



# 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: 105

P.G.: 222402      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Santi Giovanni

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 44 - Particella 2338

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_4 - Infrastrutture, mobilità e servizi

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Per l'area identificata dal Foglio di mappa 44 Particella 2338 prospiciente la Via G. Castagnoli si chiede di togliere la destinazione "Area a parcheggio" relativa alle Attrezzature della mobilità ad uso pubblico (Tav. QC\_AI\_4 - Infrastrutture, mobilità e servizi) in quanto trattasi di area privata. L'area in questione non è un parcheggio pubblico e/o area attrezzatura pubblica ma trattasi di area privata a servizio dell'immobile industriale della ditta "Ritorcitura e Roccatura "M.G. di Aucello Matteo e C. s.n.c." .

Tale area è indispensabile per lo sviluppo aziendale della società "Ritorcitura e Roccatura "M.G. di Aucello Matteo e C. s.n.c." come specificato nella precedente osservazione n. 33 PG. 220573.

Si precisa che l'area suddetta è oggetto di ricorso al TAR TOSCANA Sez.1 R.G. n°621/2019.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è analoga a quella n.33 con PG 220573. A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile una lieve correzione della tavola di Quadro Conoscitivo QC\_AI\_4, 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.

**Accogliibilità:** 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: 106

P.G.: 222403      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Puggelli Carlo

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

### Riferimenti catastali:

Foglio 60 - Particella 227

Foglio 60 - Particella 1753

### 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 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

#### Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di complesso immobiliare posto in fregio alla via Marco Roncioni, in corrispondenza del n.civico 91-105. Per l'intero complesso è stato presentato il Piano di Recupero 274-2011 denominato "Galleria Roncioni" istanza PG 95597 del 03/08/2011 approvato in via definitiva con atto n. 9 del 27/02/2014 dal Consiglio Comunale, con contestuale variante al RU. A seguito dell'adozione la parte proponente ha ceduto al Comune un'area ubicata in via Galcianese in località il Pino adiacente al plesso scolastico Buricchi-Rodari. Il Piano Attuativo prevede la ristrutturazione del fabbricato prospiciente via Roncioni e in luogo del capannone industriale esistente, situato nell'area retrostante, la realizzazione di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra, oltre interrato. Nell'elaborato QC\_AI\_18, l'edificio risulta classificato come "produttivo tipologico" identificato con il codice PT\_44 – Ex lanificio Sanesi &C. Si chiede di non inserire il complesso tra quelli assoggettabili alle norme contenute nella citata scheda di previsione urbanistica per completare l'iter di attuazione delle previsioni già avviato. In alternativa si chiede di mantenere la classificazione produttivo tipologico solo per l'edificio fronte strada ed eliminare la parte produttiva retrostante.

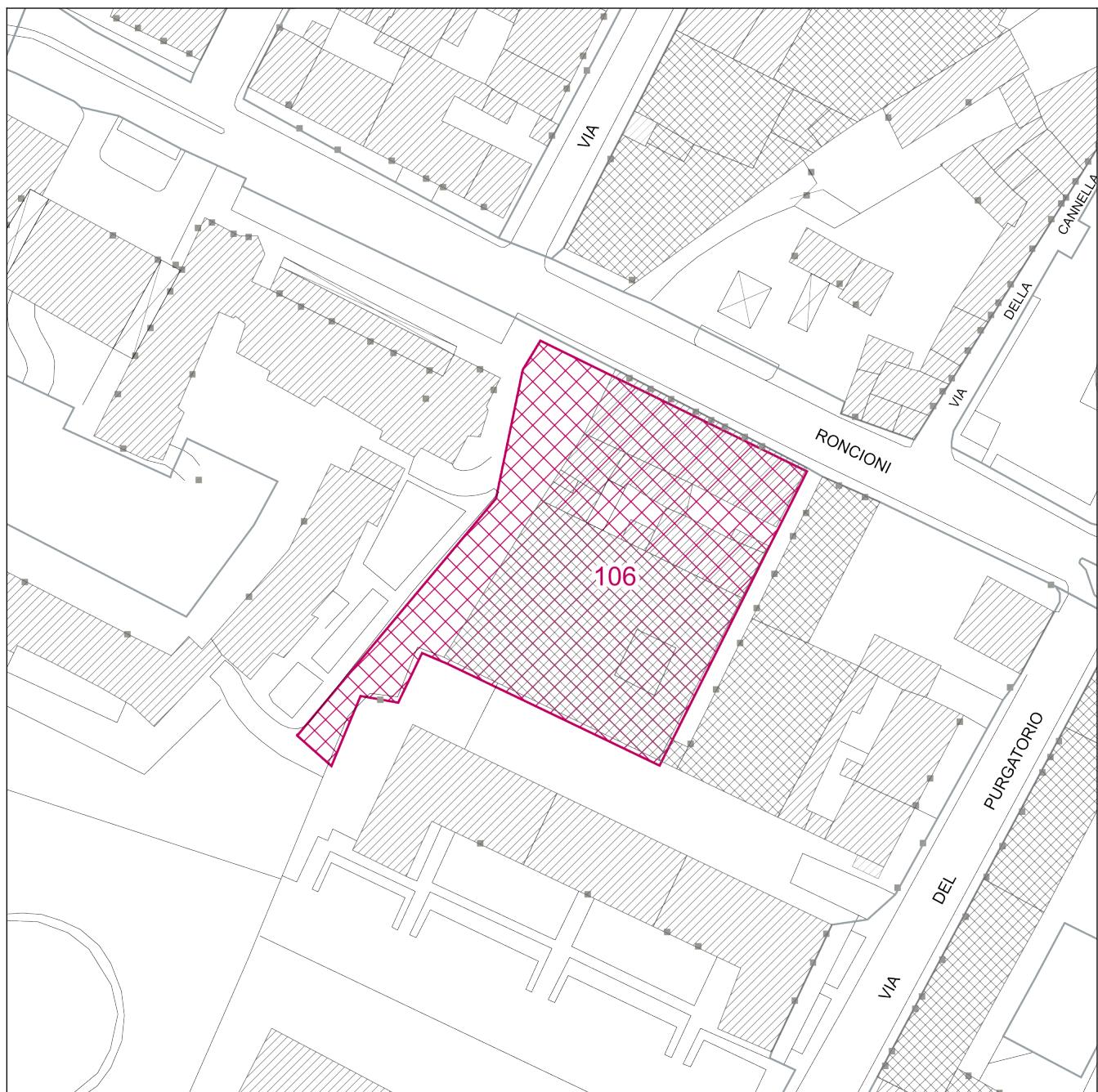
#### Controdeduzione tecnica:

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. Tra le caratteristiche più interessanti dell'ex lanificio Sanesi c'è la contiguità con la gora di Gello, che connota il complesso tra quelli ancora appartenenti al primo ciclo di sviluppo, che faceva riferimento al reticolato idraulico superficiale. Tuttavia a seguito delle verifiche effettuate dall'ufficio ed in accordo con quanto descritto nella rispettiva scheda PT-44, si ritiene meritevole di accoglimento la proposta dell'osservante di mantenere nella scheda degli indicatori di valore, il valore "medio" solo per la palazzina residenziale fronte strada e valore "basso" per la parte produttiva retrostante.

**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: 107

P.G.: 222407      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Colzi Francesco

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

#### Riferimenti catastali:

Foglio 107 - Particella 88

Foglio 107 - Particella 89

Foglio 107 - Particella 90

Foglio 107 - Particella 91

Foglio 107 - Particella 93

Foglio 107 - Particella 114

Foglio 107 - Particella 115

Foglio 107 - Particella 116

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

##### Statuto

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

#### UTOE interessato dall'osservazione:

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

#### Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di proposta per modifica del percorso ciclabile campestre nella zona di Villa Cipriani e podere circostante. Tale osservazione nasce dal fatto che nel PS adottato il percorso ciclabile campestre passa all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare e divide in due parti il podere storico. Si propongono 2 alternative che evitano il frazionamento del podere e il passaggio all'interno dell'area di pertinenza della Villa secondo due tracciati di cui uno già rappresentato nel Piano Operativo.

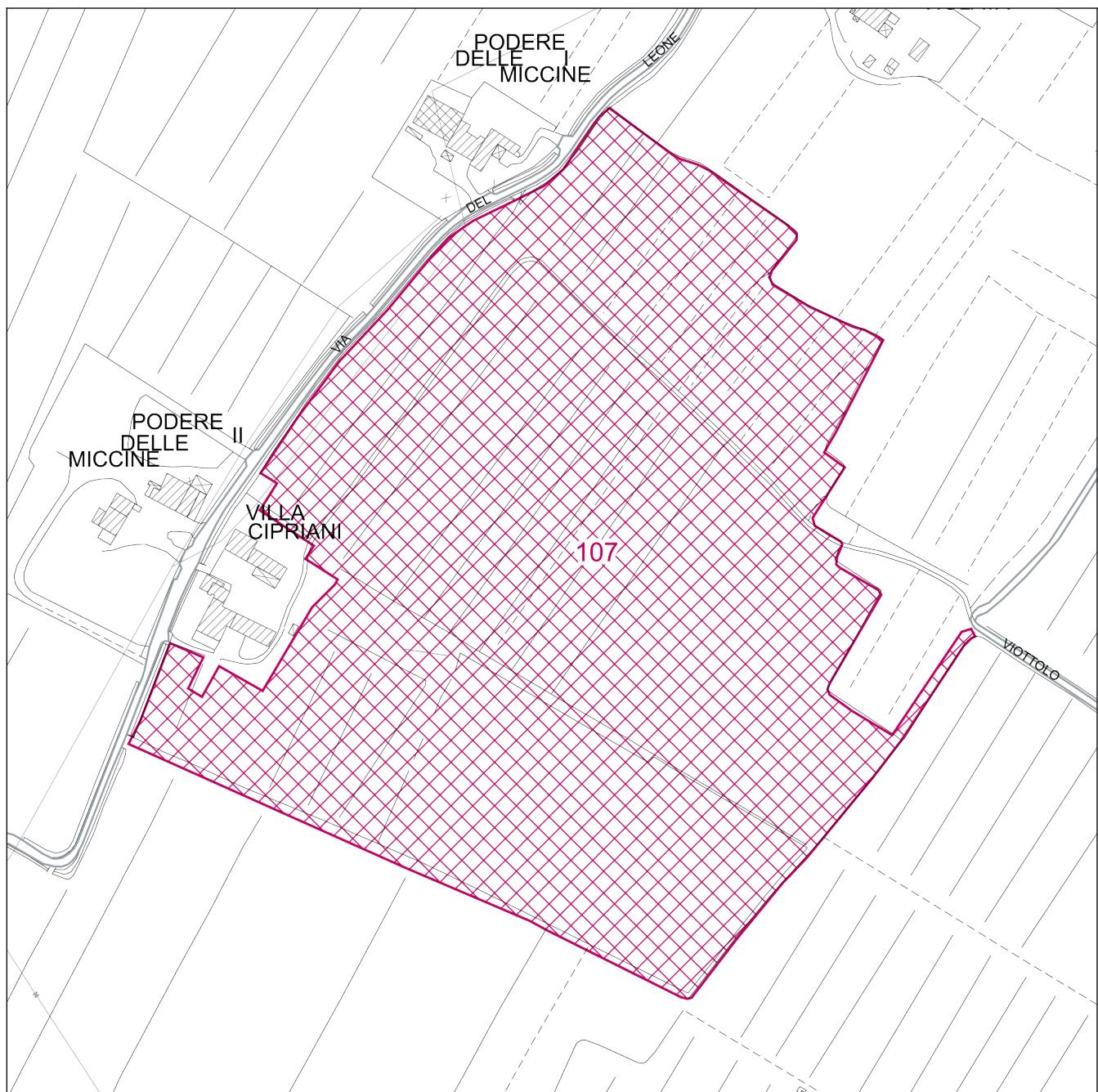
#### Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche effettuate si ritiene l'osservazione accoglibile, pertanto si ritiene di modificare il tracciato nell'elaborato ST\_PP\_2- La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale, come rappresentato nel Piano Operativo.

**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:** 108

**P.G.:** 222409      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Rizzato Marcantonio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Italcar Rizzato srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 75 - Particella 436

Foglio 75 - Particella 214

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

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di edifici posti in via Emilia Goggi che nel PS adottato, nella tavola ST\_PATR\_III ricadono nell'edificato storizzato e sono soggetti alla disciplina dell'art.20 comma 3. Si specifica che, per la loro natura e alla luce della remota epoca di costruzione, questi edifici non si prestano ad essere utilizzati per i moderni processi produttivi, che richiedono standard edilizi dotati di particolari prestazioni oltre a risultare nella quasi totalità dei casi privi di rispondenza alle vigenti norme di edilizia antisismica e risparmio energetico. Come riportato nel PO tali edifici si prestano ad un eventuale riutilizzo residenziale vista anche la zona dove sono collocati, che risulta a carattere prettamente residenziale. Pertanto se l'intenzione è quella di un riutilizzo risulta evidente che gli interventi ammessi anche nel PS dovranno considerare come nel PO interventi di RRC-RIC-DSR-RNF-SE e non limitarsi a quanto riportato all'art. 20 punto 3 della disciplina di piano. Si chiede che tali edifici siano esclusi dalla classificazione di edificato storizzato dalla tavola ST\_PATR\_III o che in alternativa venga modificato l'art.20 punto 3 della disciplina di piano.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le verifiche d'ufficio che confermano l'individuazione dell'edificio oggetto di osservazione quale edificio storizzato, sia come elemento valoriale nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico misto nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa, non si ritiene accoglibile la richiesta di esclusione dall'edificato storizzato. Infatti il tessuto storico misto è quello che meglio rappresenta l'identità pratese, caratterizzato dalla compresenza, nei compatti urbani residenziali densi, di consistenti porzioni di tessuti produttivi, per il quale il Piano Strutturale persegue lo sviluppo di nuovi modelli architettonici dotati di mix funzionale.

Per quanto riguarda invece la richiesta di attribuzione di categorie di intervento specifiche si ricorda che il Piano Strutturale non ha natura conformativa dei suoli, e che tale conferimento sarà invece competenza del successivo piano operativo.

**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:** 109

**P.G.:** 222411      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Landini Luigi Ferdinando

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 74 - Particella 832

Foglio 74 - Particella 1363

Foglio 74 - Particella 1408

Foglio 74 - Particella 1411

Foglio 74 - Particella 1412

Foglio 74 - Particella 1414

Foglio 74 - Particella 1696

Foglio 74 - Particella 1697

Foglio 74 - Particella 1698

**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:**

La proposta si riferisce ad un insieme di terreni compresi nell'UTOE 2 del PS adottato, in zona prossima al parco dell'Ippodromo e alla via di Gello, in fregio a via della Mimosa. Nel PS i terreni sono compresi nel territorio rurale. Si chiede che possa essere valutata la possibilità di inserire tali terreni nel territorio urbanizzato, considerando anche di estendere la viabilità prolungando la via Gestri in direzione sud, con il collegamento fino alla via Traversa del Purgatorio, in modo da completare il sistema infrastrutturale viario. In considerazione della presenza nell'area circostante di un tessuto costruito prevalentemente caratterizzato da fabbricati a destinazione produttiva, si chiede che le aree oggetto dell'osservazione possano essere anch'esse inserite nel tessuto produttivo così da completare l'assetto urbanistico.

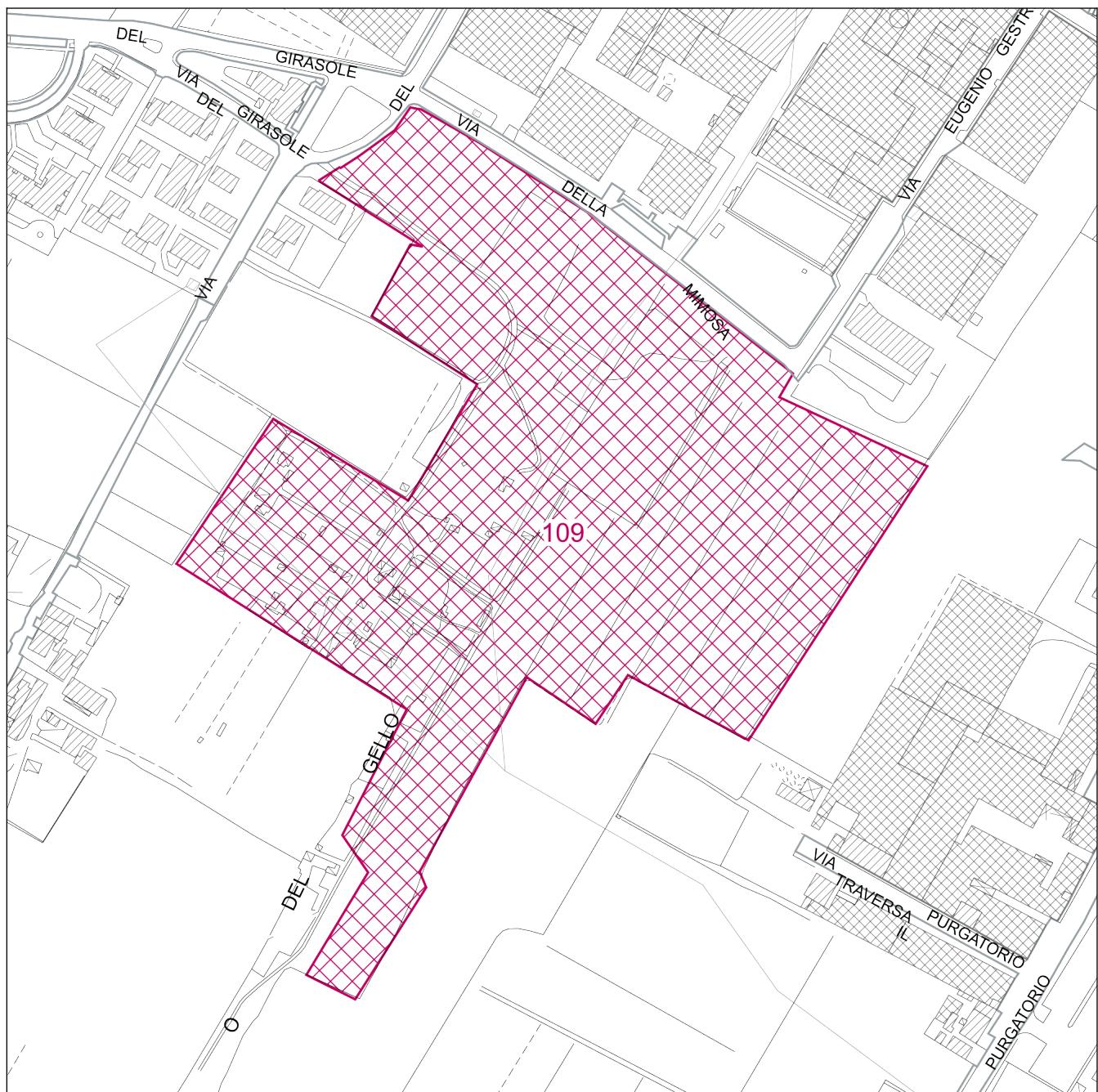
**Controdeduzione tecnica:**

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'osservazione pertanto è 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:** 110

**P.G.:** 222414      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Benedetti Alessandro

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 30 - Particella 36

Foglio 30 - Particella 37

Foglio 30 - Particella 165

Foglio 30 - Particella 630

Foglio 30 - Particella 1225

**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:**

Si richiede che l'area identificata al catasto terreni Fg.30 part. 36-37-165-630-1225 venga inserita all'interno del territorio urbanizzato, dal momento che l'area in questione presenta le caratteristiche di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. L'area risulta inoltre esclusa dalle classificazioni inerenti all'uso del suolo delle superfici agricole, dei territori boscati ed ambienti seminaturali di cui alla tavola QC\_AE-1.

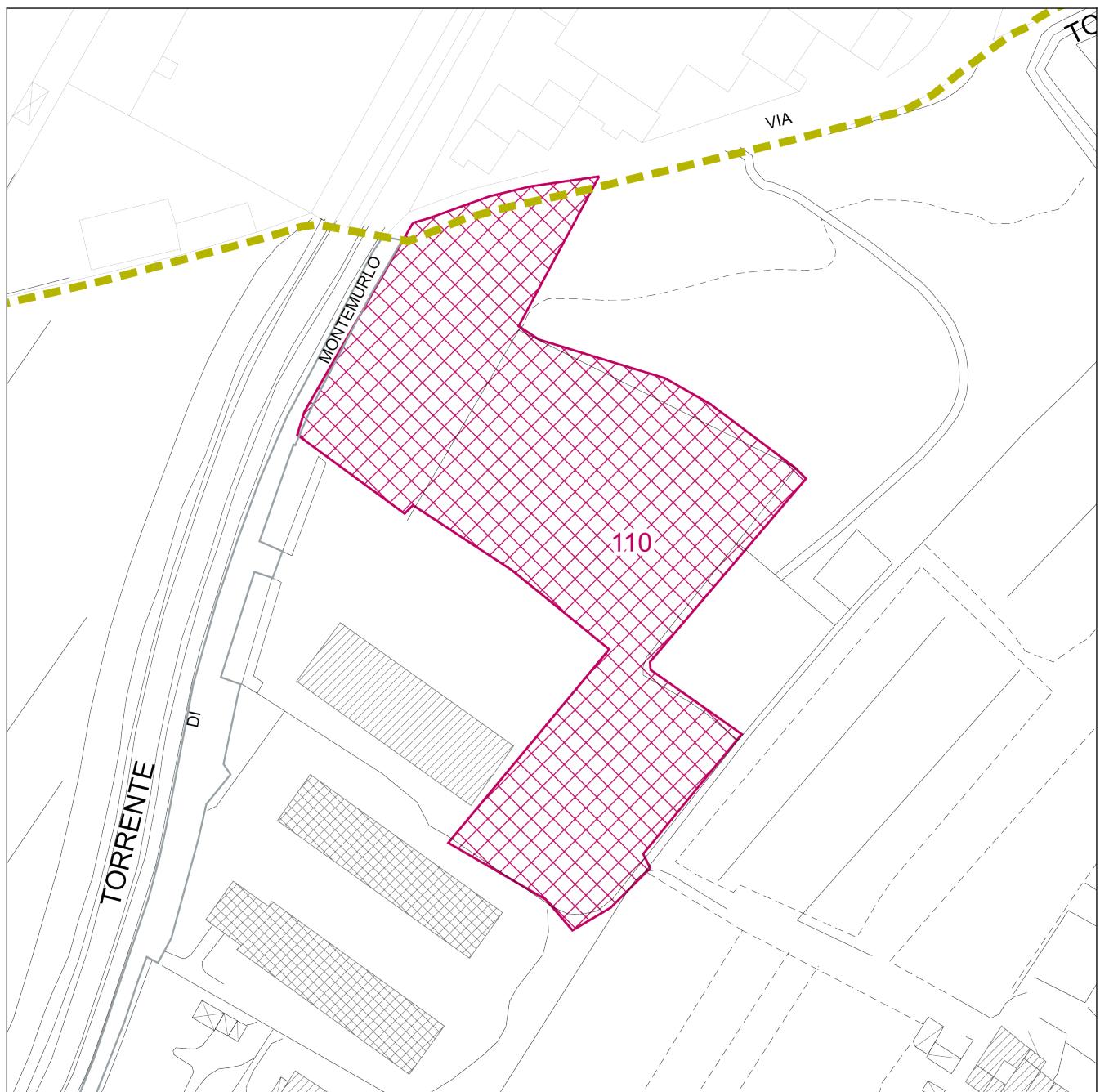
**Controdeduzione tecnica:**

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: 111

P.G.: 222415      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Ciottoli Marco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Ciottoli Immobiliare snc

**Riferimenti catastali:**

Foglio 25 - Particella 168

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

**Descrizione dell'osservazione:**

Si richiede che l'area identificata al catasto terreni del Comune di Prato alla Particella 168 del Foglio 25 All. B venga inserita all'interno del Territorio Urbanizzato di cui alla Disciplina del Territorio Tav. ST\_DISC\_1, presentando l'area le caratteristiche di Territorio Urbanizzato ai sensi dell'Art.4 della L.R. 65/2014. A parere dell'osservante l'area risulta completamente infrastrutturata ed inserita nel sistema residenziale precedentemente descritto assieme al quale si presenta e si connota ormai di fatto quale area urbana ricadendo all'interno di un comparto urbano ormai trasformato e presentando caratteristiche morfologiche e conformative analoghe ai lotti adiacenti e prospicienti già trasformati e destinati a residenza.

In riferimento al Piano Strutturale adottato si evidenzia che lo stesso Quadro Conoscitivo (Tav. QC\_AE\_1) identifica l'area oliveti ma risulta evidente l'ormai abbandono della funzione agricola dell'area, riscontrando una chiara differenziazione di utilizzo dalle restanti aree che si sviluppano verso Filettole, che invece hanno mantenuto di fatto una funzione agricola.

Anche in relazione agli aspetti insediativi (Tav.QC\_AI\_1) il terreno in oggetto appare l'unica porzione scoperta ed inedificata del più ampio comparto residenziale che si sviluppa sul fronte strada di via del Palco. Risulta chiara quindi la connotazione urbana dell'area in relazione al consistente isolato residenziale a cui l'area è ormai integrata usufruendo della stessa rete di infrastrutture e di urbanizzazione primaria.

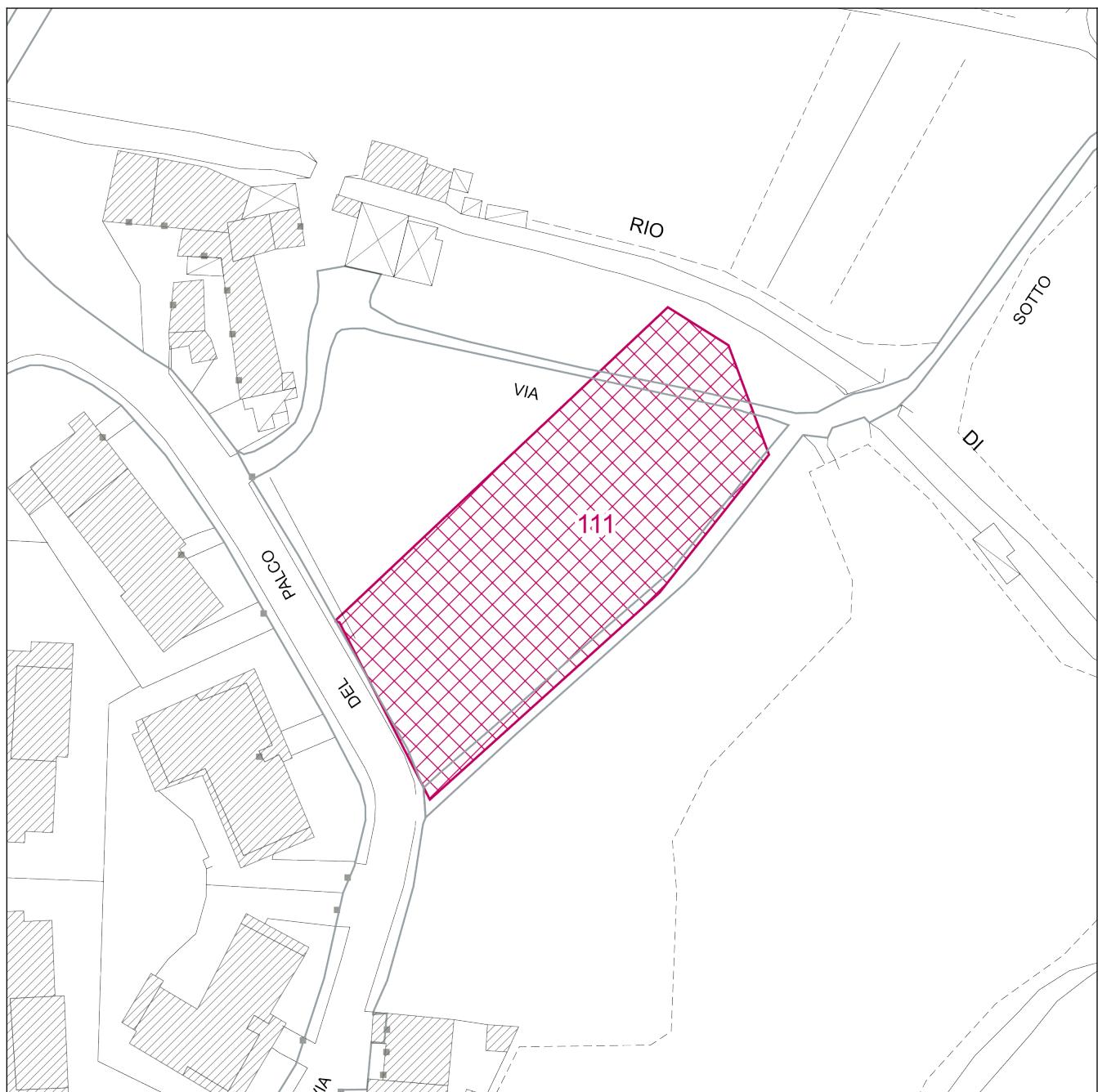
**Controdeduzione tecnica:**

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 rientra inoltre tra quelle sottoposte a vincolo paesaggistico in base al Provvedimento 108/1958: Zona collinare a nord-est della città di Prato, in quanto "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché data la natura del terreno posto a fondale verso nord-est della città e con le pinete, cipressete e abetaie intervallate da squarci brulli, con le ville e parchi inseritivi, oltre a costituire un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze". Stante quanto sopra affermato ed in accordo con quanto stabilito dall'art. 4 comma 5 lett.a) della L.R. 65/2014, l'area in oggetto non ha le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato.

**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: 112

P.G.: 222417      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 33 - Particella 1195

**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 ricade si attesta Via Valdingole località Viaccia. Il lotto è posto in area prossima ad una lottizzazione artigianale di importanti superfici, posta tra il tratto della Ferrovia, Via Valdingole, Via Croce Rossa e l'impianto Sportivo di Calcio Viaccia. Nel PS vigente l'area è inclusa nel Territorio Urbanizzato, nel PO fa parte dell'area di trasformazione denominata AT5-10, ancora non attivata.

Nel nuovo PS adottato, l'area ricade insieme a quella attigua tra le Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana. Si chiede che al lotto oggetto di istanza, sia data una destinazione utile alla realizzazione di un piccolo magazzino artigianale di 800 mq oppure in subordine una destinazione utile alla realizzazione di un edificio destinato a Servizi Sportivi.

La proprietà si rende disponibile a cedere parte del lotto per realizzare aree a verde e ulteriori parcheggi, in continuità di quelli esistenti.

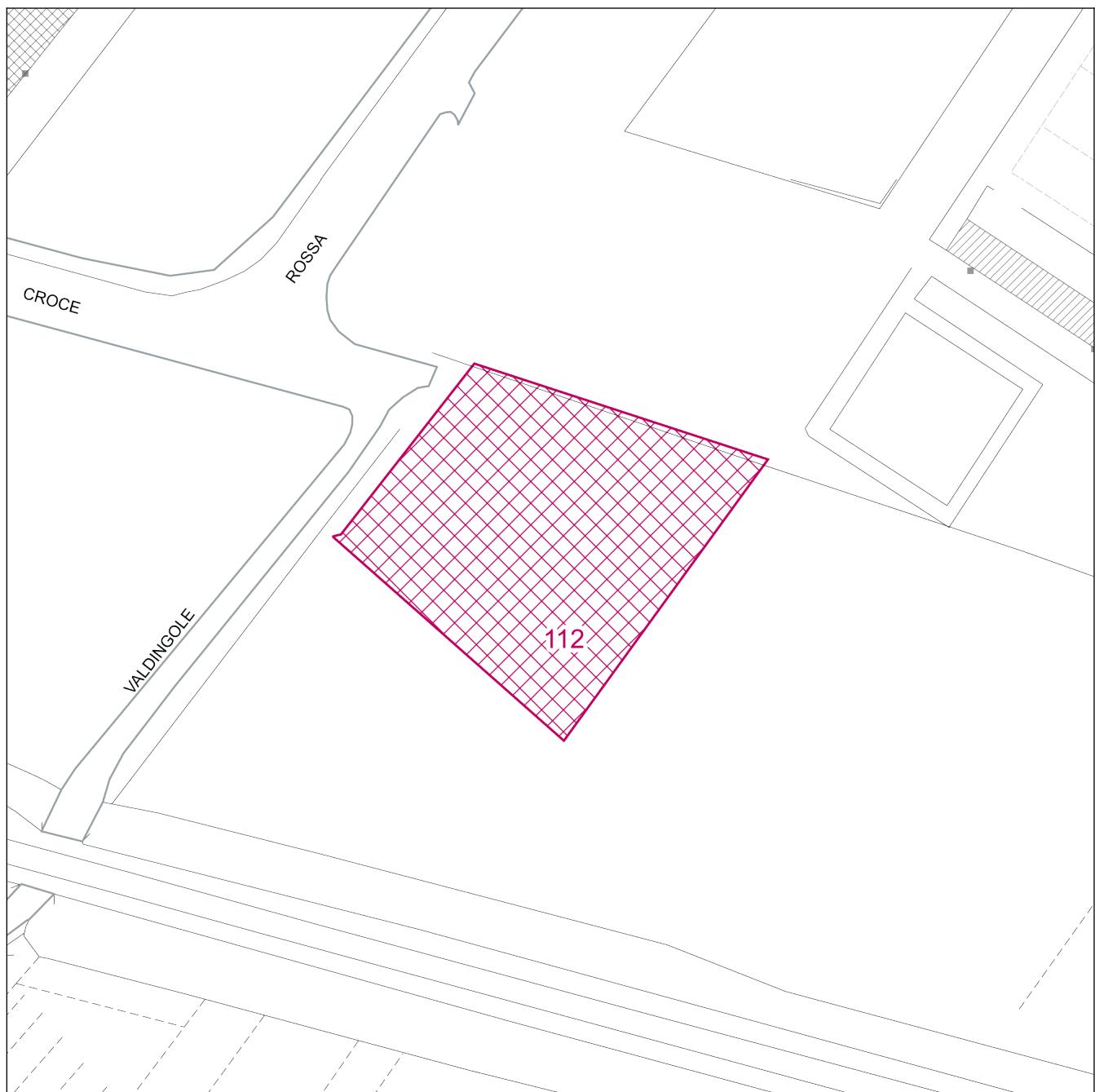
**Controdeduzione tecnica:**

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. 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: 113

P.G.: 222419      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Alessi Filippo

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

## Riferimenti catastali:

Foglio 64 - Particella 139

Foglio 64 - Particella 2523

Foglio 64 - Particella 2095

Foglio 64 - Particella 616

## 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

## UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

## Descrizione dell'osservazione:

L'immobile oggetto dell'osservazione è inserito nel morfotipo Tessuto storico residenziale lineare nell'ambito dei Morfotipi delle urbanizzazioni pre-contemporanee contenuti nella tavola ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città.

Si richiede di rivedere tale inserimento ritenendo più corretto inserire l'immobile nell'ambito del morfotipo Tessuto storico misto (della mixità pratese – funzione residenziale/artigianale), come il complesso immobiliare con cui confina sui lati est e nord e di cui costituisce naturale completamento. L'immobile oggetto dell'osservazione è un edificio artigianale di recente costruzione collocato in seconda schiera tra Via Ferrucci e Viale Montegrappa in prossimità della frazione di Mezzana.

L'immobile è inserito nell'Edificato contemporaneo nell'ambito degli Insediamenti della tavola ST\_INV\_III\_1 Struttura fondativa del sistema insediativo. L'edificio ha l'ingresso in Via Ferrucci, 267. Dall'ingresso si accede ad una porzione collocata al di sotto degli edifici fronte strada lungo Via Ferrucci, per poi giungere ad uno stanzone ad un piano fuori terra che presenta una copertura a shed in cemento armato. L'immobile confina sul lato est e nord con un complesso immobiliare più grande che ha l'accesso da Viale Montegrappa 318/320/322/324 (Foglio 64 Particella 653 Sub 502) e che è della stessa proprietà, la MAMONT srl unipersonale. Questo secondo complesso, che risulta inserito nel morfotipo Tessuto storico misto (della mixità pratese – funzione residenziale/artigianale), è stato recentemente restaurato e destinato ad una funzione a servizi.

Le motivazioni dell'osservazione sono su due livelli:

1 – motivazione urbanistica - l'immobile è di recente costruzione ed una osservazione di dettaglio sull' inserimento nei morfotipi urbani, porta a ritenere più corretta una sua collocazione nell'ambito del morfotipo Tessuto storico misto, come gli edifici esistenti con cui confina nei fronti EST e Nord. A sostegno di questa riflessione è da segnalare che la quota del terreno di Via Ferrucci è più bassa rispetto a quella di Viale Montegrappa e che lo stanzone oggetto

dell'osservazione ha la pavimentazione alla quota di Viale Montegrappa, la stessa dell'immobile in cui trova sede TIL srl.

2 – motivazione di funzionalità e sviluppo delle attività – in relazione alle future necessità di sviluppo della società TIL srl, che opera nell'ambito dei servizi di analisi funzionali al distretto tessile & moda, si ritiene più funzionale una collocazione nell'ambito del morfotipo Tessuto storico misto.

**Controdeduzione tecnica:**

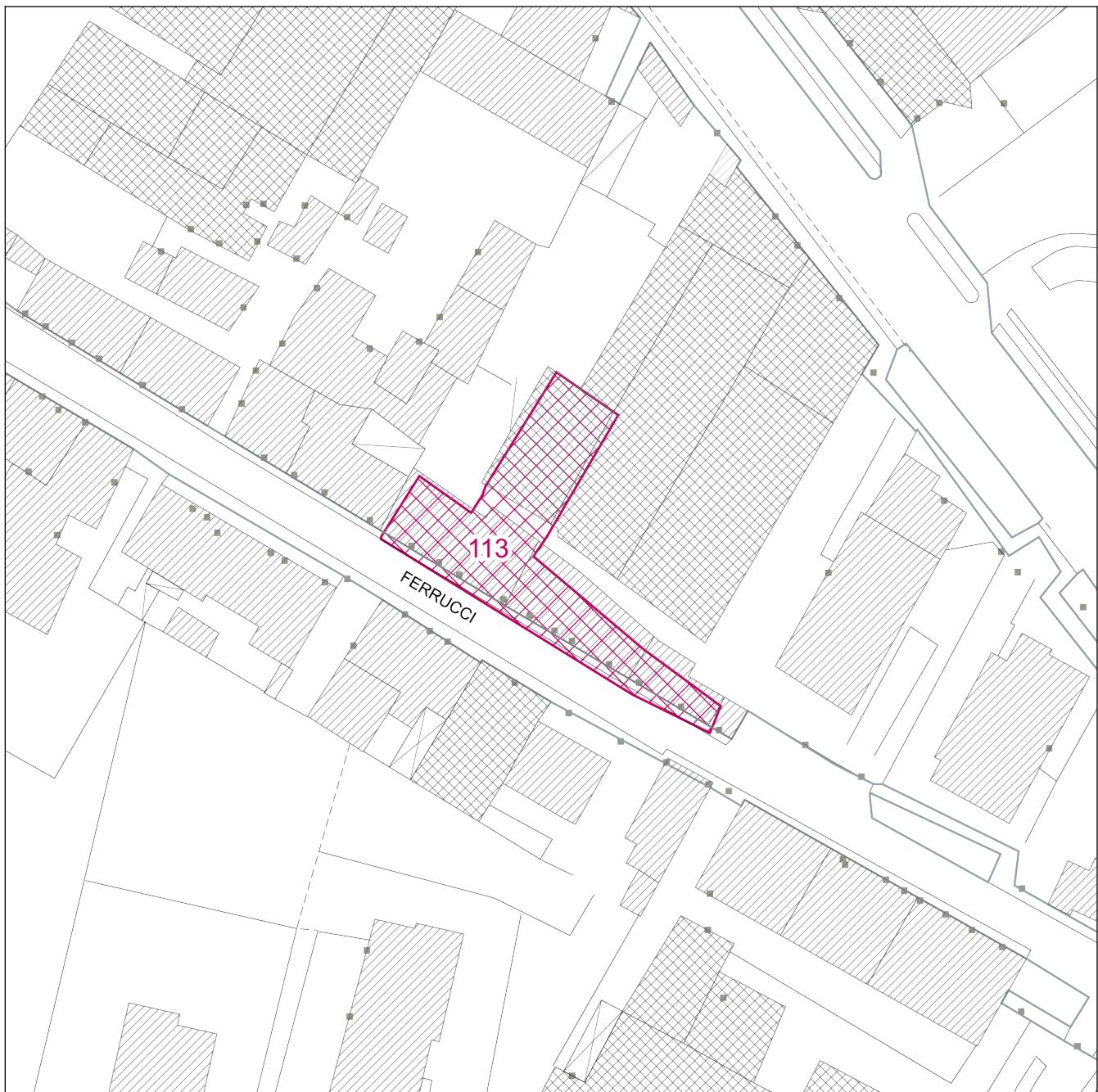
Effettuate le verifiche tecniche si ritiene che, in riferimento all'edificio artigianale di recente costruzione collocato in seconda schiera, sia accoglibile la richiesta di inserimento nel Tessuto storico misto (della mixità pratese – funzione residenziale/artigianale).

