

## **La strategia di sviluppo del territorio**

# **ARTICOLAZIONE DELLE UTOE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

## La definizione delle UTOE

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 92, comma 4, lett. a) della L.R. 65/2014, individua le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)** quali **ambiti omogenei con proprie caratteristiche identitarie, territoriali e paesaggistiche**.

Le UTOE del nuovo Piano Strutturale presentano una perimetrazione aggiornata rispetto ai precedenti strumenti urbanistici, 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.

Le UTOE, infatti, diventano lo strumento fondamentale per restituire **una visione attuale del territorio comunale su cui individuare e coordinare gli obiettivi di tutela, sviluppo e sostenibilità** entro ambiti complessi che meglio possano accogliere i successivi indirizzi urbanistici.

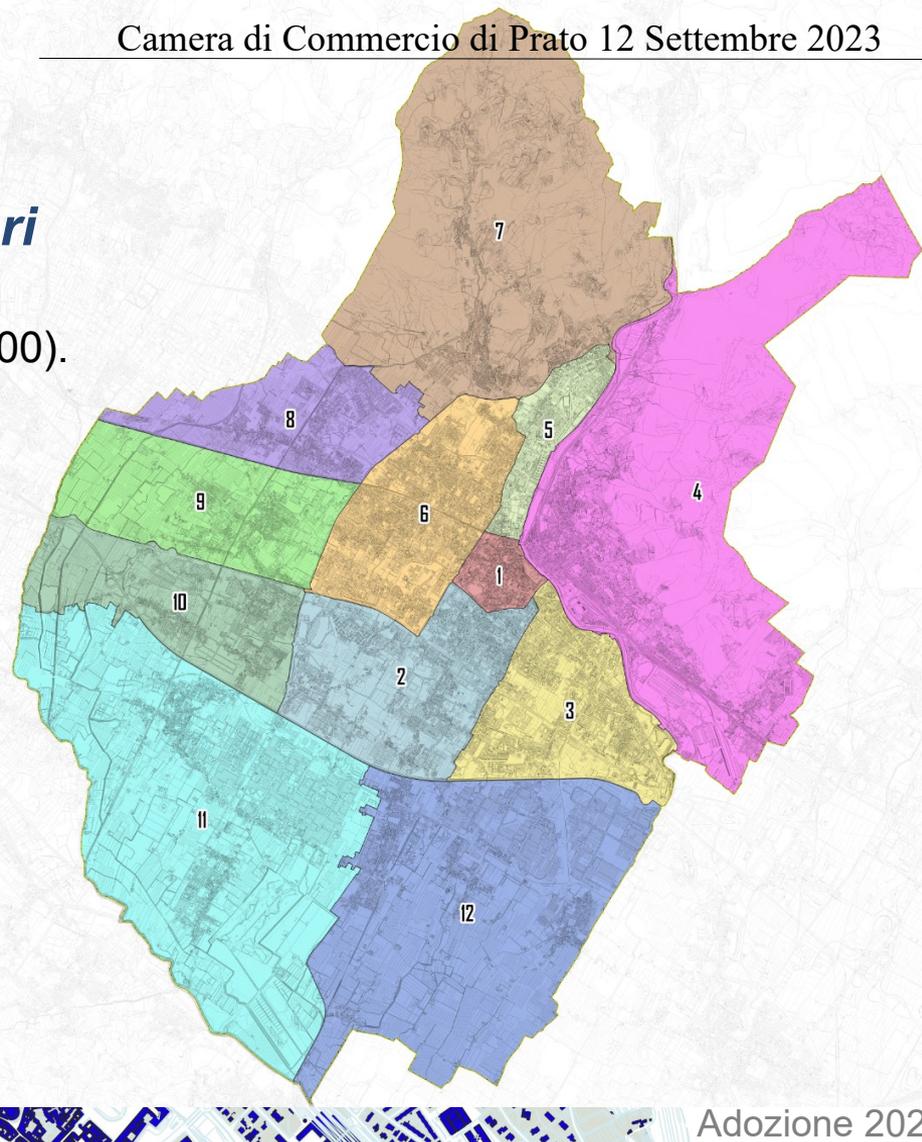


La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

## STR\_1- Unità Territoriali Organiche Elementari

Il Piano Strutturale individua le UTOE nell'elaborato  
STR\_1- Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:15.000).

