopo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 52 - Particella 305

Foglio 52 - Particella 114

Foglio 52 - Particella 109

Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

### Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

QC\_AI\_19\_B - Schedatura edifici produttivo tipologico

UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

Descrizione dell'osservazione:

Trattasi del Molino Borgioli, posto in viale Montegrappa al civico 72 e inserito tra gli edifici produttivi tipologici (scheda n.33 dell'elaborato QC-AI-19B).

1) Si richiede che all'edificio del vecchio Molino Borgioli e a quello di civile abitazione sia attribuita una rilevanza urbanistica, stilistica originaria e generale di categoria "modesta".

2) Inoltre la proprietà propone al Comune di Prato la cessione del vecchio mulino unitamente al terreno di pertinenza e dell'edificio di civile abitazione in cambio di un terreno con capacità edificatoria equipollente alla volumetria ceduta.

Controdeduzione tecnica:

1) Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 33 - Molino Borgioli dell'elaborato QC\_AI\_19\_B ed attribuisce all'edificio del vecchio Molino Borgioli e a quello di civile abitazione una rilevanza generale di categoria "alta" proprio perché la struttura, abbastanza atipica rispetto a tutto il tessuto produttivo pratese, rappresenta un tassello importante da un punto di vista storico-documentale, con il particolare silos in cemento armato e l'alta struttura in muratura del primo nucleo del mulino. Inoltre le modanature intorno alle aperture della palazzina di accesso rappresentano un inalterato repertorio stilistico di quegli anni.

Per tali ragioni e in forza in forza degli studi condotti, non si condivide la richiesta di riconoscere a tali manufatti un valore "modesto": si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

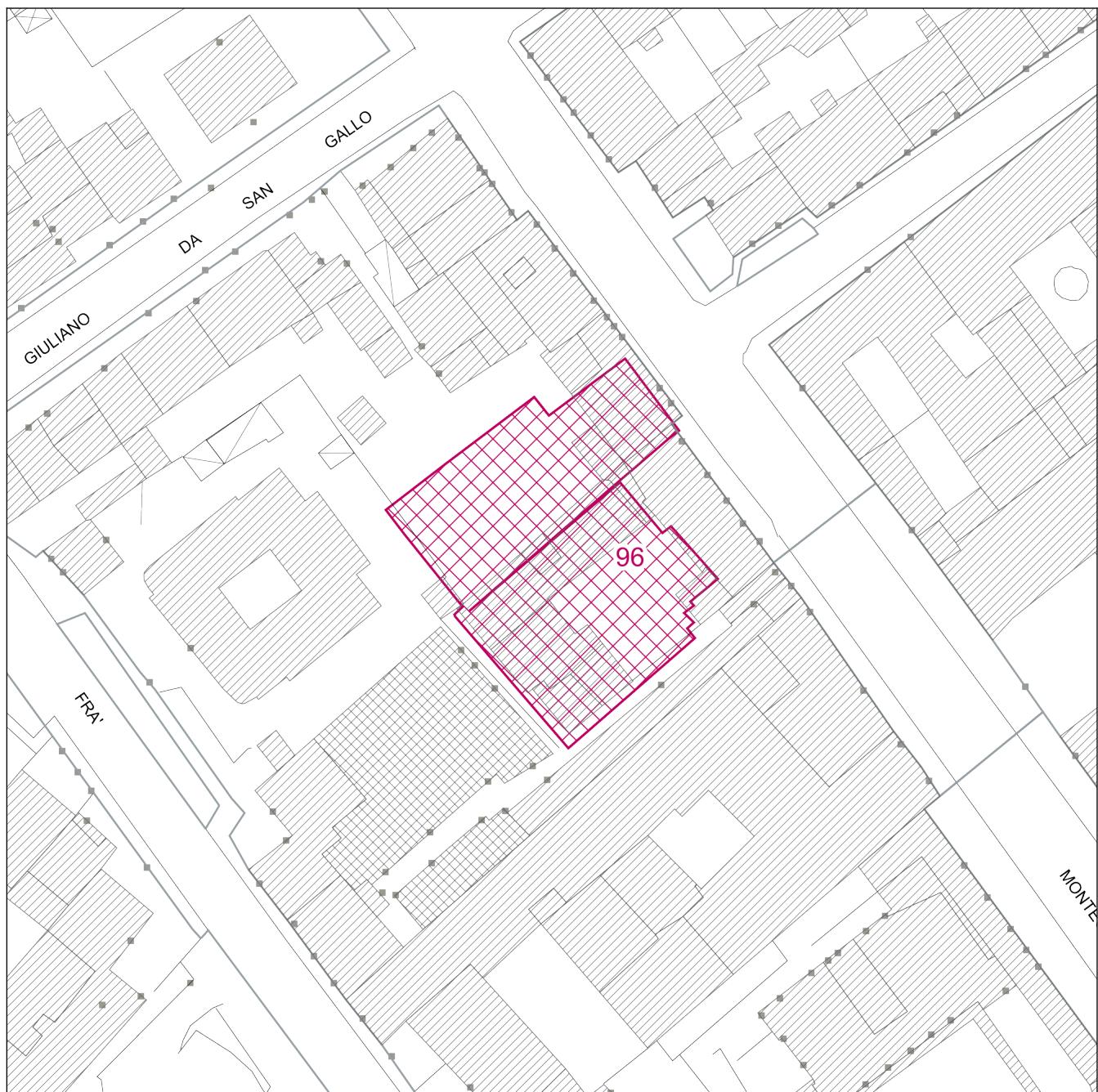
2) Per quanto riguarda la proposta al Comune di Prato di cessione del vecchio mulino, unitamente al terreno di pertinenza e dell'edificio di civile abitazione in cambio di un terreno con capacità edificatoria equipollente alla volumetria ceduta, si precisa che la proposta esula dalle competenze del Piano Strutturale, in quanto riferita a

disposizioni proprie del Piano Operativo. Pertanto l'osservazione non è pertinente.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 97

P.G.: 222381      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Palandri Manuela

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 82 - Particella 1640

Foglio 82 - Particella 1641

Foglio 82 - Particella 1642

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Terreno sito in fregio alla via Gora di Grignano e individuato nel Fg. 82 part. 1470, oggi frazionato in 3 distinte particelle n. 1640,1641 e 1642. Il terreno in questione è classificato nel vigente PO nei V1 – spazi aperti con alto indice di naturalità. Tuttavia l'area limitrofa pur avendo le medesime caratteristiche, è stata inserita dal PO nei Avs-Aree sportive, per la presenza di fatiscenti strutture sportive. Nel PS adottato l'area oggetto di osservazione, nella tavola QC-AI-1 " disciplina del suolo urbano sud" è rimasta priva di specifica disciplina, essendo contrassegnata con campitura di colore bianco inesistente nella relativa legenda. Nella tavola ST\_DISC\_1, l'area è qualificata nel territorio urbanizzato.

1) Si richiede per l'UTOE 2 " Soccorso-Grignano-Cafaggio- San Giusto" di implementare le dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico, ad uso scolastico, sportivo e verde attrezzato, generando nuove centralità accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.

2) Si chiede inoltre che il PS adottato fornisca a questo terreno una disciplina omogenea che consenta un insediamento di un nuovo impianto sportivo.

**Controdeduzione tecnica:**

Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statutari non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che l' elaborato QC-AI-1 " Uso del suolo urbano - sud" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale rileva uno stato di fatto al momento della sua redazione ed ha lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un determinato contesto insediativo. Rispetto a quanto richiesto si ritiene che:

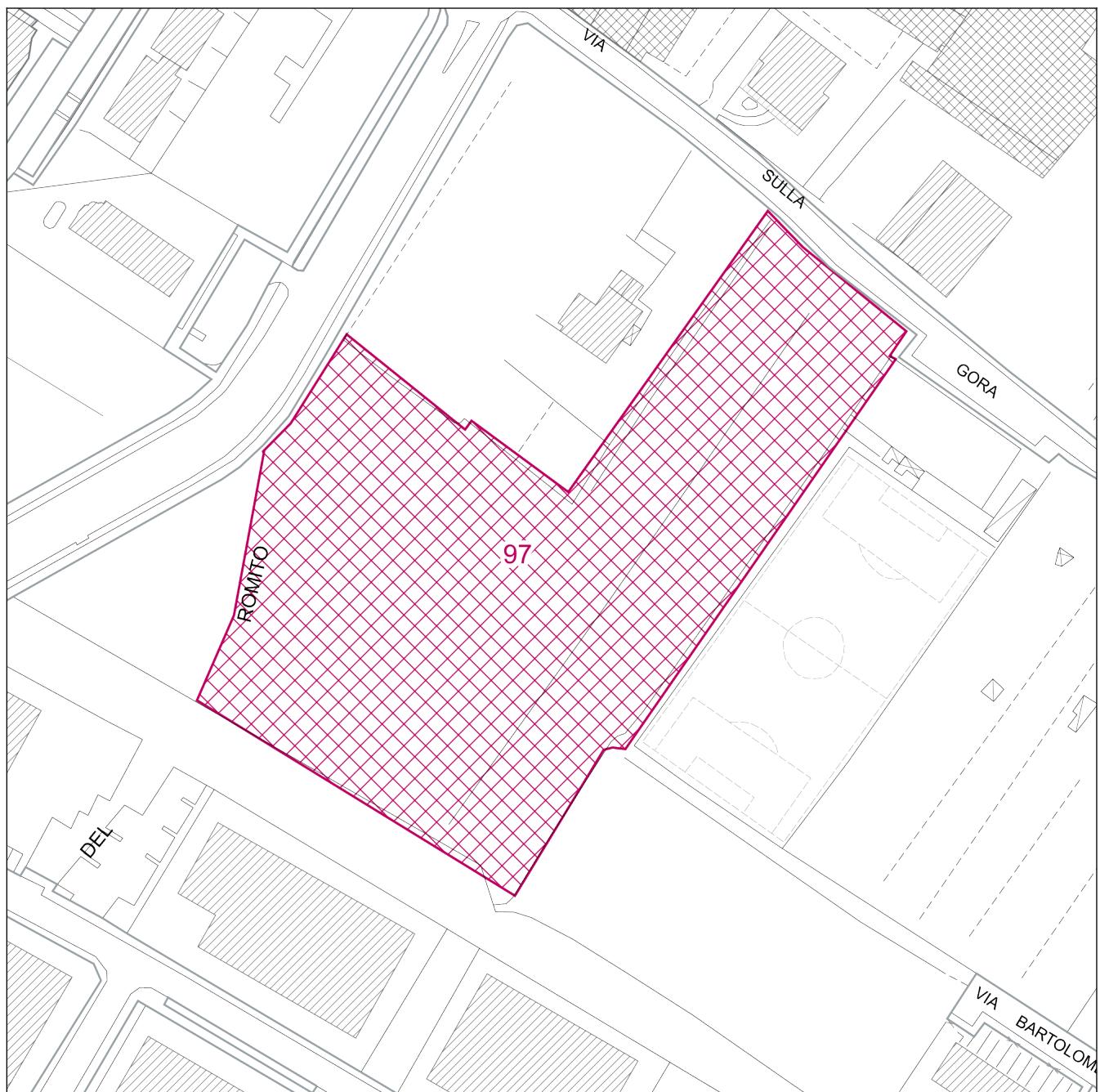
- 1) il Piano Strutturale all'art.83 della Disciplina di Piano prevede già l'implementazione delle dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico, che costituiscono comunque un minimo inderogabile.
- 2) La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni proprie del

Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 98

P.G.: 222384      del: 06/10/2023

Presentata da: Imran Shahid

In qualità di: Legale rappresentante della società Royal Investment srl

### Riferimenti catastali:

Foglio 49 - Particella 388

Foglio 49 - Particella 552

Foglio 49 - Particella 554

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

QC\_AI\_19\_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 1 - Centro storico

### Descrizione dell'osservazione:

L'immobile industriale oggetto della presente osservazione è ubicato in centro storico, con accesso da via Santa Chiara, 38 ed è costituito da più corpi di fabbrica connessi fra loro. Per la riqualificazione del complesso è stato depositato progetto di restauro destinando l'intero edificio a funzioni di pubblica utilità. Il piano di recupero è rubricato al n. 394/2020. Il nuovo PS individua l'immobile oggetto della presente istanza tra gli edifici di archeologia industriale con codice AI\_27 in quanto porzione dell'ex tintoria Bernocchi. La scheda allegata riporta una classe di valore alto anche per la parte centrale di unione tra i 2 corpi di fabbrica. Tuttavia tale struttura non presenta elementi di qualità e nella progettazione dell'intervento definito dal PdR 394/2020 è presente la sua demolizione senza ricostruzione. Si chiede pertanto di inserire la parte centrale come porzione a valore basso modificando la scheda n.27 – Ex tintoria Bernocchi.

### Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio – Archeologia Industriale, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 27 - Ex tintoria Bernocchi dell'elaborato QC\_AI\_19\_A ed attribuisce al complesso una rilevanza generale di categoria "alta" proprio perché è uno tra i pochi, come l'attiguo dell'ex Campolmi, ad essere ancora integro all'interno delle mura cittadine con un'articolazione spaziale, che gli attribuisce la valenza di una sorta di piccolo borgo industriale.

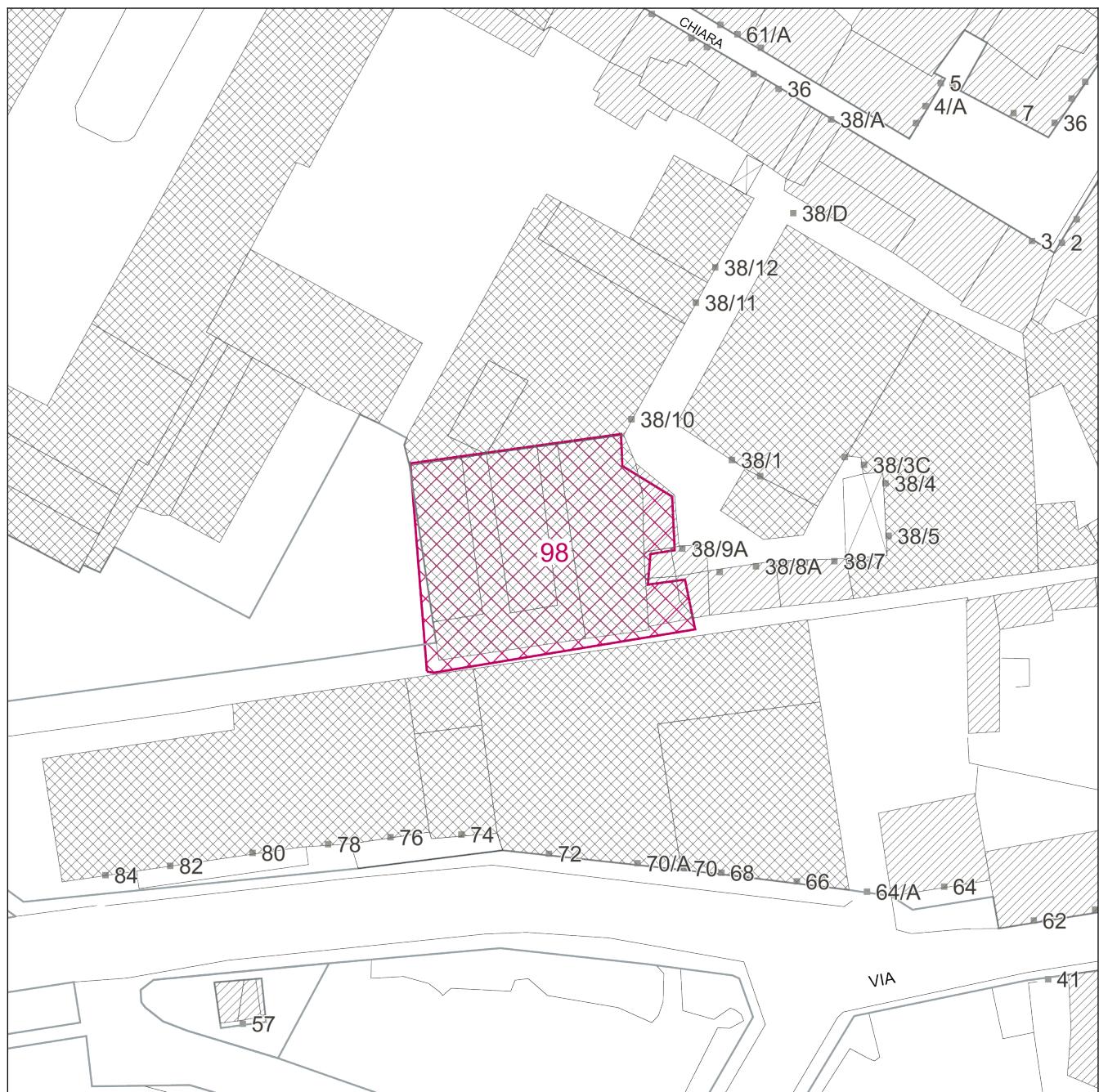
Per tali ragioni e in forza degli studi condotti, non si condivide la richiesta di riconoscere alla porzione del complesso un valore "basso" essendo individuato nel suo insieme: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento; la coerenza della soluzione progettuale presentata in sede del PdR 394/2020 con le regole di tutela e disciplina del Piano Strutturale di cui all'art.20 c.7 e con gli elementi valoriali riconosciuti dalla scheda n.27 sarà valutata in sede istruttoria del PdR.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 99