Si ricorda che tale individuazione non ricalca quella del vigente PO proprio per la differente natura dei due strumenti urbanistici e che, come riporta la Disciplina di Piano all'art.22 c.2: "I morfotipi individuati dal Piano Strutturale potranno essere oggetto di verifiche a scala di maggior dettaglio nell'ambito della redazione del Piano Operativo: eventuali modesti scostamenti nella relativa perimetrazione non determinano la necessità di variante al presente strumento". Inoltre il PS, non avendo natura conformativa dei suoli, non attribuisce categorie di intervento specifiche ai morfotipi individuati e quindi non limita la funzionalità e lo sviluppo delle attività esistenti, come dichiarato dall'osservante.

**Accoglibilità:** 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: 114

P.G.: 222422      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 90 - Particella 899

**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:**

L'osservazione riguarda un'area posta a Tavola in via Don Roberto Volpi, facente parte di una proprietà molto più ampia compresa tra l'abitato di Tavola e le Cascine. Attualmente l'area è suddivisa in parte nell'ambito urbano ed in parte in quello rurale.

Il PO classifica parte della proprietà come area scolastica e il piano Strutturale inserisce tale porzione in territorio urbanizzato. Con la presente osservazione si propone l'ampliamento del territorio urbanizzato di una dimensione sufficiente a realizzare un piccolo impianto sportivo che possa servire la frazione.

**Controdeduzione tecnica:**

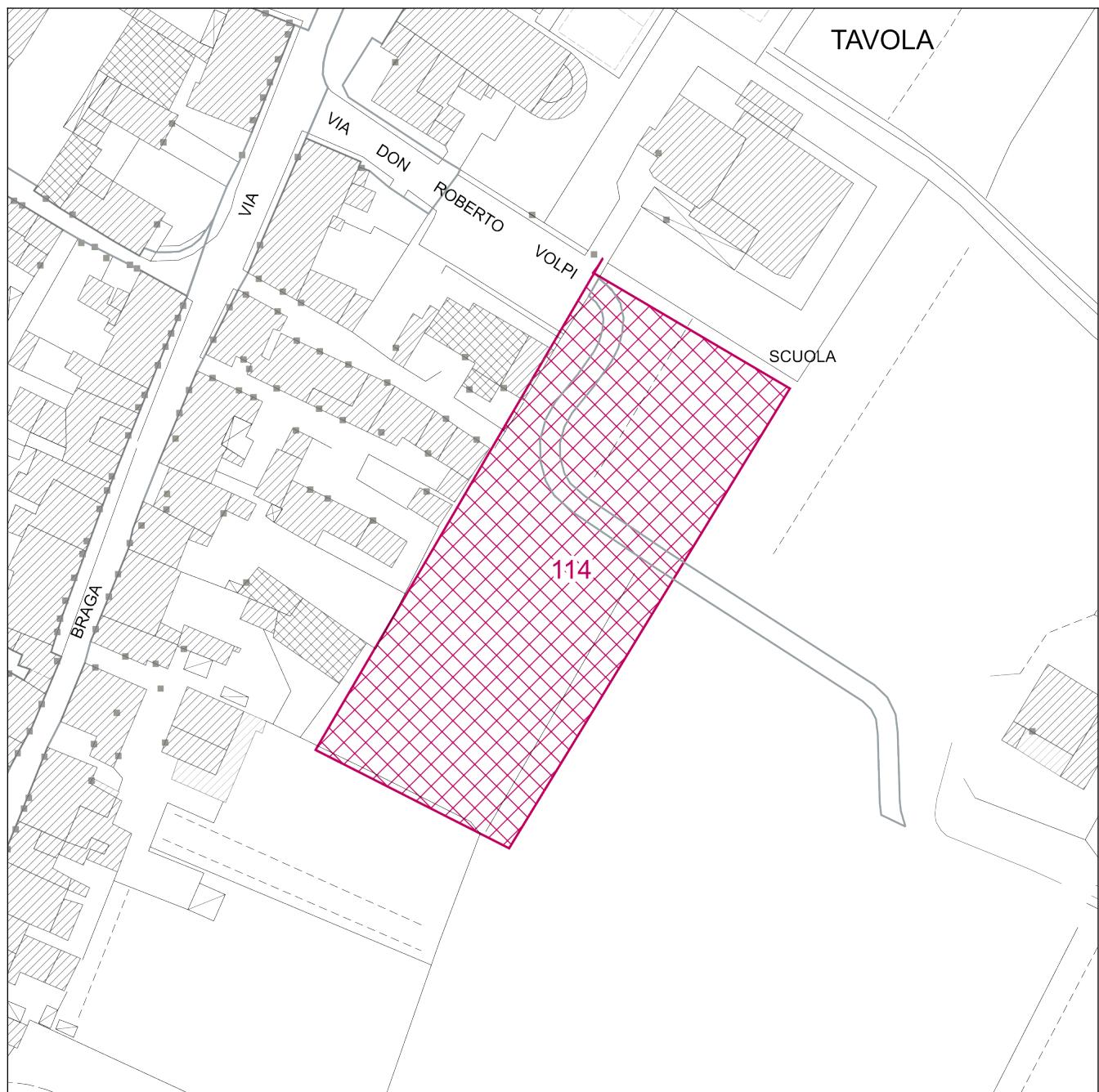
L'area oggetto di osservazione si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche previste dalla disciplina regionale (art. 4 della L.R.65/2014) per poter essere classificate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

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 perifluivali e aree umide", disciplinate all'art.33 della Disciplina del Piano Strutturale.

**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:** 115

**P.G.:** 222423      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Alessi Filippo

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 29 - Particella 53

Foglio 29 - Particella 7

Foglio 29 - Particella 487

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

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

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

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto dell'osservazione insiste nella Scheda 1 – Nuovo insediamento produttivo a Mazzone - Via delle Lame del documento DP\_1\_1 Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 L.R. 65/2014.

La scheda prevede un dimensionamento di SE di 10.000 mq su una ST di 40.000 mq.

Si richiede di portare il dimensionamento di SE a 20.000 mq, rimandandone il perfezionamento nella definizione della futura relativa Area di Trasformazione del Piano Operativo Comunale. L'area oggetto dell'osservazione è una vasta area attualmente ad utilizzo agricolo compresa tra Viale dell'Unione Europea, Via Pistoiese e Via di Palarciano (nel Comune di Montemurlo).

Nelle finalità della scheda presentata in sede di Conferenza di Copianificazione si riporta: "La previsione prevede una destinazione produttiva a completamento della zona già caratterizzata da questo tipo di funzione e dotata di adeguata urbanizzazione di servizio e nello stesso tempo di riconfigurare e riqualificare il margine tra distretto industriale e territorio rurale".

Il Piano Strutturale Comunale introduce quindi una strategia di riconfigurazione complessiva di tutta l'area, identificando l'obiettivo prioritario di definire un nuovo margine urbano tra città e campagna, oggi espresso dai fronti tergali degli insediamenti produttivi costruiti nel Comune di Montemurlo.

Vista la prospettiva di medio-lungo periodo del Piano Strutturale Comunale si ritiene che la proposta di portare la SE a 20.000 mq possa rappresentare un miglioramento nella riconfigurazione del fronte urbano, questo anche tenendo conto che nelle stesse strategie del Piano Strutturale si promuove una riflessione sulla possibilità di introdurre nel territorio pratese edilizia industriale pluripiano. La presente proposta va, dunque, nella chiave di lettura di non incrementare l'occupazione di suolo ma di articolare la SE, secondo le stesse strategie del PSC anche su più livelli.

**Controdeduzione tecnica:**

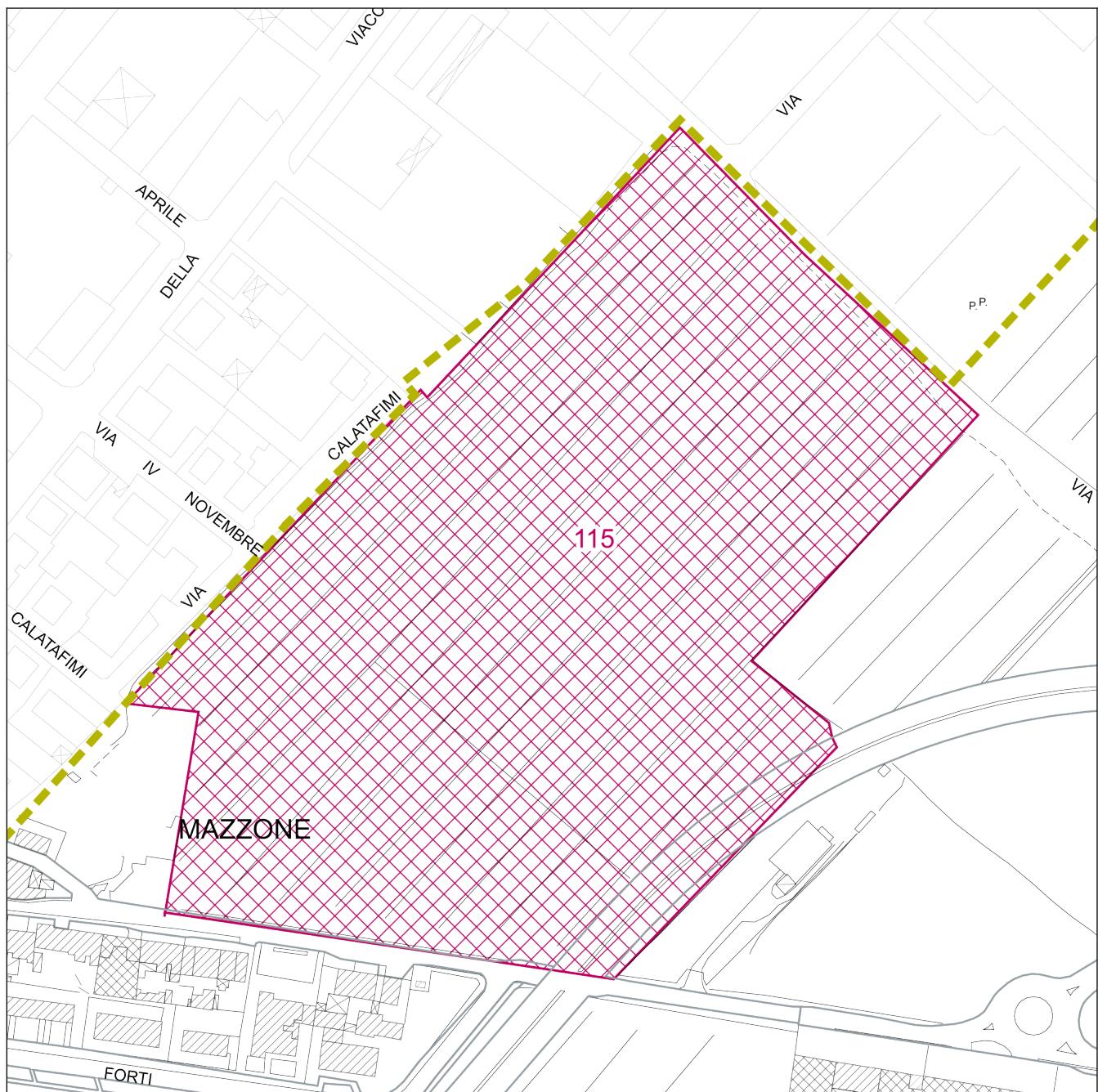
Effettuate le opportune verifiche si ritiene che l'aumento del dimensionamento proposto non sia sostenibile soprattutto in ottemperanza alle condizioni e alle prescrizioni di natura paesaggistica sussistenti, introdotte in seguito alla conferenza di copianificazione.

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:** 116

**P.G.:** 222425      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Alessi Filippo

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 29 - Particella 53

Foglio 29 - Particella 7

Foglio 29 - Particella 487

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

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione è identica a quella n. 115 con PG 222423.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica a quella n. 115 con PG 222423.

**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:** 117

**P.G.:** 222426      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 33 - Particella 1195

**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:**

Osservazione è identica alla osservazione n.112 , aente PG 222417.

**Controdeduzione tecnica:**

Osservazione è identica alla osservazione n.112 , aente PG 222417.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente



# 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: 118

P.G.: 222427      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** De Cotiis Antonio

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 70 - Particella 216

Foglio 70 - Particella 217

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

Statuto

ST\_AF\_3 - Carta della pericolosità da alluvione

ST\_AF\_4 - Carta battenti idraulici per TR 200 anni

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di un'area destinata a maneggio. Nella tavola ST-AF-3, tale area ricade a margine di un'area ben più ampia individuata come "Area di tipo B" e destinata alla realizzazione delle misure di protezione previste nel PGRA. Nella tavola ST-AF-4, l'area risulta ricadere in battente idraulico in parte da 1,50 a 2 metri ed in parte a battente oltre i 2 metri. Tali porzioni non sono ben distinte, anzi nelle particelle risultano zone ricadenti sia nell'una che nell'altra limitazione. Da rilievi topografici effettuati, la quota di tali terreni risulta essere identica alla zona più a nord ricadente nella predetta tavola in battente da 0,5 a 1 metro. Pertanto non si risulta chiaro il diverso trattamento dell'area oggetto di osservazione. Si chiede quindi, al fine di consentire la sicurezza del proseguo dell'attività in essere, che nella tavola ST-AF-3, tale area venga rimossa dalla porzione individuata come "area di tipo B" e nella tavola ST-AF-4 che tale area venga posta a battente da 0,5 a 1 metro.

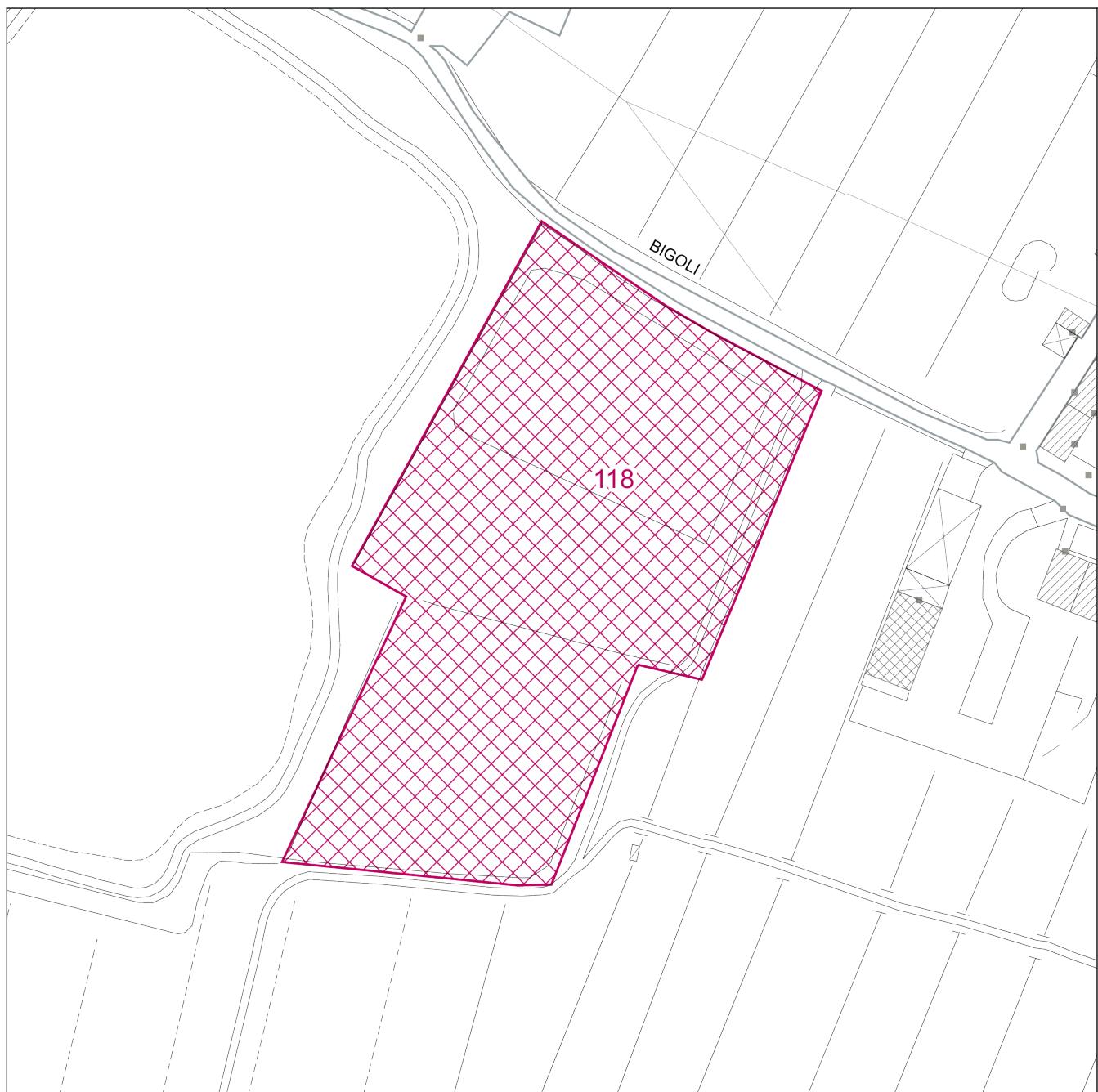
**Controdeduzione tecnica:**

Il tema riguarda la modifica della perimetrazione dell'area cosiddetta di "Tipo B" destinata alla realizzazione delle misure di protezione previste nel PGRA (Piano Gestione del Rischio Alluvioni) che il Comune di Prato deve ed ha recepito all'interno del proprio strumento urbanistico (cfr. Art.46 delle NTA del PS) in quanto strumento sovraordinato. Nella fattispecie l'area di Tipo B in cui sorge il maneggio è un'area destinata alla "realizzazione/modifica di opere per la laminazione dei deflussi di piena" (Tipo di misura "M32" codice "M32.1" di cui all'Art.16 della disciplina di piano del PGRA, denominata cassa di espansione "Case Mazzei"). Per queste aree nell'Art.46 Aree per interventi di prevenzione del rischio idraulico delle NTA del Piano Strutturale si prescrive una tutela con vincolo assoluto di inedificabilità. Stante quanto sopra 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: 119

P.G.: 222429      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

### Riferimenti catastali:

Foglio 81 - Particella 1330

Foglio 81 - Particella 1334

Foglio 81 - Particella 1355

Foglio 81 - Particella 1360

### 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 terri siti in via Jacopone da Todi, località Cafaggio. Nel vigente PS solo una parte dei terreni è inclusa nel territorio urbanizzato. Il PO vigente prevede su tali aree un parcheggio in estensione a quello esistente. Si chiede che sia inclusa nel territorio urbanizzato un'ulteriore parte di terreno, in particolare quella posta a margine del TU. Si precisa che la zona è carente di aree a parcheggio e verde pubblico, oltre a fabbricati con funzione pubblica. La proprietà si rende disponibile a cedere aree da destinare a standard urbanistici, conseguenti alla realizzazione di fabbricati in Co-Housing e Hub sociali.

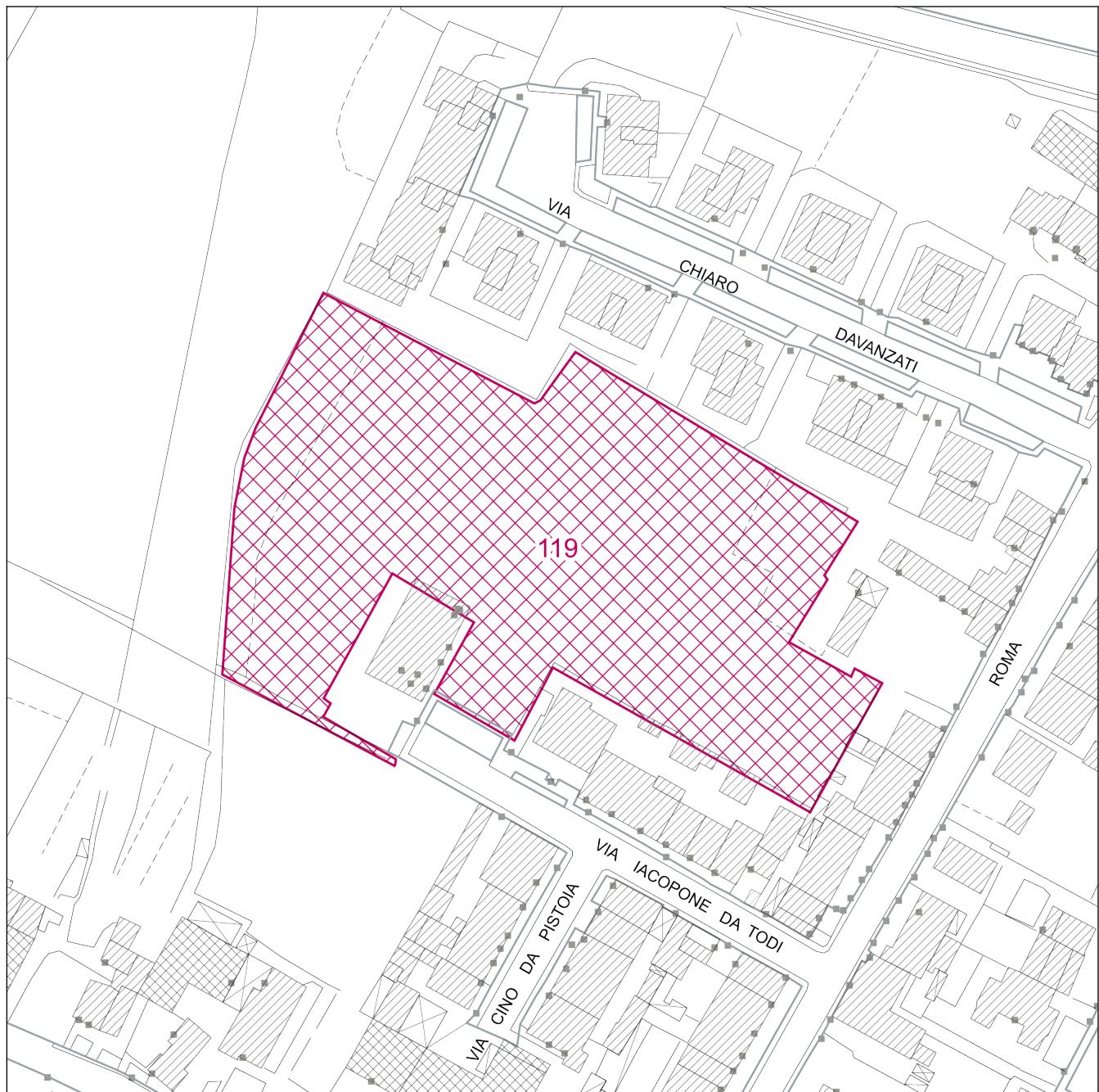
### Controdeduzione tecnica:

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 l'osservazione è 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:** 120

**P.G.:** 222431      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Donatini Enrico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 70 - Particella 1043

Foglio 70 - Particella 1234

**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:**

Nella tavola ST-DISC-1 -Disciplina del territorio, la delimitazione degli "ambiti periurbani" non segue una linearità con la zona edificata ma in corrispondenza delle particelle 1043 e 1234 rientra all'interno formando così un "dente". Già nelle tavole grafiche del Piano Operativo vigente è meglio individuabile tale irregolarità di perimetrazione. Tale irregolarità di perimetrazione la ritroviamo anche nella tavola QC-AI-1-Uso suolo urbano- sud. Detta perimetrazione dovrebbe essere rivista con un allineamento che potrebbe essere collocato in corrispondenza dei fabbricati, parallelamente all'autostrada.

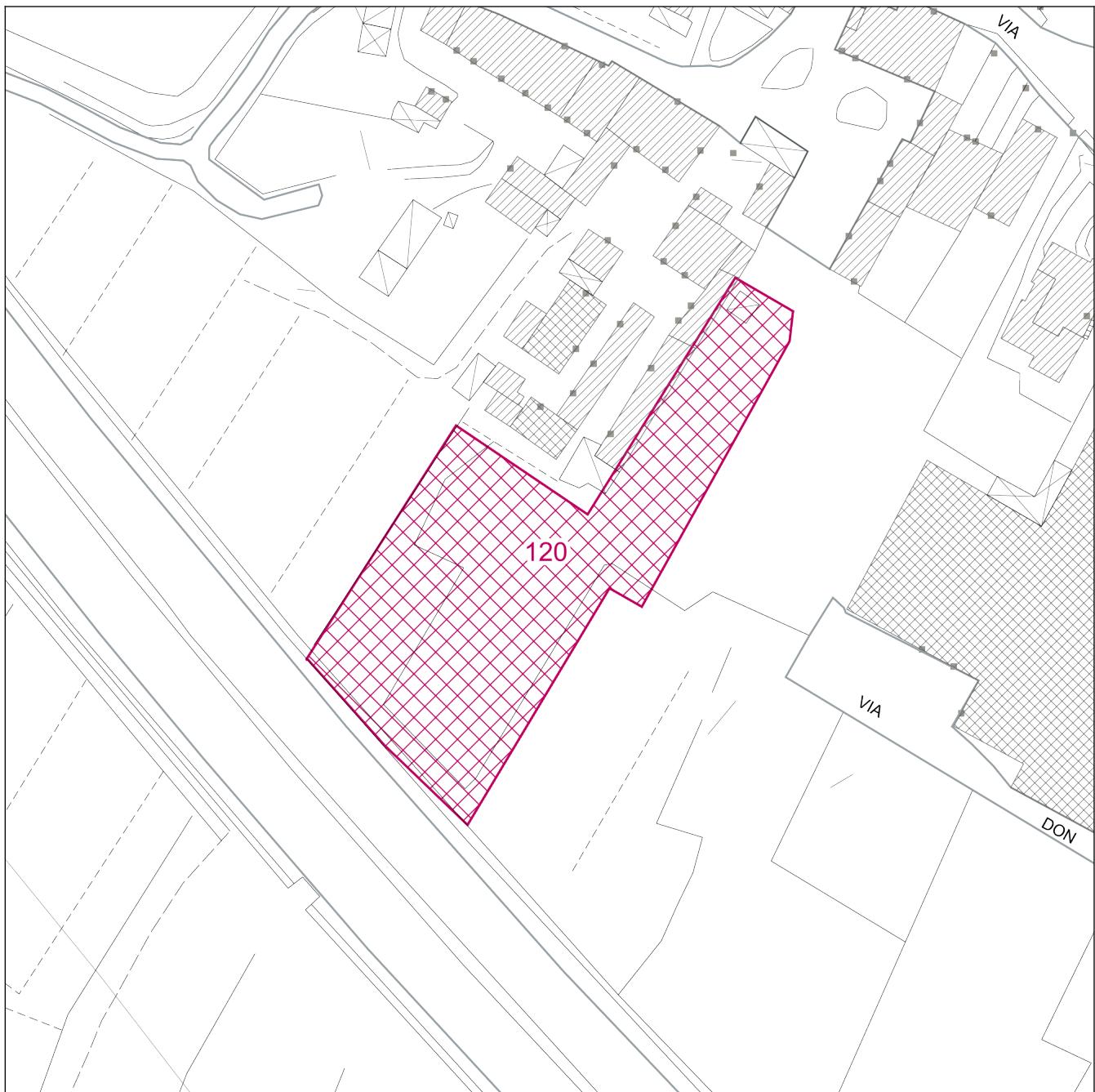
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale riconosce alle aree lungo l'autostrada il ruolo di aree di frangia da riqualificare con precise funzioni secondo quanto previsto dall'art.64 e in coerenza con il progetto regionale di Parco della Piana. L'osservazione è pertanto 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: 121

P.G.: 222435      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** De Cotiis Antonio

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 102 - Particella 135

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

### Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST\_AF\_4 - Carta battenti idraulici per TR 200 anni

ST\_AF\_5 - Carta dei ristagni per TR 200 anni

ST\_AF\_6 - Carta magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di un'area con relativo fabbricato suddiviso in varie unità immobiliari con accesso da via Bogaia.

Nel PS adottato l'area ricade nelle seguenti tavole oggetto di osservazione:

- tav. QC-AI-20 : spazi aperti di interesse storico;

- ST-AF-4: in maniera disomogenea in quasi tutte le altezze indicate

- ST-AF-5 : in maniera disomogenea in quasi tutte le altezze indicate

- ST-AF-6: in maniera disomogenea sia come moderata che severa e molto severa

- ST-PATR-III: area di tutela degli edifici storico-testimoniali, edificato storico, epoca medievale.

Il fabbricato rurale esistente, seppur di remota origine, risulta in gran parte ricostruito a seguito degli eventi bellici che avevo portato alla sua quasi demolizione. E' stato inoltre oggetto di interventi di epoche successive e pertanto di storico rimane ben poco, tanto meno nell'area esterna a verde. Si chiede quindi la rimozione da tali vincoli nelle tav. QC-AI-20 e ST-PATR-III. Per le altre tavole sopra menzionate, come evidenziato, il lotto è indicato in maniera disomogenea in quasi tutte le definizioni e ciò porta inevitabilmente a forti limitazioni sugli interventi realizzabili; tra l'altro l'area è totalmente pianeggiante e alla stessa quota, per cui tali vincoli risultano di difficile comprensione.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le verifiche da parte dell'ufficio tecnico si precisa che l'immobile oggetto dell'osservazione è il Podere Bogaia, già puntualmente schedato in fase di redazione del Piano Operativo. L'area di pertinenza individuata nell'elaborato conoscitivo QC-AI-20 e in quello statutario ST-PATR-III cui fa riferimento l'osservante è esito di studi bibliografici e cartografici che il Piano Strutturale riconosce come pertinenza paesaggistica per poterne tutelare l'integrità visiva e formale e il rapporto storizzato edificio/suolo/paesaggio.

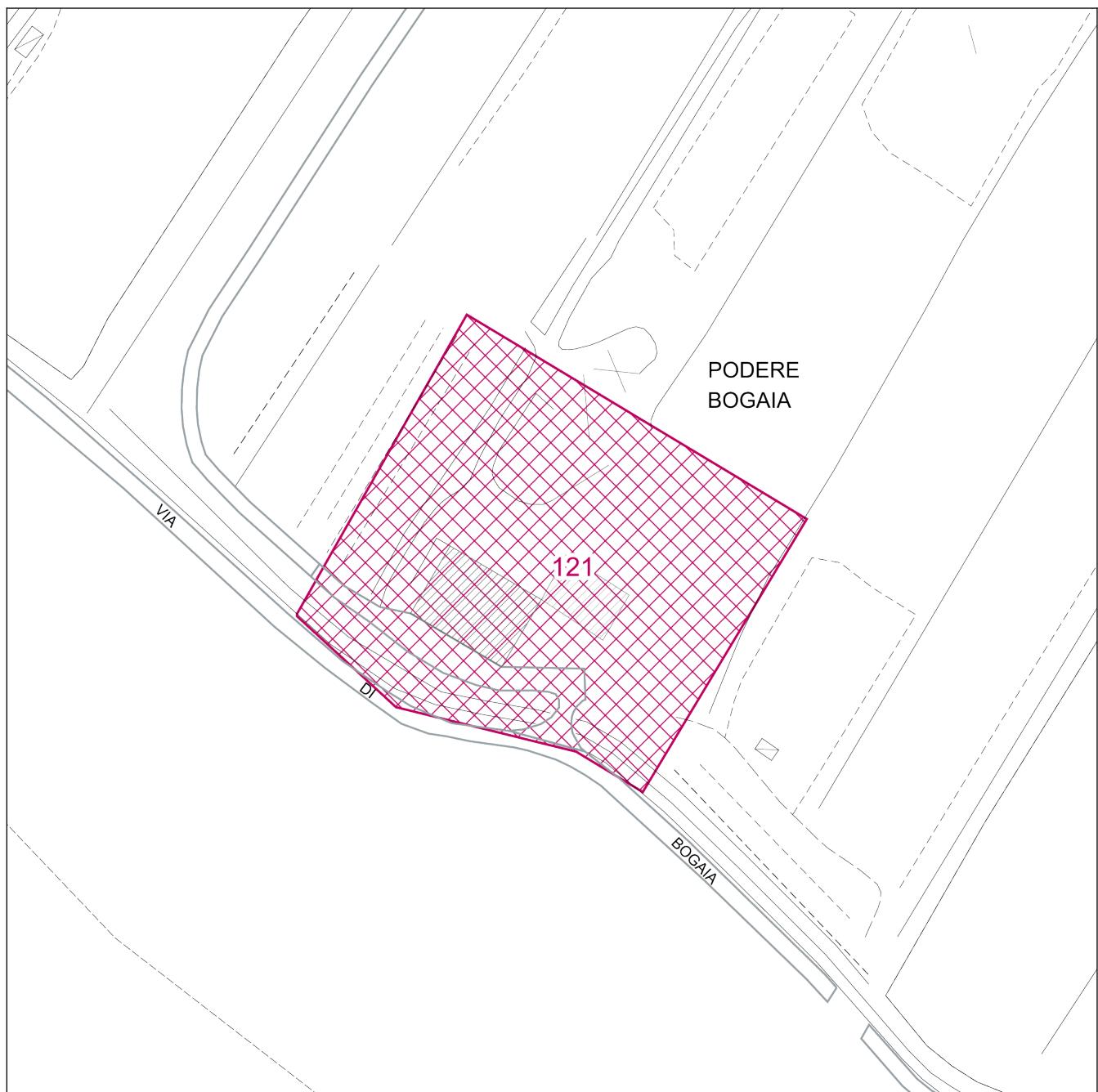
Il PS adottato pertanto conferma l'edificio come edificato storizzato con la relativa area di tutela. Si ricorda che tale riconoscimento non comporta l'attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Si ritiene pertanto che l'osservazione non sia meritevole di accoglimento.

La carta della pericolosità da alluvione (ST\_AF\_3), elaborata sulla base di uno specifico studio idrologico-idraulico sul reticolo dei principali corsi d'acqua che attraversano il territorio pratese, individua per l'area oggetto di osservazione la pericolosità da alluvione massima, ovvero P3, ovvero soggetta ad alluvioni frequenti. Tale perimetrazione tiene conto della distribuzione delle acque di esondazione nel caso degli eventi alluvionali in relazione all'andamento della morfologia del piano di campagna che è stato rilevato secondo una "maglia" quadrata, di un metro per lato, con un punto quotato al centro di ciascuna "cella". La "disomogeneità" lamentata nella lettura della Carta dei battenti idraulici per Tr200 anni (ST\_AF\_4), della Carta dei ristagni per Tr200 anni (ST\_AF\_5) e della Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate da sistemi arginali (ST\_AF\_6) non è altro che dovuta all'estremo dettaglio delle modellazioni idrauliche che riportano, a loro volta, l'altezza d'acqua di esondazione per ogni metro quadrato di superficie in base all'andamento del piano di campagna. Tale occorrenza non inficia quindi in alcun modo il fatto che la zona oggetto di osservazione sia inserita in un ambito di pericolosità da alluvione massimo (P3) che è la prima lettura da fare nell'ambito della valutazione della fattibilità di un intervento. La carta dei battenti, dei ristagni e della magnitudo idraulica quantificano piuttosto, con il rispettivo dettaglio, il livello di rischio in cui ci si trova ad operare. L'osservazione pertanto 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:** 122

**P.G.:** 222437      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Landini Luigi Ferdinando

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 74 - Particella 1714  
Foglio 74 - Particella 1715  
Foglio 74 - Particella 1716  
Foglio 74 - Particella 7  
Foglio 74 - Particella 1115  
Foglio 74 - Particella 1129  
Foglio 74 - Particella 1327  
Foglio 74 - Particella 1329  
Foglio 74 - Particella 1553  
Foglio 74 - Particella 1554  
Foglio 74 - Particella 1651  
Foglio 74 - Particella 1708  
Foglio 74 - Particella 1710  
Foglio 74 - Particella 1711  
Foglio 74 - Particella 1712  
Foglio 74 - Particella 1713

**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:**

La presente proposta si riferisce a un insieme di terreni compresi nell'UTOE 2 del nuovo PS, in zona compresa tra la via del Girasole e via di San Giusto, con una superficie complessiva di circa 65.000 mq. Nell'attuale PS i terreni sono compresi nel territorio rurale. Si chiede che possa essere valutata l'ipotesi di inserire tali aree in territorio urbanizzato. Si ritiene che l'inserimento dell'area in territorio urbano possa implementare l'assetto urbanistico ed edilizio di un contesto già prevalentemente antropizzato del contesto circostante. Nel caso venga accolto l'inserimento nell'urbano si chiede che la destinazione possa essere residenziale. Il proponente si rende disponibile alla cessione gratuita di ampia porzione di dette aree.

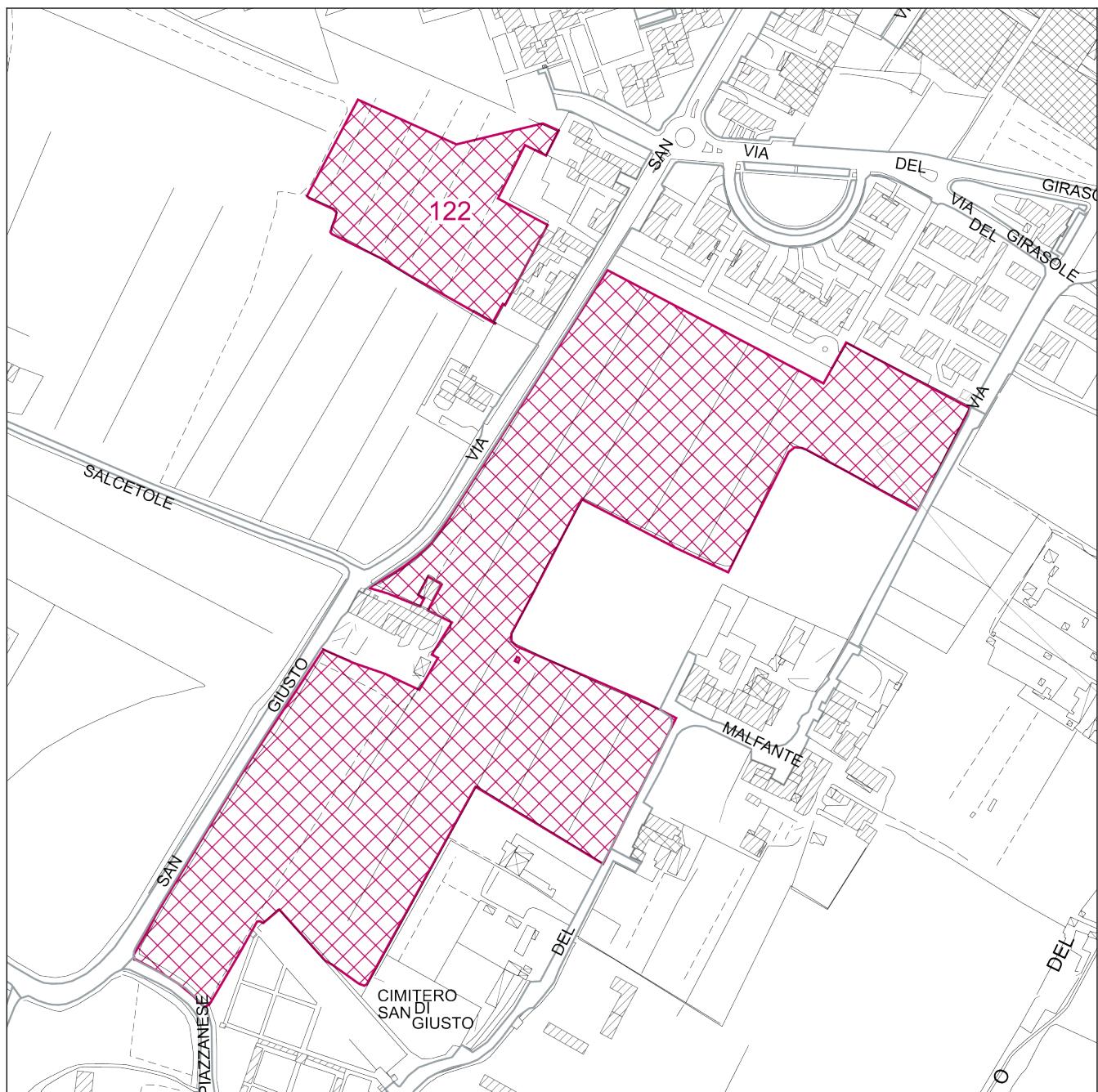
**Controdeduzione tecnica:**

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 l'osservazione risulta 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:** 123

**P.G.:** 222438      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Mazzoni Federico Bernardo

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile club Prato

**Riferimenti catastali:**

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

Statuto

ST\_CS\_1 - Classificazione delle strade

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 1 - Centro storico

**Descrizione dell'osservazione:**

identica all'osservazione n. 104 con PG 222401.