-  UTOE 1  
Centro storico
-  UTOE 2  
Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto
-  UTOE 3  
Mezzana - Le Fonti - Badie
-  UTOE 4  
Calvana - Pietà - La Macine - La Querce
-  UTOE 5  
Coiano - Santa Lucia
-  UTOE 6  
Chiesanuova - San Paolo - Ciliani
-  UTOE 7  
Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti
-  UTOE 8  
Maliseti - Narnali - Viaccia
-  UTOE 9  
Capezzana - Galciana - Sant'Ippolito
-  UTOE 10  
Tobbiana - Vergaio - Casale
-  UTOE 11  
Iolo - Tavola
-  UTOE 12  
Fontanelle - Paperino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

**Riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie**

La nuova individuazione delle UTOE ha preso come riferimento alcuni tra gli elementi statutari individuati dal Piano Strutturale.

Innanzitutto, è stato fondamentale il **riconoscimento del carattere policentrico del sistema insediativo** e del sistema di **frazioni o paesi** che nonostante gli accrescimenti e le trasformazioni del sistema insediativo sono ancora **ben individuabili** e di cui resta ancora viva l'identità, ha messo in luce gli stretti rapporti intercorrenti tra la parte urbana di tali insediamenti e le porzioni rurali contermini.

Poi la struttura urbana centrale con **la presenza di un centro storico** di antica origine **circondato dalla cosiddetta "città densa"** – l'ambito denso e compatto di stabilimenti industriali, misti ad un tessuto residenziale, nato con il boom economico del secondo dopoguerra e con la conseguente crescita della popolazione – con le strette relazioni presenti tra queste porzioni territoriali, sia dal punto di vista percettivo che relazionale e funzionale



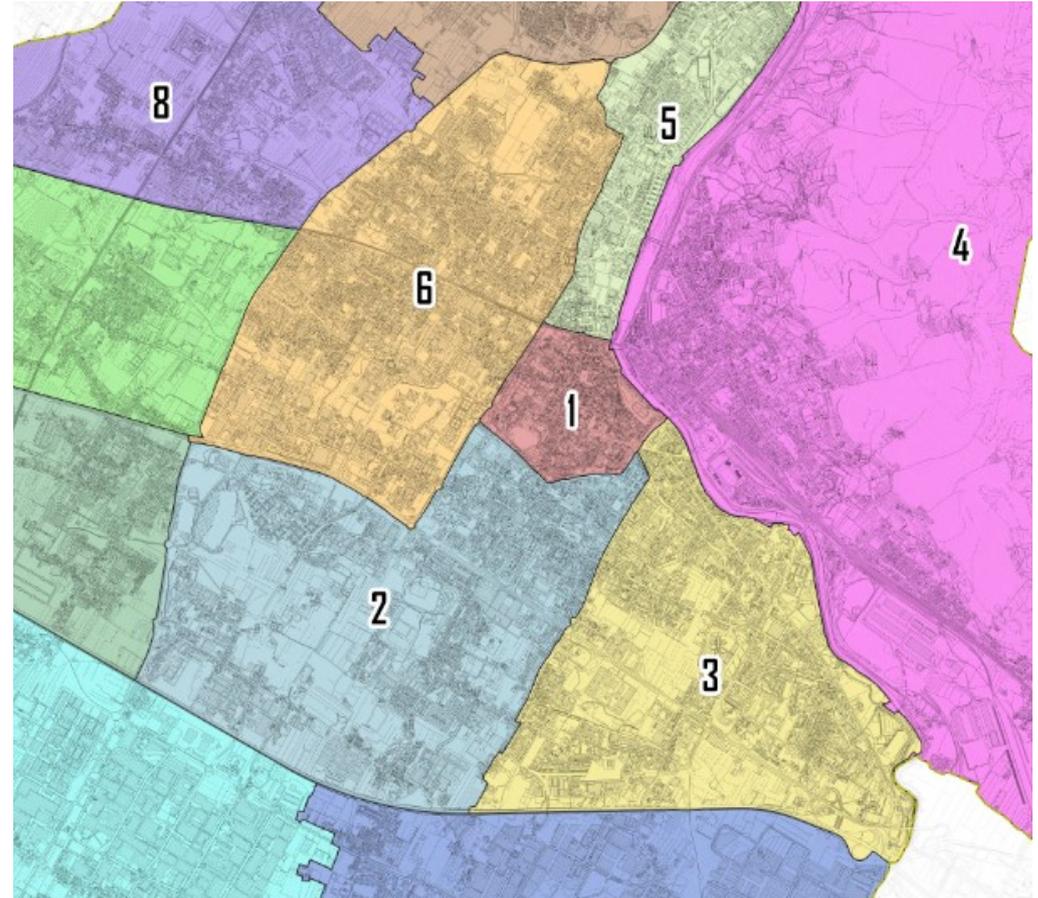
**Silvia Balli** – Ufficio di Piano del Comune di Prato