P.G.: 222386      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

### Riferimenti catastali:

Foglio 82 - Particella 1456  
Foglio 82 - Particella 1458  
Foglio 82 - Particella 1460  
Foglio 82 - Particella 1464  
Foglio 82 - Particella 1466  
Foglio 82 - Particella 1256  
Foglio 82 - Particella 1462

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

#### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

#### Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di terreni siti tra la via sulla Gora di Grignano e la via Bartolomeo Spighi. Le aree sopra identificate, storicamente e fino ad oggi, non sono mai state utilizzate in nessun permesso finalizzato ad edificazioni. I lotti adiacenti sulla Via Lunga di Cafaggio e la Via Bartolomeo Spighi, prossimi alle aree in oggetto, risultano edificati. L'area posta lungo Via sulla Gora di Grignano è in adiacenza ad un impianto sportivo dove è in corso la richiesta di realizzazione di campi da padel ed è costituita da vari orti in stato di abbandono, dove sono presenti vari depositi sanati con il Condonio Edilizio. I terreni non sono coltivati e condotti per lo svolgimento di attività agricole. Sia nel vigente PS ed in quello adottato, l'area non è inclusa nel Territorio Urbanizzato e seppur posta a margine dello stesso è facente parte della struttura agroambientale.

Con la presente Osservazione si chiede che il lotto oggetto di istanza, sia incluso all'interno del Territorio Urbanizzato attribuendo una previsione tale da permettere la realizzazione di fabbricati artigianali/servizi oppure in co-housing, con funzione convenzionata di interesse pubblico. Si sottolinea che tutti i proprietari si rendono disponibili a cedere gratuitamente al Comune le aree di frangia poste sul lato a confine con l'attuale impianto sportivo per un'eventuale ampliamento dello stesso, oltre alla cessione di aree a standard lungo la Via Gora di Grignano finalizzate al migliorare il parcheggio pubblico esistente e quelle utili per la previsione di un nuovo tratto di viabilità a collegamento con la Via Bartolomeo Spighi.

#### Controdeduzione tecnica:

Nelle scelte strategiche per la definizione della disciplina del territorio, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitare la saldatura dei degli insediamenti, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane, in coerenza

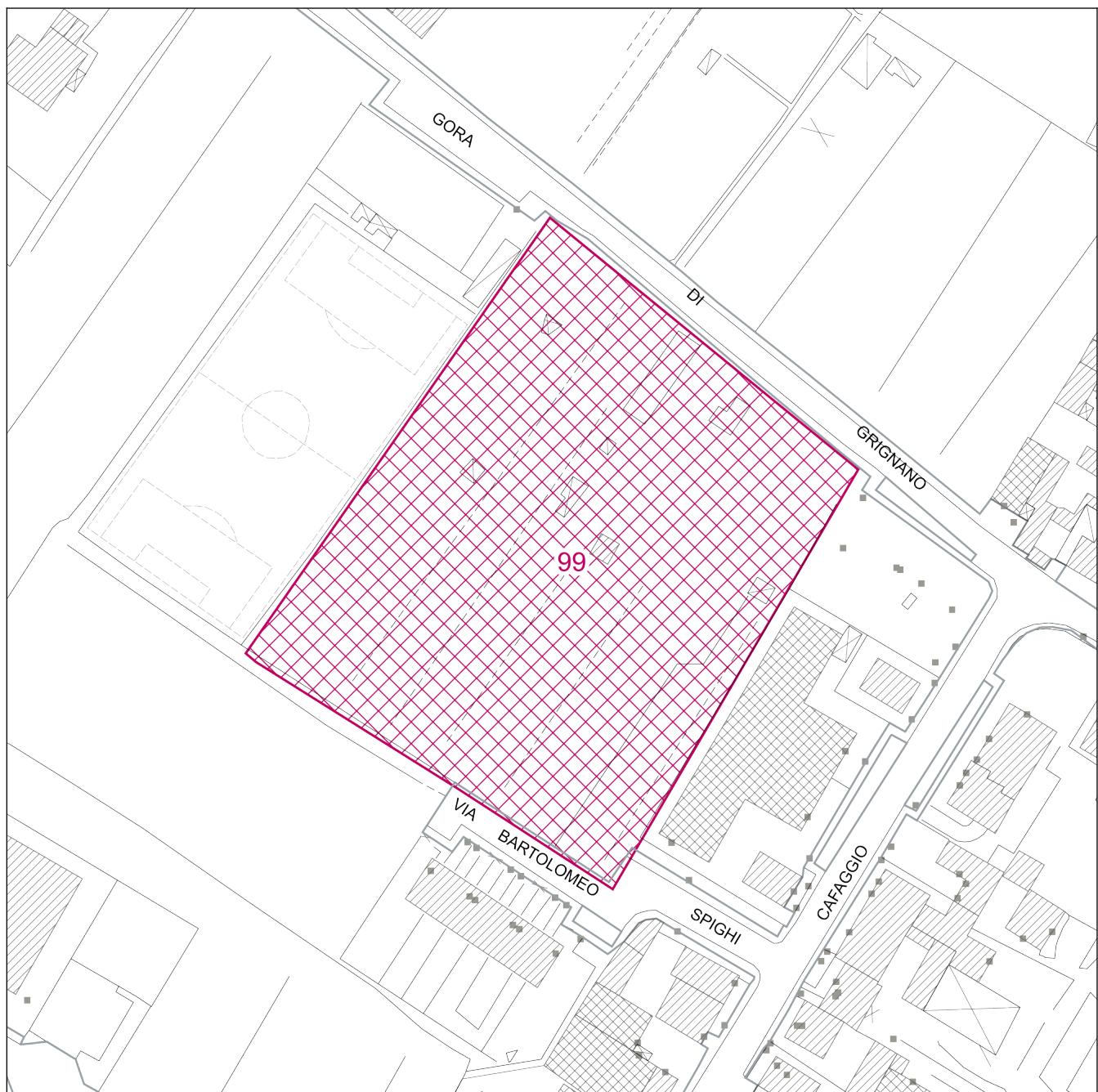
con la pianificazione regionale e provinciale.

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbanici", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

Osservazione numero: 100

P.G.: 222396      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Ciatti Iacopo

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

### Riferimenti catastali:

Foglio 44 - Particella 1045 - Subalterno: 3

Foglio 44 - Particella 1045 - Subalterno: 508

Foglio 44 - Particella 1045 - Subalterno: 511

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 3

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 4

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 6

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 502

Foglio 44 - Particella 1046 - Subalterno: 504

### Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:

#### Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

#### Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

### Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda una serie di unità immobiliari a carattere prevalentemente produttivo che va dalla via Donizetti (55,57,59) alla via Rossini (42,44,46). Tale complesso edilizio, già parzialmente inserito tra gli edifici produttivi tipologici, è stato completamente identificato in tale ambito dal PS adottato ed inserito nella scheda n.8 – Ex Lanificio Fratelli Balli. L'attuale proprietà (Balli Holding) si sta impegnando in un progetto di ristrutturazione di tali immobili e riqualificazione degli impianti, senza tuttavia incidere né sulla morfologia, né sui caratteri architettonici, tipologici considerati elementi testimoniali della tradizione pratese. La Balli Holding vorrebbe continuare nel programma di riqualificazione ma tale azione si scontra con la misura di salvaguardia dell'art.84 della disciplina di piano. Pertanto l'osservazione verte sulla necessità di consentire tutti gli interventi, che nel rispetto dei valori testimoniali, consentano la rifunzionalizzazione, messa in sicurezza degli immobili senza dover attendere il nuovo Piano Operativo.

### Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte

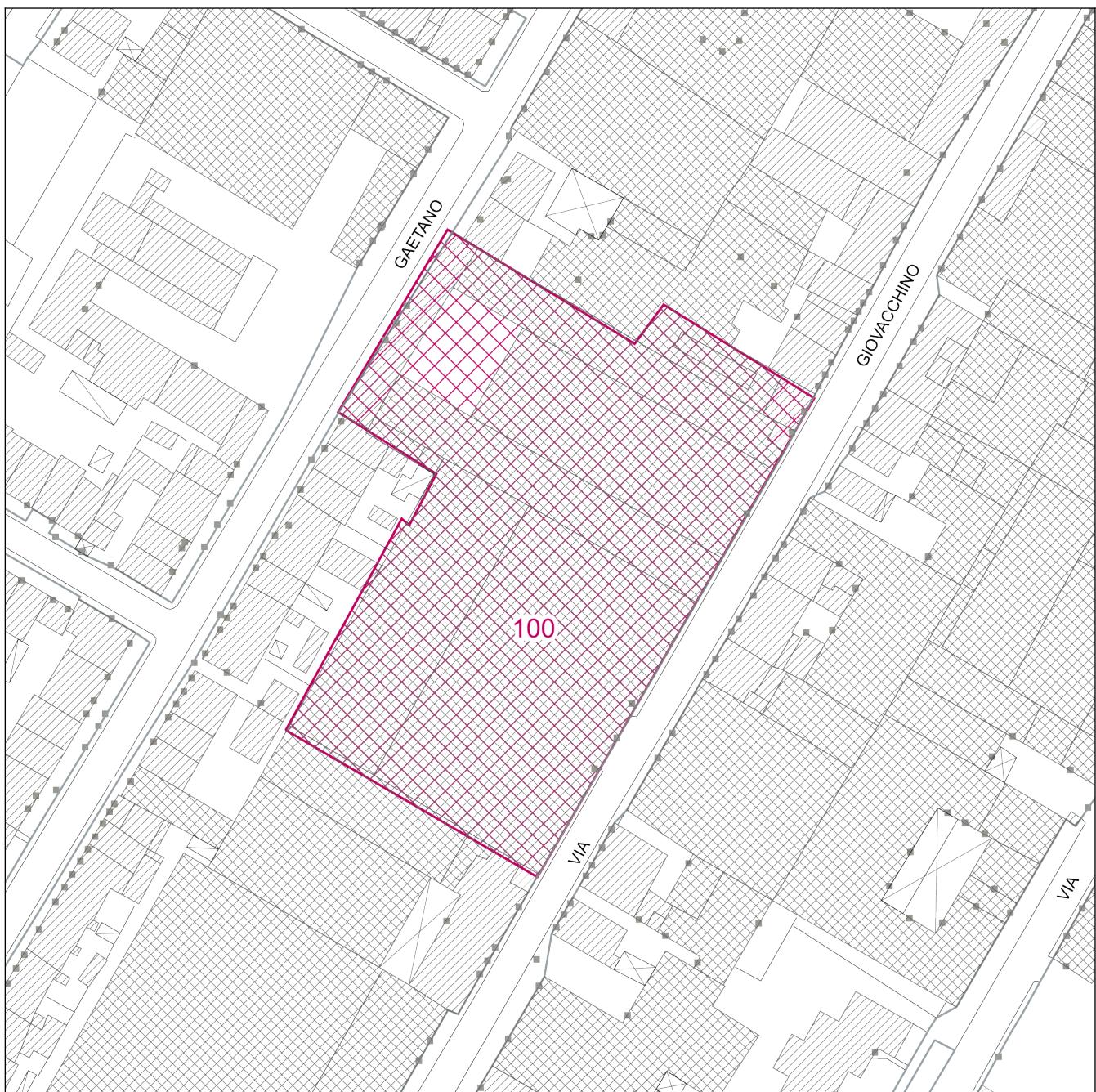
della scheda n. 08 - Ex lanificio Fratelli Balli dell'elaborato QC\_AI\_19\_B e pertanto il Piano Strutturale persegue il mantenimento degli impianti tipologici, la tutela dei caratteri morfo-tipologici e di eventuali caratteri architettonici ritenuti di valore testimoniale anche rispetto al contesto urbano ove insistono.

Si ritiene inoltre che l'attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia art.84 risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune, che richiede che tutti gli interventi edilizi sugli edifici produttivi di pregio non contrastino con le regole di tutela e disciplina individuate dal Piano Strutturale. Stante quanto sopra affermato l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 101

**P.G.:** 222397      **del:** 08/10/2023

**Presentata da:** Trebbi Fernanda

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 83 - Particella 43

Foglio 83 - Particella 2229

Foglio 83 - Particella 2230

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di porzione di territorio classificato come area agricola fino al filo del fabbricato a sud. Tale area insieme ad una fascia di pertinenza e tutta l'area frontale fino a via Lunga di Cafaggio, è già oggetto del permesso di costruire PE 3621/05. L'attuale destinazione agricola contrasta con tale intervento, seppur non terminato. Si chiede pertanto che l'area venga inserita nel perimetro del territorio urbanizzato.

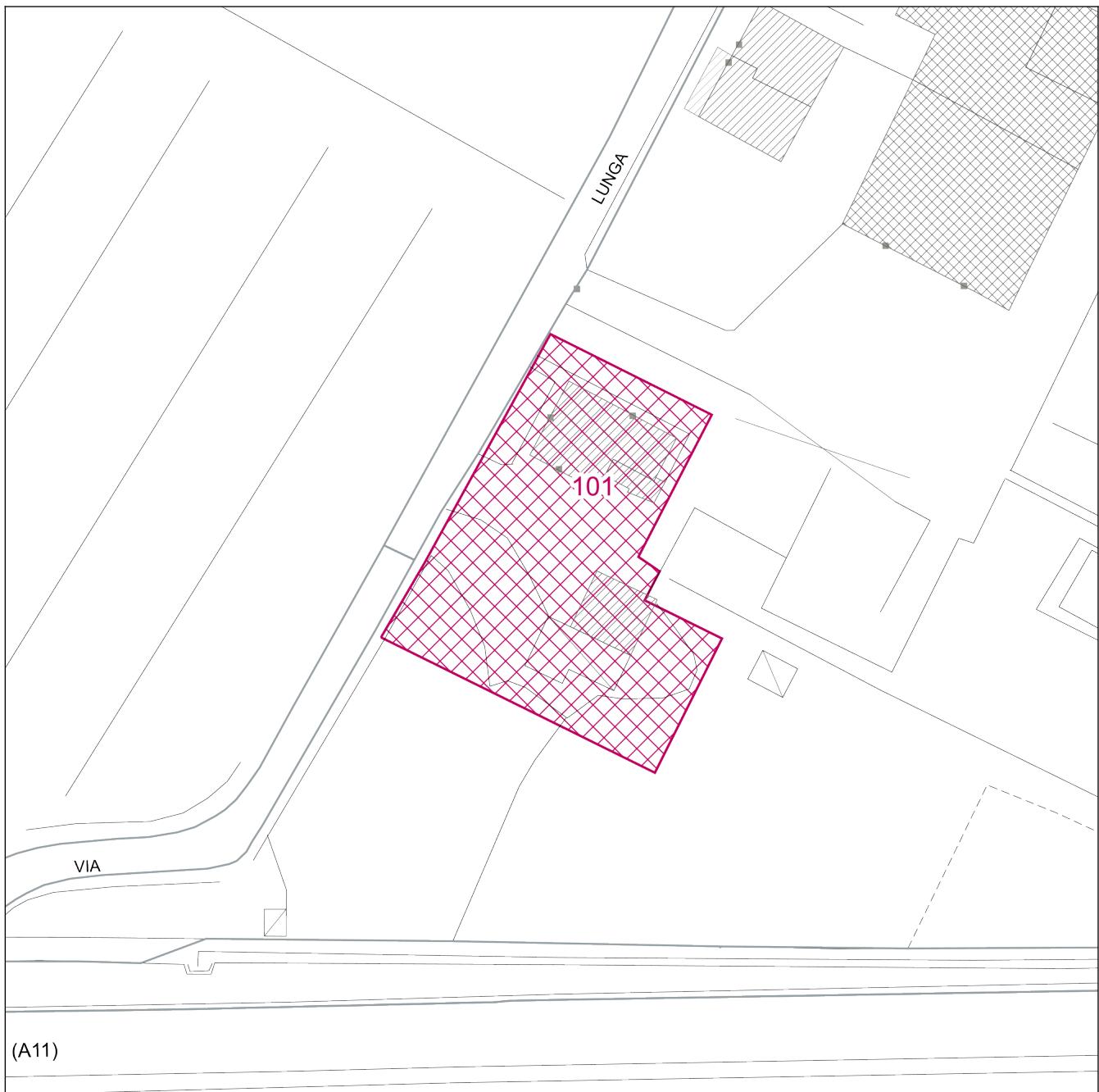
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica



(A11)



# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

## adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT n° 32 Parte II del 09.08.2023

**Osservazione numero:** 102

**P.G.:** 222398      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Picchi Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 73 - Particella 96

Foglio 73 - Particella 101

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

Disciplina

DP\_1\_1 - Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui art.25 L.R. 65/2014

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto dell'osservazione è situata nella zona sud di Prato, tra l'autostrada A11 Firenze-Mare e via Paronese e costituisce porzione di una più ampia superficie più volte interessata da previsioni di utilizzo tecnologico o di servizio. La porzione prossima alla tangenziale ed all'asse delle industrie la lega strettamente a possibili utilizzazioni complementari al Macrolotto 1 o ad una sua estensione. L'area è confinante sul fronte sud con un Piano attuativo (n.390) prossimo all'adozione recepito nelle sue previsioni dalla scheda n.4 delle previsioni soggette a conferenza di copianificazione. La presente osservazione intende evidenziare come l'area descritta abbia trovato nel PS adottato la classificazione in ambito periurbano (aree rurali di margine intercluse). In queste porzioni di terreni è valutabile in sede di PO anche l'inserimento di nuova progettualità da sottoporre, se del caso, a conferenza di copianificazione. Si ritiene che, al pari delle schede previste nell'elaborato DP\_1\_1 del PS per gli interventi ritenuti ammissibili alle schede n. 2-3-4 adiacente, possa essere valutato positivamente l'inserimento di un ulteriore intervento nell'area oggetto di osservazione. La capacità edificatoria ritenuta eventualmente ammissibile, potrà essere generata, oltre che dalla dimensione del terreno di atterraggio, anche da quella riconoscibile da future proposte di perequazione urbanistica.