**Controdeduzione tecnica:**

identica all'osservazione n. 104 con PG 222401.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente 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: 124

P.G.: 222439      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Liberatore Gerardo

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

### Riferimenti catastali:

Foglio 56 - Particella 1764

Foglio 56 - Particella 1374

Foglio 56 - Particella 1640

### 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:

Con l'osservazione si propone di modificare il Piano Strutturale adottato, per promuovere l'estensione dell'attività produttiva esistente situata nella zona industriale/artigianale di Vergaio lungo la Via F.V. Donnini al civico 80. Si propone di ampliare le attuali superfici lavorative su terreni di pertinenza e quelli in adiacenza al fabbricato industriale esistente, fermo restando il rispetto degli standard e dei rapporti planivolumetrici richiesti dalle norme. L'ampliamento si attesterà in contiguità con il corpo edilizio esistente ed è indispensabile per ottimizzare la logistica e la movimentazione della merce prodotta.

L'area interessata dall'intervento risulta essere nel totale pari a circa 7.000 mq di cui edificato circa 2.600 mq, mentre le rimanenti superfici sono destinate a verde, standard pubblici ed aree di corredo.

Verificata l'impossibilità di ampliare gli spazi destinati all'attività industriale esistente ed evitare il ricollocamento in altre aree, si richiede di poter recuperare parte dei terreni di pertinenza ed utilizzare una porzione dei terreni adiacenti inculti per sviluppare l'attività industriale ed incrementare la produzione.

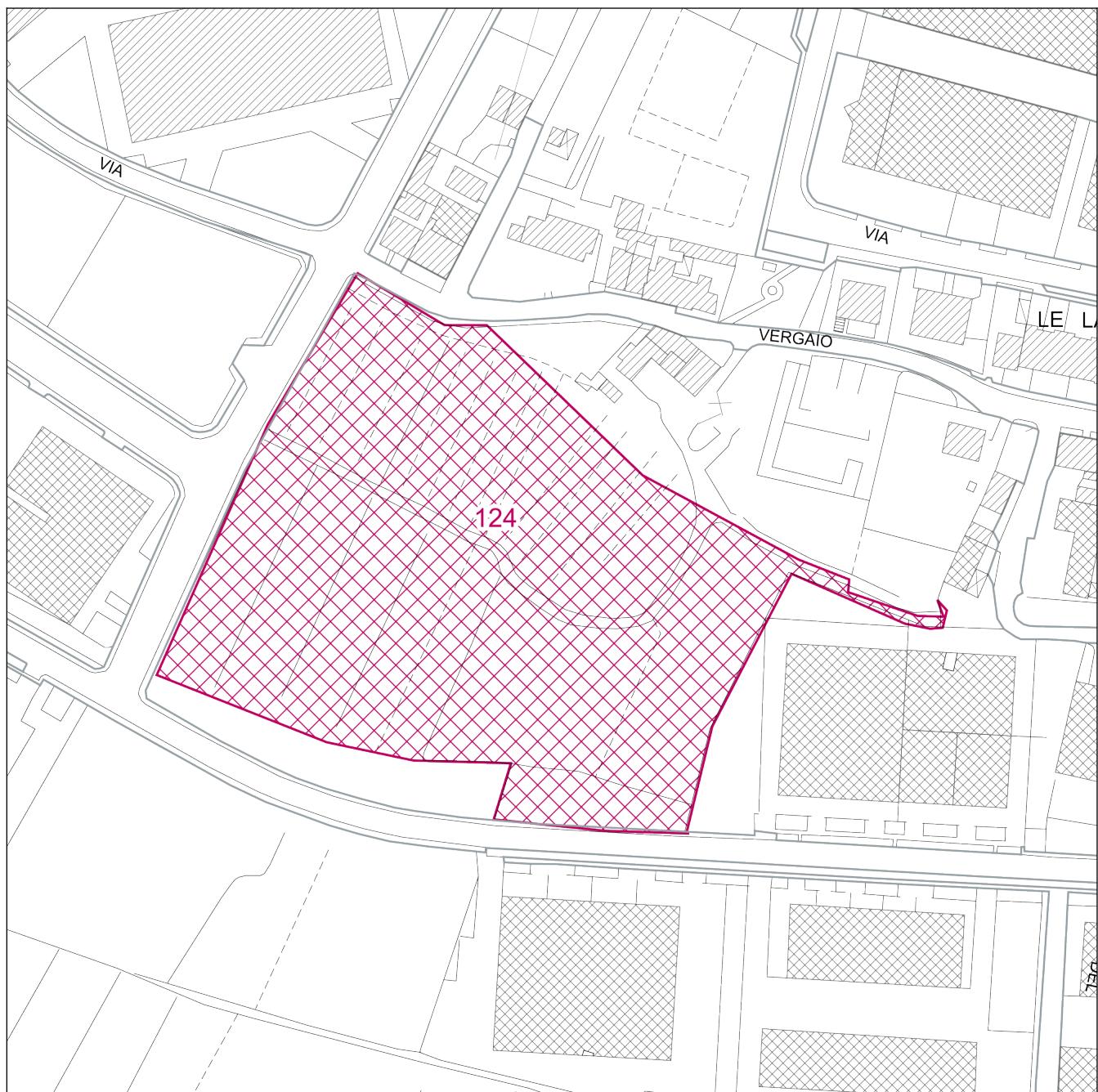
#### Controdeduzione tecnica:

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:** 125

**P.G.:** 222441      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Mazzoni Federico Bernardo

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Automobile club Prato

**Riferimenti catastali:**

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

Statuto

ST\_CS\_1 - Classificazione delle strade

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 1 - Centro storico

**Descrizione dell'osservazione:**

identica alle osservazioni n. 104 con PG 222401 e n. 123 con PG 222438

**Controdeduzione tecnica:**

identica alle osservazioni n. 104 con PG 222401 e n. 123 con PG 222438

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente 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:** 126

**P.G.:** 222445      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Giommaroni Massimo

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 82 - Particella 46

Foglio 82 - Particella 48

Foglio 82 - Particella 49

**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:**

Oggetto della presente Osservazione è l'area di proprietà delle sigg. COCCHI VANNA – COCCHI SANDRA - COCCHI CLAUDIA che è stata oggetto di un lungo iter amministrativo terminato in data 13.06.2018 con l'approvazione del PIANO ATTUATIVO n. 279 denominato " via delle Badie " come da DCC 102/2017 che ha per oggetto la demolizione di vecchi edifici artigianali ( ex lanificio Cocchi) e ricostruzione di edifici residenziali e artigianali e relative opere di urbanizzazione sia pubbliche che private . Lo stesso Piano risulta ad oggi valido a seguito dell'approvazione del Piano Operativo del settembre 2019 che a seguito della disciplina transitoria richiamata dall'art.159 lett.B , regolamenta la validità dello stesso fino al settembre 2024 . Il piano in questione non è stato convenzionato ed il tema dell'osservazione al PS verde su questo aspetto. Si chiede infatti di togliere il vincolo della convenzione per rendere operativi i piani approvati e in sub ordine di richiedere la stipula della convenzione ai soggetti titolari dei piani attuativi approvati nelle more temporali fino alla data di approvazione del Piano strutturale ad oggi adottato. Tale lasso di tempo stimabile in alcuni mesi imporrebbbe ai proponenti dei PIANI ATTUATIVI approvati ma non convenzionati di valutare in forma compiuta la necessità di procedere alla stipula della convenzione al fine di regolarizzare in via procedurale la validità del piano approvato.

**Controdeduzione tecnica:**

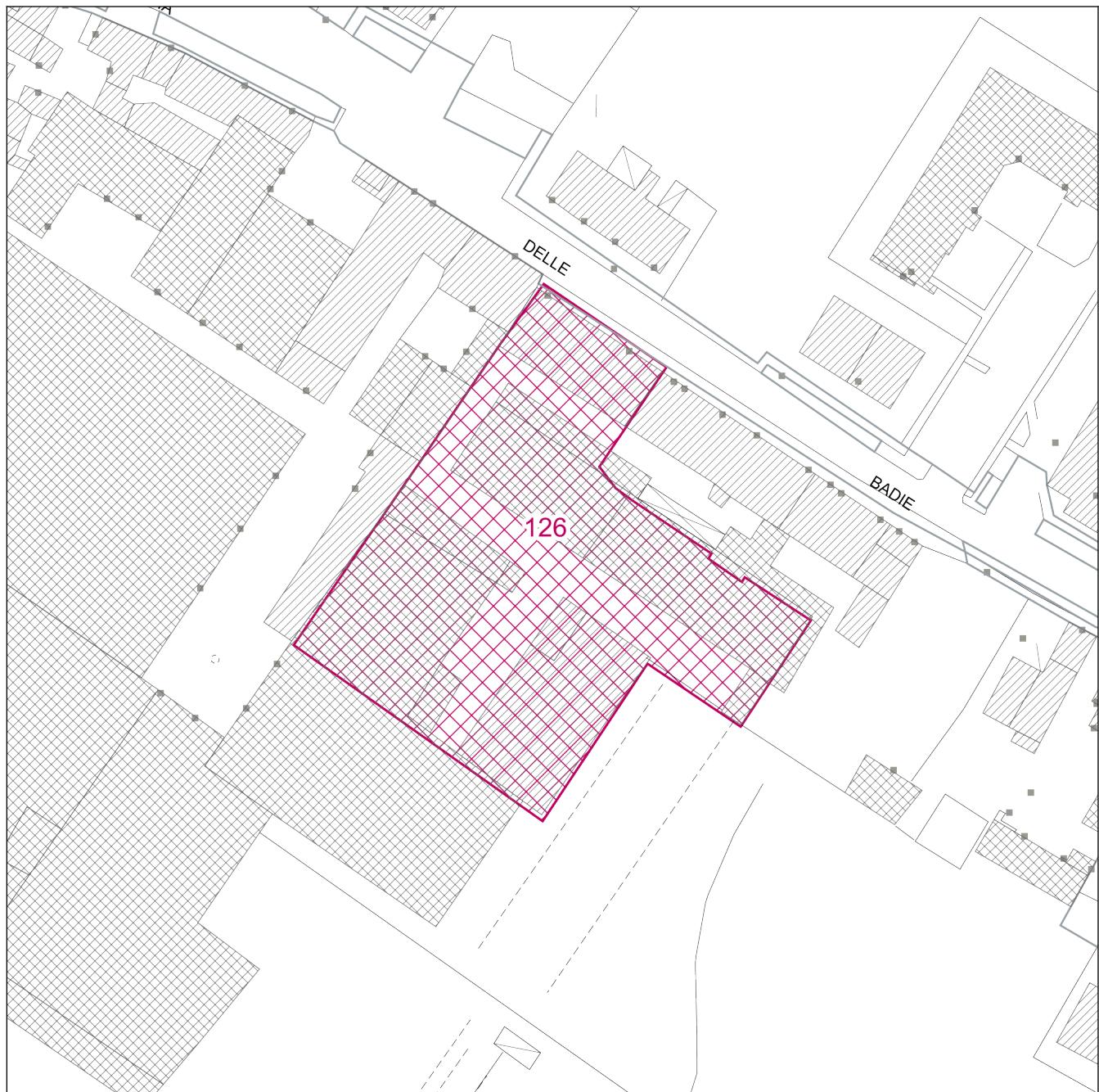
Le disposizioni transitorie del Piano Strutturale risultano coerenti con la giurisprudenza in materia, che considera l'ipotesi di avvenuta stipula della convenzione urbanistica come unica posizione qualificata di affidamento del privato, che non può essere legittimamente modificata dalla pianificazione sopravvenuta (non rilevando in tal senso l'eventuale sola approvazione di Piano di recupero/piano attuativo).

Stante quanto sopra affermato l'osservazione non risulta 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: 127

P.G.: 222449      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Giommaroni Massimo

**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 1 - Centro storico

**Descrizione dell'osservazione:**

Oggetto della presente Osservazione è di carattere generale ed è redatta quale contributo per una maggiore chiarezza interpretativa, per quanto attiene ai disposti normativi indicati dal Piano strutturale adottato in merito alla PARTE IV- MISURE DI SALVAGUARDIA E DISCIPLINA TRANSITORIA art. 84-85. Si chiede di:

a- Modifica del comma 2 – art 84 – MISURE DI SALVAGUARDIA eliminando il collegato fra CILA e SCIA con il PS adottato stante che tale aspetto è da inserire nel PO .

b- modificare il comma b – art- 85 –DISCIPLINA TRANSITORIA togliendo il vincolo della stipula convenzione per rendere operativi i piani approvati in Consiglio Comunale e quindi efficaci fino alla loro naturale scadenza

c- in sub ordine di richiedere la stipula della convenzione ai soggetti titolari dei piani attuativi approvati nelle more temporali fino alla data di approvazione del Piano strutturale ad oggi adottato. Tale periodo di tempo stimabile in alcuni mesi permetterebbe ai proponenti dei PIANI ATTUATIVI approvati ma non convenzionati di valutare in forma compiuta la necessità/opprtunità di procedere alla stipula della convenzione al fine di regolarizzare in via procedurale la validità del piano approvato secondo questa ulteriore specifica normativa dettata del piano strutturale stesso , ma eviterebbe la decadenza imposta secondo il dettato del comma oggetto di ossevazione

**Controdeduzione tecnica:**

a) Si ritiene che l'attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune e con la circostanza che anche le opere soggette a CILA devono, comunque, ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 65/2014 risultare conformi alla strumentazione urbanistica di riferimento. In tale ottica si ritiene di confermare la necessità che anche gli interventi soggetti a CILA non risultino in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio.

b) 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).

Stante quanto sopra affermato l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** 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: 128

P.G.: 222452      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

## Riferimenti catastali:

Foglio 15 - Particella 11  
Foglio 15 - Particella 12  
Foglio 15 - Particella 13  
Foglio 15 - Particella 15  
Foglio 15 - Particella 21  
Foglio 15 - Particella 22  
Foglio 15 - Particella 26  
Foglio 15 - Particella 35  
Foglio 15 - Particella 37  
Foglio 15 - Particella 38

## 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:

Trattasi di lotto con accesso da via Luigi Pacini e da via Vainella. Nel vigente PO l'area ricade nel paesaggio rurale. Con la presente Osservazione si chiede che all'area sia attribuita una destinazione tale da permettere la realizzazione di una fattoria didattica. La fattoria didattica è un nuovo modo di fare turismo, con l'obiettivo di far avvicinare i visitatori alla natura, stimolando l'apprendimento. L'attività educativa proposta dagli agricoltori è strettamente correlata a quella agricola, che rimane l'attività principale. L'idea di offrire un servizio di tipo sociale da parte di chi lavora in campagna, aprirebbe numerose possibilità di utilizzo convenzionato con associazioni del terzo settore, con benefici per qualsiasi età. Tale richiesta per l'insediamento di detta funzione ludiche ricreative e di servizio, sarebbero da convenzionare con l'Amministrazione Comunale nei termini da concertare e condividere con la stessa.

### Controdeduzione tecnica:

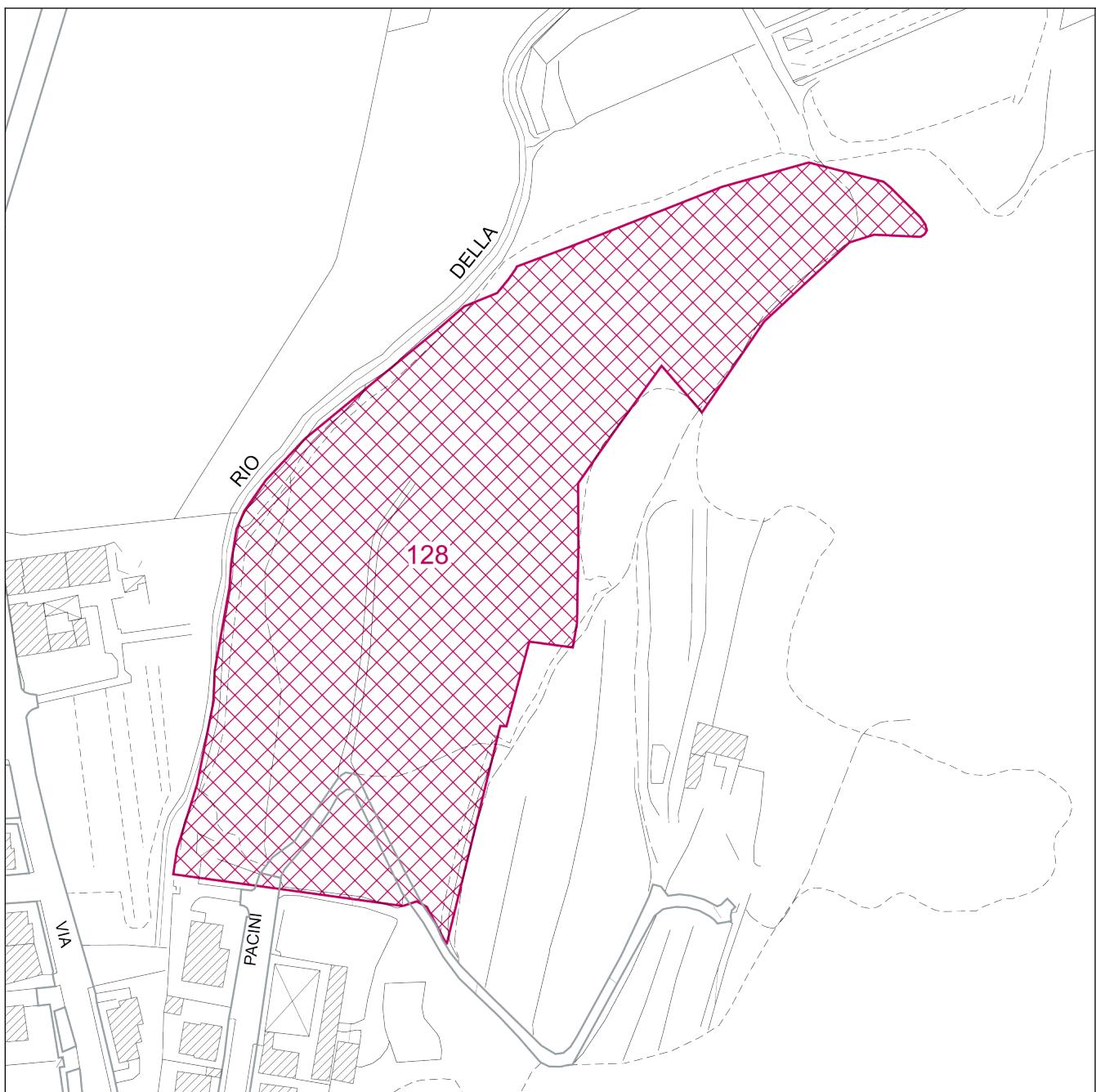
Secondo il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale l'area in oggetto ricade nell'ambito di tutela ambientale degli Habitat 23 e 24, e nell'Area Naturale Protetta di interesse Locale del Monteferrato; nella proprietà è presente anche una porzione di matrice agricola collinare ad elevata permeabilità. La richiesta, così come formulata, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni che la L.R. 65/2014 assegna al Piano Operativo e/o agli

strumenti di pianificazione attuativa.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**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: 129

P.G.: 222455      del: 07/10/2023

Presentata da: Baldi Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

### Riferimenti catastali:

Foglio 37 - Particella 366

Foglio 37 - Particella 96

Foglio 37 - Particella 68

Foglio 37 - Particella 93

### 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 5 - Coiano - Santa Lucia

### Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di piccolo complesso di edifici industriali risalenti alla prima metà del Novecento, ubicato in un punto strategico della città tra il centro storico e l'area del mercato nuovo. Si presenta come un piccolo nucleo completamente recintato composto da più corpi di fabbrica.

Nello specifico la porzione prospiciente il Viale Galilei, negli anni e rimasta sostanzialmente inalterata, mentre la parte interna è stata oggetto in più riprese di interventi di rialzamento.

Attualmente solo una parte risulta utilizzata, mentre la restante versa in stato di abbandono.

Questo piccolo complesso trova il suo principale valore nella conformazione architettonica a "C" con la presenza di una corte centrale. Non risultano presenti elementi di pregio ma solamente ampie finestre tipiche delle architetture industriali. I collegamenti verticali esterni ed interni, ormai completamente deteriorati, sono costituiti da scale in metallo prive di qualsiasi rilevanza storico-architettonica. Si precisa che il complesso è inserito nel Piano Operativo vigente in Aree di Trasformazione con scheda AT4a\_01 Recupero complesso Viale Galilei - via Protche che prevede la rigenerazione mediante una riorganizzazione degli edifici e l'inserimento di un mix funzionale più adatto al contesto. È stato avviato un percorso con gli uffici dell'Amministrazione ed è stato presentato nel 2021 un Piano Attuativo che ha subito numerose revisioni, ad oggi prossimo all'adozione, in quanto soddisfa tutte le prescrizioni dettate dalla scheda del P.O. Si ritiene che la classificazione di "archeologia industriale" evidenziata con "Valore alto" nella schedatura allegata al Piano Strutturale adottato, sia eccessiva e che la classificazione in "edifici produttivi tipologici" sia più coerente. A dimostrazione di questo si fa presente che anche nella tabella allegata dove sono indicate le "rilevanze" nessuna categoria è indicata come alta o elevata ma si limita ad una valutazione "discreta".

### Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio e analizzata la scheda n. 33 - Ex Reali Bessi dell'elaborato QC\_AI\_19\_A che attribuisce al complesso una rilevanza generale di categoria "discreta", senza che emerga nessuna categoria ad alta rilevanza, si ritiene che il valore espresso dal complesso riguardi primariamente il fatto che esso si presenta come un piccolo

borghetto industriale isolato dal contesto esterno da un muro perimetrale sul quale esistono solo sporadiche aperture. Pertanto valutando che il suo pregio consiste più nell'aspetto tipologico dell'impianto urbano che per un'insieme di elementi architettonici e morfologici di valore, si ritiene compatibile che l'edificio sia riconosciuto tra i complessi di valore produttivo tipologico piuttosto che di archeologia industriale.

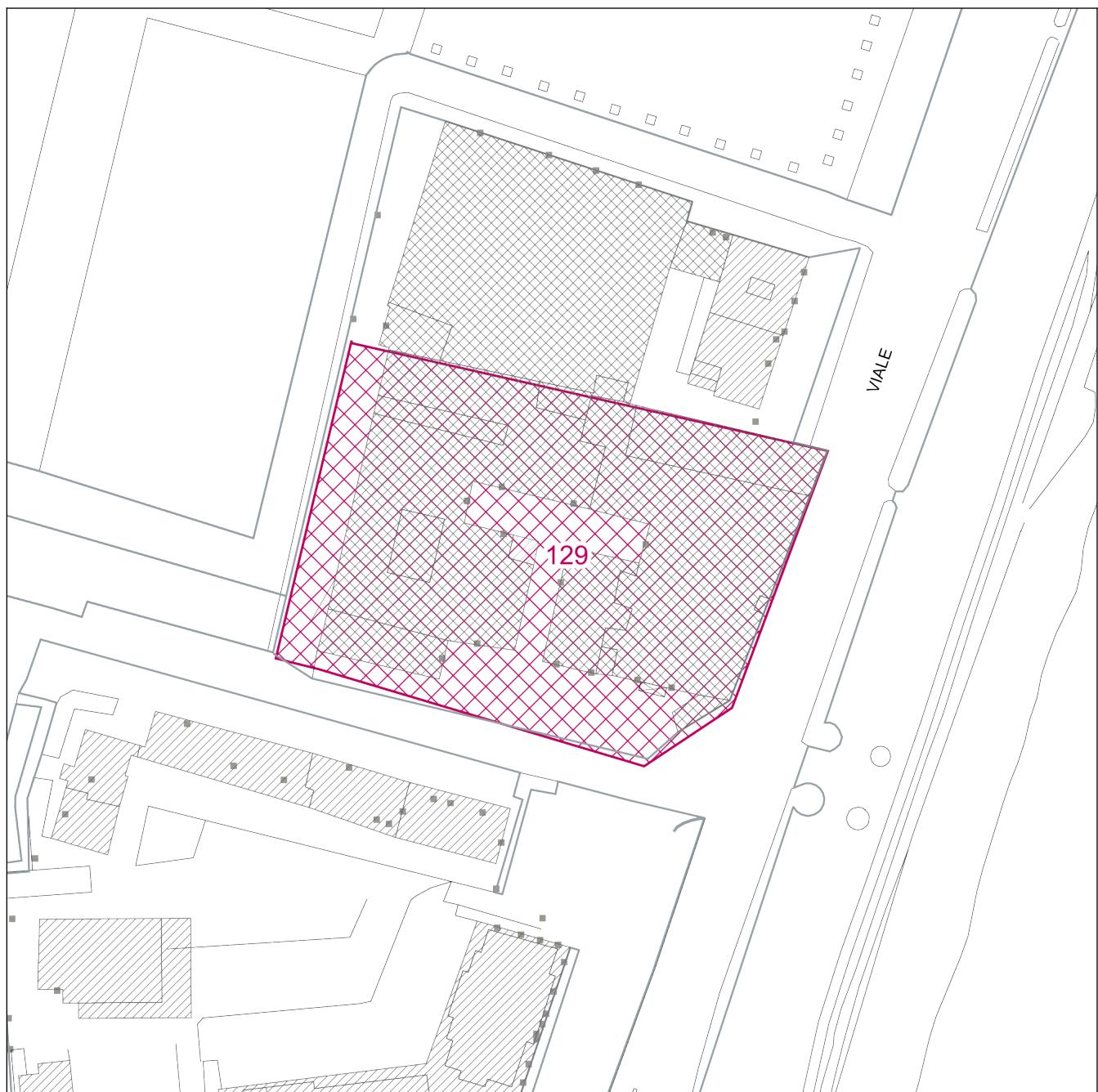
Si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento e che la coerenza della soluzione progettuale presentata in sede di Piano Attuativo con le regole di tutela e disciplina del Piano Strutturale di cui all'art.20 c.8 e con gli elementi valoriali riconosciuti dalla scheda n.33 sarà valutata in sede istruttoria del Piano Attuativo.

Pertanto l'osservazione è accoglibile e conseguentemente verranno modificati gli elaborati grafici e le schedature di riferimento.

**Accoglitività:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

## Estratto di mappa cartografica



## OSSERVAZIONE n. 130

Presentata con prot. n. 222456 del 07/10/2023 dall'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Prato

### **oss \_1**

#### **parte II- Statuto del Territorio - La Struttura Insediativa**

##### **art 20 comma 3**

1\_Si richiede che la tutela del territorio storicizzato avvenga, non tramite una datazione cartografica ma attraverso l'analisi e la valutazione dei singoli progetti e dei contesti, stabilendo una chiara strategia ed i valori certi da tutelare.;

2\_Queste valutazioni puntuali potrebbero comportare anche l'esclusione di edifici o complessi ormai decontestualizzati o compromessi dell'Edificato Storicizzato, dall'Edificato storico-testimoniale e dalle Aree di tutela storico-testimoniale, senza che ciò costituisca variante al P.S.

#### **Risposta 1:**

Si precisa che il PS ha definito lo statuto del territorio in virtù degli studi di quadro conoscitivo condotti tramite analisi della documentazione storica e tramite ricerche di archivio per alcune categorie di beni (come gli edifici e le aree di tutela storico testimoniali - derivanti da studi già approfonditi durante la redazione del PO, oppure gli studi sull'evoluzione della città che hanno portato ad includere nell'edificato storicizzato anche alcuni impianti produttivi presenti al 1963 quali elementi della identità pratese ), mentre per altre categorie di edifici la lettura del territorio è avvenuta attraverso interpretazione cartografica e fotografica ad una scala di dettaglio territoriale. Dalle analisi sono emersi gli elementi che costituiscono il Patrimonio del territorio pratese e sono state elaborate le regole per la sua tutela, valorizzazione e riproducibilità nel tempo. Fatte le opportune valutazioni si ritiene che delle tre categorie proposte, soltanto per l'Edificato storicizzato sia necessario chiarire meglio quali siano le regole suddette, nel rispetto delle quali verrà sviluppata l'opportuna disciplina del Piano Operativo. Pertanto si propone di inserire al punto b) dell'art. 20 co.3. i seguenti punti:

- Rispettare i principi insediativi unitari, le relazioni spaziali, funzionali e percettive esistenti ed in particolare i rapporti consolidati e storicizzati tra edificio e strada, definiti dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.), e i rapporti consolidati e storicizzati tra edificio e tessuto insediativo, definiti dagli allineamenti pianoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).
- Garantire la compatibilità tra le modalità di intervento edilizio e le funzioni ammissibili da insediarvi, anche tenendo conto del contesto paesaggistico di riferimento.
- L'individuazione dell'edificato storicizzato potrà essere oggetto di verifiche a scala di maggior dettaglio nell'ambito della redazione del Piano Operativo: eventuali modesti scostamenti non determinano la necessità di variante il presente strumento.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

### **Oss \_2 - parte II- Statuto del Territorio - Il Patrimonio Territoriale e i Paesaggi**

#### **art 20 comma 7 e 8**

##### **Edifici di Pregio: AI e PT**

1\_Si ritiene che in molti contesti sia impossibile declinare i principi di conservazione indicati nella disciplina del PS in quanto molti degli edifici di questa categoria si collocano in aree dense della città a meno che non si consentano interventi necessari alla messa in sicurezza degli immobili stessi per gli aspetti di impiantistica, antincendio, strutturali, igienico-sanitari.

Per non innescare un processo di abbandono e degrado si richiede che vengano fatte **concessioni** in tal senso.

2\_Viene evidenziata una contraddizione tra quanto detto al comma 7, lett.b, punto 2:

*“Mantenere i rapporti e le proporzioni degli elementi fisici e visivi dei fabbricati con il morfotipo urbano in cui sono inseriti”* e il 4 punto del medesimo comma:

*“Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il Piano Operativo dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario”*

Nella prima citazione viene riscontrato un riferimento di tipo urbanistico e paesaggistico mentre nella seconda viene riscontrato un riferimento strettamente progettuale e architettonico.

Si chiede di cambiare l'articolato perché così espresso può creare fraintendimenti in una fase attuativa.

### Risposta 2:

1\_L'attuale disciplina non osta gli interventi richiamati dall'osservazione i quali devono essere sviluppati in coerenza con le previsioni di tutela previste dal Ps.

2\_La norma si fonda su un approccio pianificatorio che ha considerato sia la scala urbana e paesaggistica sia quella architettonica, intese in un rapporto complementare e non di contrasto. La norma (art.20 commi 7 e 8 ) all'ultimo punto della lett.b), promuove la valorizzazione di tali complessi contemplando la possibilità di attivare contemporaneamente interventi di varia natura attraverso il processo progettuale. Pertanto è rimandato al Piano Operativo di definire una disciplina che consenta la rifunzionalizzazione e valorizzazione dell'oggetto architettonico in senso stretto ma che salvaguardi anche il suo inserimento nel contesto urbano di riferimento ( il morfotipo urbano e anche il paesaggio urbano riconosciuto dal Ps).

In relazione a quanto sopra, pertanto nella disciplina non si rilevano profili di contrasto.

Ciò non di meno, nell'ottica di una migliore comprensione degli obiettivi del PS e in parziale accoglimento a quanto suggerito in questa ed in altre osservazioni, si ritiene di apportare alcune modifiche come segue: alla lettera b) del comma 7 dell'art. 20 :

#### "b) regole di tutela e disciplina:

- Tutelare i caratteri morfo-tipologici dell'intero complesso di cui fanno parte e gli elementi della connotazione stilistico-architettonica *fatto salvo quanto autorizzato ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 42/2004 in caso di immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del medesimo Decreto Legislativo* ;
- Mantenere i rapporti e le proporzioni degli elementi fisici e visivi dei fabbricati, *che concorrono a definire il carattere identitario del complesso*
- Mantenere materiali e le soluzioni tecniche presenti se riconosciuti di valore e orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica.
- Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il Piano Operativo dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, assicurando la coerenza e la compatibilità *delle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture, valorizzando le relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto urbano di riferimento*. Il Piano Operativo dovrà prevedere interventi orientati alla rifunzionalizzazione e valorizzazione dei complessi di archeologia industriale anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario.

E alla lettera b) del comma 8:

#### b) regole di tutela e disciplina:

- Tutelare i caratteri morfo-tipologici di ogni complesso, individuando gli eventuali caratteri architettonici ritenuti di valore testimoniale anche rispetto al contesto urbano ove insistono;
- Mantenere gli impianti tipologici (seriale o a corte) considerati elementi testimoniali della tradizione industriale pratese *evitando soluzioni progettuali che compromettano la lettura unitaria dell'insieme*;
- Orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica .
- Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il PO dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

### Oss. 3 - art.20\_comma 7, lett.b, punto 3

Viene osservato il seguente punto *"Mantenere materiali e le soluzioni tecniche presenti se riconosciuti di valore e orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica"*

A tale definizione segue una vasta gamma di valutazioni anche di tipo soggettivo pertanto si chiede :

1\_ che sia integrato l'articolato, prevedendo la redazione di apposite Linee Guida al fine di meglio descrivere le modalità di recupero attese per detti complessi industriali.

2\_la modifica dell'articolo con il seguente:

“mantenere materiali e soluzioni tecniche presenti, quando riconosciuti di valore architettonico, e al contempo orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica ottenute *attraverso materiali e sistemi in grado di ottimizzare il rapporto costi/benefici*”

**Risposta 3:**

1\_Si precisa che l'attribuzione di una specifica disciplina conformativa sugli edifici in oggetto è competenza specifica del Piano Operativo e che è già previsto all'art. 59 comma 2 di “definire linee guida alla progettazione per la riqualificazione dei complessi di archeologia industriale, che stabiliscano anche forme di incentivi urbanistico/edilizi per facilitarne il recupero funzionale e la valorizzazione testimoniale”.

L'osservazione pertanto è già soddisfatta.

2\_L'obiettivo principale del Piano Strutturale è ottenere interventi dall'alto profilo qualitativo senza porre limiti alle possibili soluzioni tecniche. Si ritiene pertanto che l'obiettivo di ottimizzare il rapporto costi/benefici sia attinente al processo di redazione e realizzazione del progetto e non rientri tra le competenze di un piano urbanistico generale come il Piano Strutturale al quale invece compete l'individuazione dei caratteri, dei principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

L'osservazione non è accoglibile.

**oss\_4**

**parte II- Statuto del Territorio - Disciplina del Territorio**

**Capo I – Il Territorio Urbanizzato**

**a)** Fermo restando l'obiettivo di contenere il consumo di suolo, si richiede di sottrarre dal territorio agricolo, secondo la definizione dell' art.4 della Lr. 65/14, le aree che rimangono interne a “*comparti urbani*”, ovvero le aree intercluse.

**Risposta 4a:**

Il Piano Strutturale ha individuato il territorio urbanizzato in conformità al citato articolo della legge regionale che individua i criteri con cui definire il territorio urbanizzato comunale, pertanto le aree agricole intercluse che non siano “spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria” non possono essere ricomprese nel Territorio Urbanizzato. Non accoglibile

**b)** **Si chiede** che siano effettuate analisi di approfondimento dei lotti interclusi interni al perimetro urbanizzato per verificarne l'effettiva corrispondenza a quanto richiesto dall'art.4 – lr.65/14 e che siano consentiti interventi di limitata consistenza in grado di ridefinire e dare identità ai margini urbani per le aree che hanno perduto la connotazione agricola in quanto contigue al tessuto urbano.

**Risposta 4b:**

Le analisi richieste sono già state effettuate durante la fase di redazione del Ps e attraverso l'analisi delle osservazioni pervenute si stanno effettuando continue ulteriori verifiche in tal senso.

Rispetto agli interventi su aree contigue al tessuto urbano il Piano Strutturale, definisce gli ambiti periurbani quali 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 l'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 precisa che tali ambiti fanno comunque parte del territorio rurale.

L'osservazione non è accoglibile.

**c)** **Si chiede:** di modificare il perimetro del TU attraverso la valutazione puntuale delle osservazioni che perverranno in merito all'argomento oppure di farlo in fase di redazione del PO.

**Risposta 4c:**

Attraverso l'esame puntuale delle singole osservazioni, si procede all'eventuale variazione del TU verificando la congruità della richiesta rispetto alla norma di riferimento ed alle condizioni di contesto. Come previsto dall'art. 30 comma 5 “Il perimetro del territorio urbanizzato può essere precisato a scala di maggior dettaglio nei successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo nel Piano Operativo, tenuto conto

delle diverse scale di rappresentazione grafica e del concreto assetto di fatto e di diritto dei luoghi e beni di riferimento, senza che ciò determini scostamenti di rilievo rispetto all'attuale delimitazione. In tali casi detto aggiornamento non costituirà variante al presente P.S.”

Pertanto l'osservazione è da ritenersi già soddisfatta.

L'osservazione è già soddisfatta.

#### **oss \_5**

parte III- Strategie

Capo I – Strategie Generali per lo sviluppo del Territorio

#### art.63 Le Strategie per il sistema Produttivo

Si chiede che lo studio prodotto, sulla possibile sopraelevazione degli edifici produttivi, frutto di una precisa volontà strategica di evitare ulteriore consumo di suolo, sia integrato con ulteriori approfondimenti in merito ai parametri quali gli standard urbanistici e possibilità di monetizzazione; parcheggi privati per la sosta stanziale; distanze tra edifici; requisiti igienico sanitari e quant'altro sia necessario per una reale attuazione della strategia. Si richiede anche una precisazione sulla fattibilità sismica degli interventi e sulla concreta convenienza economica di questo tipo di operazioni da parte dei proprietari degli immobili.

#### **Risposta 5:**

Per quanto riguarda la definizione dei parametri indicati, la richiesta è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo che dovrà necessariamente definire le condizioni e le modalità per la realizzazione degli interventi. In merito alla valutazione della concreta convenienza economica degli interventi si precisa che questo non può avvenire in seno all'A.C. all'interno di uno strumento urbanistico, qualora si tratti di interventi di iniziativa privata ma dipende dal processo di redazione e realizzazione del progetto. Pertanto l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

L'osservazione non è pertinente.

#### **oss \_6**

parte III- Strategie

#### Capo II – Definizione e Articolazione delle UTOE

Si chiede:

In attuazione della strategia promossa dal PS in merito alla città di prossimità e al fine di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di servizi pubblici e privati, necessari a garantire un'adeguata qualità urbana, e di incentivare la riqualificazione e il riuso dei contesti urbani esistenti e l'insediamento di attività economiche, si richiede :

a) al fine di garantire una miglior quantità/qualità degli insediamenti e favorire il recupero e il riuso dell'esistente, in previsione nelle singole UTOE, sia aumentato, all'interno di ciascun ambito, il dimensionamento delle categorie funzionali così come definite dall'art. 99 della LR 65/2014.

b) altresì per gli interventi di nuova edificazione, sia incrementato il dimensionamento delle varie categorie in ciascuna UTOE, al fine di realizzare ambiti urbani funzionalmente integrati.

Tale incremento per le diverse destinazioni d'uso può, a nostro avviso, fornire alla futura pianificazione conformativa una quota da poter eventualmente utilizzare per consolidare la fattibilità concreta delle azioni di riuso dell'esistente e comunque dotare gli ambiti di potenziali ulteriori funzioni ad integrazione degli usi principali rilevati o pianificati.

#### **Risposta 6:**

In relazione agli obiettivi promossi dalle scelte strategiche del Piano Strutturale e al fine di consentire al Piano Operativo maggior flessibilità nell'attuazione della strategia di implementazione delle dotazioni di servizi e funzioni, necessari a garantire un'adeguata qualità urbana e sviluppare le potenzialità delle frazioni, con la finalità di agevolare la riqualificazione dei sistemi urbani della città in coerenza con l'obiettivo strategico della “città della prossimità” si ritiene opportuno :

1. in coerenza con quanto previsto dall'art. 99 co. 3 della L.r.65/2014, inserire all'*art.81 – Disposizioni generali*, 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.

2. inserire ulteriori quantità di nuova edificazione per la funzione commerciale al dettaglio nel dimensionamento delle seguenti utoe

- UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, 3000 mq
- UTOE 6: Chiesanuova – San Paolo - Ciliani, 3000 mq
- UTOE 8: Maliseti - Narnali – Viaccia, 3000 mq
- UTOE 9: Capezzana – Galciana - Sant’Ippolito, 4000 mq
- UTOE 10: Tobbiana – Vergaio – Casale, 4000 mq
- UTOE 11: Iolo – Tavola, 3000 mq
- UTOE 12: Fontanelle – Paperino – San Giorgio – Santa Maria - Castelnuovo, 3000 mq.

3. Al fine di incentivare la crescente vocazione turistica della città e per consentire adeguata risposta alle politiche di attrattività del territorio, inserire ulteriori previsioni per la funzione turistico-ricettiva nel dimensionamento delle seguenti UTOE:

- UTOE 2: Soccorso – Grignano – Cafaggio - San Giusto, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 3: Mezzana – Le Fonti – Le Badie, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 4: UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, 5700 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 5: Coiano – Santa Lucia, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 6: Chiesanuova – San Paolo – Ciliani, 10.000 mq di Se come previsioni di Riuso (anche in accoglimento di altre osservazioni)
- UTOE 8: Maliseti - Narnali – Viaccia, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 9: Capezzana – Galciana – Sant’Ippolito, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 10: Tobbiana – Vergaio – Casale, 4000 mq di Se come previsioni di Riuso
- UTOE 11: Iolo – Tavola, 4000 mq di Se come previsioni di Nuova Edificazione
- UTOE 12: Fontanelle – Paperino – San Giorgio – Santa Maria - Castelnuovo, 4000 mq di Se come previsioni di Nuova Edificazione.