La strategia di sviluppo del territorio –

Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

**Riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie**

**Nella figura il centro storico circondato dalla “città densa” costituita dalle UTOE 2, 3, e 6**



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

**Riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie**

A differenza dei perimetri precedenti, infatti, il riconoscimento di questi elementi patrimoniali ha condotto:

- ad individuare il centro storico come Utoe a sé stante per la centralità del suo ruolo (UTOE 1) ,
- a mettere nella stessa utoe **aree della città densa con caratteri simili attorno al centro storico**, come l' UTOE 5 a nord, la 6 ad ovest, la 2 a sud e la 3 ad est),
- nelle aree più esterne ad individuare utoe che tenessero conto della **relazione tra alcune frazioni e la corrispondente porzione rurale** (come a titolo esemplificativo le UTOE 8, 9 e 10), talvolta anche fortemente caratterizzate dalla presenza della grande espansione produttiva (vd. UTOE 11 e 12).
- Nelle aree collinari, ad individuare **ambiti territoriali che valorizzassero le distinte peculiarità dei paesaggi agrari** e dei territori rurali collinari (Utoe 4 e 7)

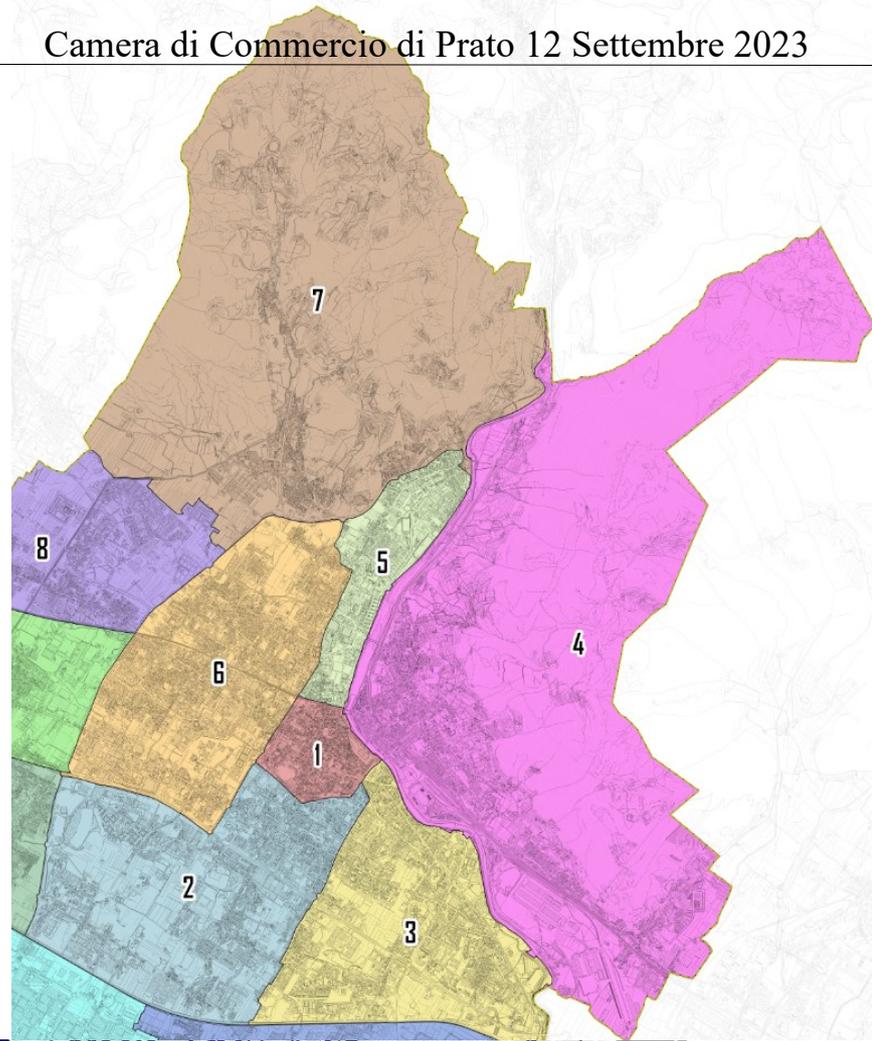
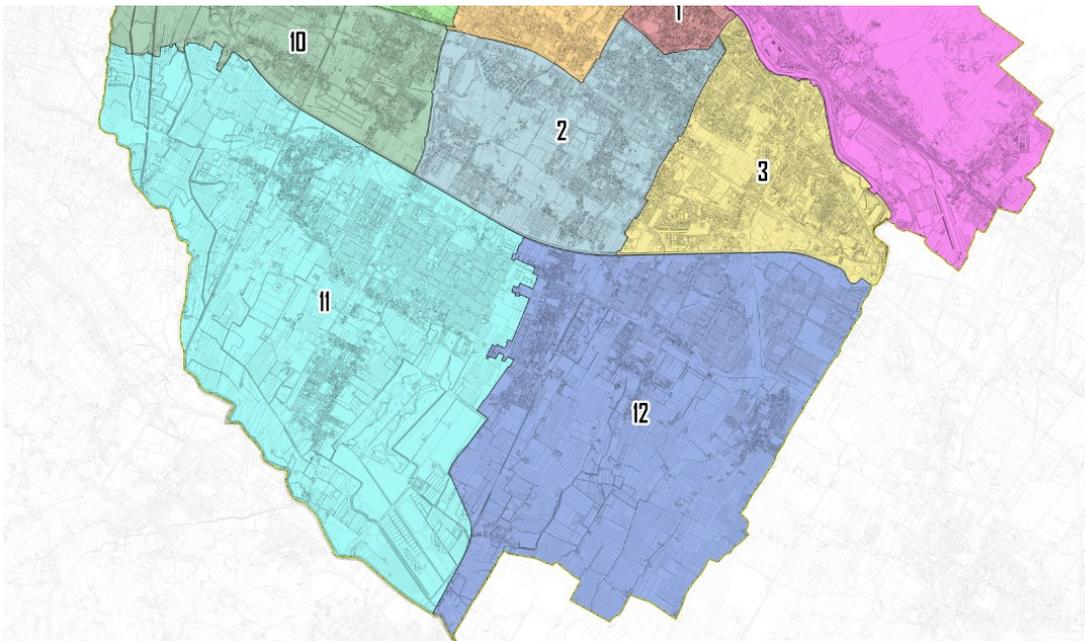


Silvia Balli – Ufficio di Piano del Comune di Prato

La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

**Nella figura a destra le UTOE collinari  
e nella figura sotto le UTOE della piana a  
sud, con le frazioni e i macrolotti.**

Camera di Commercio di Prato 12 Settembre 2023



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

**Riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie**

- infine, il **sistema infrastrutturale principale** costituito da :
  - l'autostrada Firenze-Mare e la declassata che suddividono il territorio in direzione est ovest,
  - la prima tangenziale che percorre la città da nord a sud
  - le linee ferroviarie in direzione Firenze Pistoia e verso Bologna

quali linee di separazione che dividono la città in comparti territoriali, spesso non comunicanti, che sono state utilizzate per la definizione di alcuni perimetri.