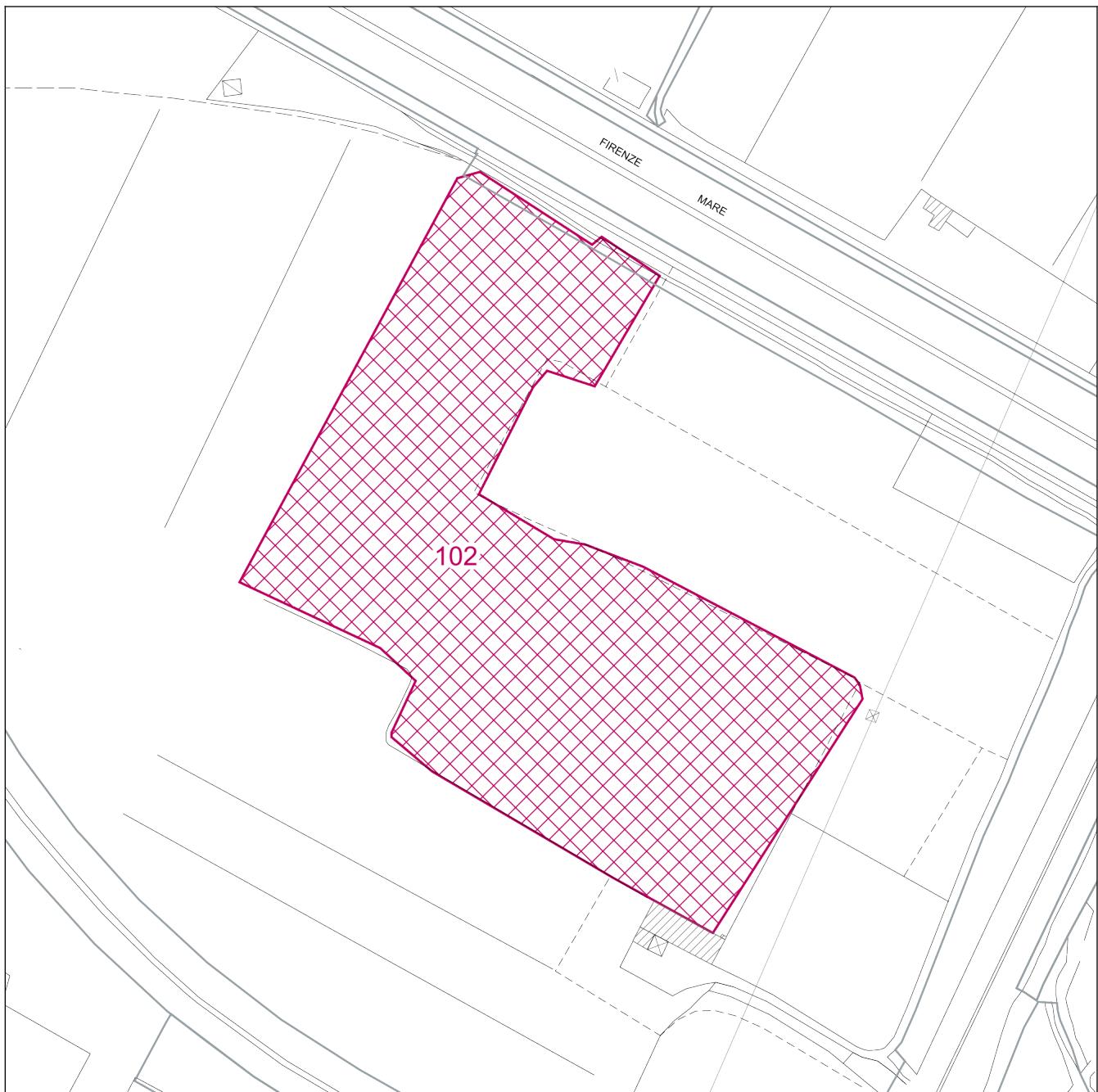
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, in accordo con art.67 della L.R 65/2014 e in conformità all'art.11, comma 2 lettera f della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Si rileva che l'area oggetto dell'osservazione si pone in una fascia contermine al tracciato autostradale della A11 che il Ps intende preservare, con la finalità di mantenere una penetrabilità percettiva come meglio articolato nelle prescrizioni paesaggistiche della scheda di copianificazione n. 4 situata nelle vicinanze. Date tali considerazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

**adottato con D.C.C. n. 48 del 27.07.2023 pubblicato sul BURT  
n° 32 Parte II del 09.08.2023**

**Osservazione numero:** 103

**P.G.:** 222399      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Petracchi Alessandro

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 91 - Particella 1188

**Elaborati del Piano Strutturale oggetto dell'osservazione:**

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreno posto in via Traversa il Crocifisso all'angolo con via delle Casacce, al termine di un tessuto lineare di edifici composti da immobili residenziali e fondi commerciali. Si propone di modificare la disciplina del territorio individuata per il terreno in oggetto integrandolo Completamente nel territorio urbanizzato adiacente anziché in quello rurale.

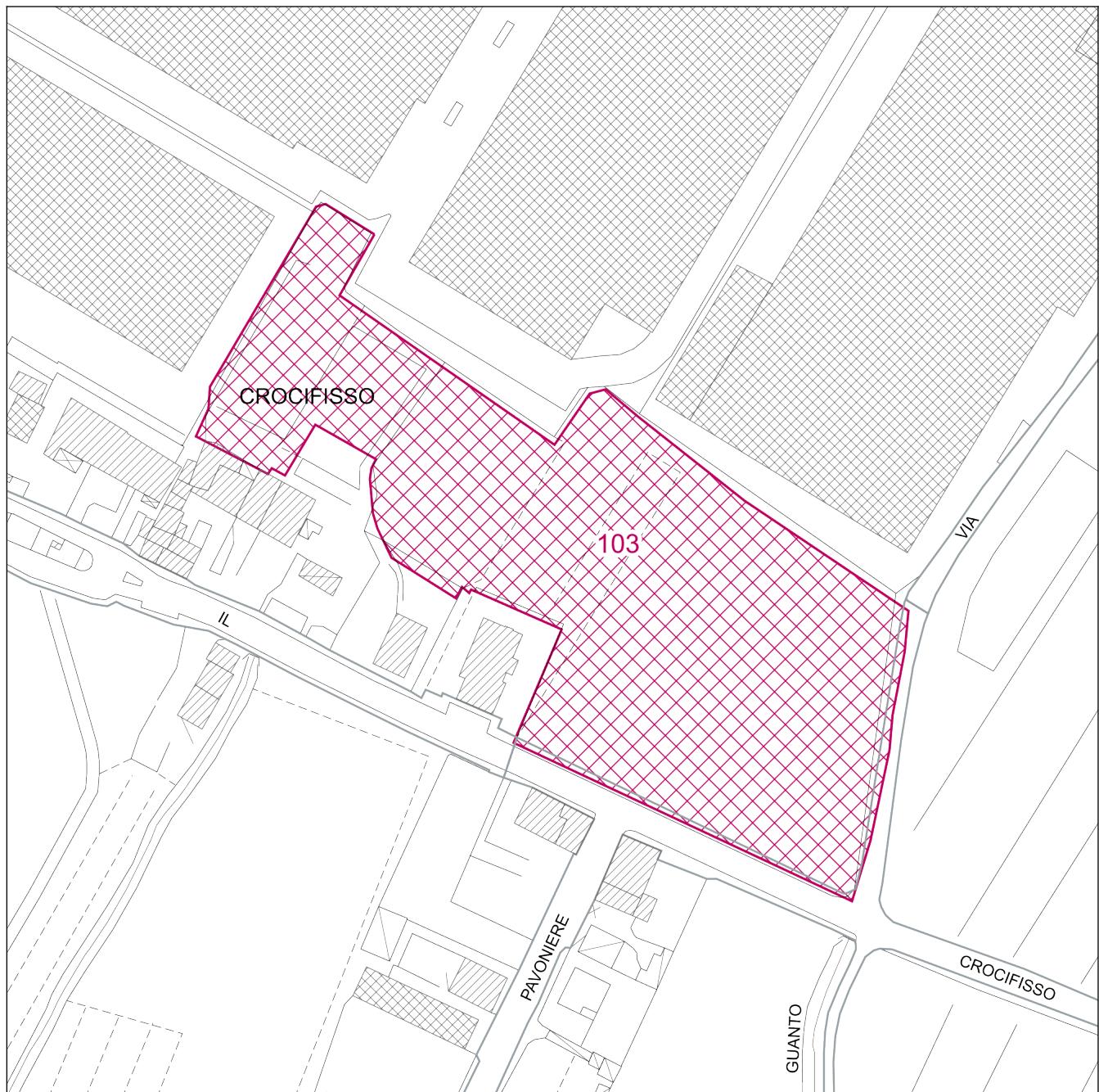
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato in coerenza al perimetro del Parco della Piana rappresentato nella tavola ST\_PP\_1. Si chiarisce che tale modifica non prefigura in alcun caso il conferimento di capacità edificatoria, che sarà eventualmente da definirsi in sede di PO, nel rispetto delle disposizioni del PS. Le modifiche effettuate alle perimetrazioni saranno correttamente riportate negli elaborati di riferimento.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno

## Estratto di mappa cartografica



**Osservazione n. 104****presentata con prot. n.222401 del 09/10/2023 da Automobile Club Prato**

L'ACI ha presentato alcune osservazioni inerenti i seguenti argomenti:

**1. Linguaggio del piano:** si richiede l'utilizzo di un linguaggio più semplice per tutti gli utenti, considerando che l'enunciazione delle scelte strategiche per il futuro della città e anche alcuni indirizzi tecnici che coinvolgono categorie di beni od ambiti particolari, devono essere condivise anche con chi non ha competenze specifiche, come ben stabilito dalle norme che regolano la Partecipazione, che altrimenti non avrebbe senso alcuno.

**Risposta 1.** Il Piano Strutture, come del resto ogni strumento urbanistico, essendo una disciplina di specifica natura tecnica risponde non solo ad un lessico di riferimento ma soprattutto a dettami normativi dai quali necessariamente discendono il linguaggio, l'impostazione e la struttura dello strumento stesso.

Per contro il percorso partecipativo che accompagna la redazione degli strumenti urbanistici, è tenuto a tradurre in un linguaggio “non tecnico” i contenuti statutari e strategici ed a elaborarli attraverso forme di comunicazioni accessibili a tutti.

Pertanto, si ritiene necessario che il Piano Strutture mantenga l'opportuna coerenza con la disciplina specifica e con i riferimenti normativi sovraordinati.

Si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**2. Nota per il quadro conoscitivo:** si rileva che non fa parte del quadro conoscitivo, né viene direttamente analizzato negli elaborati oggetto di adozione, un quadro sinottico che rappresenti in un unico mosaico i pari strumenti, Piani Strutturali o di analogo livello, dei comuni contermini. Ne deriva che non è in alcun modo constatabile la coerenza delle previsioni, che sono destinate ad indirizzare lo sviluppo dell'area nel medio-lungo termine, con quelle formulate dalle Amministrazioni vicine.

**Risposta 2.** Pur avendo tenuto conto degli strumenti vigenti dei Comuni contermini nelle diverse fasi di redazione dello strumento e soprattutto in merito questioni di rilevanza strategica, non è stata redatta questa tipologia di comparazione in quanto non richiesta da nessuna normativa attualmente vigente. Inoltre si specifica che nel procedimento di Vas, il Rapporto ambientale, elaborato *Ra.1-Rapporto ambientale*, illustra e analizza le coerenze interne e esterne delle previsioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Pertanto l'osservazione è già soddisfatta.

**3. Strategie per il sistema infrastrutturale e della mobilità:** riteniamo indispensabile, come indirizzo fondamentale da coniugarsi per obiettivi pratici, concepire lo spazio connettivo del tessuto urbano come un volume, comprendendone il sottosuolo funzionale e lo spazio soprastante tutte le aree pubbliche, rappresentando ed acquisendo una “situazione awareness” tale da essere sempre capaci di agire efficacemente sui fenomeni. Riteniamo necessario quindi introdurre un apposito capitolo e rappresentare questa previsione alla stregua delle altre strategie nello strumento Piano Strutture.

**Risposta 3:** Si da' atto dell'importanza della realizzazione di uno strumento strategico (piattaforma digitalizzata, digital twin, bim del territorio comunale) che accompagni nel tempo le trasformazioni del territorio, anche dal punto di vista urbanistico: una piattaforma informatizzata in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati del territorio (reti sottoservizi, centraline traffico, centraline rilevamento qualità dell'aria, ecc.), e la loro interazione con le previsioni urbanistiche e gli sviluppi del sistema della mobilità e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento flessibile in grado di rapportarsi “in tempo reale” con le trasformazioni del territorio, pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile e si propone di inserire nella “disciplina di piano” all'art. 58, comma 1, il nuovo punto 1.14 riportante la seguente dizione:

**1.14 Banca dati della mobilità e del territorio**

*Al fine di cogliere, al passare del tempo, l'incidenza delle trasformazioni territoriali sul sistema della mobilità e delle infrastrutture e viceversa, ed al fine di mantenere sotto controllo e monitorare “in continuum” lo stretto rapporto esistente tra pianificazione e trasformazioni urbanistiche e sistema della mobilità e delle infrastrutture, si prevede la creazione e lo sviluppo di un sistema informatizzato in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati relativi al territorio*

*comunale (rilevatori di traffico, centraline rilevazione anidride carbonica e polveri sottili, reti sottoservizi, reti tecnologiche aeree, sistema viario, opere di urbanizzazione, ecc.), la loro interazione con le previsioni urbanistiche e con gli sviluppi del sistema della mobilità e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento operativo flessibile ed agile, in grado di rapportarsi "in tempo reale" con le trasformazioni del territorio: uno strumento nuovo, in grado di unificare in sé, sia aspetti inerenti i livelli della pianificazione e della programmazione che di tipo attuativo, applicativo e di servizio.*

L'osservazione è accoglibile

#### **4. Trasporto pubblico -Tpl:**

Si condivide l'accento messo sul TPL come principale fattore realmente in grado di mutare le condizioni della mobilità dell'area. Si ribadisce, e si richiede di introdurlo esplicitamente nelle strategie del Piano, che un'azione efficace sulla mobilità ha possibilità di essere svolta solo se esperita con coerenza ed unitarietà, sia sul piano delle infrastrutture, sia su quelle della regolazione dei flussi e del governo delle reti, su un Bacino Funzionale significativo, che certamente non è dato dai confini amministrativi dei comuni, del tutto insignificanti nel determinare entità e caratteristiche dei fenomeni che avvengono sulle reti. L'esito francamente poco soddisfacente dell'appalto Regionale TPL, dipende oltre che dalla negligenza del Gestore, con una struttura funzionale che dovrebbe avere un ampio respiro, ma per ora risponde fondamentalmente a logiche commerciali di corto raggio, anche dalle discrepanze fra gli interlocutori istituzionali, ciascuno con una visione a malapena sufficiente del proprio territorio.

La presenza di una "Autorità di Bacino" per il trasporto pubblico, capace di lavorare su un'area tecnicamente significativa e con l'autorità di svolgere tutte le azioni necessarie a livello di sistemi integrati di trasporto, passeggeri e merci, è la soluzione individuata ed applicata in tutti i paesi avanzati, declinando i vari ambiti a seconda delle situazioni locali, ma sempre applicando il concetto di Ambito Funzionale, a prescindere da quelli amministrativi.

**Risposta 4:** L'osservazione è inerente aspetti di tipo gestionale e non di programmazione urbanistica.

L'osservazione non è pertinente.