Si precisa in ogni caso che sarà il Piano Operativo a disciplinare l’ utilizzo delle quantità massime ammissibili dal PS attraverso l’individuazione delle aree di trasformazione.

L’osservazione è parzialmente accoglibile.

#### **oss\_7**

#### **parte IV- Misure di salvaguardia e disciplina transitoria**

##### **art.84 Misure di Salvaguardia**

Si chiede che venga eliminato il comma 2 dell’art 103 comma 2, in quanto estendere le misure di salvaguardia rispetto agli interventi soggetti a CILA risulta troppo restrittivo rispetto ai dettami delle norme di riferimento, ritenendo che le misure di salvaguardia estese all’archeologia industriale e agli edifici produttivi di pregio fino all’adeguamento del Piano Operativo siano da applicare solo ed unicamente alle trasformazioni significative, al fine di non impedire interventi di riqualificazione del patrimonio architettonico esistente. Pertanto l’ossevazione è parzialmente accoglibile.

##### **Risposta 7:**

Si ritiene che l’attuale strutturazione della disciplina di salvaguardia risulti del tutto coerente con le facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune e con la circostanza che anche le opere soggette a CILA devono, comunque, ai sensi dell’art. 136 della legge regionale 65/2014 risultare conformi alla strumentazione urbanistica di riferimento. In tale ottica si ritiene di confermare la necessità che anche gli interventi soggetti a CILA non risultino in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio.

Pertanto l’osservazione non è accoglibile.

L’osservazione nel complesso è parzialmente accoglibile.

**Accoglitività :** parzialmente accoglibile

**Esito dell’osservazione:** parzialmente 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: 131

P.G.: 222460      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Fratosi Fabio

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

### Riferimenti catastali:

Foglio 4 - Particella 142

Foglio 4 - Particella 138

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

#### Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

#### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

#### Descrizione dell'osservazione:

Trattasi di Fabbricato di vecchia costruzione costituito da un insediamento produttivo da molti anni in disuso su cui sono evidenti condizioni marcatamente fatiscenti. Esso è composto da un corpo di fabbrica principale suddiviso da due campate con copertura a volta in laterizio armato e da un corpo di fabbrica secondario con copertura prefabbricata costituita da pannelli sandwich e struttura metallica. La struttura della porzione principale interna è in calcestruzzo armato con travi ricalcate e pilastri; gli infissi sono del tutto privi di vetri, così come i lucernari del tetto. Recentemente è stato oggetto di notifica di messa in sicurezza per la caduta di pezzi di facciata e di copertura sulla strada pubblica. Nell'attuale strumento urbanistico ricade totalmente nel PR-2 - AR8 e parte di esso è classificato come edificio storico testimoniale con grado di tutela E3. Analizzando lo sviluppo del nuovo Piano Strutturale sulla tavola ST\_PART III ELEMENTI PATRIMONIALI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE e nel documento DISCIPLINA DEL PIANO DP1, si evince che esso viene mantenuto nelle definizioni dell'Art. 20 punto 4 nell'ambito dell'edificato storico testimoniale. Si ritiene che la destinazione d'uso sia impropria per la posizione dell'immobile e ci sia un contrasto soprattutto al punto in cui si cita: "Valorizzare gli elementi connotativi del rapporto con il contesto di cui fanno parte e il loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso".

Esso si trova alle pendici della collina, e la sua conformazione delimita il passaggio della strada pubblica Via di Cantagallo. Si richiede di escluderlo dall'ambito dell'edificato storico testimoniale e consentire pur nel rispetto del contesto, un margine d'azione più lungimirante.

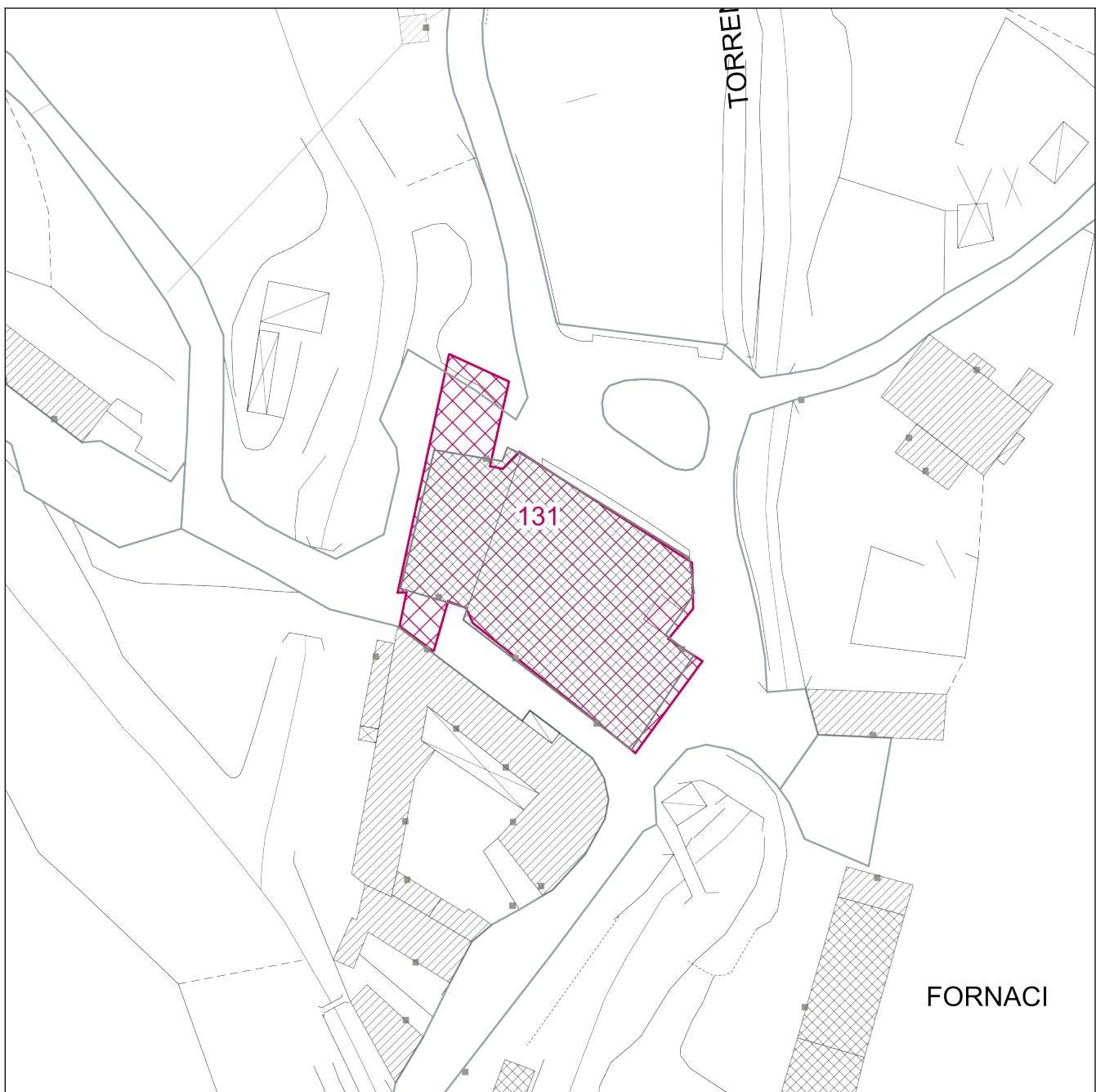
#### Controdeduzione tecnica:

Effettuate le verifiche d'ufficio e constatato lo stato dei luoghi si ritiene che per l'edificio interessato dalla presente osservazione può decadere l'attribuzione di edificato storico testimoniale e rettificata tale appartenenza nella tavola ST\_PART III ELEMENTI PATRIMONIALI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE, pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**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:** 132

**P.G.:** 222463      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 73 - Particella 1574

Foglio 73 - Particella 1562

**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 posti in Prato in via Gora del Pero. L'area in oggetto non è più utilizzata ai fini agricoli da molti decenni. Nelle aree prossime al terreno, sono presenti capannoni artigianali e fabbricati residenziali, edificati conseguentemente a lottizzazioni. L'area si pone a ridosso di tali lottizzazioni e costituisce ormai parte integrante dell'ambito urbano circostante. Nel vigente PS ed in quello adottato il lotto è escluso dal TU. Con la presente si chiede la correzione della perimetrazione del TU includendo il terreno sopra indicato, essendo a margine dello stesso in un contesto completamente urbanizzato, di frangia a vari fabbricati artigianali e residenziali. Si precisa che il luogo è assai carente di aree a parcheggio e Verde pubblico, come anche di fabbricati destinati a servizi con funzione pubblica. La deperimetrazione parziale dell'area, a parere dell'osservante, non incide funzionalmente alle aree del Parco della Piana, che attualmente la ricopre.

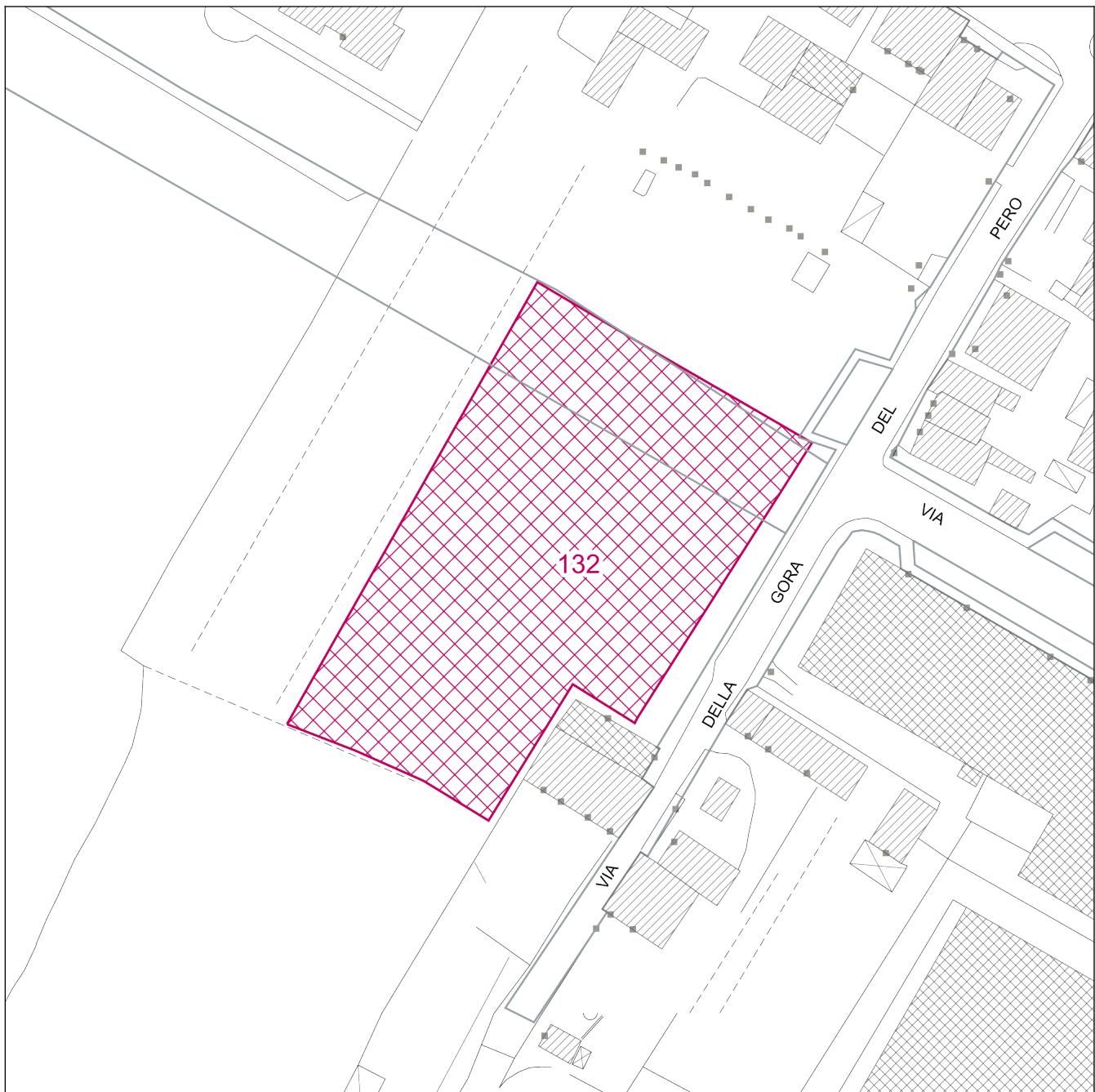
**Controdeduzione tecnica:**

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. Inoltre il Piano Strutturale riconosce le aree in oggetto quali "aree con criticità elevata" con precise funzioni secondo quanto previsto dall'art.62 e in coerenza con il progetto regionale di Parco della Piana. Si rileva inoltre che le dotazioni di standard urbanistici ed in particolare di verde pubblico risultano ampiamente soddisfatti per l' Utoe 2 ed in particolare per la frazione di San Giusto. Stante quanto 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: 133

P.G.: 222464      **del:** 08/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 82 - Particella 1256

**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 terreno sito in Prato Via Bartolomeo Spighi. L'area sopra identificata, fino ad oggi, non è mai stata utilizzata in nessun permesso finalizzato ad edificazioni. Sul lato a confine su Via Bartolomeo Spighi è presente un fabbricato residenziale. L'area è posta a margine del TU e nella Tavola ES-5 V del Ps vigente l'area ricade nell'Area Urbana - Struttura Agroambientale. Con la presente osservazione si chiede che il lotto in oggetto, sia incluso all'interno del Territorio Urbanizzato attribuendo una previsione tale da permettere la realizzazione di un fabbricato a destinazione Co-Housing, anche convenzionato. Si sottolinea che il parcheggio pubblico esistente lungo la Via Bartolomeo Spighi, presenta importanti problemi e disagi per forte carenza di aree a parcheggio.

**Controdeduzione tecnica:**

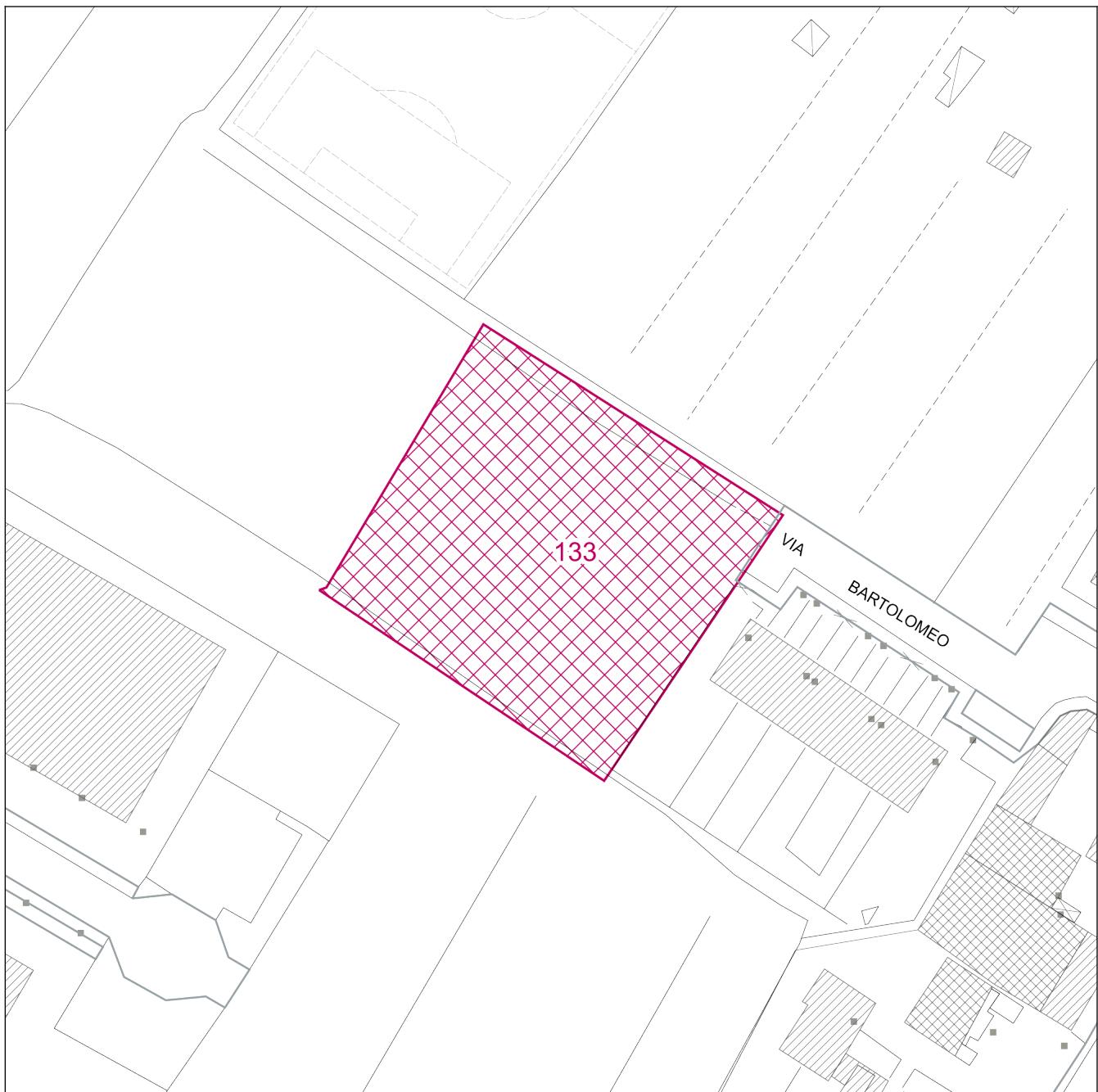
Nelle scelte strategiche per la definizione della disciplina del territorio, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitare la saldatura dei degli insediamenti, la frammentazione del territorio 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 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'osservazione è pertanto 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:** 134

**P.G.:** 222465      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Giommaroni Massimo

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 107 - Particella 244

Foglio 107 - Particella 242

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di lotto di terreno identificato al foglio di mappa 107 part.ille 244-242 in via delle Miccine. Il terreno è utilizzato come un deposito a cielo aperto regolarmente autorizzato da attestazione di conformità in sanatoria PG. 20170195661 del 09.11.2017, PE 3205/17. Il terreno nelle previsioni del PS adottato confermano di fatto l'inquadramento agricolo del lotto in questione come del resto lo stesso Piano Operativo vigente individua. La presente osservazione è redatta al fine di inquadrare in forma corretta l'attuale destinazione del lotto del terreno che è stato oggetto di un percorso edilizio complesso ma che non ha trovato corretto riscontro nel vigente PO. Si richiede che in sede di aggiornamento del PO la A.C. abbia agli atti la presente istanza anche nel Piano Strutturale adottato, dal momento che anche per il Piano operativo era stata presentata un'osservazione non accolta. La presente osservazione sottopone alla A.C. tale evidente discrasia fra il titolo abilitativo che permette l'utilizzo del terreno con la destinazione sopra richiamata e la cartografia dell'attuale PO, in modo tale che sia modificato anche il presente Piano Strutturale per consentire la futura regolarizzazione nel prossimo PO.

**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 ed in particolare l'art. 4 della l.r.65/2014.

L'osservazione pertanto 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:** 135

**P.G.:** 222466      **del:** 08/10/2023

**Presentata da:** Papi Francesco

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 95 - Particella 1094

Foglio 95 - Particella 1095

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

**Quadro conoscitivo**

QC\_AE\_6 - Rete ecologica

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

ST\_PP\_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

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

**Strategie**

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**Relazioni**

RN\_1\_2 - Confronto tra ambiti di salvaguardia di cui alla DCRT 61/2014 e proposta del Comune di Prato

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione in oggetto riguarda un'area al confine col Comune di Campi delimitata da vai dei Confini ed in località S.Maria a Colonica, definita come territorio rurale nella tav. ST\_DISC\_1 e nella tav. ST-PP-1 come prevalente area agricola da riqualificare.

Vengono poi contestate le classificazioni attribuite all'area dalla tavola STR\_4 e dalla tavola QC\_AE\_6.

A seguito delle considerazioni di cui sopra viene richiesto di :

- 1) consentire la realizzazione di strutture di servizio alla funzione agricola e industriale, per trasformazione dei prodotti.
- 2) utilizzare allo scopo parte delle previsioni dell'UTOE per il territorio urbanizzato, sia di nuova edificazione che di riuso. Data la scarsa consistenza e la sua localizzazione, si ritiene che l'area possa beneficiare dell'esenzione dalla conferenza di pianificazione ex art.25 c.2 della L.R. 65/14.

**Controdeduzione tecnica:**

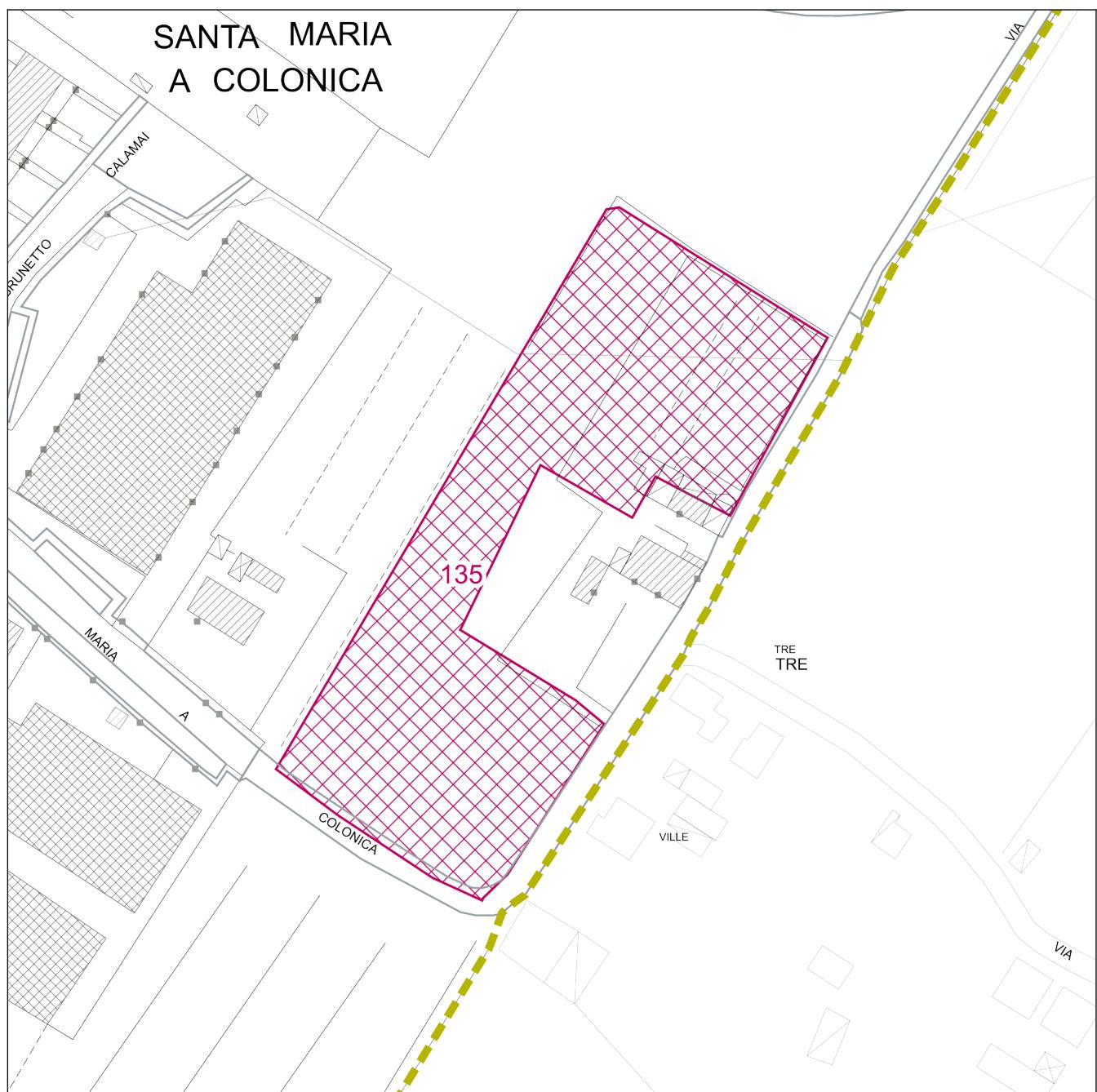
in merito alle osservazioni presentate si ritiene che:

- 1) La richiesta è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, pertanto l'osservazione non è pertinente. Si chiarisce che le norme regionali vigenti in materia (Regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R..65/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale) limitano alle sole aziende agricole la possibilità di realizzare quanto richiesto.
- 2)Quanto richiesto nella osservazione contrasta con le disposizioni della disciplina urbanistica regionale contenute nella l.r. 65/2014, pertanto l'osservazione non può essere accolta.

**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:** 136

**P.G.:** 222469      **del:** 08/10/2023

**Presentata da:** Borraccino Lucio Cosimo Damiano

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Trasporti Borraccino srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 21 - Particella 146

Foglio 21 - Particella 1168

**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:**

L'osservazione riguarda un terreno di superficie pari a mq 5777, posto in angolo alla via di Dogaia e alla via Federigo Melis. In merito si chiede che venga inserito nel territorio urbanizzato, con la conseguente estensione della zona ad uso produttivo, al fine di poter adibire l'area o parte di essa a pertinenza del complesso immobiliare esistente, in gran parte già utilizzato dalla società "Trasporti Borraccino srl", per ampliare la zona di deposito mezzi, creando un polo logistico più ampio e funzionale alle proprie esigenze.

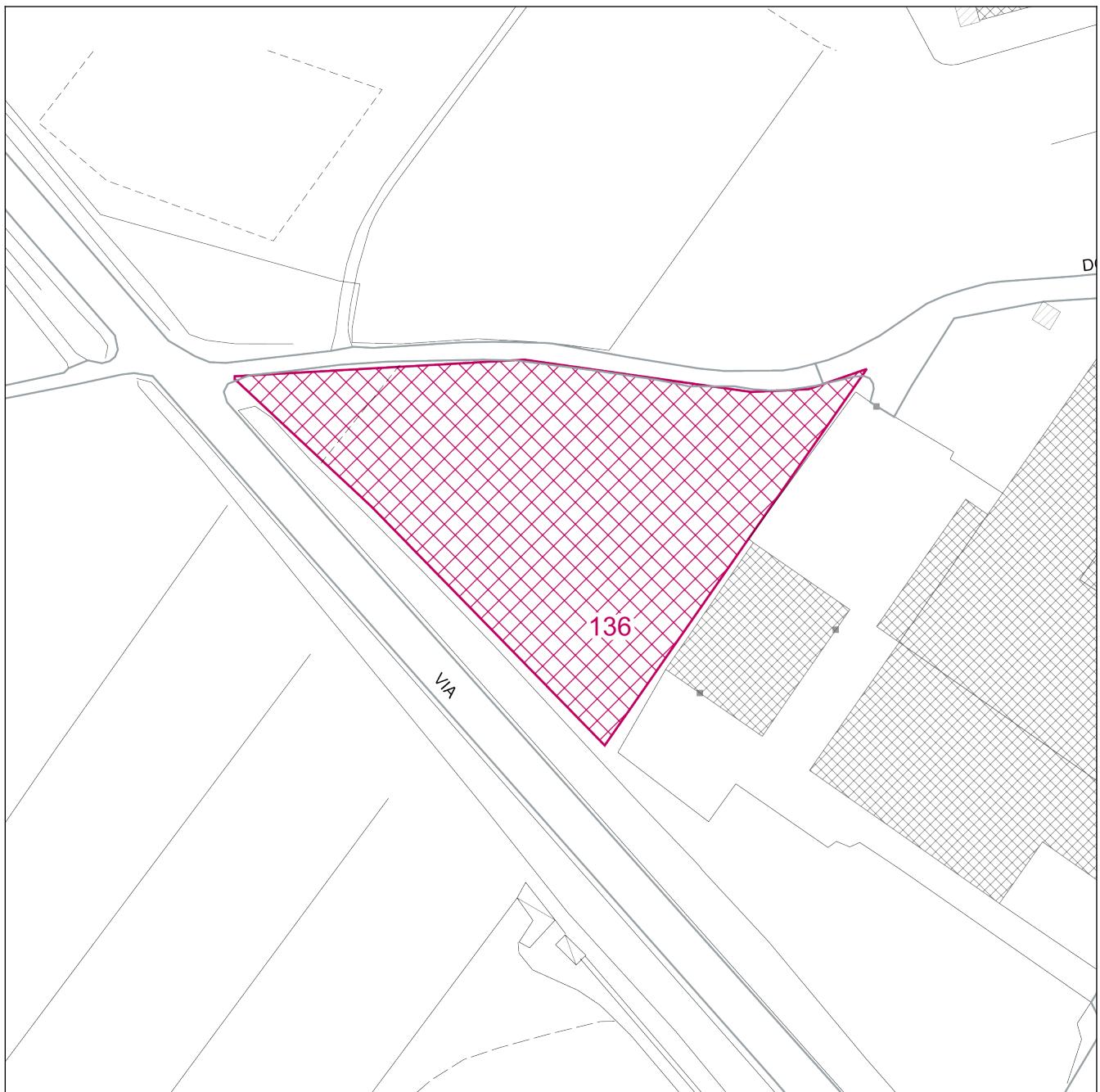
**Controdeduzione tecnica:**

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 di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margine, impedendo la formazione di nuovi insediamenti urbani. Pertanto si ritiene l'osservazione 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: 137

P.G.: 222470      **del:** 08/10/2023

**Presentata da:** Fiaschi Federica

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 94 - Particella 23

Foglio 94 - Particella 24

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

Statuto

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

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

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

Strategie

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Area tra via delle Fonti e via Berlinguer di proprietà di Edilindustriale2, con una superficie di circa 6.600 mq. Si tratta di un'area a margine del secondo Macrolotto industriale a confine dell'asse viario principale, la Via Berlinguer. Nelle tavole del PS adottato l'area è classificata come segue:

QC-AE-1 Uso del suolo superfici agricole sud- Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione

QC-AE-3 Carta della vegetazione sud - Arbusteti mesofili di pianura anche alberati (41).

QC-AE-4 Elementi di paesaggio agrario - Tessuto ex agricolo in abbandono Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi o aree marginali.

QC-AI-20 Lettura degli spazi aperti – Spazi aperti privati residuali

Si osserva quanto segue:

1) Elaborato ST\_PAE\_1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali

Nella tavola in oggetto la superficie in esame risulta indicata come afferente ai Paesaggi urbani - Paesaggio degli spazi aperti residuali interni alle aree urbane (PU.6). Data la natura del terreno e per le motivazioni su esposte si osserva che tale area potrebbe essere classificata in continuità del Paesaggio delle isole produttive, delle quali potrebbe essere completamento. Si chiede che la perimetrazione venga rivista anche parzialmente in tal senso.

2) Elaborato ST\_DISC\_1 Disciplina del territorio

Nella tavola in oggetto la superficie in esame risulta indicata come afferente al Territorio urbanizzato – Area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana (art. 4 comma 4 LR 65/2014). Si osserva che tale area dovrebbe essere nel territorio urbanizzato con colorazione grigia nella tavola in oggetto analogamente ad altri terreni residuali nella stessa zona. Si chiede che la perimetrazione venga rivista anche parzialmente in tal senso.

3) Tavola ST\_INV\_II\_IV Struttura eco sistemica agroforestale morfotipi

Nella tavola in oggetto la superficie in esame risulta indicata come Morfotipo delle aree agricole residuali intercluse nell'ambito urbano.

Nella tavola STR\_4 Individuazione strategie generali l'area è indicata come facente parte delle strategie dei Grandi parchi.

Si osserva che in qualità di lotto residuale integrato al tessuto produttivo, per le considerazioni delle osservazioni precedenti, in particolar modo la n. 2, e ponendo l'attenzione sul fatto che l'asse di penetrazione agricola nel territorio urbano previsto per questa area sia comunque completamente traslato sul lato sinistro della viabilità principale, si ritiene che la sua sottrazione dal sistema dei grandi parchi non ostacoli la strategia generale del piano.

Si chiede che la perimetrazione venga anche parzialmente rivista in tal senso.

**Controdeduzione tecnica:**

1) In merito a tale richiesta si ritiene che l'attribuzione della tipologia di paesaggio sia coerente con quanto affermato sia nelle tavole di quadro conoscitivo che in quelle dello statuto del territorio trattandosi, di fatto, di aree agricole residuali limitrofe alle aree del Macrolotto 2, non facenti parte di quest'ultimo né come previsioni sussistenti né come caratteristiche proprie.

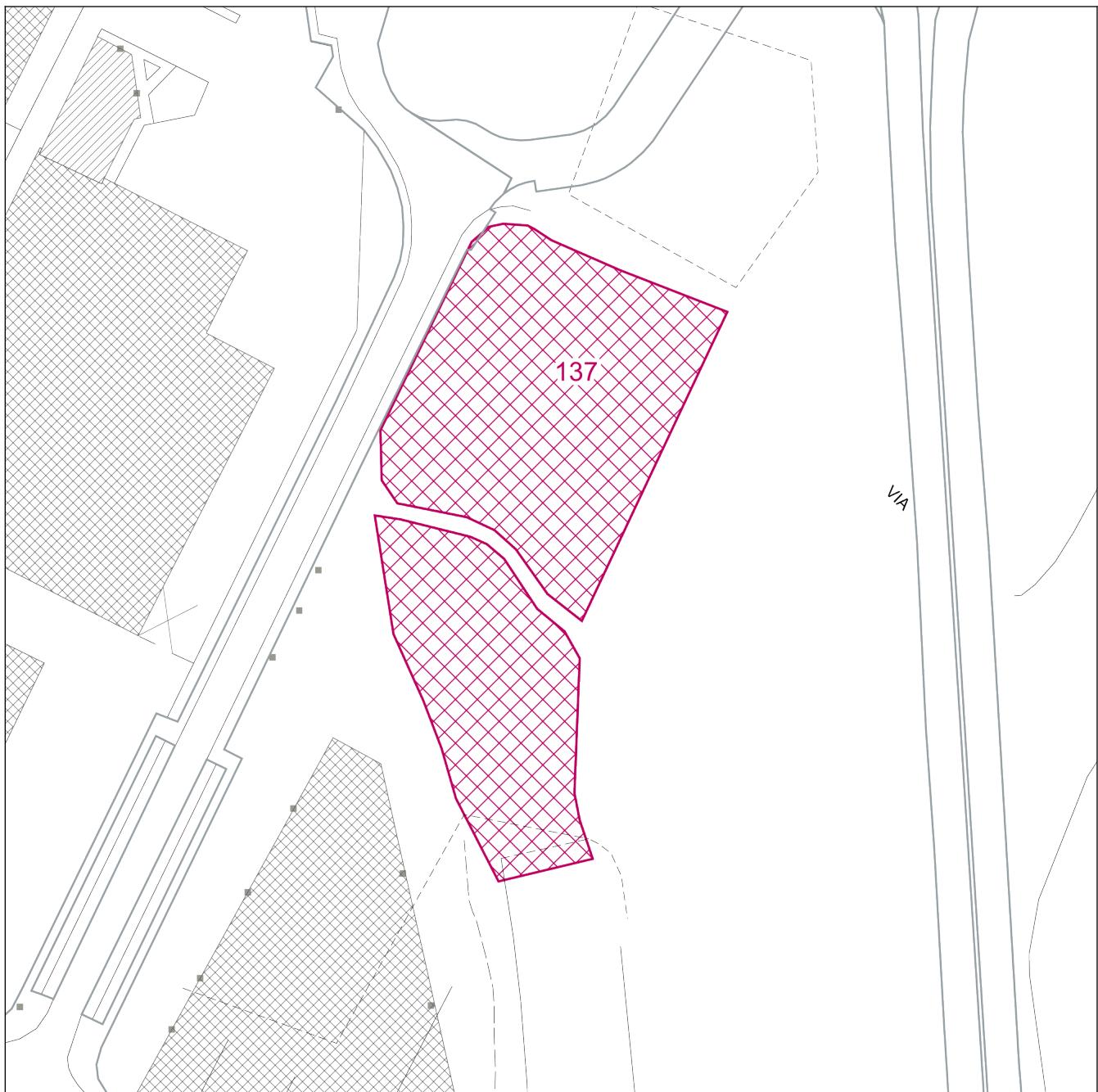
2-3) L'area in oggetto risulta di fondamentale importanza per le strategie del territorio urbanizzato in quanto formata da una sistema di spazi aperti residuali che garantiscono la permanenza di una penetrante verde con vocazione ecologico ambientale che assume il ruolo di connessione urbana tra la frazione di S. Giorgio e le aree centrali della città e che opera una importante funzione di mitigazione rispetto alle aree limitrofe densamente urbanizzate.

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area sia negli elaborati di quadro conoscitivo indicati sia nelle conseguenti attribuzioni statutarie contenute negli elaborati ST\_PAЕ\_1, ST-DISC-1, ST-INV-II-IV. Per quanto detto 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:** 138

**P.G.:** 222473      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Cozzolino Vincenzo

**In qualità di:** Associazione culturale Capanno APS -ETS

**Riferimenti catastali:**

Foglio 61 - Particella 112

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

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Con la presente si richiede che nell' UTOE 4c venga aumentato il dimensionamento per la destinazione commerciale a dettaglio e somministrazione di 350 mq. Il fondo in oggetto, fa parte di un complesso che presenta un impianto caratterizzato da una corte di grandi dimensioni sulla quale si affaccia anche lo stesso. Il PO vigente definisce l'area come "PT\_16 Corte Genova - Via Genova, 17" e sono consentiti i seguenti interventi MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa con relative prescrizioni.

La destinazione "commerciale a dettaglio e somministrazione" non risulta tra quelle escluse nell' UTOE 4c nella quale ricade il fondo del richiedente e non è in contrasto con gli usi del suolo previsti nella zona.

Il cambio d'uso da servizi (e quindi da Associazione Culturale) a locale con somministrazione di fatto non cambia in maniera sostanziale l'attuale uso e funzione del fondo in oggetto.

**Controdeduzione tecnica:**

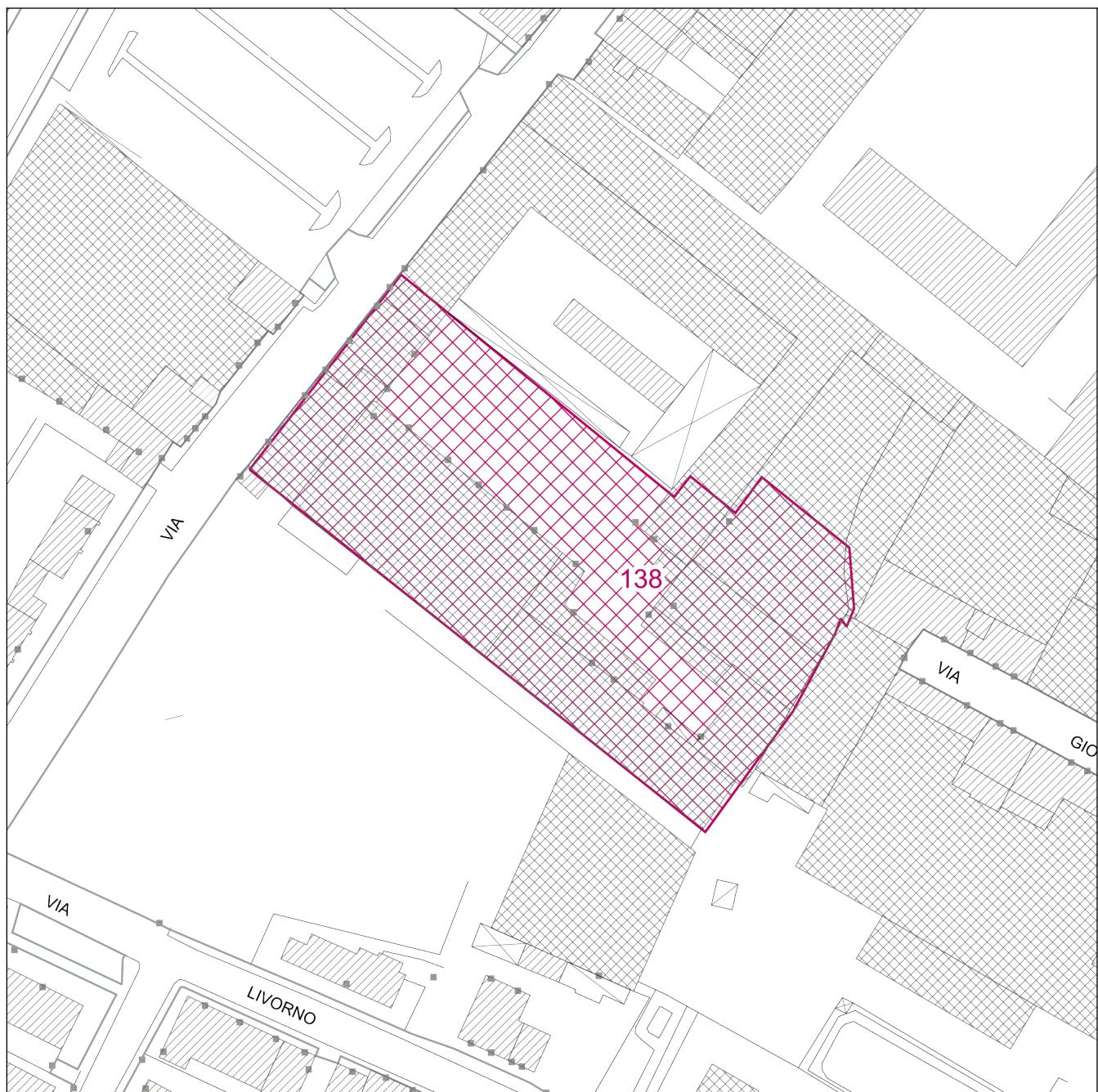
L'area indicata nella presente osservazione si riferisce all'UTOE 2 e non alla UTOE 4c come riportato erroneamente nella richiesta. Nell'UTOE 2, sulla base delle scelte strategiche del nuovo Piano Strutturale, è stato considerato un dimensionamento pari a 41.700 mq di Riuso per la funzione "Commerciale al dettaglio"; le quantità che si richiedono risultano dunque già ampiamente considerate all'interno dell'UTOE in oggetto.