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

Il Piano Strutturale per ogni UTOE il PS indica:

- la **descrizione**;
- gli **obiettivi specifici** declinati in relazione alle regole statutarie individuate;
- gli **indirizzi per il Piano Operativo** funzionali all'attuazione delle strategie dello sviluppo sostenibile del territorio e per la qualità degli insediamenti ;
- le **previsioni esterne al territorio urbanizzato** assoggettate a Conferenza di copianificazione ;
- le **dimensioni massime ammissibili** dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato;
- il **fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche** calcolate in riferimento alla popolazione insediabile dal PS e nel rispetto del D.M. 1444/1968.



**Silvia Balli – Ufficio di Piano del Comune di Prato**

*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

## **I numeri del Piano - Il dimensionamento del Piano Strutturale**

Tra i contenuti dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale rientra il dimensionamento delle trasformazioni urbane con il quale sono individuate le **dimensioni massime sostenibili** dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato e riferite alle singole UTOE.

Il dimensionamento del Piano Strutturale è suddiviso in base alle categorie funzionali definite all'art. 99 della L.R. 65/2014:

1. residenziale;
2. industriale-artigianale;
3. commerciale al dettaglio;
4. turistica ricettiva;
5. direzionale e di servizio;
6. commerciale all'ingrosso e depositi.



## La strategia di sviluppo del territorio – Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

Codice UTOE 2 (1) Soccorso – Grignano – Cafaggio – San Giusto	COD_ENT = 100005UTOE2
	SIGLA_ENT = UTOE2

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di Se			mq di Se			mq di Se
	NE – Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c.6	R – Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	25.620	65.880	91.500		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	3.000	1.100	4.100	0	0	0	0
	0	<b>44.240</b>	44.240	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	4.000	41.700	45.700	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	8.600	23.320	31.920	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>41.220</b>	<b>176.240</b>	<b>217.460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO STRUTTURALE (5)	<b>2.691</b>
ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2022	28.858
<b>TOTALE ABITANTI UTOE</b>	<b>31.549</b>

**Silvia Balli – Ufficio di Piano del Comune di Prato****La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano**

STANDARD URBANISTICI	esistenti	in previsione
attrezzature collettive	172.302	18.559
istruzione di base	47.070	12.049
parcheggi pubblici e piazze	195.299	51.133
verde e attrezzature sportive	472.113	216.661
<b>TOTALI</b>	<b>886.784</b>	<b>298.402</b>
<b>TOTALE UTOE 2</b>	<b>1.185.186</b>	

STANDARD ATTUALI mq/abitante **28**STANDARD PREVISTI mq/abitante **38**

## La strategia di sviluppo del territorio –

## Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

Territorio Comunale	COD_ENT = 100005
---------------------	------------------

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq di Se			mq di Se		mq di Se	
	NE – Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c.6	R – Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	179.660	502.120	681.780		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	33.580	24.120	57.700	42.588	602	43.190	0
	0	<b>764.240</b>	764.240	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	14.380	316.490	330.870	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	11.660	5.900	17.560	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	31.930	211.840	243.770	16.600	0	16.600	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	21.580	21.580	16.000	0	16.000	0
	0	<b>406.000</b>	406.000	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>271.210</b>	<b>2.252.290</b>	<b>2.523.500</b>	<b>75.188</b>	<b>602</b>	<b>75.790</b>	<b>0</b>

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO STRUTTURALE (5)