#### **5. Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie** :Nel dettaglio della Relazione di Piano si rilevano alcuni elementi di riflessione:

- il potenziamento delle infrastrutture ferroviarie dovrebbe esplicitamente prevedere quanto meno la possibilità di modifica ed integrazione delle sedi ferroviarie sul territorio comunale; a nostro avviso ciò è confermato anche dalle considerazioni che l'elaborato di Piano riporta sui sottopassi esistenti: il rilevato della Maria Antonia, ancora nella sua configurazione ottocentesca, è un pesante fattore di rallentamento per lo sviluppo ed il riuso della parte Nord- Ovest della città, da Porta Pistoiese a San Paolo-Chiesanuova e Narnali, per la sua giacitura e la sua quota.

Occorre a nostro avviso predisporre lo strumento di lungo periodo per rendere possibile la previsione di un eventuale progetto di modifica del tracciato, altimetrica, planimetrica, od ambedue, che risolva l'effetto barriera, mantenendo e migliorando la funzione su ferro nel sistema della mobilità.

A tale riguardo, dato l'accento posto sulla funzione della stazione di Borgonuovo, si ritiene al contrario auspicabile la sua soppressione, sostituendola con una analoga installazione frontistante l'Ospedale Santo Stefano, permettendo un accesso diretto via ferro a questo importante attrattore; l'attuale distanza della stazione richiede per gran parte degli utenti, un trasbordo su mezzi gommati, pubblici o meno, che costituisce un elemento di complessità scarsamente conciliabile con la razionalità e la "sostenibilità" della funzione.

In generale, l'ossatura principale su ferro del TPL esposta nel Piano appare un concetto assolutamente condivisibile, tuttavia il quadro riportato nell'elaborato appare riduttivo e, dovendo dare indicazioni solo su un ambito territoriale artificioso, non descrive compiutamente ed esplicitamente l'integrazione dei sistemi che dà un senso a questa strategia.

A nostro avviso sul telaio portante della ferrovia ordinaria, si deve innestare un sistema di secondo livello, parte sulle sedi attuali, agendo sulla regolazione tecnica, ove le norme lo permettano, e dotandosi di materiale rotabile tipo tram-treno, le cui caratteristiche tecniche permettano un uso flessibile su linee che dovrebbero presentare tratti con fermate paragonabili al servizio interurbano attuale, ma tratti urbani con fermate frequenti di tipo decisamente metropolitano, senza allungare eccessivamente i tempi di percorrenza, con la capacità di accelerare e decelerare rapidamente; l'altro componente sarà dato dalle tramvie, con nuove

sedi, strutturate con un asse portante Firenze-Prato-Pistoia, in posizione centrale, più o meno coincidente con la fascia Perfetti-Ricasoli/Declassata/Variante Pratese e rami di penetrazione dentro i tessuti urbani, con percorsi che configurino una rete ben connessa, frequentabile con biglietto unico ed orari coordinati.

**Risposta 5 :**

L'osservazione in oggetto riguarda aspetti che dipendono in larga parte anche dalla capacità di investimenti da parte di RFI; condividendo l'obiettivo della valorizzazione del sistema di trasporto pubblico su ferro, l'osservazione può essere parzialmente accolta, inserendo nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, al punto "1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie" come aggiunta finale, la seguente dizione:

1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie

In generale, favorire la possibilità di interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento del servizio ferroviario.

Non si ritiene invece ipotizzabile una nuova stazione ferroviaria presso l'ospedale, a poca distanza da quella esistente di Prato Borgonuovo, stazione che non si ritiene eliminabile, data la sua posizione strategica e baricentrica rispetto al nucleo urbano fortemente abitato di via Pistoiese, all'asse di alta percorrenza della tangenziale ovest, alla prossimità con il casello autostradale di Prato Ovest ed allo stretto rapporto con la viabilità a carattere interprovinciale di viale Leonardo da Vinci. Si fa presente inoltre che nella relazione generale si cita varie volte il concetto di "azioni integrate e multisettoriali" nell'ambito del sistema della mobilità, e che "il PS promuove obiettivi orientati allo sviluppo del sistema infrastrutturale e della mobilità", finalizzati ad attivare una serie di azioni multisettoriali e fra loro integrate".

Gli indirizzi strategici proposti in merito alla strategia relativa all'intensificazione del servizio sia lungo la linea ferroviaria Firenze-Prato-Pistoia, sia lungo la linea ferroviaria Prato-Bologna lungo la valle del Bisenzio risultano già presenti tra le linee di indirizzo sulla mobilità del Piano Strutturale (Relazione Generale e Disciplina di Piano), così come la strategia riguardante la mobilità tranviaria.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

**6. STAZIONE CENTRALE:** Avendo apprezzato l'introduzione dell'elemento aereo nel trasporto merci, si ricorda che nei prossimi anni, a tempi brevi, diverranno disponibili sicuramente a partire dalle grandi città, ma a seguire nelle città medie, mezzi e modalità di trasporto aereo urbano passeggeri, basato su mezzi a decollo ed atterraggio verticale, con o senza pilota.

Ciò condizionerà fatalmente l'utilizzo dello spazio aereo urbano, ma anche la configurazione degli edifici, sia pubblici funzionali al sistema della mobilità (stazioni, parcheggi scambiatori ecc), sia privati. Occorre quindi tenerne conto nel Piano Strutturale in modo da poterne trarre le conseguenze negli strumenti di dettaglio da esso derivati. In particolare nella valorizzazione del ruolo della Stazione Centrale quale polo di intermodalità del trasporto pubblico, occorre tener conto non solo dello scambio ferro-gomma, ma anche della futura componente aerea prevedendo di poter supportare tale funzione.

**Risposta 6:** L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, pertanto si propone di modificare nella "Disciplina di Piano" all'art. 58, comma 1, il punto "1.12 - Mobilità delle merci" inserendo al secondo capoverso le parole ", della stazione centrale", così come di seguito riportato:

"Interporto pratese quale area potenzialmente da sviluppare, insieme a quelle dei Macrolotti 1 e 2, della Stazione Centrale e del polo "Museo Pecci-area ex Banci", quale "hub del trasporto merci via droni", unitamente ad un progetto che individui i futuri canali e percorsi di spostamento delle merci con tali modalità, punti di deposito, distribuzione territoriale, ricarica dei veicoli, ecc."

E di modificare nella "Relazione Generale" il paragrafo "Mobilità delle merci", secondo capoverso, inserendo le parole ", della stazione centrale", così come di seguito riportato:

"*L'Interporto pratese potrà anche rappresentare un'area potenzialmente da sviluppare, insieme a quelle dei Macrolotti 1 e 2, della stazione centrale e del polo "Museo Pecci-area ex Banci", quale "hub del trasporto merci via droni", unitamente ad un progetto che individui i futuri canali e percorsi di spostamento delle merci con tali modalità, punti di deposito, distribuzione territoriale, ricarica dei veicoli, ecc.*"

L'osservazione è accoglibile

**7. CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE:** Per quanto riguarda l'implementazione del sistema di corsie preferenziali, essa introduce il tema generale della riconfigurazione delle sedi stradali, oggi risultanti da interventi frammentari, spesso dettati da condizioni contingenti, non supportate da una pianificazione

sufficientemente sviluppata. Per poter sviluppare una rete di corsie preferenziali per il T.P.L., affiancandola all'altra rete in sede protetta, quella delle ciclabili, ed evitare assurdità, pericoli ed ostacoli al traffico ordinario, nell'attesa certamente non breve di essere riusciti a determinare le condizioni per una consistente e permanente riduzione dei volumi di traffico dei veicoli privati, occorre certamente una operazione di riconfigurazione ed omogeneizzazione delle sedi stradali. Una rete sottoposta a condizioni limite come la nostra non può sopportare mostri tecnici come l'attuale Viale della Repubblica.

Al proposito si rileva la necessità di definire con più chiarezza la natura della Tavola di Classificazione delle Strade. Se l'elaborato risponde unicamente a criteri geometrici, riportando solo la natura delle sezioni rilevate, in relazione al dettato del C.d.S., allora ad esso deve essere affiancato e sovrapposto un analogo elaborato che riporti la mappa delle funzioni reali che le strade sono chiamate a svolgere, per costituire la base sulla quale impostare i provvedimenti di intervento sulla rete infrastrutturale. Se ne richiede quindi l'integrazione.

**Risposta 7:** La tavola della classificazione delle strade identifica e classifica il sistema viario esistente con riferimento alle tipologie stradali così come definite dal Codice della Strada: la tavola in oggetto, una volta approvato il PS, rappresenterà strumento di riferimento per la definizione delle distanze da rispettare dai vari tipi di strade nei casi di trasformazioni edilizie, urbanistiche o di nuove costruzioni. La classificazione delle strade "di progetto", avverrà invece con la definizione del nuovo Piano Operativo o con l'attuazione degli interventi strategici definiti all'interno dell'elaborato STR3 - "Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile" del PS in oggetto: pertanto la presente osservazione si ritiene non accoglibile.