L'osservazione si ritiene 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:** 139

**P.G.:** 222475      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Cozzolino Vincenzo

**In qualità di:** Associazione culturale Capanno APS -ETS

**Riferimenti catastali:**

Foglio 61 - Particella 112

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

Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione è identica a quella n. 138 con PG 222473

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica a quella n. 138 con PG 222473

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

**Esito dell'osservazione:** Già soddisfatta



# 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:** 140

**P.G.:** 222476      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Paci Luciano

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare Lelda srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 65 - Particella 109

Foglio 65 - Particella 520

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

Strategie

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto situata tra Via per il Poggio Secco e Via Giustino Fortunato è all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, circondato da tessuto Urbano Contemporaneo.

Nell'elaborato di piano ST-DISC-1-Disciplina-territorio è infatti individuata come area all'interno della territorio urbanizzato.

Nell'elaborato 81-STR-4-Individuazione-strategie-generali l'area è campita con retino verde ed è inserita nel Sistema degli spazi aperti e dei servizi. E' interesse della proprietà poter realizzare unità residenziali uni o bifamiliari, di alto livello qualitativo, e mantenendo ampie zone verdi piantumate. L'intervento potrebbe essere inserito all'interno di una proposta perequativa, che preveda la realizzazione di un'opera pubblica, quale area di atterraggio.

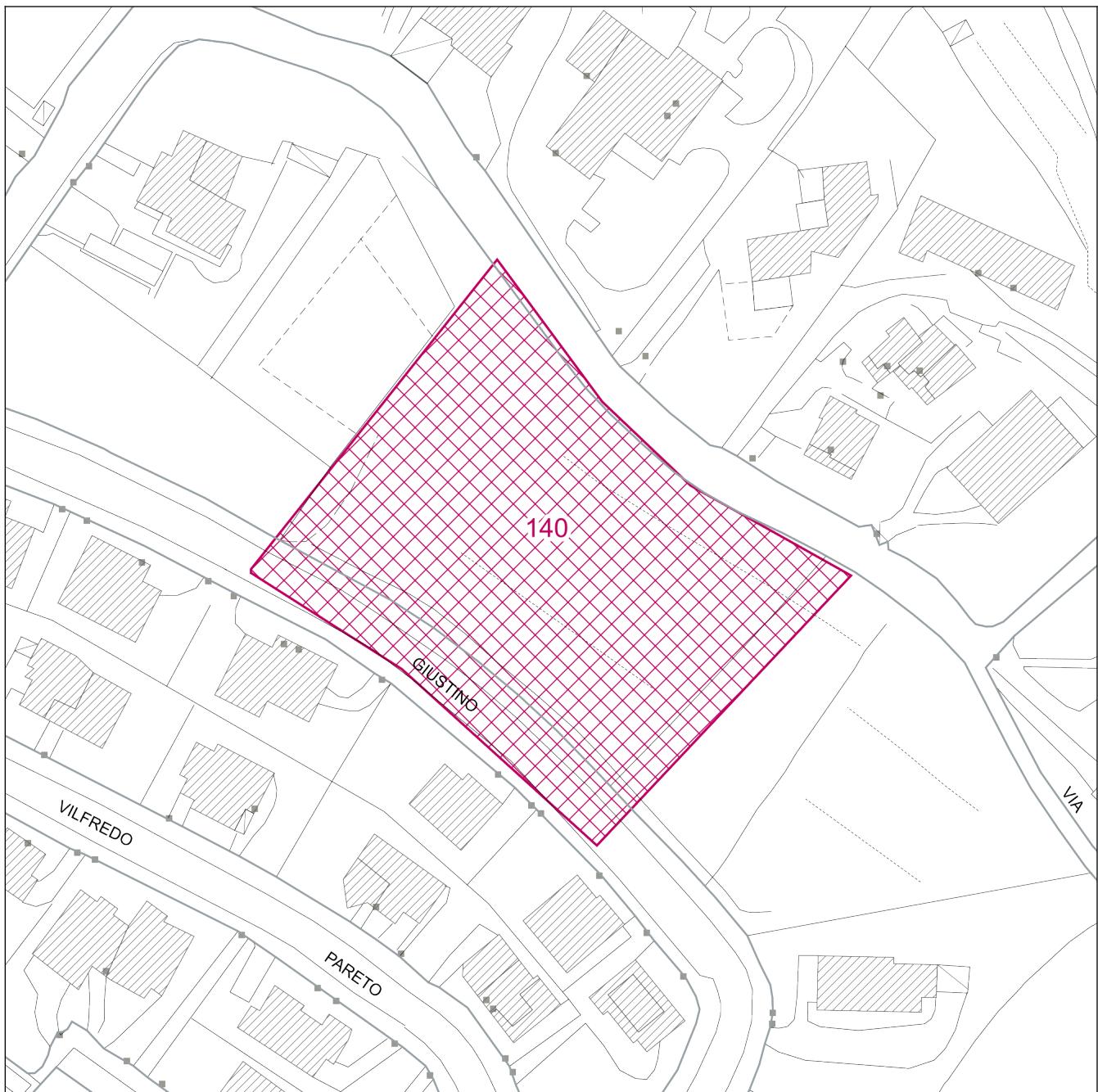
**Controdeduzione tecnica:**

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: 141

P.G.: 222478      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Fuochi Giuseppe Moreno

**In qualità di:** Legale rappresentante della società FG costruzioni srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 82 - Particella 1517

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

Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Il piano Operativo, nella disciplina dei suoli e degli insediamenti, identifica l'area in oggetto come "tessuti urbani monofunzionali a prevalente funzione industriale-artigianale TP.1" – UTOE 6 – Zona Omogenea D, secondo l'Art. 77 - NTA - TP.1 del vigente Piano Operativo. Considerando la "Se" esistente pari a 1547,14 mq; è stato possibile prevedere la realizzazione di un nuovo edificio industriale-artigianale con "SE" = 1.921,94mq, ovvero con un incremento di circa 24,2% rispetto alla "Se" esistente e minore della massima consentita. Si rileva però che il rapporto di copertura del nuovo edificio, rispetto alla superficie fondiaria di progetto risulti essere circa il 9,75% ovvero pari a 1784,34 mq.

Stante la dimensione dell'area fondiaria pari a circa 22.735,24mq, si richiede la possibilità di incrementare la superficie edificabile SE realizzabile di ulteriori 4000mq. introducendo nella UTOE 12 ulteriore SE nella categoria funzionale b) industriale - artigianale con NE nuova edificazione.

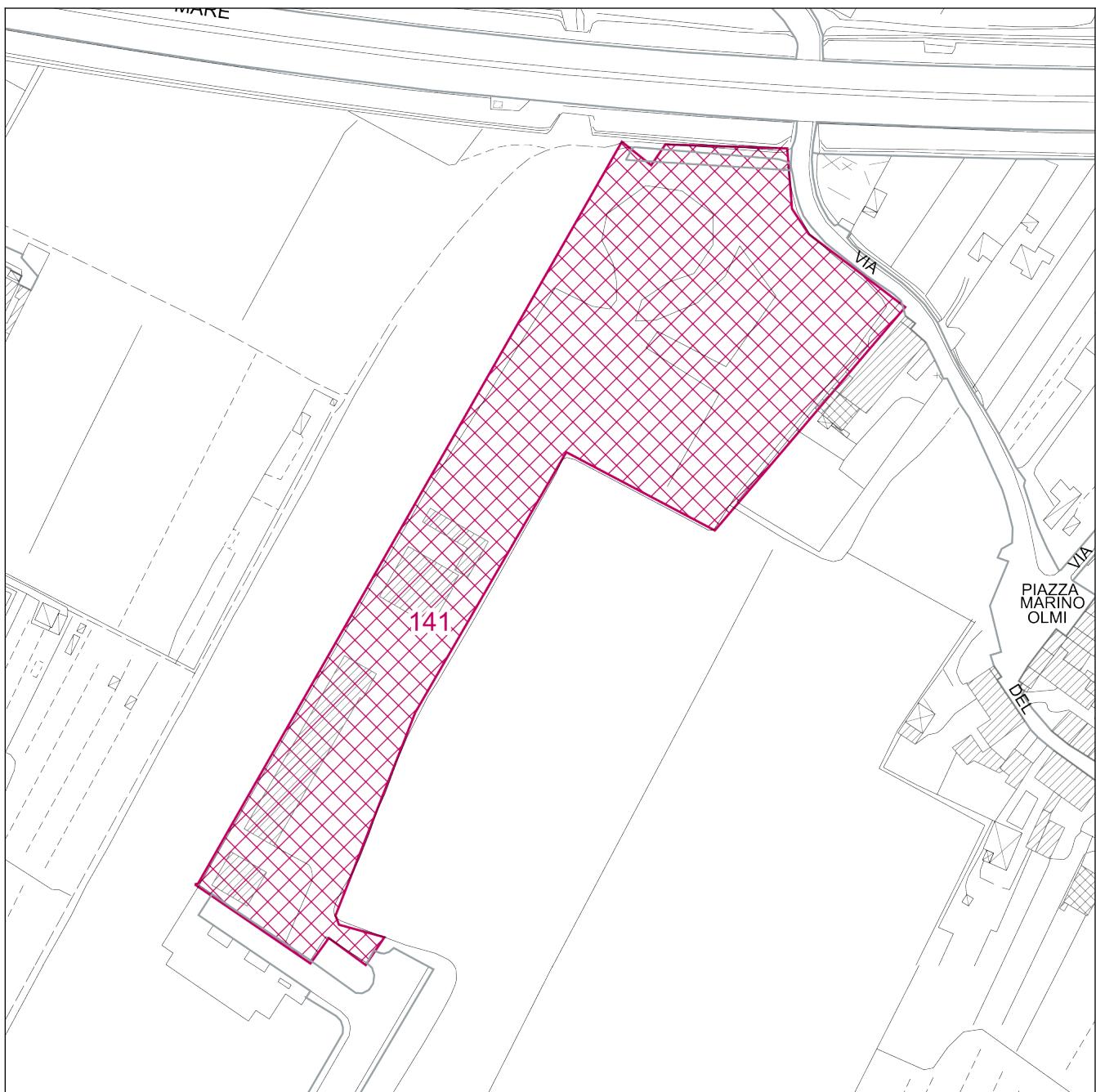
**Controdeduzione tecnica:**

L'area indicata nella presente osservazione è soggetta ad un permesso di costruire approvato e con quantità edificatorie già stabilite dallo stesso. Il Piano Strutturale persegue come obiettivo prioritario la riduzione del consumo di suolo e, in particolare nell'UTOE in oggetto, la strategia di riuso e incremento delle superfici edificate esistenti. Pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta di incremento delle previsioni edificatorie di nuova edificazione interne al perimetro del TU per la funzione "Industriale-artigianale".

**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:** 142

**P.G.:** 222481      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Guasti Gianna Rosa Daniela

**In qualità di:** Privato cittadino

### Riferimenti catastali:

Foglio 30 - Particella 66

Foglio 30 - Particella 178

Foglio 30 - Particella 1343

Foglio 30 - Particella 1387

Foglio 30 - Particella 1577

Foglio 30 - Particella 1677

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

#### Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

ST\_PP\_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

#### Strategie

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

### Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto di osservazione è situata in zona via delle Lame. Si richiede:

- 1) di assegnare all'area destinazione industriale/artigianale, con previsione di SE di 10.000 mq.
- 2) in subordine, di assegnare all'area destinazione direzionale e servizi privati di cui all'art. 152 delle NTA del PO, limitatamente al punto D.4 "Servizi privati di interessa pubblico: parcheggi coperti, servizi sociali e ricreativi, servizi sportivi, servizi per la cultura e lo spettacolo, servizi di assistenza socio-sanitaria, servizi privati per la formazione e/o servizi a carattere educativo, università e servizi universitari;
- 3) in ulteriore subordine, di assegnare la destinazione commerciale all'ingrosso e depositi di cui al punto 1.3 dell'art. 152 del PO, con previsione di SE di 10.000 mq.

### Controdeduzione tecnica:

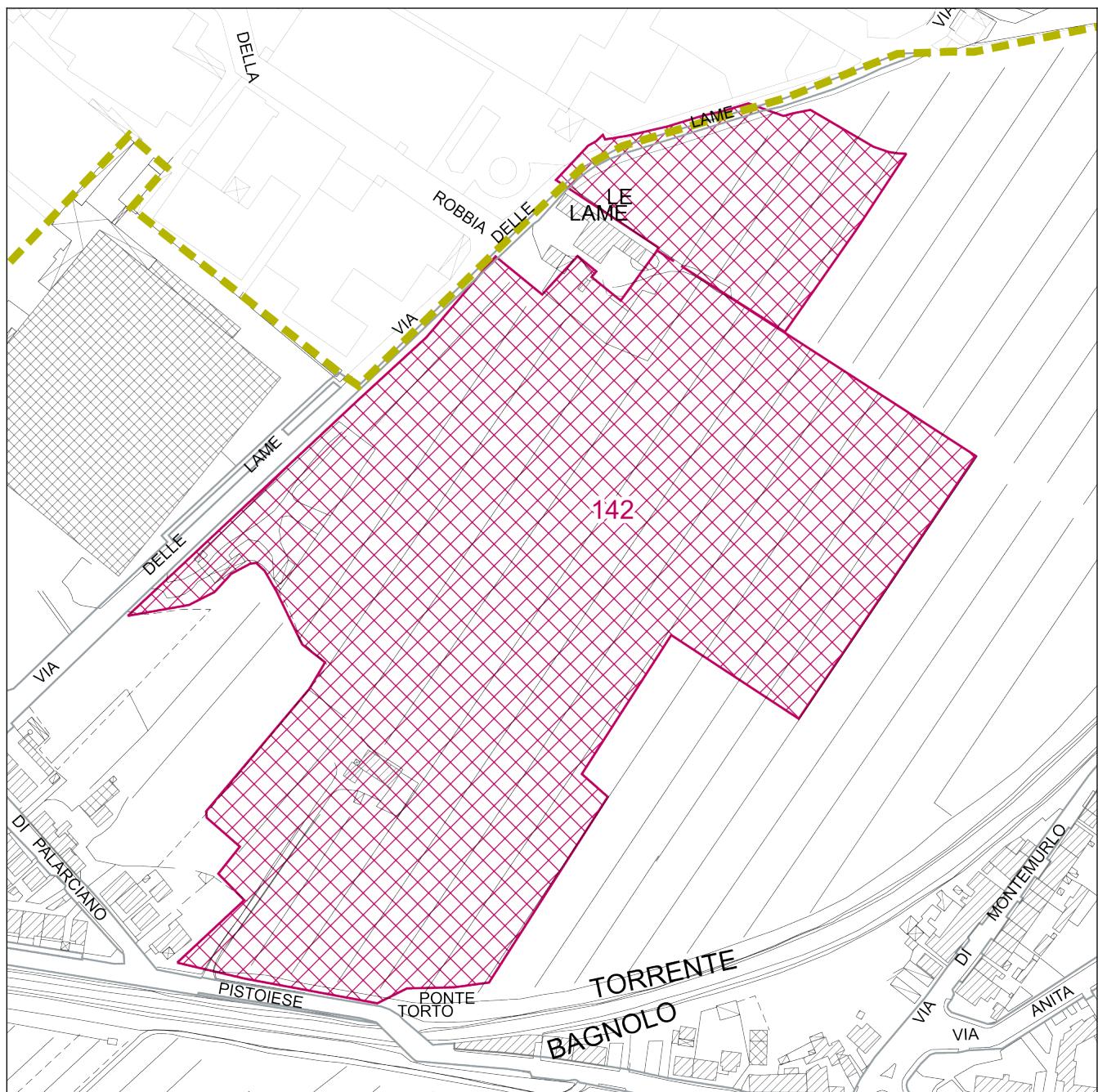
L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Nelle sue scelte strategiche, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole riqualificandone i margini, evitando la saldatura dei borghi, la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. 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 perifluvali e delle aree umide", quali ambiti ritenuti di valore paesaggistico e di tutela ecologica.  
Pertanto la richiesta risulta 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: 143

P.G.: 222485      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Carlesi Paolo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 100 - Particella 792

Foglio 100 - Particella 793

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Area in via Orindo Pieri, località Paperino. Si propone la modifica dell'attuale classificazione dell'area, inserendola nel territorio urbanizzato o nelle aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana. Con tale lieve modifica dell'assetto territoriale si permetterebbe il completamento dell'edificato esistente. Il nuovo complesso immobiliare potrebbe trovare la propria collocazione ponendosi come elemento di chiusura dell'isolato. In seconda istanza, vista la vicinanza con la residenza sanitaria assistita RSA Margherita, si ipotizza che la destinazione d'uso del fabbricato del quale si propone la realizzazione potrebbe essere strutture sanitarie di servizio e di supporto alla comunità.

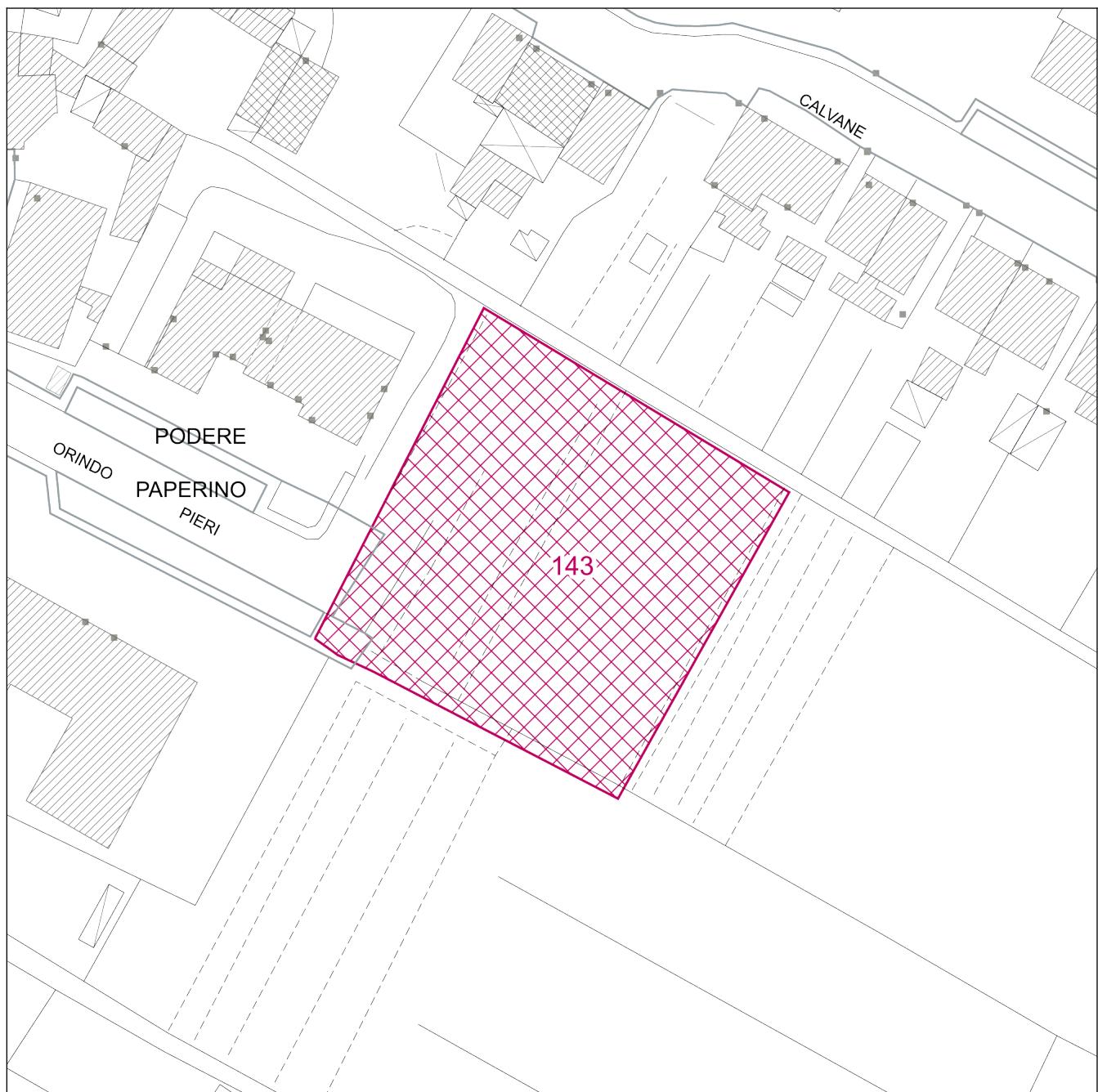
**Controdeduzione tecnica:**

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Nelle sue scelte strategiche, il Piano Strutturale persegue principalmente gli obiettivi di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole a fronte della situazione riscontrata. Pertanto si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area oggetto di osservazione nel territorio rurale, ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** 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:** 144

**P.G.:** 222486      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Carlesi Paolo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 100 - Particella 792

Foglio 100 - Particella 793

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

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione è identica alla numero 143 con PG 222485.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica alla numero 143 con PG 222485.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno

**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:** 145

**P.G.:** 222487      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Fiaschi Federica

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 22 - Particella 2515

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

Strategie

STR\_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

Area via del Verginino e via Fratelli Cervi, con un fronte che si sviluppa parallelamente alla tangenziale di Prato ed è inserita tra un'area destinata a esercizio commerciale/vivaio e un'area di servizio con distributore di benzina. Nelle tavole del PS adottato l'area è classificata come segue:

- QC-AE-1 Uso del suolo superfici agricole nord - Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- QC-AE-3 Carta della vegetazione nord - Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi/pascoli, di degradazione di aree forestali o di evoluzione su aree abbandonate.
- QC-AE-4 Elementi di paesaggio agrario - Tessuto ex agricolo in abbandono Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi o aree marginali.

Si osserva quanto segue: nella tavola STR-1 la superficie in esame risulta indicata come afferente alla UTOE 7 "Monteferrato, Figline, Villa Fiorita, Galceti". Riteniamo che l'area in oggetto, così come quelle confinanti, abbia caratteristiche più simili a quelle dell'UTOE 8 "Maliseti, Narnali, Viaccia". Non si capisce infatti perché la perimetrazione della UTOE 8 sia frammentata e limitata a includere il solo comparto produttivo di Via Sambo quando il confine naturale della perimetrazione dell'UTOE 7 sarebbe la via San Martino per Galceti.

**Controdeduzione tecnica:**

Come si legge all'art. 66 della "Disciplina di Piano", le UTOE costituiscono il riferimento per l'articolazione delle politiche territoriali comunali e, in particolare, della Strategia integrata per lo sviluppo sostenibile definita dal Piano Strutturale; essa è fondata sulla coerenza con il PIT/PPR e con lo Statuto del territorio e si riferisce soprattutto alle disposizioni che riguardano il patrimonio territoriale, le sue invarianti strutturali e i paesaggi urbani e rurali individuati dal PS stesso.

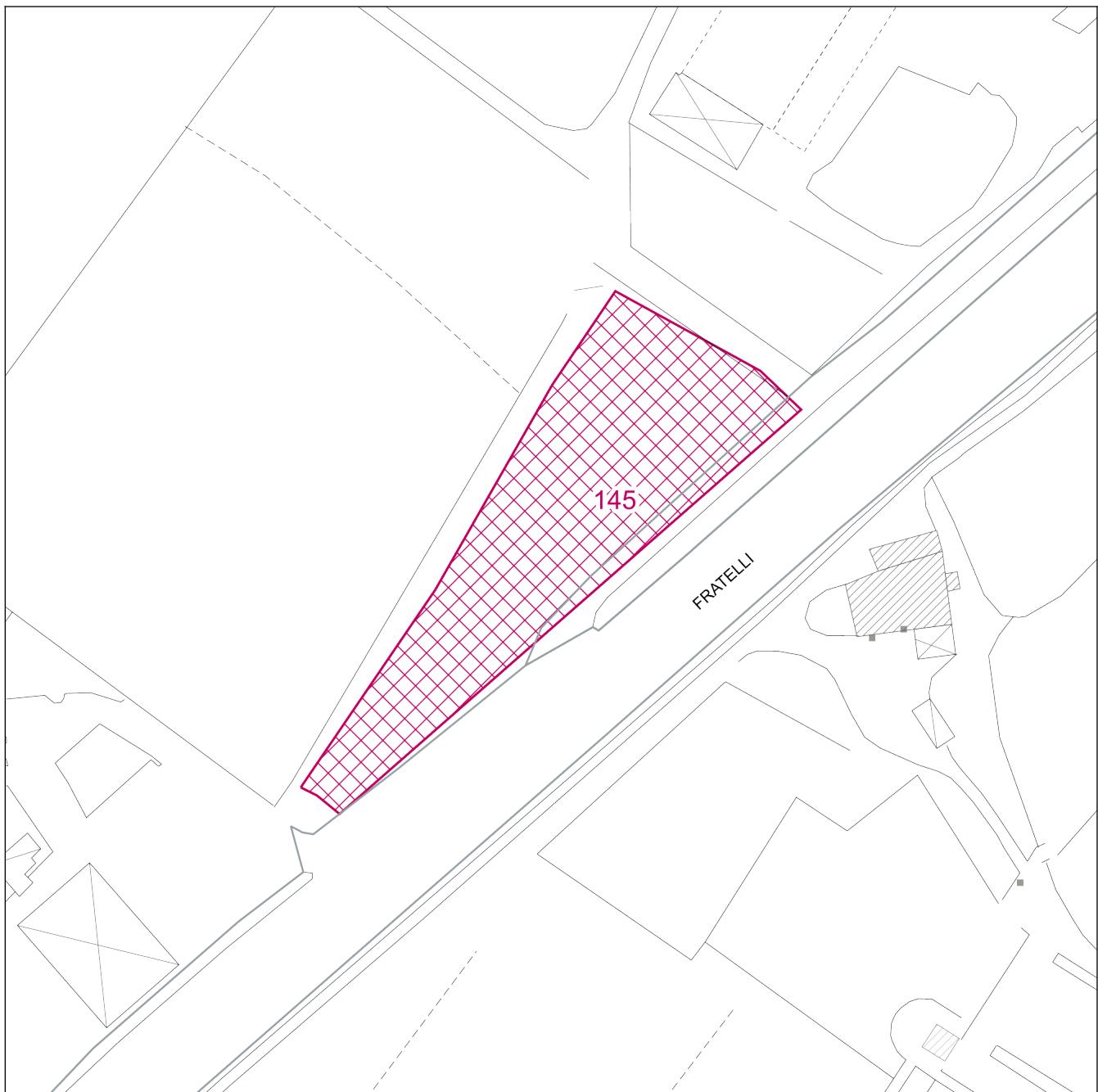
Il PS ha aggiornato la perimetrazione delle UTOE in coerenza con le analisi conoscitive svolte, con la struttura insediativa e storico-culturale, con le rinnovate letture dell'uso del suolo e dei caratteri del paesaggio e con la valutazione del rapporto tra gli abitanti insediati stabilmente sul territorio comunale e la loro necessità di servizi e attrezzature.

L'area oggetto dell'osservazione, così come tutte le aree poste intorno al citato comparto produttivo di via Sambo, rispondono perfettamente agli obiettivi specifici dell'UTOE a cui appartiene - tra gli altri, la tutela dei varchi visuali verso il Monteferrato - e alle strategie che il Piano Strutturale persegue, mantenendo queste porzioni rurali in continuità con quelle adiacenti e appartenenti all'UTOE 7. A fronte della situazione riscontrata, si ritiene quindi corretta l'individuazione e perimetrazione delle UTOE effettuata dal PS. L'osservazione pertanto risulta 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: 146

P.G.: 222489      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Raggi Giovanni

**In qualità di:** Privato cittadino

### Riferimenti catastali:

Foglio 93 - Particella 140

Foglio 93 - Particella 141

Foglio 93 - Particella 142

Foglio 93 - Particella 143

Foglio 93 - Particella 144

Foglio 93 - Particella 145

Foglio 93 - Particella 1159

Foglio 93 - Particella 1160

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

#### Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

### UTOE interessato dall'osservazione:

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

### Descrizione dell'osservazione:

Area situata in via Gianni Rodari e via delle Calvane. Si propone:

- la creazione di un'opportuna connessione ecologica e fruibile capace di assumere il ruolo di elemento ordinatore e di passaggio graduale tra il costruito e i campi.  
- il cambio di destinazione dell'appezzamento di terreno che attualmente nel PO sono classificate in AR.1- aree agricole periurbane di margine e che la tavola ST\_DISC\_1 del PS adottato inserisce nel territorio rurale.  
La destinazione che si propone è quella di "territorio urbanizzato" o "aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana" o "piani attuativi convenzionati", il tutto per la previsione di inserimento di aree attrezzate private da destinare ad attività connesse con lo sport (impianti, calcetto, padel, pallavolo, tennis, basket) e relative attività commerciali di supporto (club house ad esempio)

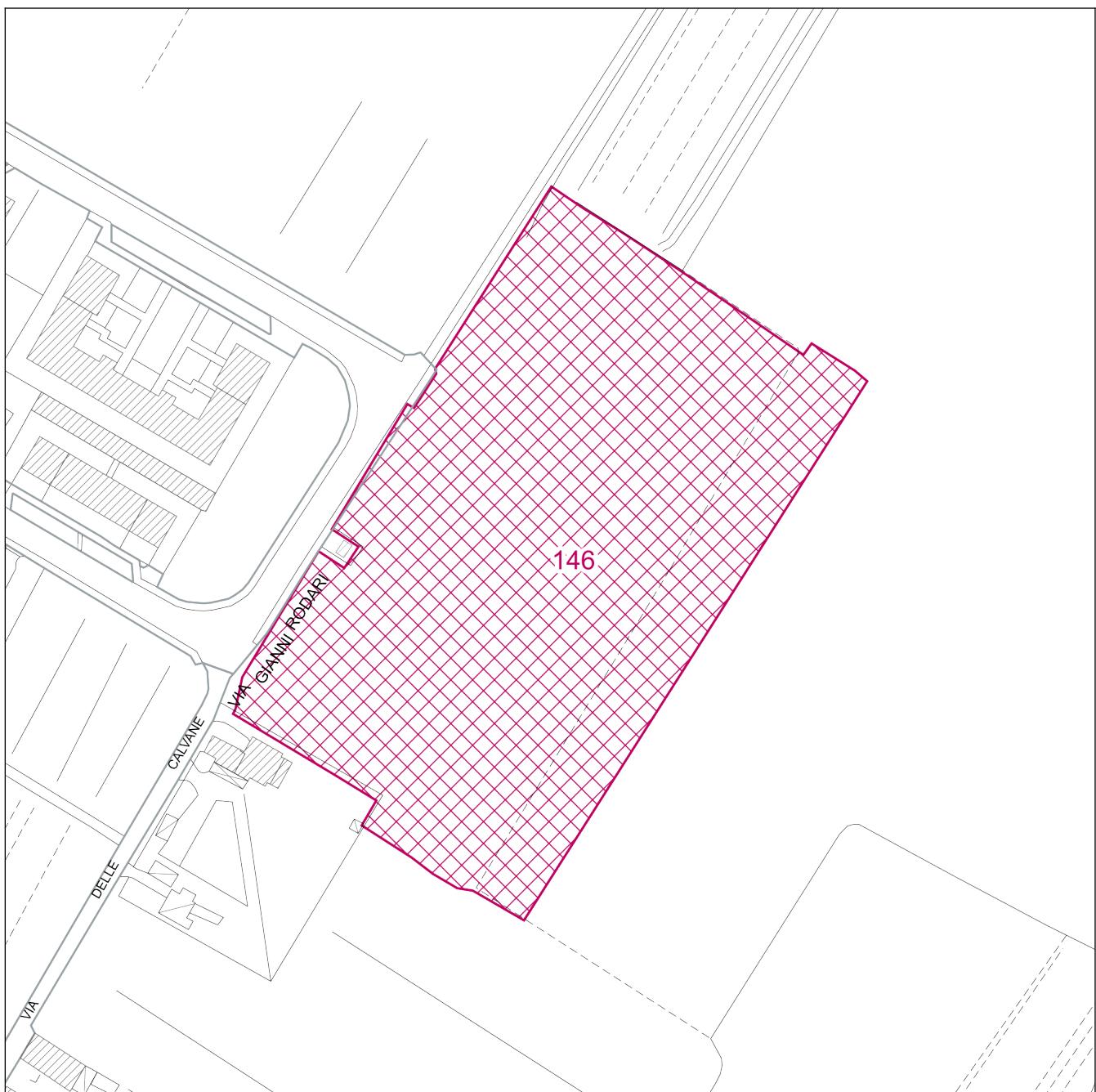
### Controdeduzione tecnica:

L'area in oggetto si colloca in continuità con il territorio rurale e non presenta le caratteristiche per essere inserita nel territorio urbanizzato. Nelle sue scelte strategiche il Piano Strutturale per l'area in oggetto, non prevede obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana, indicati nell'art. 4 comma 4 della L.r.65/2014, ma promuove obiettivi di conservazione del rapporto tra le aree urbane e le aree agricole evitando la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Pertanto si ritiene che il PS abbia correttamente inserito l'area oggetto di osservazione nel territorio rurale, ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. La richiesta risulta non accoglibile.

**Accoglibilità:** 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:** 147

**P.G.:** 222493      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 61 - Particella 1521

Foglio 61 - Particella 1523

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

**Statuto**

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

ST\_PP\_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto fa parte del complesso industriale di proprietà Alpi Real Estate SRL nel quale viene svolta l'attività di servizi di logistica, magazzinaggio, e consulenze doganali a livello nazionale ed internazionale. Nell'elaborato ST\_PP\_1 (Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana) detta area ricade all'interno delle "Aree di frangia urbana da riqualificare", mentre nell'elaborato ST\_DISC\_1 (Disciplina del territorio) ricade all'interno degli "Ambiti periurbani – aree rurali di margine e intercluse). Visto lo stato dei luoghi, si richiede che l'area venga esclusa dalla perimetrazione del Parco Agricolo della Piana. Si ritiene infatti che l'apezzamento di terreno oggetto della presente osservazione abbia perso del tutto la propria originale vocazione agricola essendo per altro recintato su tre lati ed aperto solo su lato ovest verso il complesso logistico di cui fa parte.

Le finalità delle direttive del "paesaggio periurbano e intercluso della piana" (PR.8) indicate all'art. 28 comma 10.b) e le "strategie del Parco della Piana" descritte all'art. 62 della Disciplina di Piano non sembrano più percorribili o attuabili per questa porzione di terreno visto che non sarà più valorizzabile come spazio aperto a vocazione agricola o funzionale al conseguimento degli obiettivi agro-ambientali che si pone la Disciplina di Piano.

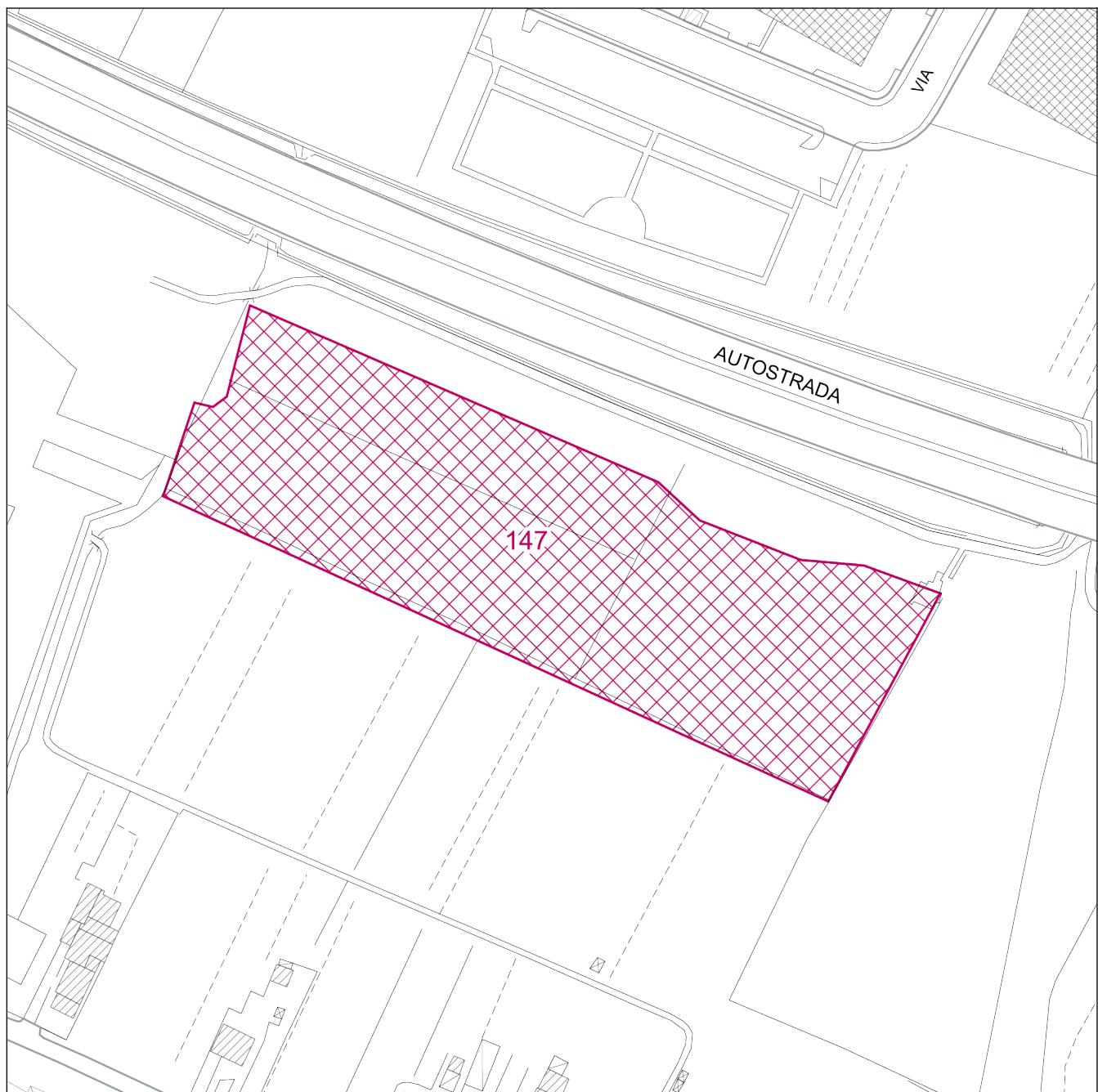
**Controdeduzione tecnica:**

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 tali caratteristiche si conferma il ruolo dell'area all'interno alle previsioni del Parco Agricolo della Piana regionale di cui alla tav. ST\_PP\_1. Pertanto l'osservazione è 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: 148

P.G.: 222496      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 80 - Particella 1320

**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 lotto di terreno oggetto di osservazione ubicato in via Piemonte n. 37/3 ed ha una superficie di circa mq. 600. La particella di cui sopra, originariamente di proprietà del Comune di Prato, è stata oggetto di permuta immobiliare tra l'Amministrazione comunale ed altri soggetti privati (rep. N. 131.919, registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Prato, il 04/08/2021 al n° 10900), ed ha permesso alla società "Immobiliare Palmieri srl", già proprietaria del complesso artigianale adiacente sul lato ovest, di acquisirne la proprietà. A seguito dell'atto notarile, in data 02/05/2023 è stata presentata un'istanza edilizia di cui al P.G. n. 94940 (PE 1399-2023) per la demolizione della recinzione esistente tra l'area a verde e il complesso artigianale e la realizzazione di una nuova recinzione della proprietà complessiva. Nell'elaborato ST\_PART\_III (Elementi patrimoniali della struttura insediativa) detta area ricade all'interno delle aree indicate come "Parchi urbani, aree verdi urbanizzate, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali. Visto lo stato dei luoghi, si richiede che il lotto di terreno in oggetto venga escluso da tale perimetrazione.