**20.053**

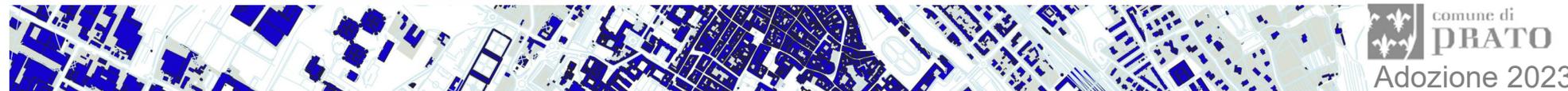
ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2022

**195.036**

**TOTALE ABITANTI UTOE**

**215.089**

NOTE



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

Dall'analisi dettagliata di quando previsto per le varie funzioni, si osserva che:

- la destinazione “**residenziale**” prevede un totale complessivo tra Nuova Edificazione e Riuso su tutto il territorio comunale di **681.780 mq di Se**.

Dal momento che, il Comune di Prato considera una dotazione di 34 mq di Se residenziale per ogni abitante insediabile, il nuovo Piano strutturale prevede **l'insediamento di circa 20.000 nuovi abitanti**.

Questo dato si mostra in linea con le stime di crescita proposte dall'Ufficio Statistica del Comune di Prato, che negli ultimi anni ha appunto registrato una crescita annuale della popolazione cittadina di circa 1.000 persone.



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

- gran parte delle trasformazioni in previsione del territorio comunale derivano, dall'**ambito del Riuso**, rispetto alle previsioni per la Nuova edificazione.
- Le funzioni per cui si prevede la maggior parte della Se sono le funzioni “residenziale”, “industriale-artigianale” e “commerciale all’ingrosso e depositi”.
- Nella categoria del riuso emerge la **previsione di intensificazione delle aree produttive esistenti** (indicata in rosso nella tabella) individuato come **“Ampliamenti dei tessuti produttivi pianificati correlati ad interventi di miglioramento ambientale”**.

Infatti risultano:

- 271.210 mq di Se totali da Nuova Edificazione contro i 2.252.290 mq di Se totali da Riuso;
- 179.660 mq di Se “residenziale” da Nuova Edificazione contro i 502.120 mq di Se “residenziale” da Riuso;
- 33.580 mq di Se “industriale-artigianale” da Nuova Edificazione contro i 788.360 mq di Se “industriale-artigianale” da Riuso;
- Nessun mq di Se “commerciale all’ingrosso e depositi” da Nuova Edificazione contro i 427.580 mq di Se “commerciale all’ingrosso e depositi” da Riuso.



*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

## Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato

Le ipotesi di trasformazione che impegnano nuovo suolo non edificato **all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato** hanno richiesto l'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014.

L'individuazione di tali aree è scaturita dalla volontà di confermare alcune previsioni presenti nel Piano Operativo vigente considerate ancora strategiche .