L'osservazione non è accoglibile

**8. Interventi infrastrutturali strategici:** Si riafferma quanto precedentemente detto sul piano generale ribadendo la necessità di disporre di un mosaico dei Piani Strutturali quanto meno dei Comuni confinanti, nonché di ragionare in una ottica di sistema. Per quanto riguarda i collegamenti con la Val di Bisenzio, per quanto non direttamente ricadente in territorio pratese, occorre a nostro avviso confermare l'interesse per l'indirizzo recentemente emerso, ed oggetto di una discussione concreta con la Regione Toscana, di un collegamento Vallata/Montemurlo, in alternativa alla SS.325. Si tratta di un infrastruttura funzionale all'intero sistema produttivo del Bacino Tessile/Abbigliamento, che prende atto dello spostamento del baricentro produttivo verso l'area di Montemurlo, della presenza consistente di fasi fondamentali della filiera nella vallata del Bisenzio e quindi della necessità, a livello quanto meno interprovinciale, di disporre di un collegamento agevole e meno soggetto ai problemi strutturali che affliggono la SS.325, che è contemporaneamente strada di grande comunicazione e strada urbana a tratti, con tracciato e sezioni difficilmente compatibili ed adeguabili alle caratteristiche del traffico attuale.

**Risposta 8:** Come già detto alla risposta 2, l'iter del Piano Strutturale ha seguito le attuali norme vigenti a livello regionale e nazionale, compreso le attività di confronto con i livelli degli enti locali confinanti e della Regione Toscana. Il collegamento Vallata/Montemurlo proposto nella osservazione si riferisce ad un'ipotesi dipendente da strumenti di programmazione e pianificazione sovracomunali e non dipendenti dal Comune di Prato (eventuali possibili futuri adeguamenti della pianificazione urbanistica comunale, nell'eventualità di sviluppi) – L'osservazione non si ritiene accoglibile.

**9. Mobilità elettrica:** il Piano Strutturale, prendendo spunto da un probabilissimo incremento dei consumi elettrici, dovuto sia ai nuovi veicoli, ma anche all'evoluzione in atto sugli impianti termoidraulici e di climatizzazione domestici, civili ed industriali, non puo' non prevedere ed indirizzare una profonda revisione, equilibratura e potenziamento della rete elettrica sul territorio del Comune e dei comuni limitrofi.

**Risposta 9:** La strategia proposta è già' presente nella "disciplina di piano" all'art. 52 – Osservazione già' soddisfatta.

**10. Mobilità delle merci:** La mobilità delle merci e la logistica in generale, sono ormai l'ambito in cui risiede il valore aggiunto maggiore di tutta la produzione industriale. Ciò vale a maggior ragione per il Distretto Tessile/Pronto Moda, con i collegati meccanotessile ed altri collaterali la cui presenza sul territorio è significativa. La previsione di sviluppo dell'Interporto ed il suo miglior collegamento con le reti ferroviarie e stradali a lungo raggio sono quindi fondamentali per l'area. Assume quindi particolare rilevanza la previsione sul territorio di punti di prelievo/consegna mediante UAV. In sostanza si configura la possibilità di un T.P.L. merci, gestito dall'Interporto, che integri i sistemi privati e sia disponibile per risolvere i problemi dei compatti produttivo e commerciale sull'Ultimo Chilometro.

**Risposta 10:** Si ritiene l'osservazione una proposta di dettaglio, relativa a modalita' gestionali dell'interporto.

L'osservazione non accoglibile.

**11. Tema del corridoio di collegamento lungo la direttrice nord-est:** al tema sono dedicati due brevi paragrafi negli elaborati di Piano, che ammettono l'esistenza di un problema funzionale, ma ne rimandano anche solo l'acquisizione dei termini a futuri elaborati. Riteniamo invece che questo tema debba essere immediatamente approfondito e che il Piano Strutturale debba creare concrete condizioni per poterlo affrontare sia nel breve che nel medio termine, fino alla definitiva soluzione che nostro malgrado, il realismo ci dice che chiederà tempi lunghi. Si riportano nel seguito alcuni elementi che occorre analizzare tecnicamente anche in sede di pianificazione di livello strategico:

- Non possiamo aspettarci una consistente riduzione dei flussi di traffico su quest'asse nel breve e medio termine.

- La classificazione delle strade del Piano Strutturale assegna al corridoio il rango di Strada Urbana di Quartiere: ciò è sicuramente vero per la tipologia ed entità delle sezioni e per il livello di servizio disponibile sull'asse, ma è palesemente errato se si valuta la funzione che esso svolge, che per volumi, caratteristiche e tipologia, è quella di una strada urbana di grande comunicazione. Si richiama quindi la considerazione sopra circa la TAV. ST\_CS\_1.

- Occorre anche comprendere nel corridoio l'asse di Viale della Repubblica, che ne costituisce proseguimento funzionale verso Sud, indissolubilmente collegato ad esso.

- Occorre prevedere la possibilità di un secondo fornice per il sottopassaggio ferroviario del Ponte Petrino, per poter configurare una vera rotatoria, nonché la ristrutturazione del Ponte ed un nuovo ramo stradale che bypassando l'area del Buzzi conduca al Viale Marconi e Prato Est.

- Occorre utilizzare gli spazi al piede del rilevato ferroviario, nonché l'area antecedente il distributore all'altezza delle cosiddette Case Fanfani, per potenziare le sezioni disponibili sul tratto fino a via Machiavelli.

- Occorre prevedere lo spostamento del Liceo Copernico in altra area, magari adiacente alla zona scolastica Buzzi-Cironi oppure direttamente nel polo di via Reggiana.

- Occorre considerare attentamente la realizzazione di un sottopassaggio stradale tra via Arc. Martini e via Cavallotti passando sotto la Piazza Mercatale, meglio se nel contesto della realizzazione dell'abortito parcheggio sotterraneo, per fornire un asse alternativo alla funzione di circonvallazione, che equilibri maggiormente il carico sul nodo prima citato del Viale Galilei, contribuendo a decongestionare la Piazza San Marco e le trasversali. Ciò nel breve e medio termine, inteso come subito o nei prossimi 5 anni; a lungo termine si sostiene l'idea del tunnel sotto la Calvana che rilevi l'intera quota di traffico di attraversamento e colleghi Prato Est, l'Interporto ed il Nodo Declassata/Repubblica con il sistema delle Tangenziali e le SR.325 rendendo l'asse Datini-Petrino realmente una strada urbana di quartiere.

**Risposta 11 :** L' osservazione si riferisce ad aspetti specifici di tipo attuativo e non di indirizzo urbanistico, o a proposte che in alcuni casi esulano dalle competenze dello strumento urbanistico (spostamento del liceo Copernico).

Prescindendo da considerazioni di tipo specifico ed attuativo, si da' atto dell'importanza del nodo viario rappresentato dall'intersezione fra via Firenze-viale della Repubblica-viale A. De Gasperi e viale Borgo Valsugana, quale nodo strategico nell'ambito del sistema della mobilità del comune di Prato: pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile parzialmente, modificando nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, il punto "1.8 sviluppo interventi infrastrutturali strategici al fine del miglioramento ed ottimizzazione del sistema della mobilità pratese" aggiungendo nell'elenco la lettera h-bis, con la seguente dizione:

"h-bis) interventi finalizzati alla fluidificazione e miglioramento del traffico veicolare e ciclopedonale" e modificando nella "relazione generale" il paragrafo "interventi infrastrutturali strategici al fine del miglioramento ed ottimizzazione del sistema della mobilità pratese", aggiungendo nell'elenco la lettera h-bis, con la seguente dizione:

"h-bis) interventi finalizzati alla fluidificazione e miglioramento del traffico veicolare e ciclopedonale".

In parallelo, sulla cartografia relativa alle "Strategie della Mobilità", si propone di inserire un ulteriore simbolo ad identificare il nodo.

Riguardo invece all'intervento di un sottopassaggio stradale sotto Piazza Mercatale, esso non si ritiene strategico, in rapporto ai benefici legati al sistema della viabilità, in rapporto ai problemi di realizzazione, in rapporto all'impatto territoriale, in rapporto ai costi, in rapporto agli studi di fattibilità ad oggi assenti.

Riguardo al collegamento lungo la direttrice nord\_est si fa presente che il tema è già presente nella "Disciplina di Piano" all'art. 58, comma 1, punto "1.13 Tema del "corridoio" di collegamento lungo la direttrice nord-est" anche se non negli stessi termini proposti. – L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Nel complesso l'osservazione è parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità :** parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** parzialmente accolta