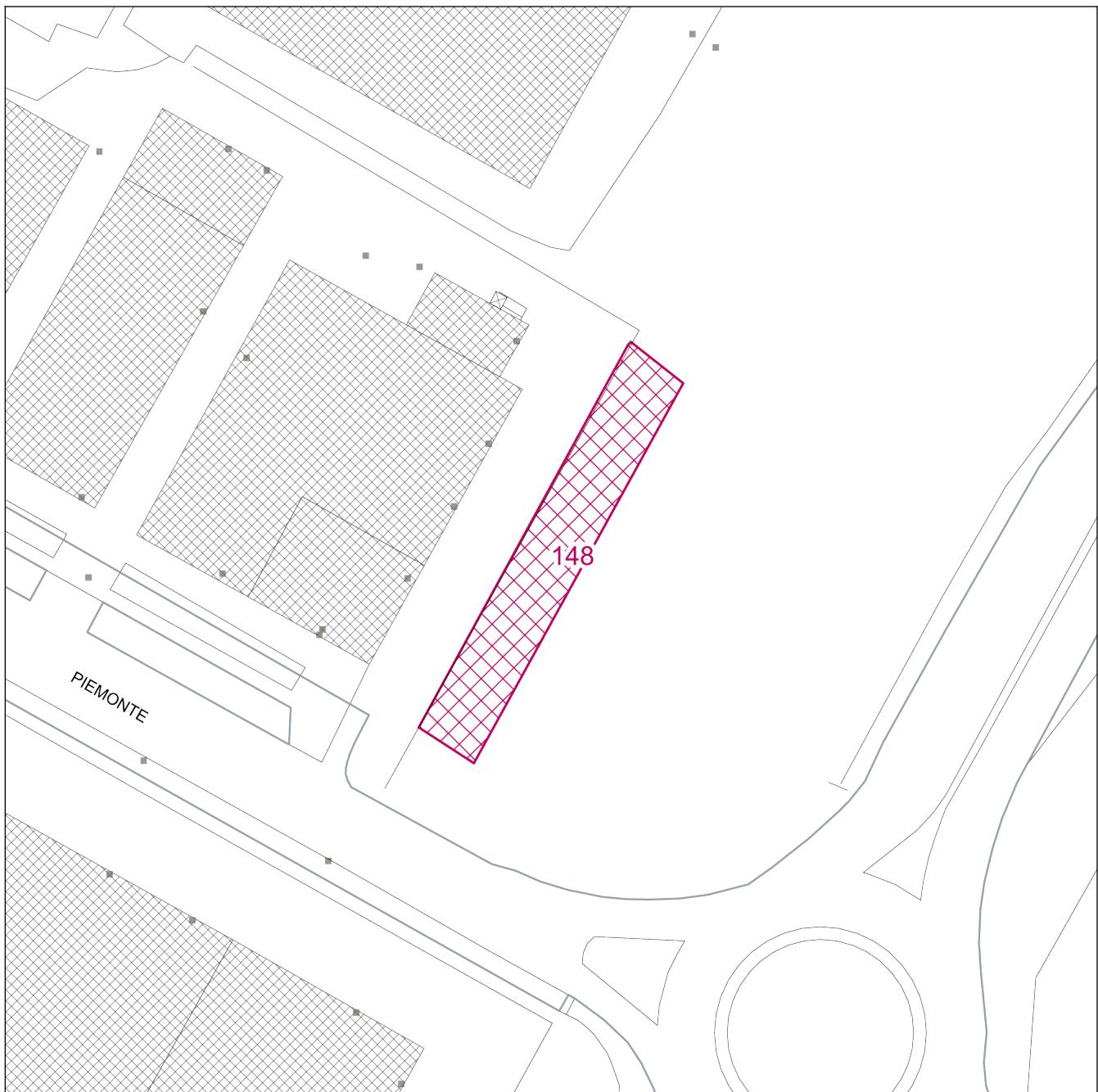
**Controdeduzione tecnica:**

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 le stesse non hanno valenza direttamente conformativa e non compromettono comunque l'eventuale uso privato dell'area; si rimanda 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:** 149

**P.G.:** 222497      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Fiaschi Federica

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 22 - Particella 2516

Foglio 22 - Particella 2517

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

**Statuto**

ST\_PP\_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

**Strategie**

STR\_1 - Unità Territoriali Organiche Elementari

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

Le aree in oggetto si trovano in Via del Verginino in prossimità della tangenziale ovest di Prato e ed in prossimità di un'area destinata a esercizio commerciale/vivaio e due aree di servizio con distributore di benzina. Per i terreni in oggetto è stata richiesta sanatoria edilizia straordinaria 30/09/2003 per trasformazione di terreno agricolo in superficie commerciale per esposizione e deposito merci. La sanatoria risulta rilasciata in data 01/03/2017 per la destinazione suddetta.

Nel PS adottato nella tavola ST\_INV\_II\_IV la superficie in esame risulta indicata come "Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e di fondovalle" Considerato che come definito all'art. 4 della LR 65/2014, si tratta di aree già di fatto inglobate nel territorio urbanizzato e strettamente afferenti a compatti urbani completamente trasformati e dotati di infrastrutture.

1) Secondo quanto esposto sino ad ora sulla natura delle particelle in oggetto si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato con colorazione bianca. e si chiede che la perimetrazione venga rivista in tal senso.

2) Nella tavola ST\_DISC\_1 le superfici in esame risultano indicate come afferenti al Territorio Rurale e nell'Ambito periurbano. Secondo quanto esposto sulla natura attuale delle particelle in oggetto si osserva che tale area dovrebbe inclusa anche in questa tavola nel territorio urbanizzato.

3) Nella tavola ST\_PP\_1 la superficie in esame risulta indicata come Area di frangia urbana da Riqualificare. Si osserva che in qualità di lotto già trasformato da agricolo a superficie commerciale abbia perso la sua connotazione agricola e naturale e di conseguenza la valenza paesaggistica che caratterizza il Parco della Piana, pertanto si osserva che l'area in oggetto debba essere esclusa dalla perimetrazione del Parco della Piana.

4) la superficie in esame risulta indicata come afferente alla UTOE 7 - Monteferrato, Figline, Villa Fiorita, Galceti. Riteniamo che l'area in oggetto, così come quelle confinanti, abbia caratteristiche più simili a quelle dell'UTOE 8 -

Maliseti, Narnali, Viaccia. Non si capisce infatti perché la perimetrazione della UTOE 8 sia frammentata e limitata a includere il solo comparto produttivo di Via Sambo quando il confine naturale della perimetrazione dell'UTOE 7 sarebbe la via San Martino per Galceti. Si chiede che la perimetrazione venga rivista in tal senso.

5) Per quanto esposto nelle precedenti osservazioni si osserva che nella tavola STR\_1 dove si illustrano le strategie generali del piano, l'area in oggetto debba essere esclusa dalla perimetrazione del Parco della Piana. Si chiede che la perimetrazione venga rivista in tal senso.

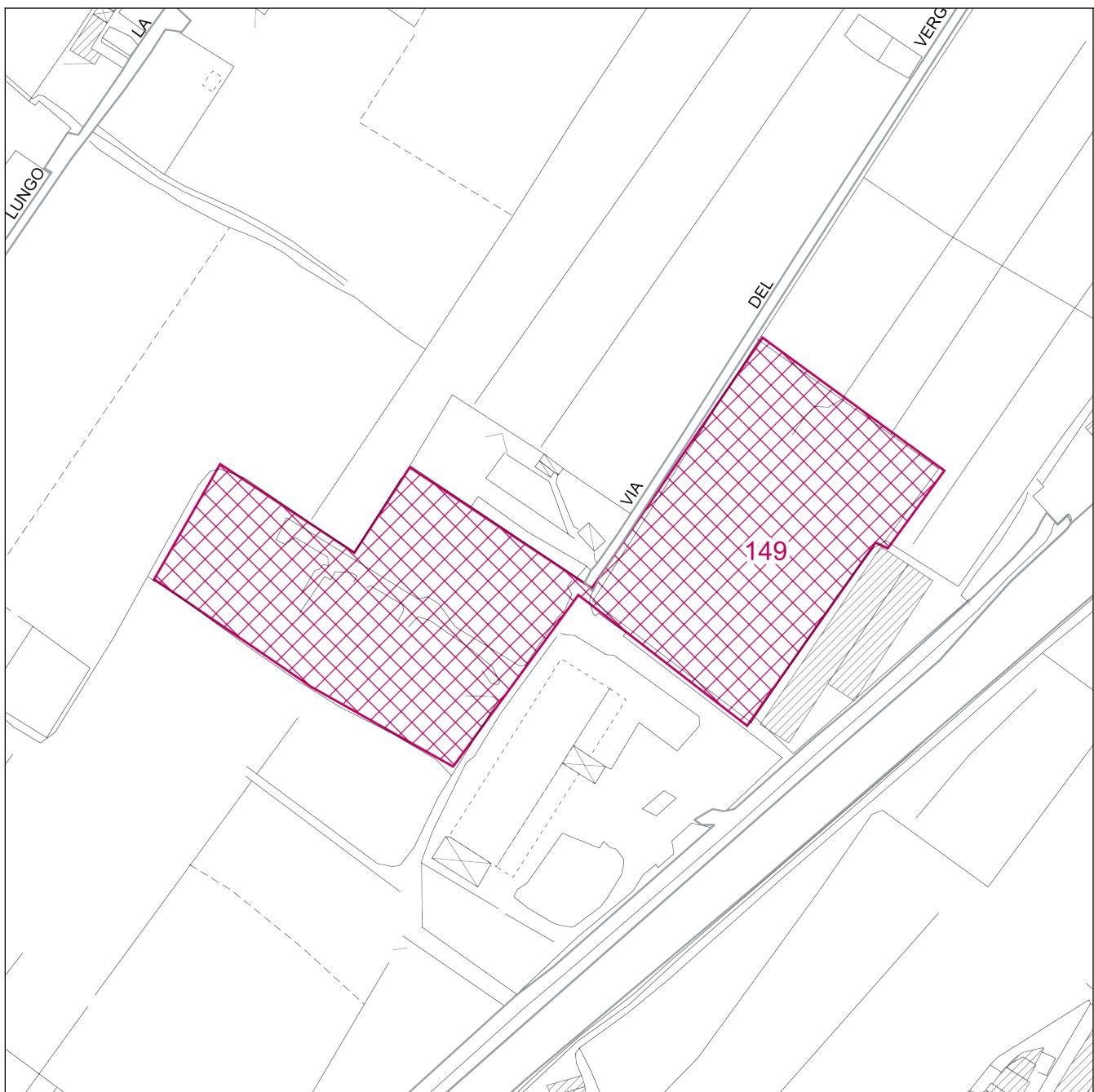
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata si ritiene che le aree oggetto di osservazione, pur accogliendo funzioni non agricole avvalorate da legittimi procedimenti come riscontrato dalla documentazione prodotta, fanno parte di un contesto rurale che ancora esprime tali caratteristiche. Il Piano Strutturale conferma le sue scelte statutarie e strategiche evitando in tal modo la formazione di nuovi margini urbani edificati e contribuendo in tal modo ad non incrementare i fenomeni di frammentazione paesaggistica ed ambientale già presenti in quest'area. Si precisa inoltre che l'appartenenza delle aree al Territorio Rurale non ne compromette il regolare uso delle funzioni dichiarate. Per tale motivo i punti 1,2,3 e 5 risultano non accoglibili e gli elaborati indicati non potranno essere modificati come richiesto. In merito al punto 4 si ritiene che il comparto produttivo di Via Sambo abbia maggiori e giustificati motivi di relazione con le aree residenziali dell'abitato di Maliseti piuttosto che con il restante territorio rurale a nord dell'area. Per tali motivi non si ritiene accoglibile tale richiesta.

**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:** 150

**P.G.:** 222499      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Tempestini Paola

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 22 - Particella 2425

**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 terreno situato in viale Nam Dinh. Il PO destina il terreno ad Acr (aree per attrezzature di interesse comune), in particolare per il culto. Il PS adottato colloca il terreno all'interno del territorio urbanizzato ma non lo inserisce tra le aree strategiche per riqualificazione e rigenerazione urbana. Si chiede che:

- 1) venga invece inserito nelle aree strategiche
- 2) almeno permanga la potenzialità edificatoria ad attrezzature sulla stessa porzione di terreno.

**Controdeduzione tecnica:**

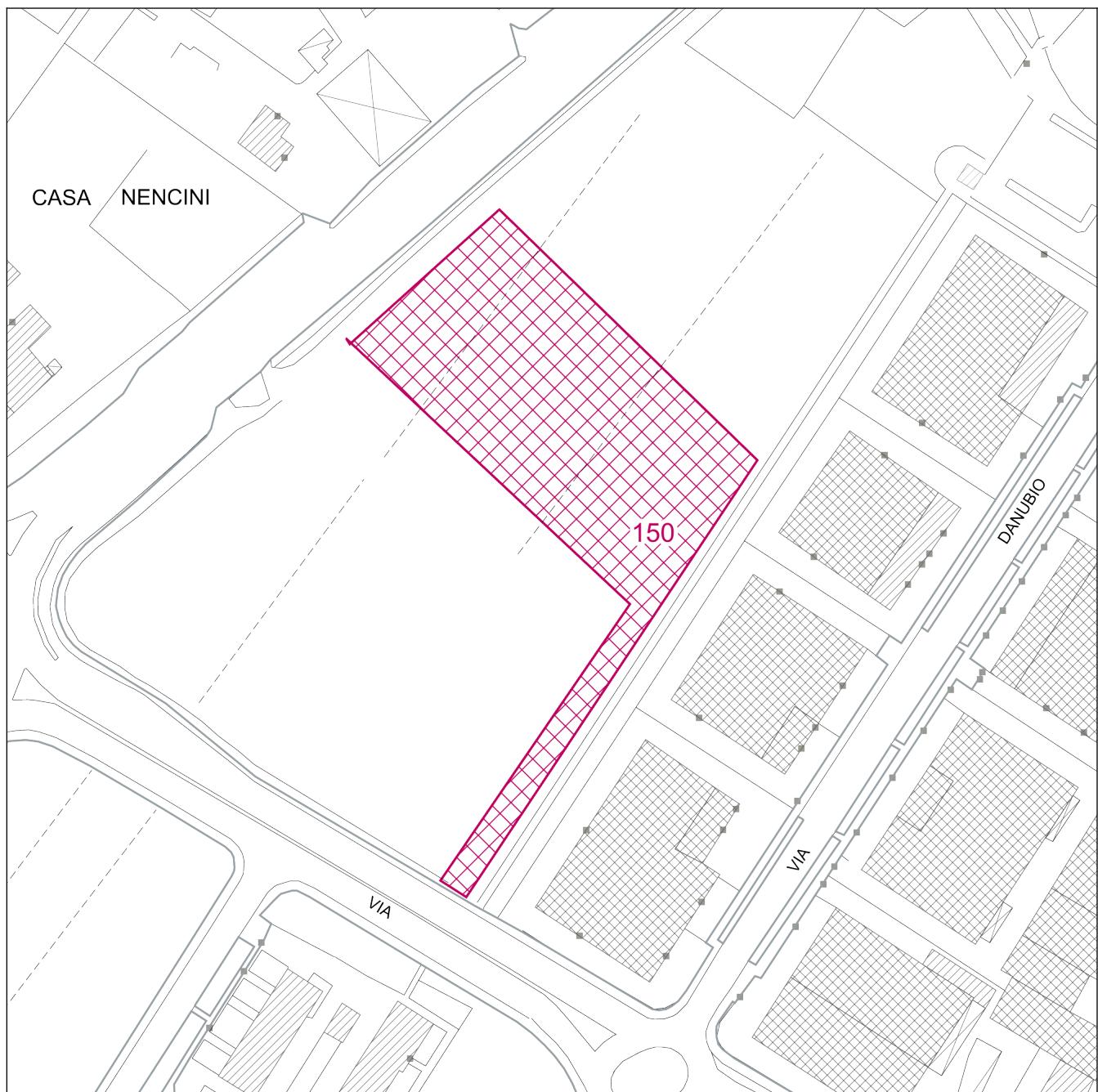
In merito alle osservazioni presentate si ritiene che:

- 1) 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).
- 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 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:** 151

**P.G.:** 222501      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Fiaschi Federica

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 43 - Particella 6

Foglio 43 - Particella 2400

Foglio 43 - Particella 2402

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

**Quadro conoscitivo**

QC\_AE\_3 - Carta della vegetazione

QC\_AE\_4 - Elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

**Statuto**

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

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

ST\_PP\_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

**Strategie**

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 9 - Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto di osservazione si trova in via Ciulli località Galciana di circa 18.700 mq ed è confinante a sud-ovest con delle aree urbanizzate e a nord da un nucleo residenziale/artigianale di tipologia storica. Sul lato opposto di Via Ciulli si trova il nuovo ospedale Santo Stefano. Tale stato di fatto fa ritenere al richiedente che si tratta di un tassello di territorio inedificato da completare. Si richiede pertanto:

- 1) Nella tavola QC-AE-1 si osserva che sarebbe corretto indicare l'intera area come afferente alla categoria Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione.
- 2) Nella tavola QC-AE-3. Trattandosi di terreno ex agricolo in abbandono, sarebbe corretto indicare l'intera area come afferente alla categoria Arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi/pascoli, di degradazione di aree forestali o di evoluzione su aree abbandonate.
- 3) Nella tavola QC-AE-4. Trattandosi di terreno ex agricolo in abbandono, sarebbe corretto indicare l'intera area come afferente alla categoria di tessuto ex agricolo in abbandono.
- 4) Nella tavola ST\_PAE\_1. Tale area dovrebbe essere classificata nei Paesaggi urbani – Il paesaggio degli spazi

aperti residuali interni alle aree urbane (PU.6) analogamente ad altri terreni residuali nella stessa zona.

5) Nella tavola ST-DISC-1. La superficie in esame risulta indicata come afferente al Territorio rurale e nell'Ambito periurbano (aree di margine e intercluse). Si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato con colorazione grigia nella tavola in oggetto analogamente ad altri terreni residuali nella stessa zona.

6) Nella tavola ST-INV-II-IV. Per le motivazioni di cui al punto precedente si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato.

7) Nella tavola ST\_PP\_1. In caso di accoglimento delle osservazioni precedenti si osserva che tale area dovrebbe essere inclusa nel territorio urbanizzato.

8) Nella tavola STR-4. Si osserva che in qualità di lotto intercluso e per le considerazioni delle osservazioni precedenti ponendo l'attenzione sul fatto che l'asse di penetrazione agricola nel territorio urbano previsto per questa area sia comunque interrotto nella sua continuità dal complesso residenziale sul lato ovest e da altri complessi artigianali/industriali e dall'ospedale sul lato est, anche dal mero punto di vista cartografico, l'area in oggetto potrebbe essere inclusa nel Sistema degli spazi aperti e dei servizi, anche per dare continuità o ampliare i servizi sanitari dell'Ospedale Santo Stefano. Si richiede che l'area venga esclusa dal perimetro del Parco della Piana.

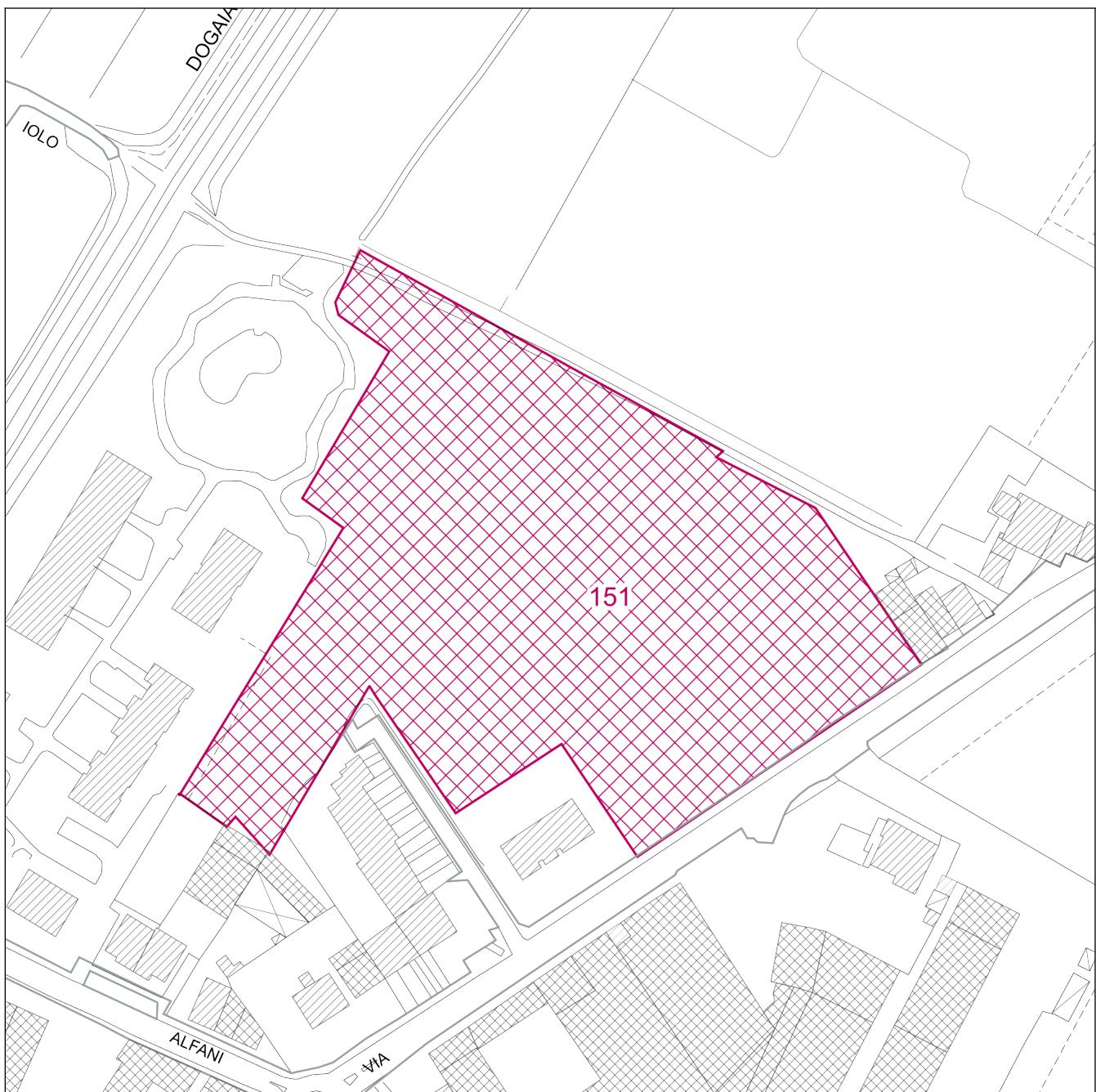
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area sia negli elaborati di quadro conoscitivo indicati sia nelle conseguenti attribuzioni statutarie contenute negli elaborati ST\_PAE\_1, ST-DISC-1, ST-INV-II-IV, ST\_PP\_1. Si evidenzia inoltre che nelle proprie scelte strategiche il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di mantenere inalterato il rapporto tra le aree urbane e le aree agricole per la riqualificazione dei margini, evitando la frammentazione del territorio agricolo e la formazione di nuove frange urbane. Stante quanto fino ad ora detto si ritiene 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:** 152

**P.G.:** 222502      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Tempestini Paola

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 15 - Particella 1072

Foglio 15 - Particella 1074

Foglio 15 - Particella 1679

**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:**

Trattasi di fabbricati in via delle Sacca, esistenti dagli anni 60 e condonati ma che non sono stati rappresentati nella cartografia, come già successo con il PO.

1) Si richiede che i fabbricati vengano inseriti nella cartografia a tutti i livelli.

2) Si richiede inoltre che i fabbricati siano inseriti nel territorio urbanizzato, essendo nelle immediate vicinanze dagli altri fabbricati residenziali dell'area.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuato le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene:

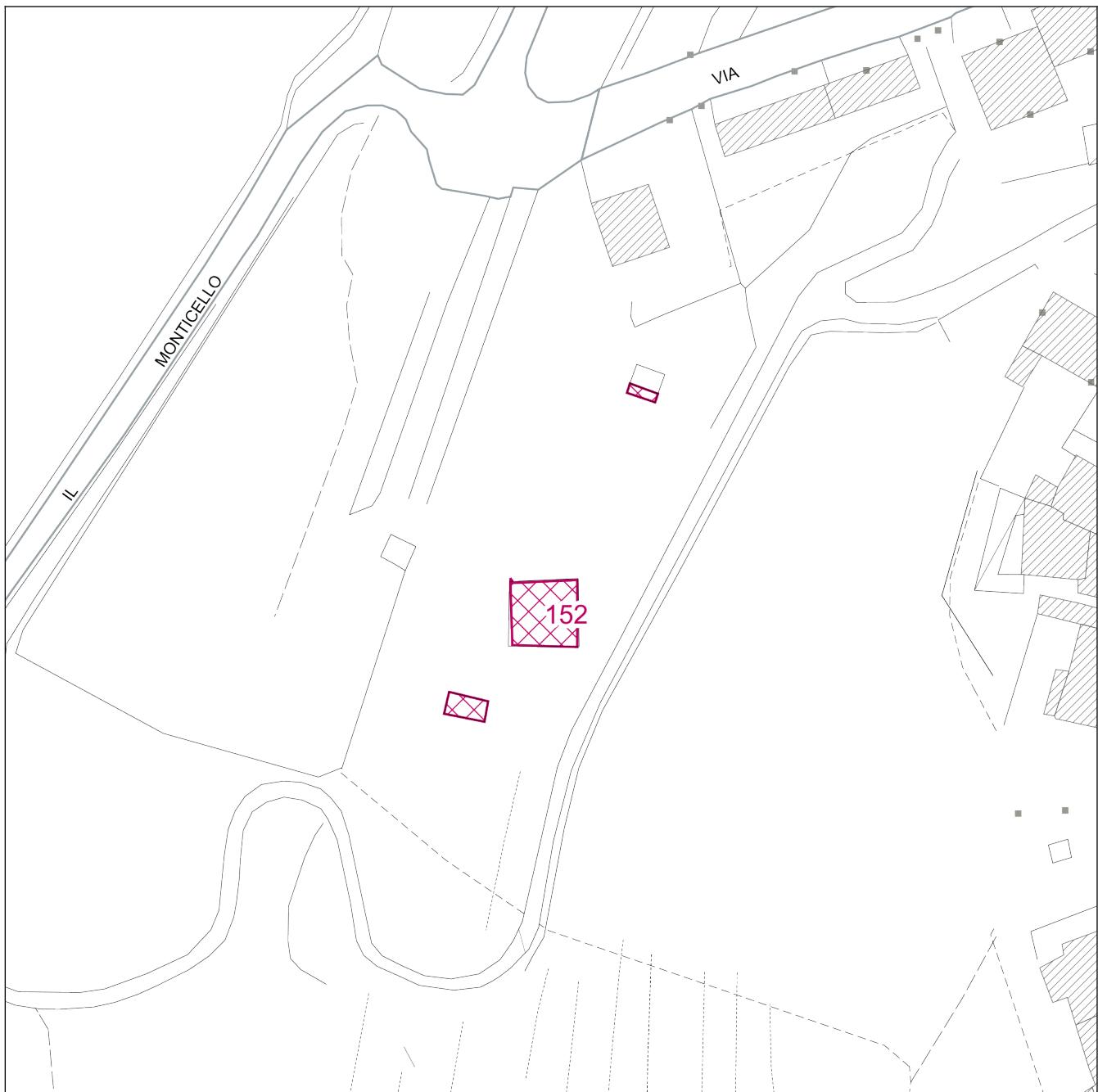
1) la richiesta di rappresentazione nella cartografia degli elaborati grafici dei fabbricati individuati dall'osservante, catastalmente individuati negli estratti allegati e nuovamente verificati, risulta accoglibile limitatamente agli elaborati del Piano Strutturale ST\_DISC\_1 e ST\_PATR\_III, in quanto elaborati statutari riferiti ai temi dell'edificato;

2) Le aree in oggetto non presentano le caratteristiche previste dalla disciplina regionale (art. 4 L.R. 65/2014) per poter essere classificate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto risultano aree boscate e situate in continuità con il territorio rurale del Monte Le Coste.

**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: 153

P.G.: 222504      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 31 - Particella 2600

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

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

Il lotto di terreno in oggetto consiste in un'area di circa mq 5.000 posta ad est della frazione di Maliseti e confinata tra due assi viari, via Mozza dei Gelli e viale Marzabotto sulle quali si affaccia in entrambi i casi con un fronte strada di diversa estensione.

Il nuovo assetto vario e ciclo-pedonale recentemente ultimato in questa zona, ha rafforzato i collegamenti tra la frazione di Maliseti, la Tangenziale e il resto del territorio circostante ed ha permesso all'area in oggetto di perdere la sua precedente marginalità che ha rappresentato il motivo principale della mancata realizzazione delle potenzialità edificatorie previste sia dal Piano Operativo che dal precedente Regolamento Urbanistico. Nell'elaborato ST\_PART\_III (Elementi patrimoniali della struttura insediativa) detta area ricade all'interno delle aree indicate come "Parchi urbani, aree verdi urbanizzate, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali".

Si richiede che il lotto di terreno in oggetto venga escluso dalla perimetrazione sopra indicata e mantenga invece le stesse caratteristiche definite dal Piano Strutturale vigente.

**Controdeduzione tecnica:**

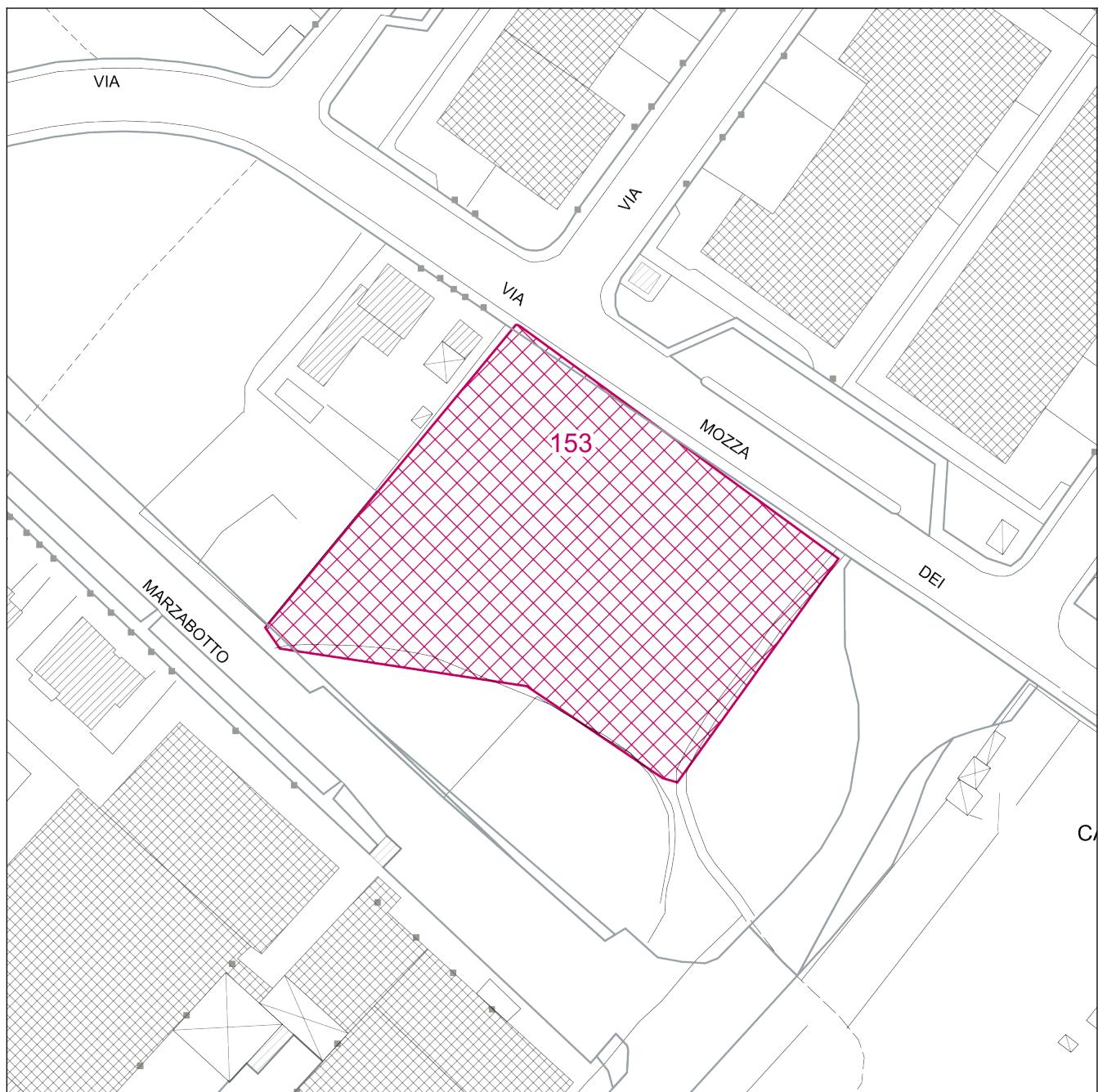
Il Piano Strutturale in coerenza con la pianificazione regionale e provinciale, persegue l'obiettivo di conservare e migliorare il rapporto tra le aree urbane di frangia e le aree agricole in continuità con esse, riqualificandone i margini ed evitando la saldatura degli insediamenti urbani verso una minore frammentazione del territorio agricolo.

Inoltre, rilevato che l'area oggetto di osservazione si pone tra un esteso impianto produttivo e l'abitato di Maliseti, diventa fondamentale il ruolo che svolge per favorire la separazione di funzioni contrastanti oltre a costituire un varco ambientale di collegamento tra suoli agricoli. A tal fine si ritengono opportune le scelta fatte dal Piano Strutturale e 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:** 154

**P.G.:** 222506      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Fiaschi Federica

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 15 - Particella 67  
Foglio 15 - Particella 72  
Foglio 15 - Particella 343  
Foglio 15 - Particella 1001  
Foglio 15 - Particella 1718  
Foglio 15 - Particella 1762  
Foglio 15 - Particella 1764  
Foglio 15 - Particella 1767  
Foglio 15 - Particella 1768  
Foglio 15 - Particella 1770  
Foglio 15 - Particella 1772  
Foglio 15 - Particella 1776  
Foglio 15 - Particella 1778

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

**Statuto**

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa  
ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**Strategie**

STR\_4 - Individuazione delle strategie generali

**Disciplina**

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

## **Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi della struttura sanitaria denominata Casa di Cura Villa Fiorita. Il complesso edilizio risulta edificato in una vasta area pedecollinare della superficie di circa 49.500 mq. e inserita nell'area protetta del parco del Monteferrato. E' costituito nella sua globalità da 4 edifici: 2 costituiscono i corpi storici e sono denominati Villa Fiorita e Villa Finelli, un terzo edificio è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posto a collegamento tra i due sopradetti, mentre il quarto staccato che ospita la radioterapia è di costruzione più recente. Nel terreno di proprietà è stata anche realizzata un'ampia superficie a parcheggio per 300 posti auto circa.

1) Nella tavola del PS adottato ST\_PATR\_III risulta un'ampia superficie indicata come area di tutela degli edifici storico-testimoniali.

Dal momento che la maggior parte dell'area posta tra la Via di Cantagallo e la Casa di cura è stata destinata a parcheggio a servizio dell'attività, si chiede che la perimetrazione venga ridimensionata come proposto e limitata ai due edifici storici e al giardino storico antistante.

2) Nella tavola STR-4 l'area è indicata come Sistema degli spazi aperti e dei servizi, data la natura dell'attività che vi viene svolta. Si richiede di ampliare l'area e regolarizzare il limite nello spigolo nord ovest come proposto nell'allegato.

3) Nell'art. 83, Dimensionamento del piano strutturale per UTOE, relativamente all'UTOE 7, si osserva che nelle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato non subordinato a conferenza di copianificazione, i mq di SE per attività direzionale e di servizio di nuova edificazione sono pari a 0. Se questa è la sede per inserire la quantità già prevista nel Piano Operativo, si chiede che venga modificata la tabella a pag. 155, riportando i 4.000 mq previsti ed eventualmente aumentando tale quantità di 1.000 mq, fino a 5.000 mq. di SE per la categoria e) colonna NE (art. 25 c. 2).

4) Per quanto riguarda la tavola ST\_DISC\_1, considerato che nei fabbricati di proprietà della Immobiliare V.F., viene svolta l'attività sanitaria della Casa di Cura Villa Fiorita ci chiediamo se sia corretto mantenere l'area all'interno del territorio rurale considerato che si tratta di compatti urbani completamente trasformati e dotati di infrastrutture. In caso di eventuale accoglimento si richiede comunque che sia mantenuta la previsione di ampliamento del punto 3 dell'osservazione.

## **Controdeduzione tecnica:**

In merito alle osservazioni presentate si ritiene che:

1) L'individuazione delle area di tutela degli edifici storico-testimoniali discende dagli studi effettuati su le cartografie antiche e dalla consultazione di fonti bibliografiche di storia locale e per esse il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di salvaguardare la loro integrità visiva e formale, il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio, definito dalle caratteristiche morfologiche del terreno e delle relative opere di sistemazione che si combinano con l'ambiente naturale (vegetazione, pavimentazioni, elementi di corredo, percorsi pedonali, viali alberati). In particolare l'areale in oggetto rappresenta l'ambito di pertinenza dei fabbricati storici citati quale risulta già dal 1700 pertanto si ritiene di confermare la perimetrazione del Piano Strutturale.

2) Dalle verifiche effettuate si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto non coerente con lo stato dei luoghi, la porzione da aggiungere è infatti attualmente una superficie boscata di pregio.

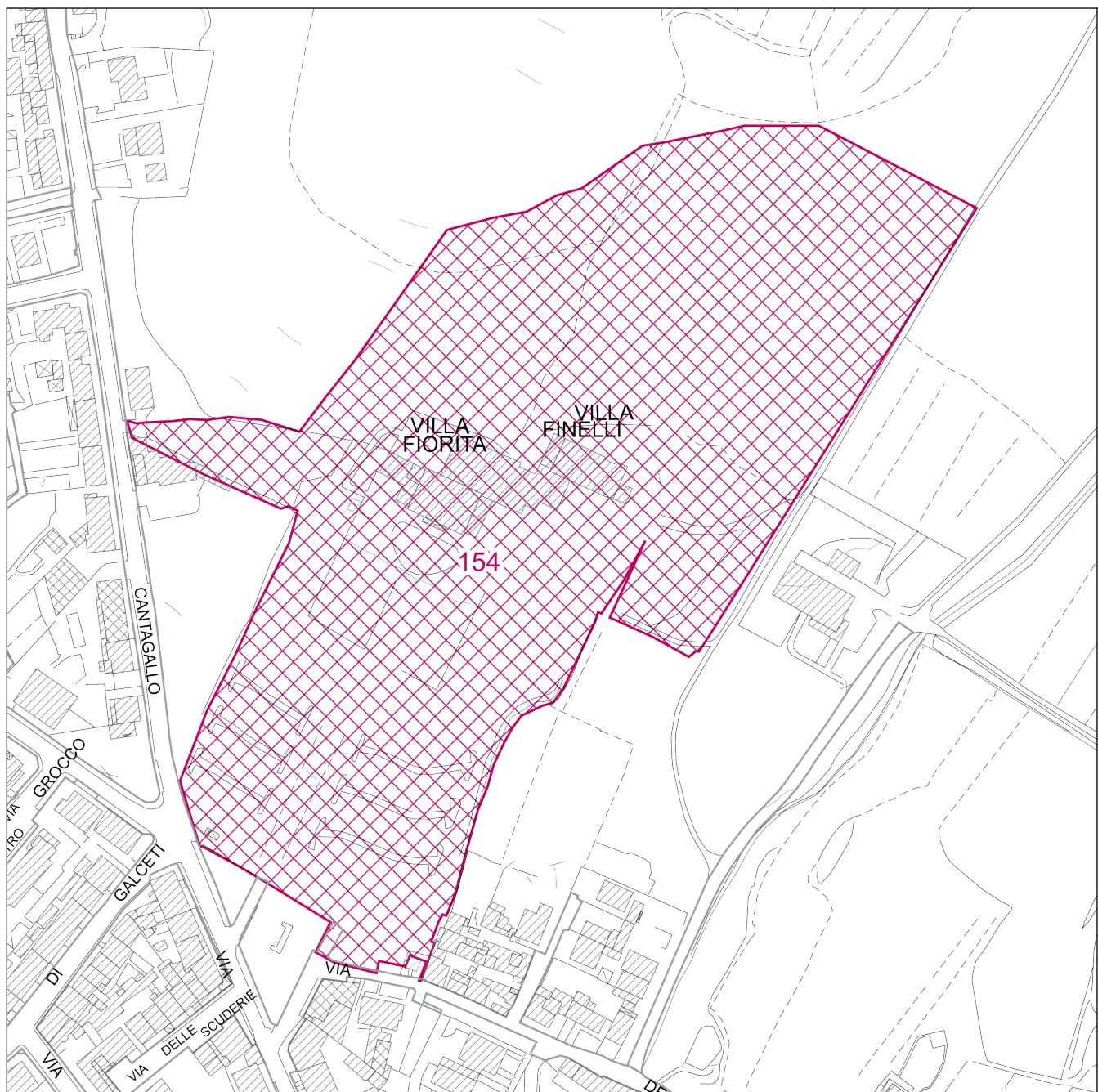
3) A norma della Disciplina regionale (l.r.65/2014 e Dpgr 32/r) l'eventuale ampliamento del servizio pubblico esistente, che verrà comunque previsto e disciplinato nel Piano Operativo, non rientra tra le previsioni esterne al territorio urbanizzato da inserire nell'art. 83 in quanto servizio pubblico. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

4) Per la sua collocazione alle pendici del Monteferrato, ed essendo situata in una vasta area aperta pedecollinare, inserita anche dell'area protetta del parco del Monteferrato, si ritiene corretto l'inserimento dell'intera area di riferimento all'interno del territorio rurale e si precisa che l'eventuale ampliamento del servizio pubblico esistente, verrà comunque previsto e disciplinato nel Piano Operativo. L'osservazione pertanto 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: 155

P.G.: 222510      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Romagnoli Ilaria

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Officina Meccanica Romagnoli C.di Romagnoli Ilaria snc

**Riferimenti catastali:**

Foglio 42 - Particella 1107

**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:**

Trattasi di edificio artigianale posto in via Matteo degli Organi, 9-1 con resede esclusivo posto in fregio alla predetta via. Il PS adottato perimetrà il territorio urbanizzato comprendendo solo la sagoma dell'edificio ed escludendo l'area di pertinenza di fronte alla via Matteo degli Organi. Si chiede che anche l'area predetta, storicamente connessa e continua con l'insediamento dell'abitato, venga ricompresa nel territorio urbanizzato invece che in quello rurale.

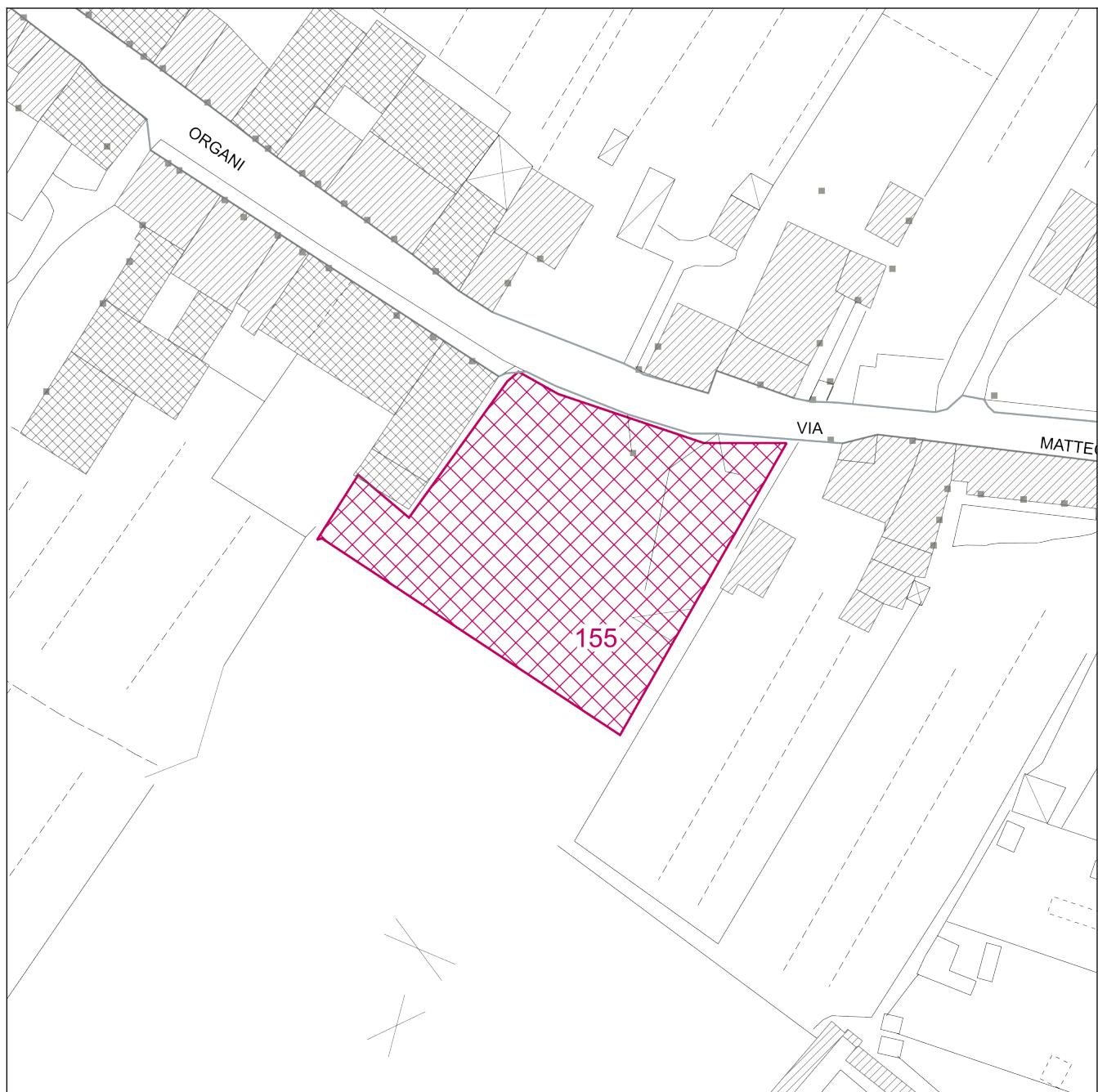
**Controdeduzione tecnica:**

Dalle verifiche effettuate si rileva che l'area in oggetto non presenta le caratteristiche per essere ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle vigenti disposizioni regionali, in quanto risulta non urbanizzata e posta in continuità con il territorio rurale attorno al cimitero di Galciana.

**Accogliibilità:** 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:** 156

**P.G.:** 222511      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Nistri Elisabetta

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 44 - Particella 561

**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

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

L'immobile oggetto della presente osservazione è un edificio industriale posto a Prato in Via San Paolo n. 403 ed è stato oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione con Permesso a Costruire P.G. n. 122665 del 24/08/2015, PE 2259-2015 rilasciato il 20/03/2017. E' stato inserito nelle tav. st-patr-III-elementi-patrimoniali-struttura-insediativa, tav. st-inv-III-1-struttura-fondativa-sistema-insediativo e le altre collegate, come edificato storicizzato, ma in realtà l'esistente è di recente costruzione.

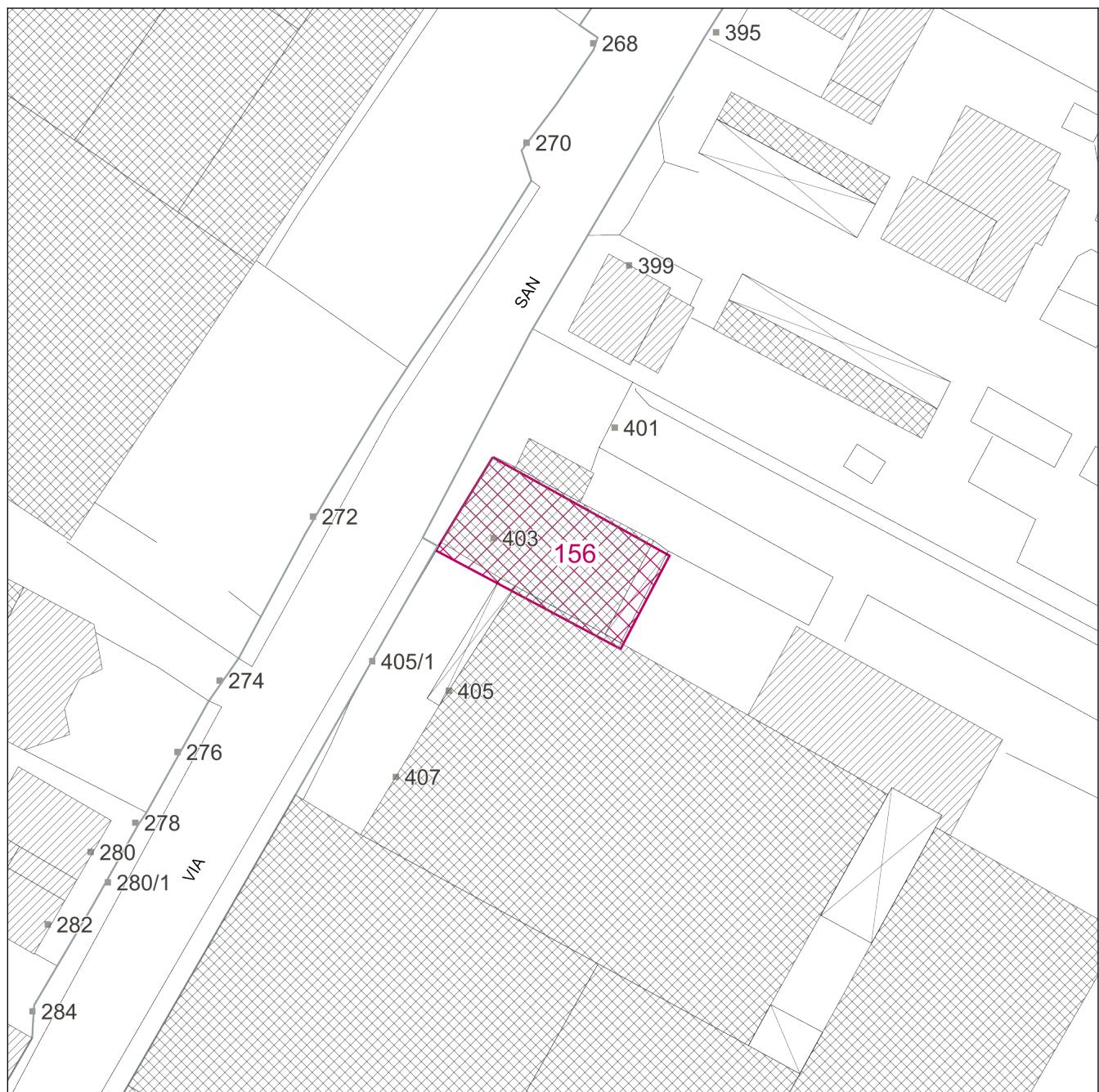
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le verifiche d'ufficio e constatato lo stato dei luoghi a seguito del recente intervento di demolizione e ricostruzione con Permesso a Costruire P.G. n.122665 del 24/08/2015, PE 2259-2015 rilasciato il 20/03/2017, si ritiene di accogliere l'osservazione e di non riconoscere più l'immobile come 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:** 157

**P.G.:** 222513      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Nistri Elisabetta

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 36 - Particella 856

**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 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione riguarda porzione di un edificio produttivo di vecchia costruzione, facente parte di una unica "fabbrica, Ex Ianificio Valperti, scheda n. 10 del tav. n 46 - QC - AI - 19 - a - schedatura edifici archeologia industriale, "ex Fabbrica di Tessuti in Lana Figli di Giuseppe Valaperti", che nel corso degli anni, a partire dagli anni cinquanta ad oggi, è stata via via ridimensionata e suddivisa in tante unità immobiliari a se stanti, passando di proprietà in proprietà. Parte del complesso, pur mantenendo la conformazione planimetrica e morfologica originaria, è stato ristrutturato e recuperato, parte invece risulta in stato fatiscente con le coperture interamente crollate. Si chiede di prevedere, nel caso di coperture crollate, di poter lasciare alcune porzioni prive di copertura anche per poter permettere ai locali interclusi di raggiungere i rapporti areoilluminanti richiesti dalla normativa igienico sanitaria vigente. Naturalmente mantenendo i caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi preesistenti. La porzione che riguarda la presente osservazione è tra l'altro adiacente a capannoni che fanno parte dello stesso complesso e che sono già stati recuperati recentemente.

**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. 10 - Ex Fabbrica di Tessuti in Lana Figli di Giuseppe Valaperti dell'elaborato QC\_AI\_19\_A ed attribuisce al complesso una rilevanza urbanistica e storico-documentale di categoria "alta" proprio perché, nonostante alcune parti siano ormai quasi completamente crollate, rimane l'importanza dell'impianto generale, articolato su tre differenti strade e soprattutto l'episodio, quasi unico in Prato, dei due palazzi di case operaie, ancora integri nella loro conformazione originaria.

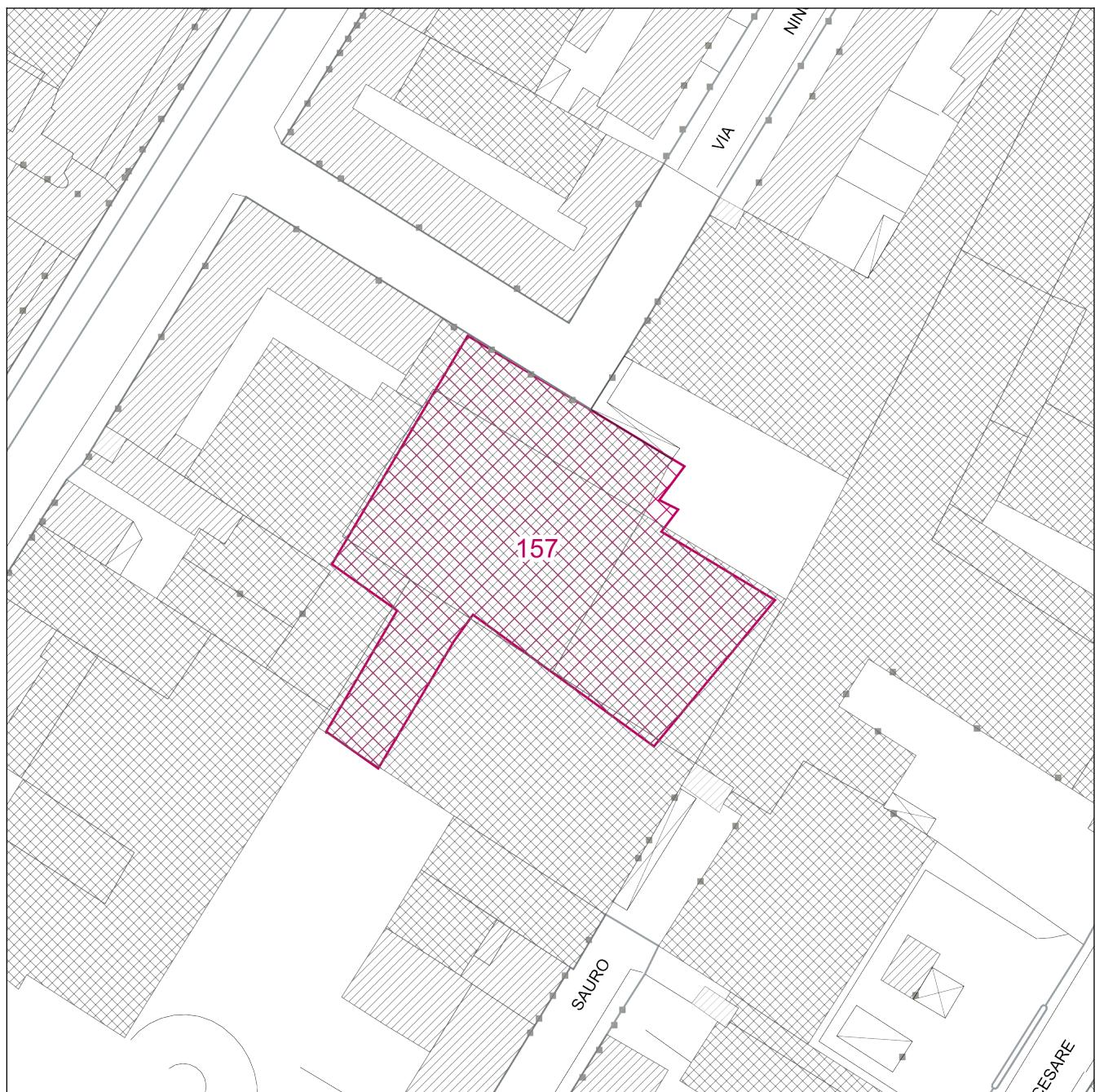
Alle porzioni del complesso che presentano le coperture crollate è stato attribuito un valore "medio": si ricorda che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento che sarà invece prerogativa della disciplina del successivo piano operativo.

Pertanto l'osservazione non è 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:** 158

**P.G.:** 222545      **del:** 08/10/2023

**Presentata da:** Ciabatti Lorenzo

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

### Riferimenti catastali:

Foglio 32 - Particella 1164  
Foglio 32 - Particella 1285  
Foglio 32 - Particella 1165  
Foglio 32 - Particella 1166  
Foglio 32 - Particella 1168  
Foglio 32 - Particella 1169  
Foglio 32 - Particella 1170

### 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:

Aree in via Traversa per Mazzzone 20,22,24 inserite in territorio rurale – ambiti di tutela perifluviale. Si chiede di inserire tali aree in territorio urbanizzato dal momento che non sono più presenti edifici rurali ma civili abitazioni e che dette aree sono circondate da aree classificate come territorio urbanizzato.

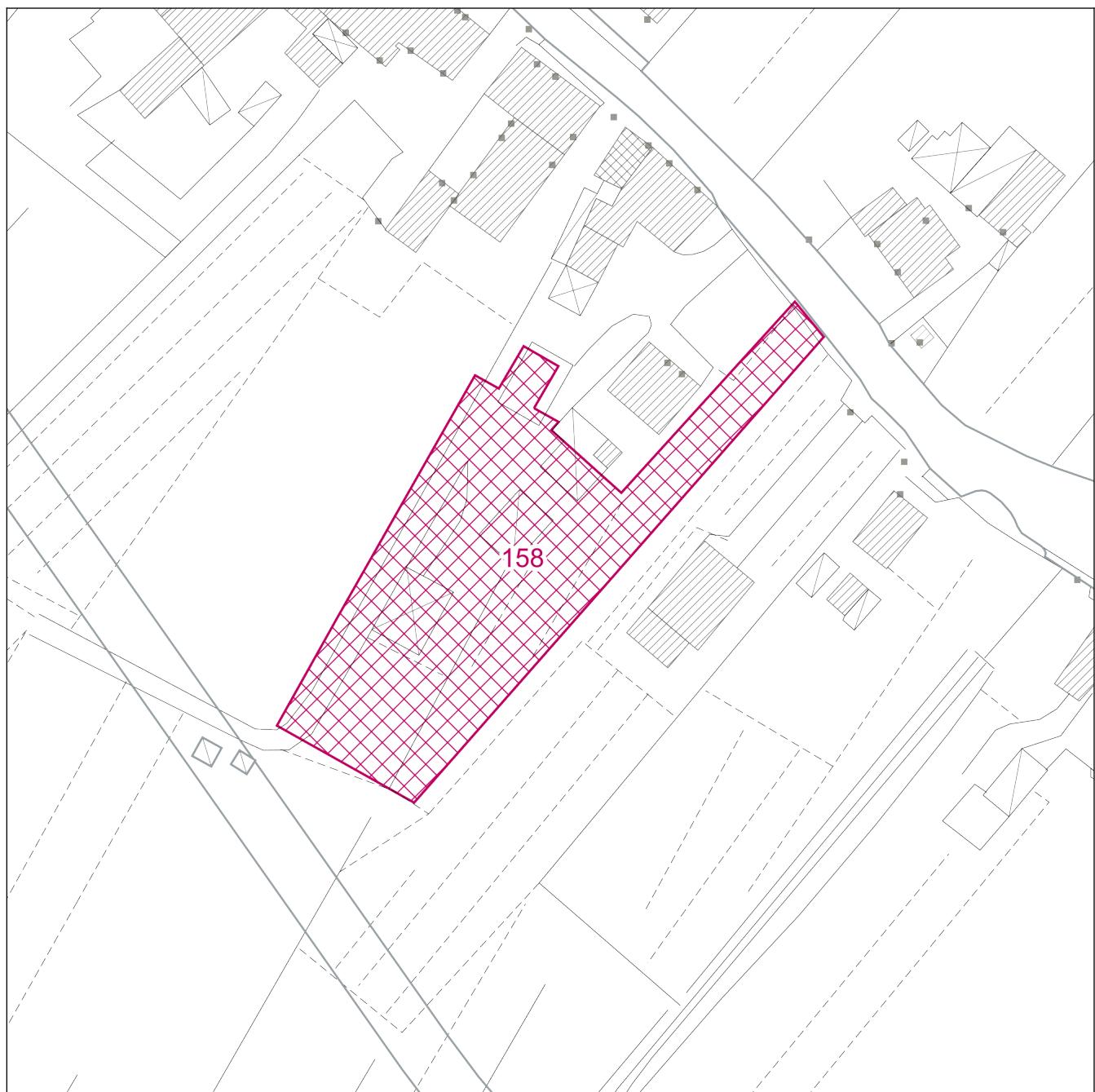
### Controdeduzione tecnica:

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti di tutela delle aree perifluivali 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.

**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:** 159

**P.G.:** 222690      **del:** 07/10/2023

**Presentata da:** Badiani Sergio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 90 - Particella 1905

Foglio 90 - Particella 1856

Foglio 90 - Particella 1858

Foglio 90 - Particella 1942

**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 area in zona diramazione via Braga. Si chiede che per tale area sia valutata la possibilità di realizzare spazi sportivi privati e/o privati con convenzione, con relativa quota di parcheggi e contestuale realizzazione delle opere idrauliche eventualmente necessarie.

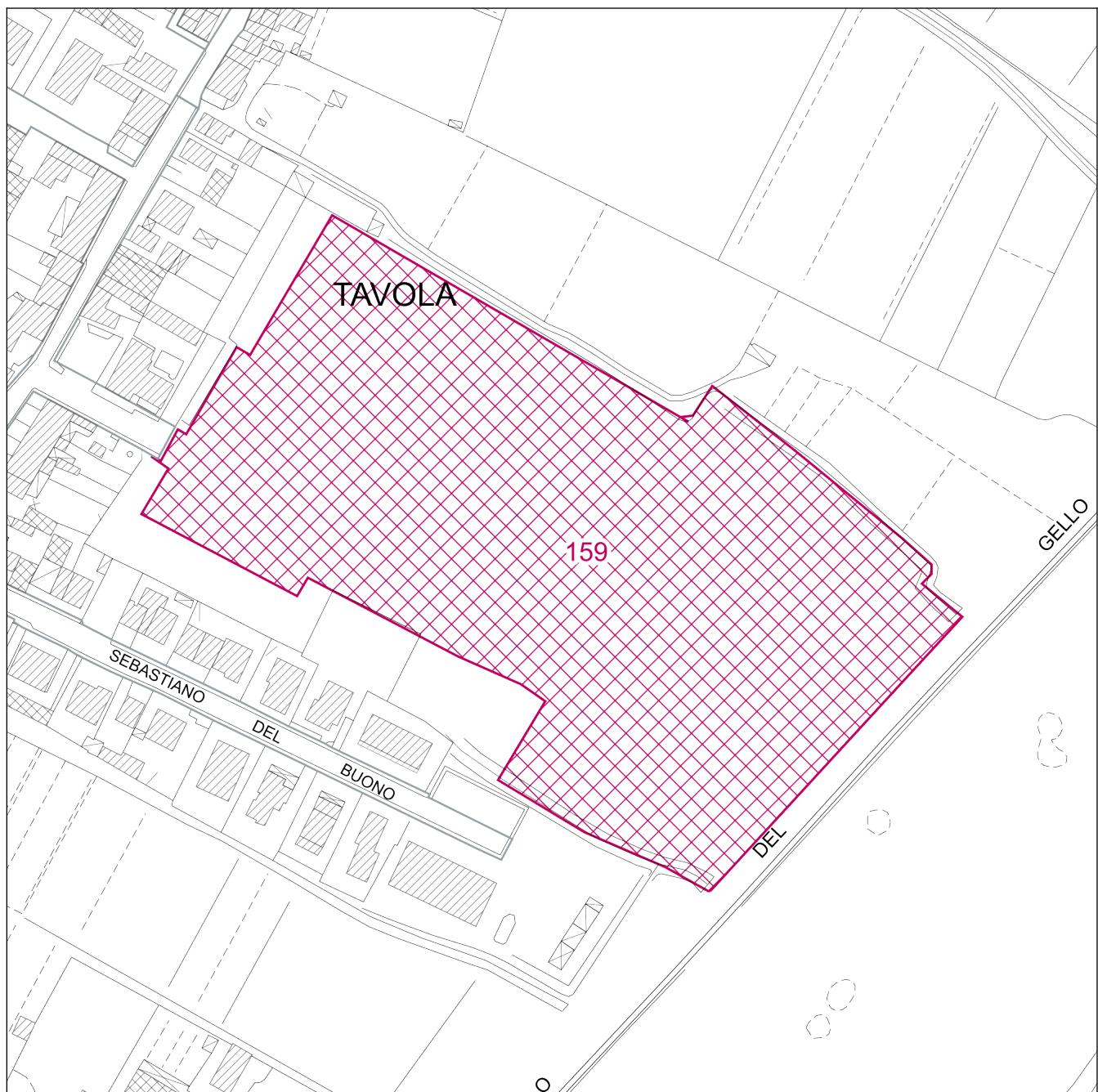
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 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: 160

P.G.: 222408      del: 09/10/2023

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Riferimenti catastali:

Foglio 74 - Particella 338

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 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce all'immobile situato in Via Marengo n.36 - Via Alessandria - Via Verona; di proprietà della società "Karisma s.r.l.". All'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile oggetto della presente risulta distinto nel Foglio di mappa 74 Particella 338 classificato dal Piano Strutturale come "produttivo tipologico". Il richiedente ritendo che i tre capannoni disposti su un unico piano fuori terra rivestano un valore basso, chiede che alla scheda n. 20 della tavola QC\_AI\_19\_B siano classificati con "valore basso" i tre capannoni posti tergalmente all'edificio principale pluripiano aventi accesso da Via Marengo.

Controdeduzione tecnica:

L'individuazione del complesso in oggetto quale elemento patrimoniale della struttura insediativa "Edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico" non rappresenta un vincolo diretto sugli immobili individuati ma risponde ai contenuti degli artt. 3, 5 e 6 della LR 65/2014, in ottemperanza dei quali il Piano strutturale individua il proprio statuto, costituito da elementi patrimoniali, quali componenti identitarie della città di Prato e invarianti strutturali, ovvero i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti suddette.

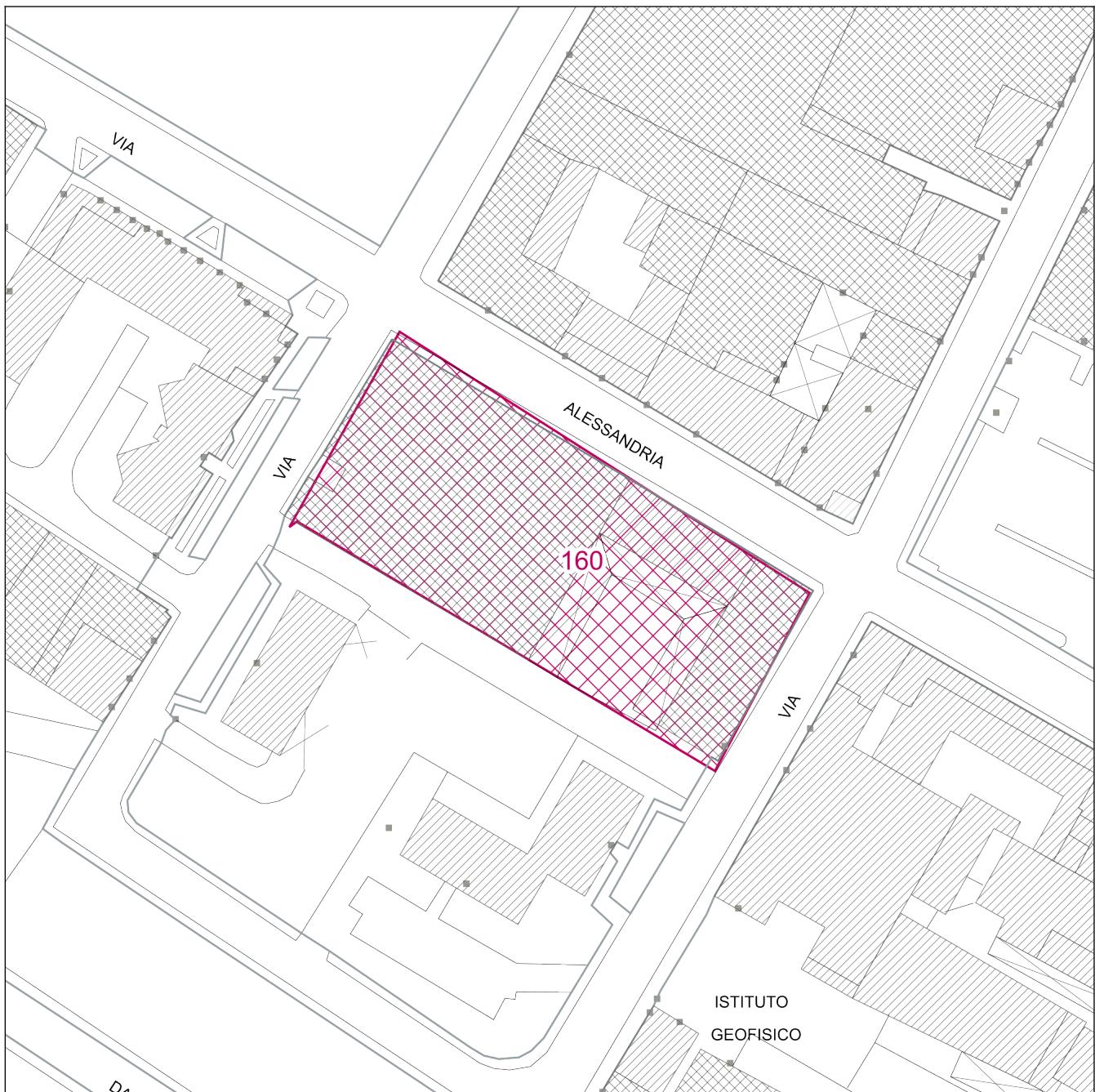
I complessi qualificati come "produttivo tipologico" presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici di particolare valore testimoniale, che hanno portato alla nascita dell'immaginario collettivo di Prato quale città fabbrica, con la costituzione di "zone dense", che quindi rappresentano, quando ancora esistenti, i capisaldi dell'espansione urbanistica.

L'edificio oggetto dell'osservazione di cui si chiede la modifica nella scheda di quadro conoscitivo presenta effettivamente un impianto a corte e un impianto seriale ben leggibile e conservato, pertanto non si rileva motivazioni per accogliere la richiesta dell'osservante.

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: 161

P.G.: 223330      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 82 - Particella 393

**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 oggetto di osservazione ha una superficie pari a 2.250 mq con accesso da via Guittone d'Arezzo e viene classificata dal Piano Strutturale come Ambiti Periurbani. Questa classificazione date le esigue dimensioni e il fatto che confina con aree densamente edificate la si considera non consona con stato dei luoghi.

Per quanto esposto viene richiesto che per le caratteristiche che gli appartengono, l'area in oggetto possa essere funzionale ad attuare interventi di rigenerazione urbana sui margini urbani, pertanto si chiede che il lotto oggetto di istanza sia incluso nel Territorio Urbanizzato,

**Controdeduzione tecnica:**

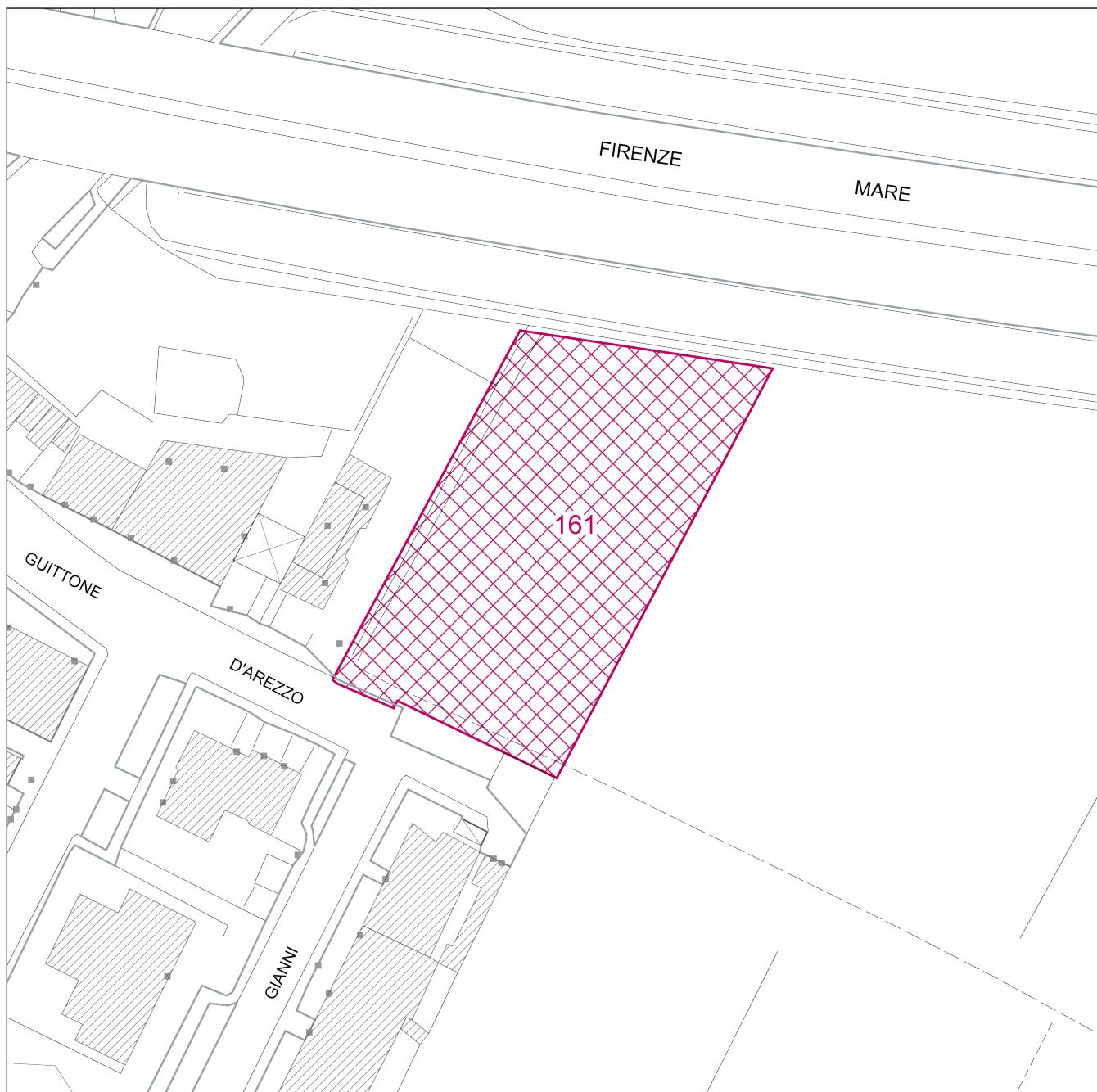
A fronte della situazione riscontrata si ritiene che l'area in oggetto sia stata correttamente classificata fra gli Ambiti Periurbani, definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art.32 delle NTA .

L'area in oggetto non ha pertanto le caratteristiche per essere inserita in territorio urbano, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 65/2014, pertanto la richiesta risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** 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:** 162

**P.G.:** 223428      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Santi Matteo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 41 - Particella 1702

**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 oggetto della presente osservazione è situata nella zona Ovest di Prato tra la declassata e via Renzo degli Innocenti. Questa è classificata nel PS adottato come ambito periurbano e si richiede: "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. 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".

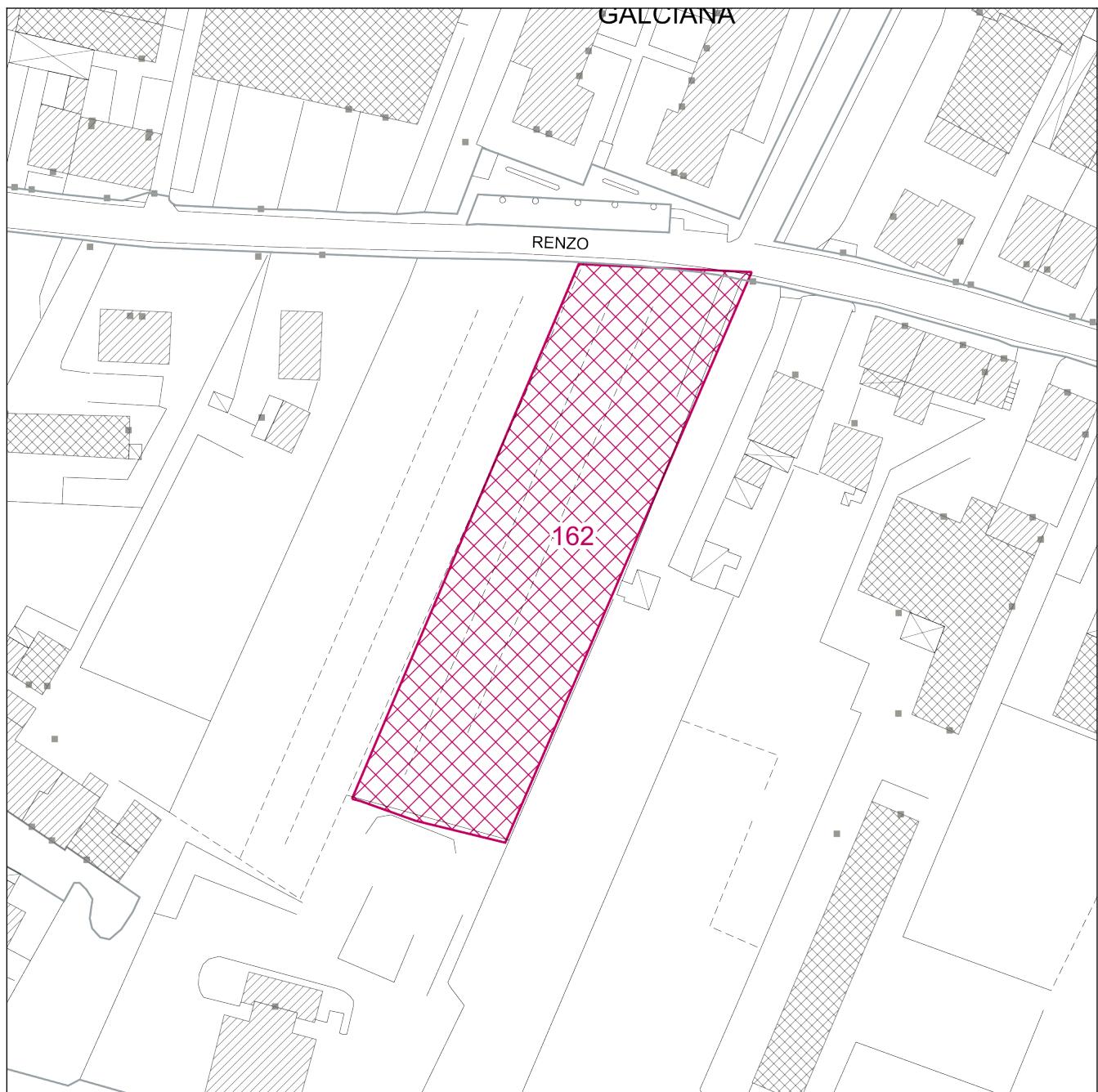
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 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: 163

P.G.: 222430      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Trebbi Fernanda

**In qualità di:** Privato cittadino

#### Riferimenti catastali:

Foglio 83 - Particella 43  
Foglio 83 - Particella 338  
Foglio 83 - Particella 532  
Foglio 83 - Particella 533  
Foglio 83 - Particella 2092  
Foglio 83 - Particella 2093  
Foglio 83 - Particella 2229  
Foglio 83 - Particella 2230  
Foglio 83 - Particella 2261  
Foglio 83 - Particella 2354  
Foglio 83 - Particella 2360

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

##### Quadro conoscitivo

QC\_AE\_3 - Carta della vegetazione  
QC\_AE\_4 - Elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

#### UTOE interessato dall'osservazione:

UTOE 3 - Mezzana - Le Fonti - Badie

#### Descrizione dell'osservazione:

Con la presente osservazione si richiede che l'area situata in località Grignano-Cafaggio, e censita al Catasto con F.83 e part. 43,338, 532, 2092, 2093, 2229, 2230, 2261, 2354, 2360 e altre, siano previsti i seguenti interventi:

- realizzare la viabilità lenta della tav. ST\_PP2 e del Piano Operativo in modo da connettere l'Utoe di riferimento e reintegrale la viabilità interpodereale,
- favorire l'aggregazione gestionale dei terreni agricoli
- permettere la realizzazione di struttura a servizio della mobilità lenta e dalla vendita di prodotti agricoli di filiera corta
- dotare l'asse autostradale di sottopassi campestri che favoriscano la mobilità di persone e animali
- realizzare fasce vegetazionali arboree su entrambi i lati della autostrada, adeguate a limitare la dispersione delle emissioni sonore e inquinanti.

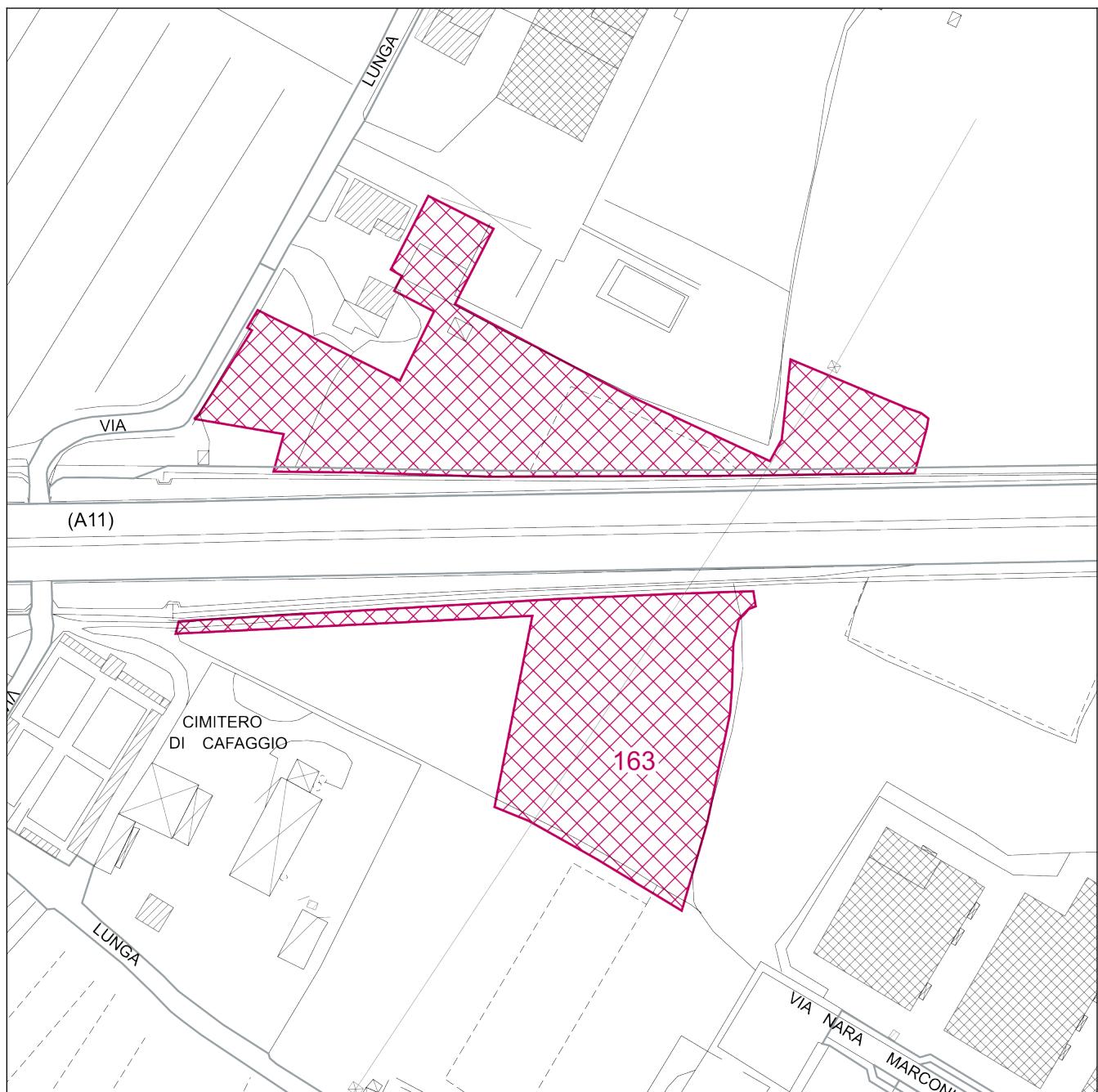
#### Controdeduzione tecnica:

Si rileva che, benchè coerenti con gli obiettivi statutari e strategici del presente Piano Strutturale e del Parco delle Piana, le richieste attengono ad aspetti realizzativi che esulano dalle competenze del presente strumento, in quanto riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli. Pertanto l'osservazione è 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:** 164

**P.G.:** 223696      **del:** 10/10/2023

**Presentata da:** Vannucchi Anna Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 59 - Particella 1688

Foglio 59 - Particella 1993

**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:**

Oggetto della presente osservazione sono tre particelle della superficie complessiva di circa 16207 mq ubicata tra viale Leonardo Da Vinci, via Traversa Pistoiese e via Alloro. Gli strumenti urbanistici inseriscono l'area all'interno del perimetro dell'UTOE 6, in territorio urbanizzato, zona omogenea B, con destinazione V1. Preme ricordare come nel Piano Secchi 2018/2019 tale area avesse una capacità edificatoria a completamento del comparto sud del Viale Leonardo Da Vinci. In tal senso viene rinnovata la disponibilità della proprietà di mettere a disposizione l'area ai fini di un'edificazione anche con funzioni di servizio e comunque con particolare spazio alla progettazione secondo criteri di sostenibilità ambientale. Si evidenzia inoltre la possibilità di creare un collegamento viario tra via Alloro e via Traversa Pistoiese.

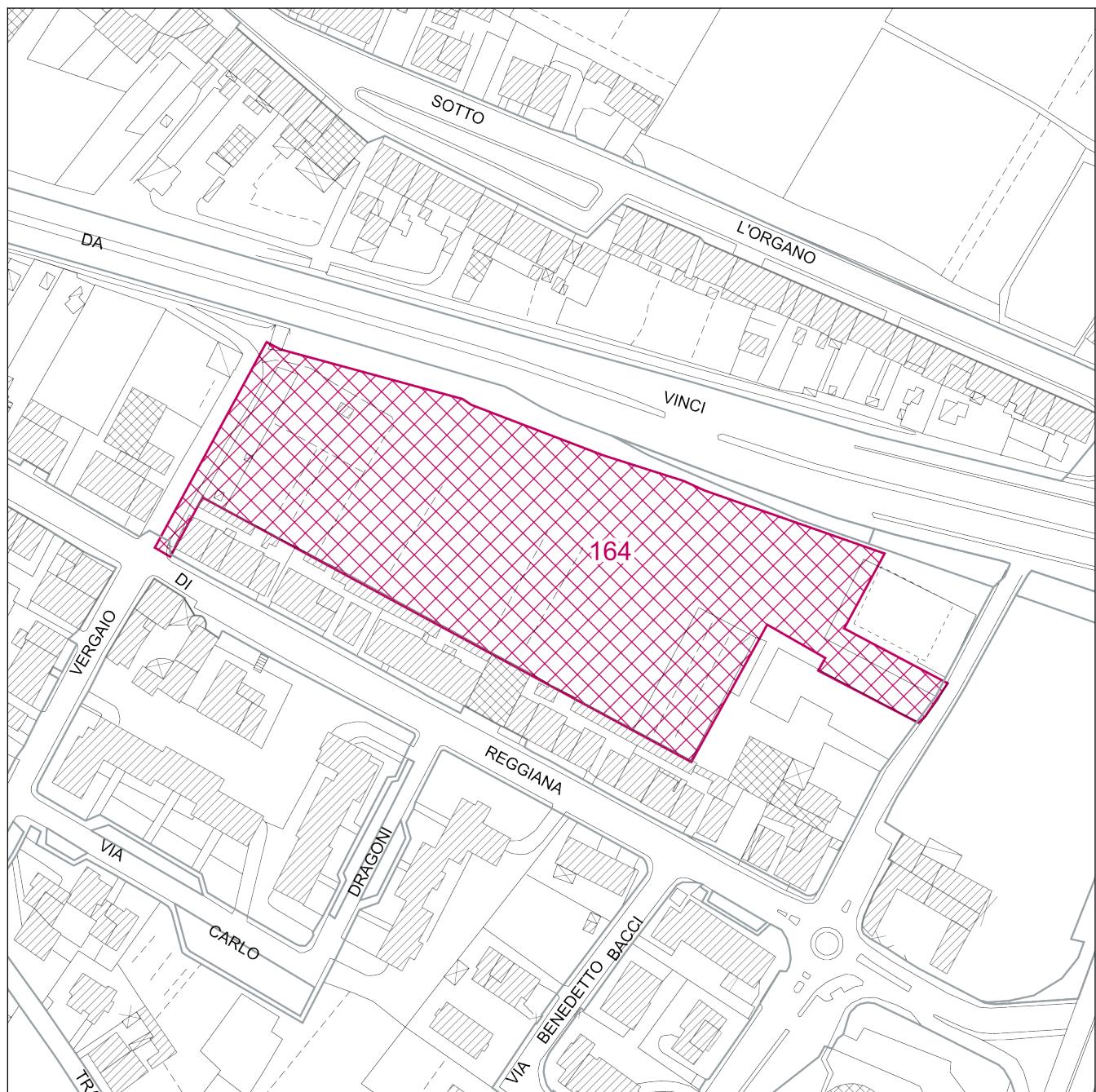
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 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:** 165

**P.G.:** 223711      **del:** 10/10/2023

**Presentata da:** Guarducci Giovanni

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 57 - Particella 2335

Foglio 57 - Particella 2334

Foglio 57 - Particella 2284

**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:**

Oggetto della presente osservazione sono tre particelle ubicate lungo la via Franco Vannetti Donnini e via Torcicoda, che attualmente il PO inserisce nella UTOE 5, all'interno del territorio rurale, zona omogenea E, paesaggi rurali PR.8, ambiti rurali AR.5. Il PS adottato inserisce dette porzioni territoriali all'interno del perimetro del territorio rurale in "ambiti di tutela delle aree perifluivali e delle aree umide" e "ambiti periurbani". Si ritiene che tale classificazione sia poco attinente all'attuale funzionalità dell'area in quanto se portata all'interno del territorio urbanizzato contribuirebbe ad un uso più idoneo dell'area, vista anche la vicinanza di ampi perimetri di territorio urbanizzato. Sarebbe plausibile una ridefinizione dell'area urbana in adiacenza delle abitazioni e degli immobili produttivi con la gestione di una porzione dello stesso per cessione ad usi pubblici. L'area in oggetto risulta essere ubicata in territorio rurale tutelato dalla previsione del Parco Agricolo della Piana come "area di frangia urbana da riqualificare".

**Controdeduzione tecnica:**

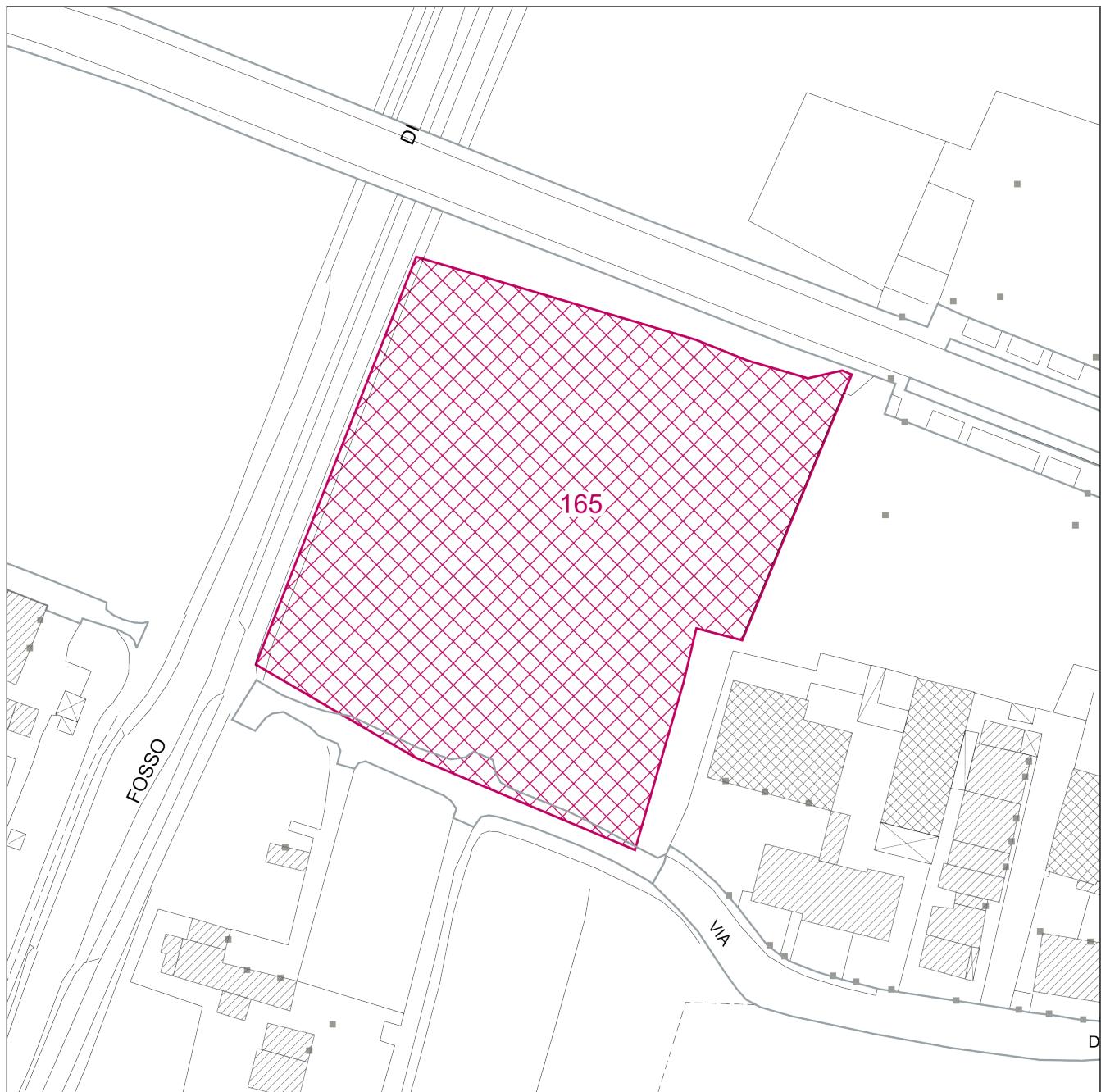
A fronte di ulteriori valutazioni l'ufficio ritiene corretta la scelta effettuata dal PS che mantiene in tal modo inalterato il rapporto tra le aree urbane e agricole di margine, impedendo la saldatura delle aree urbane esistenti evitando la creazione di nuove frange urbane.

Nello specifico l'immediata prossimità con il fosso di lolo giustifica maggiormente la scelta pianificatoria che inserisce dell'area negli ambiti perifluivali, salvaguardando in tal modo l'intorno fluviale e garantendo una continuità di tipo ecologico e paesaggistico. Detto ciò l'osservazione è da considerarsi 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: 166

P.G.: 223719      del: 10/10/2023

Presentata da: Boganini Gabriella

In qualità di: Privato cittadino

Riferimenti catastali:

Foglio 32 - Particella 324

Foglio 32 - Particella 6

Foglio 32 - Particella 219

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:

L'osservazione di riferisce ad un'area lungo la via Pistoiese, che attualmente il Piano operativo inserisce nel perimetro della UTOE 8 all'interno del territorio urbanizzato, destinazione V1. Il PS adottato inserisce dette porzioni territoriali all'interno del territorio rurale in "ambiti di tutela delle aree perifluiviali e delle aree umide". Si ritiene che detta previsione di Piano risulta poco attinente alla funzionalità dell'area che, se mantenuta in territorio urbano, contribuirebbe ad una rivalutazione del territorio e soprattutto ad una maggiore utilità dell'area rivolta anche all'interesse pubblico. Si chiede di ricondurre l'area in territorio urbano al fine di implementare la fruibilità dell'area stessa con la realizzazione della stazione ferroviaria di Mazzone e locali a servizio sia della stazione che dell'area produttiva commerciale e abitativa circostante. Ad ulteriore rafforzamento di tale richiesta si evidenzia che l'area in oggetto, seppur non edificata, risulta non far parte di un sistema ambientale omogeneo, in quanto perimettrata a sud dalla ferrovia, a nord da via Pistoiese, a est dall'abitato di Mazzone e ad ovest dall'area industriale di Montemurlo.

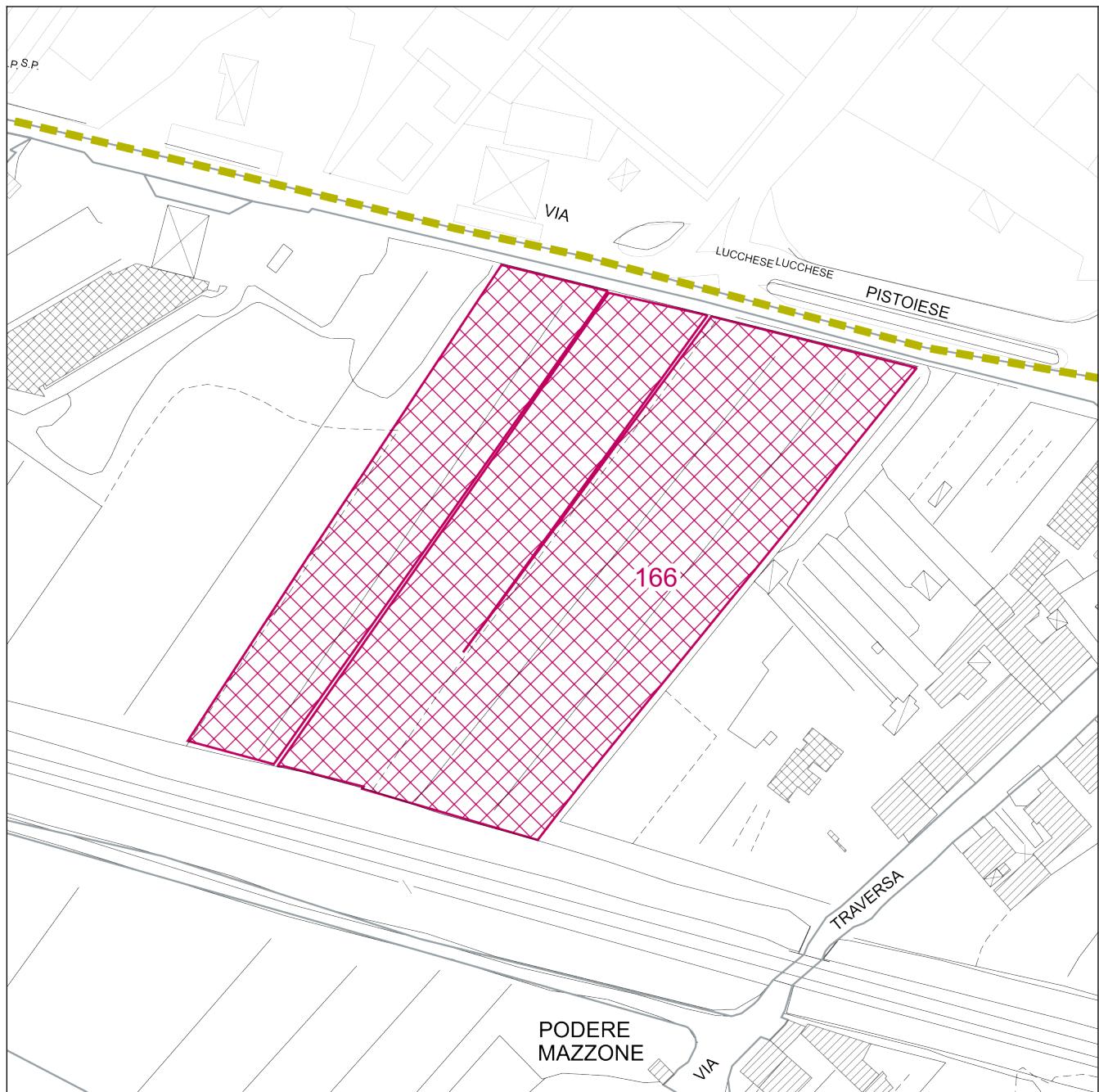
Controdeduzione tecnica:

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 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:** 167

**P.G.:** 223728      **del:** 10/10/2023

**Presentata da:** Boganini Paola

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 32 - Particella 6

**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:**

L'osservazione è identica alle osservazioni n.166 con PG 223719 e n. 168 con PG 223732.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica alle osservazioni n.166 con PG 223719 e n. 168 con PG 223732.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno



**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:** 168

**P.G.:** 223732      **del:** 10/10/2023

**Presentata da:** Boganini Marcella

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 32 - Particella 19

**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:**

L'osservazione è identica alle osservazioni n. 166 con PG n. 223719 e n. 167 con PG 223728.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica alle osservazioni n. 166 con PG n. 223719 e n. 167 con PG 223728.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno



**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:** 169

**P.G.:** 224402      **del:** 11/10/2023

**Presentata da:** Giommaroni Massimo

**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 12 - Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

Con la presente osservazione il tecnico integra la propria carta di identità. Si riferisce all'osservazione n. 134 con PG n. 222465.

**Controdeduzione tecnica:**

Con la presente osservazione il tecnico integra la propria carta di identità. Si riferisce all'osservazione n. 134 con PG n. 222465.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Nessuno



**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:** 170

**P.G.:** 225006      **del:** 11/10/2023

**Presentata da:** Chiesa Loretta

**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:**

L'osservazione è identica alla n. 94 con P.G. n. 222374 e alla n.177 P.G. 233161 del 20/10/2023.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica alla n. 94 con P.G. n. 222374 e alla n.177 P.G. 233161 del 20/10/2023.

**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: 171

P.G.: 226272      **del:** 12/10/2023

**Presentata da:** Giommaroni Massimo

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

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:**

Con la presente osservazione il tecnico integra l'osservazione n. 126 con PG n. 222445 allegando le procure dei proprietari.

**Controdeduzione tecnica:**

Trattandosi di integrazione documentale, l'osservazione si ritiene non pertinente.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente



# 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: 172

P.G.: 227086      **del:** 13/10/2023

**Presentata da:** Cappelli Caterina

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 21 - Particella 1491

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

ST\_PP\_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno per cui vengono presentate le osservazioni, è posto in Via Gennaro Coppola, (UTOE7) in una zona dotata di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria, le osservazioni non riguardano l'intera particella ma solo una porzione, la parte attestante la via Coppola e precisamente quella parte che nel Piano Strutturale vigente rientra nel territorio urbanizzato. Lo si può considerare un terreno di frangia del territorio urbano, pertanto si richiede che la porzione evidenziata nell'allegato possa essere inserita nel territorio urbanizzato, e tolta dal territorio agricolo dal Parco della Piana. Le motivazioni per cui si richiede l'inserimento della porzione terreno identificata al foglio 21 particella 1491, nel territorio urbano è che essendo prospiciente la strada ed essendo in un contesto urbanizzato e abitativo, tale porzione possa essere adibita a verde per attrezzature sportive private, destinazione attuale nel Piano Operativo, o comunque destinata a funzioni a servizio della collettività e del quartiere.

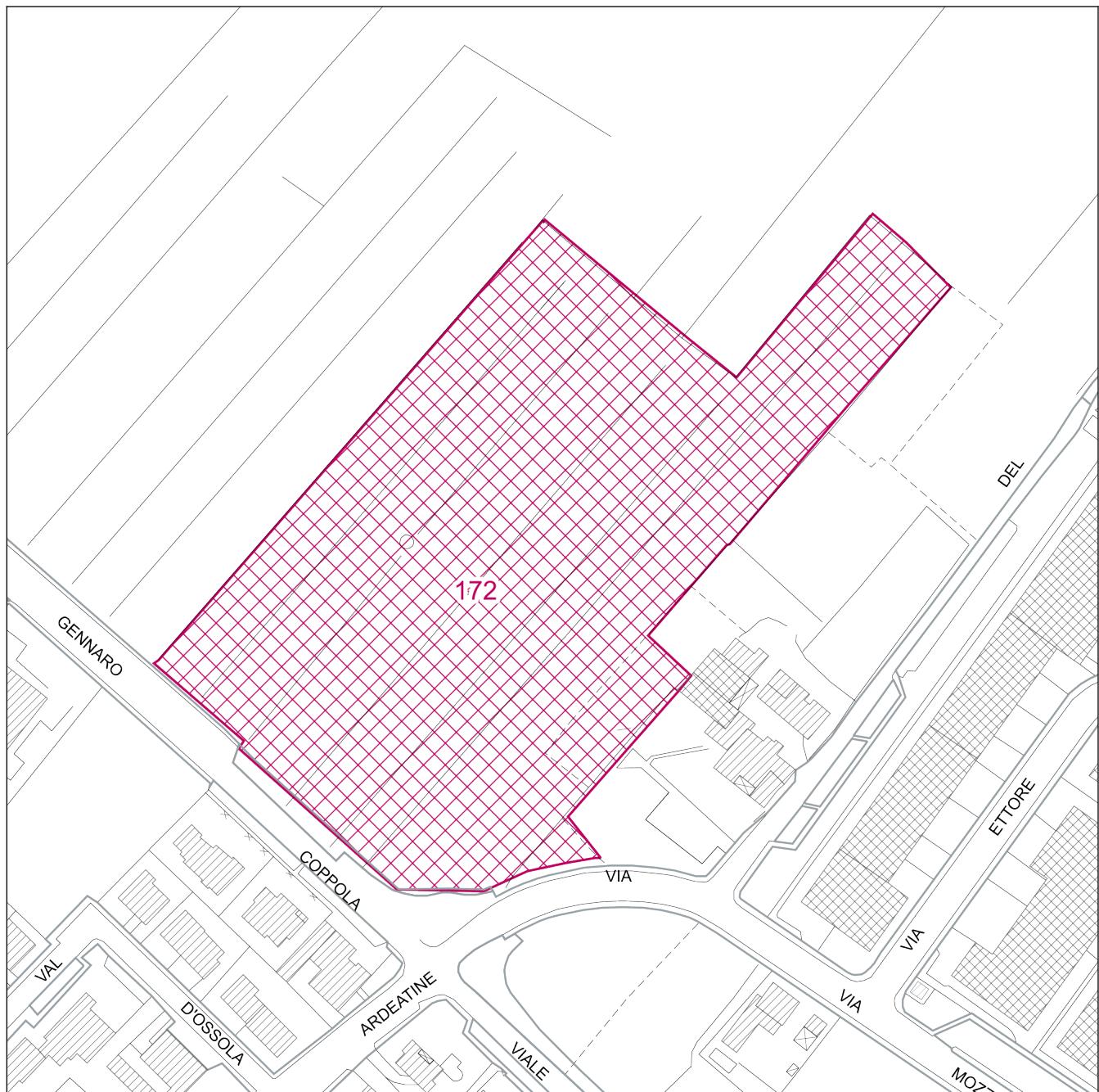
**Controdeduzione tecnica:**

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 perifluivali 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:** 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:** 173

**P.G.:** 228722      **del:** 16/10/2023

**Presentata da:** Perugi Stefano

**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 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Con la presente osservazione il tecnico inoltra la documentazione fotografica riferita all'osservazione N. 89 con PG n. 222366.

**Controdeduzione tecnica:**

Nessuna

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno



# 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: 174

P.G.: 227083      **del:** 13/10/2023

**Presentata da:** Cappelli Caterina

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 21 - Particella 38

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

ST\_PP\_1 - Il sistema agroambientale del Parco agricolo della Piana

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno per cui vengono presentate le osservazioni, è posto in Via Gennaro Coppola, (UTOE7) in una zona dotata di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria, le osservazioni non riguardano l'intera particella ma solo una porzione, la parte attestante la via Coppola e precisamente quella parte che nel Piano Strutturale vigente rientra nel territorio urbanizzato. Lo si può considerare un terreno di frangia del territorio urbano, pertanto si richiede che la porzione evidenziata nell'allegato possa essere inserita nel territorio urbanizzato, e tolta dal territorio agricolo dal Parco della Piana. Le motivazioni per cui si richiede l'inserimento della porzione terreno identificata al foglio 21 particella 38, nel territorio urbano è che essendo prospiciente la strada ed essendo in un contesto urbanizzato e abitativo, tale porzione possa essere adibita a verde per attrezzature sportive private, destinazione attuale nel Piano Operativo, o comunque destinata a funzioni a servizio della collettività e del quartiere.

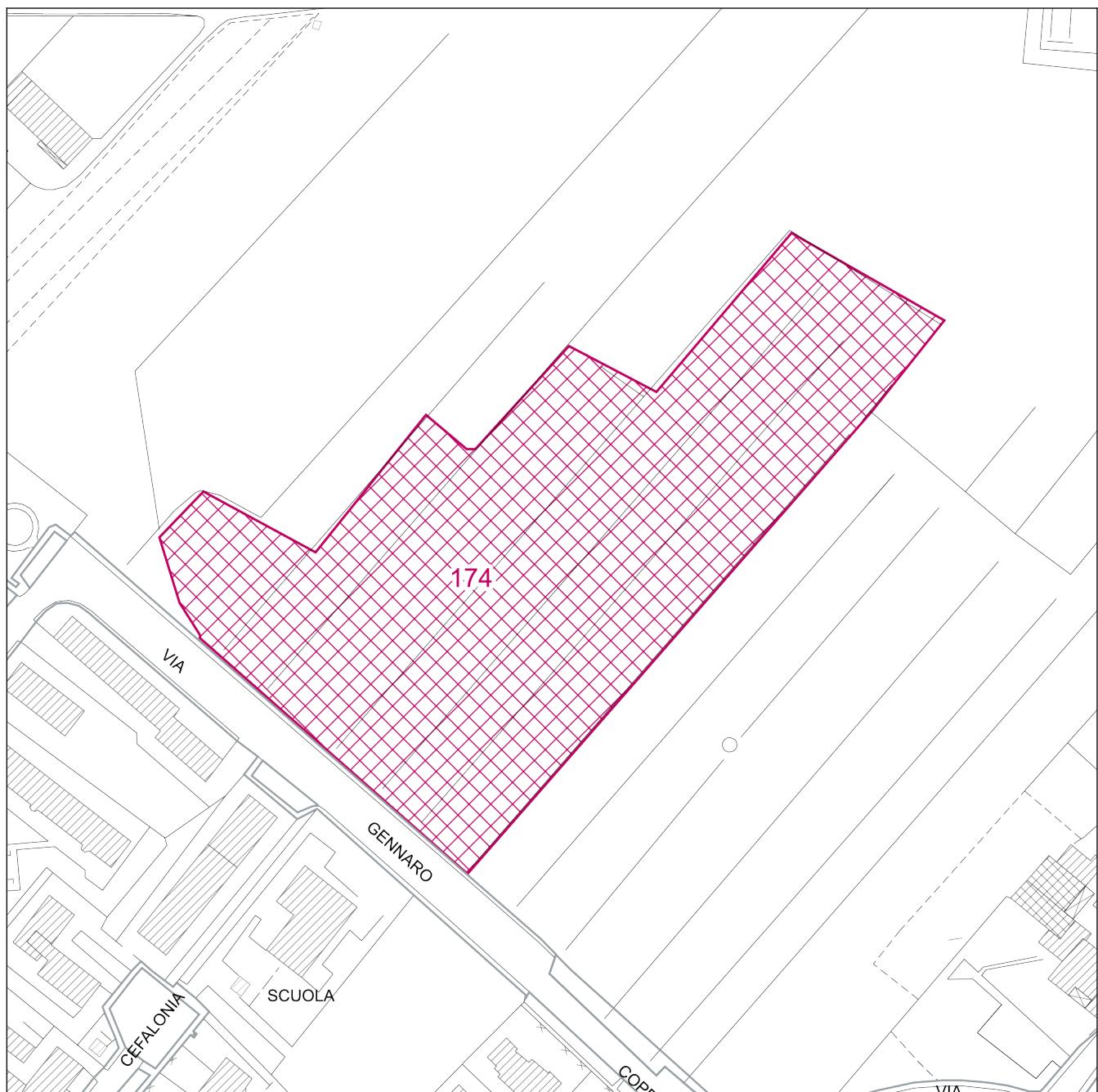
**Controdeduzione tecnica:**

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 perifluivali 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:** 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:** 175

**P.G.:** 224376      **del:** 11/10/2023

**Presentata da:** Giommaroni Massimo

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

**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:**

Con la presente osservazione il tecnico integra il proprio documento di identità. Si riferisce all'osservazione n. 126 con PG n. 222445.

**Controdeduzione tecnica:**

Nessuna

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno



# 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: 176

P.G.: 222382      **del:** 09/10/2023

**Presentata da:** Calamai Simone

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente comune di Montemurlo

**Riferimenti catastali:**

**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 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto la previsione numero 1 dell'Elaborato "Dp\_1\_1- Previsioni soggette alle Conferenza di Copianificazione" nella quale viene individuata come zona soggetta alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo di 10.000 mq di SE un'area libera a confine con il comune di Montemurlo, attualmente rurale. Si rileva che l'area svolge una importante funzione di filtro verde tra l'abitato esistente e lo svincolo della seconda tangenziale e non si ritiene opportuno prevedere la realizzazione di un insediamento produttivo in questa zona in prossimità degli edifici residenziali di via IV novembre e via Calatafimi del comune di Montemurlo.

Inoltre si rileva che l'area ha pericolosità da alluvioni frequenti molto elevata e elevata e non si ritiene corretta l'esclusione dell'area dal Parco agricolo della Piana e dall'ambito di tutela delle aree umide nell'elaborato "ST\_Disc\_1-Disciplina del territorio".

Si chiede pertanto che nel documento "Dp\_1\_1- Previsioni soggette alle Conferenza di Copianificazione" sia rivista la previsione inserendo una salvaguardia per gli isolati residenziali esistenti e le aree rurali situate in corrispondenza di essi.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è accolto riguardo alla richiesta che siano inserite norme di salvaguardia degli isolati residenziali esistenti, si fa presente che l'edificato residenziale a cui ci si riferisce nell'osservazione risulta già completamente circondato da edifici industriali già realizzati negli anni e ammessi dal comune di Montemurlo.

Inoltre si fa presente che nelle prescrizioni paesaggistiche della scheda di riferimento nell'elaborato "Dp\_1\_1- Previsioni soggette alle Conferenza di Copianificazione" si riportano le seguenti prescrizioni:

"La previsione della nuova area industriale, per preservare il varco della rete ecologica regionale, dovrà attestare il sedime edificato verso il perimetro occidentale dell'area e dovrà prevedere, per il trattamento delle aree pertinenziali a verde, il mantenimento della tessitura agraria presente nell'intorno.

La viabilità di distribuzione interna e le aree adibite a parcheggio pertinenziale dovranno essere caratterizzate dalla presenza di schermature verdi e alberature tali da configurare un miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi.

Eventuali elementi migliorativi ed adeguamenti volti a perseguire una maggiore coerenza con gli obiettivi declinati nei documenti del PIT saranno dettagliati in fase di definizione dell'Area di trasformazione del Piano Operativo, di convenzione urbanistica e progettazione esecutiva."

Pertanto si ritiene l'osservazione già soddisfatta.

**Accoglibilità:** Già soddisfatta

**Esito dell'osservazione:** Già soddisfatta



**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:** 177

**P.G.:** 233161      **del:** 20/10/2023

**Presentata da:** Chiesa Loretta

**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:**

L'osservazione è identica a quelle n. 94 con PG n. 222374 e n.170 con PG 225006.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica a quelle n. 94 con PG n. 222374 e n.170 con PG 225006.

**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:** 178

**P.G.:** 221533      **del:** 09/11/2023

**Presentata da:** Bertazzini Franco

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 29 - Particella 552

**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:**

L'osservazione è identica all'osservazione n. 64 con PG n. 221526.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione è identica all'osservazione n. 64 con PG n. 221526.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno



**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:** 179

**P.G.:** 252219      **del:** 16/11/2023

**Presentata da:** Doni Francesca

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 66 - Particella 753

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 4 - Calvana - Pietà - La Macine - La Querce

**Descrizione dell'osservazione:**

Porzione della particella 753 Fg.66 ricade erroneamente in territorio rurale, tuttavia trattasi di resede privato usato da sempre come giardino di pertinenza dell'immobile. Si allegano estratto catastale, foto attuali del giardino e foto d'archivio ( allegate alla concessione edilizia n. 257/86).

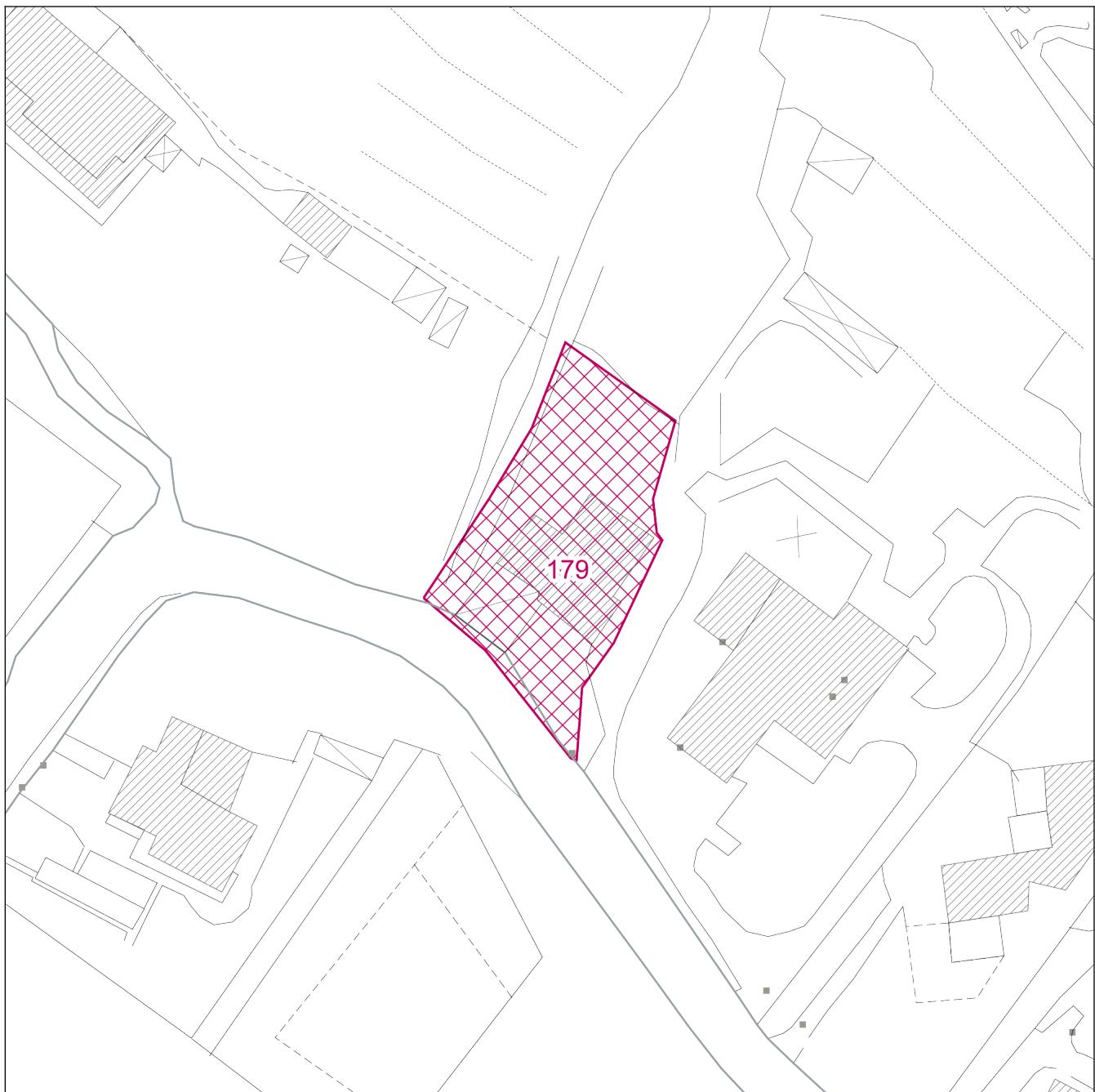
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile una lieve correzione del perimetro del territorio urbanizzato per adeguarlo allo 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 delle disposizioni del PS, stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

**Accoglitività:** 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:** 180

**P.G.:** 250345      **del:** 14/11/2023

**Presentata da:** Peralta Franco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 23 - Particella 3159

Foglio 23 - Particella 3160

Foglio 23 - Particella 3154

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

**Quadro conoscitivo**

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Il vigente strumento urbanistico ha classificato le p.lle di mia proprietà in un sub-sistema TL1- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale; sempre il vigente strumento urbanistico, ha classificato la p.lla 3157 di proprietà del Comune di Prato in un sub-sistema Avp verde attrezzato e parchi. Si chiede che possa essere modificata la destinazione urbanista della p.lla 3157 con una destinazione tale da poter essere accorpata alla propria abitazione e poter così addivenire ad un atto di permuta con il Comune di Prato.

**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