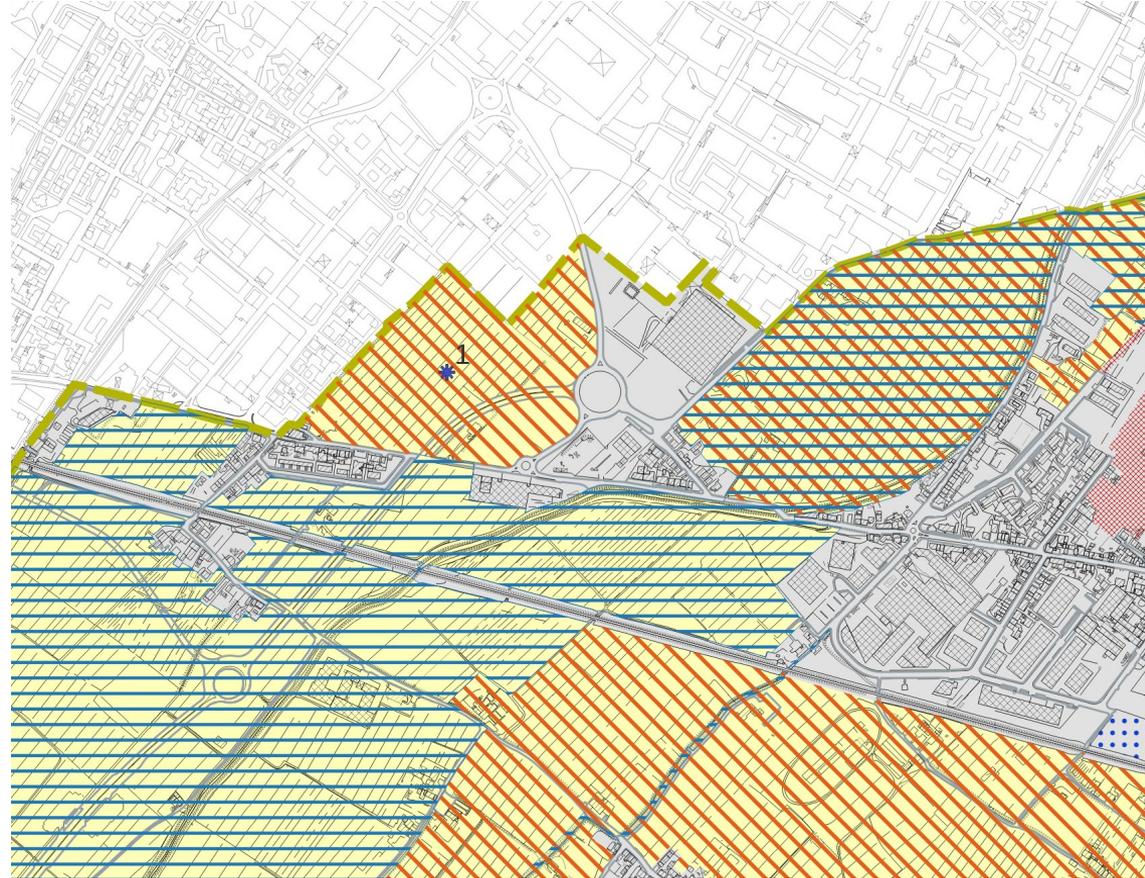
*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

Come esito della Conferenza di Copianificazione tenutasi in data 20 febbraio 2023, le ipotesi di trasformazione di seguito riportate e meglio esplicitate nell'elaborato *“All.a alla Disciplina di piano – Previsioni soggette alla Conferenza di Copianificazione di cui all’art.25 L.R. 65/2014”* in cui vengono recepite le evidenze emerse in sede di conferenza e declinate le prescrizioni ambientali e paesaggistiche.

- 1. Previsione produttiva a Mazzone – via delle Lame*
- 2. Area per attrezzature e servizi a lolo*
- 3. Area destinata a infrastrutture per la mobilità, produttivo, attrezzature e servizi a lolo*
- 4. Area industriale al Macrolotto 1-lolo*
- 5. Area di previsione per attrezzature a servizi in Via Barsanti - Via I Maggio*
- 6. Area di previsione per attrezzature, servizi e produttivo in via di Baciacavallo - via del Ferro*
- 7. Area di previsione a destinazione produttiva in loc. via del Lazzaretto – Autostrada A11*
- 8. Area di previsione a destinazione produttiva, commerciale, per attrezzature in via Porcile di sopra – via Berlinguer*
- 9. Area di previsione a destinazione produttiva, in via Lodz – Autostrada A11.*



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano



**1. Previsione produttiva a Mazzone – via delle  
Lame**

ST 40.000 mq

SE 10.000 mq

*DESTINAZIONE: Industriale, artigianale*



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

**2. Area per attrezzature e servizi a lolo**

ST 26.100 mq

SE nd mq

DESTINAZIONE: Industriale, artigianale

**3. Area destinata a infrastrutture per la mobilità, produttivo, attrezzature e servizi a lolo**

ST 70.600 mq

SE 10.000 mq

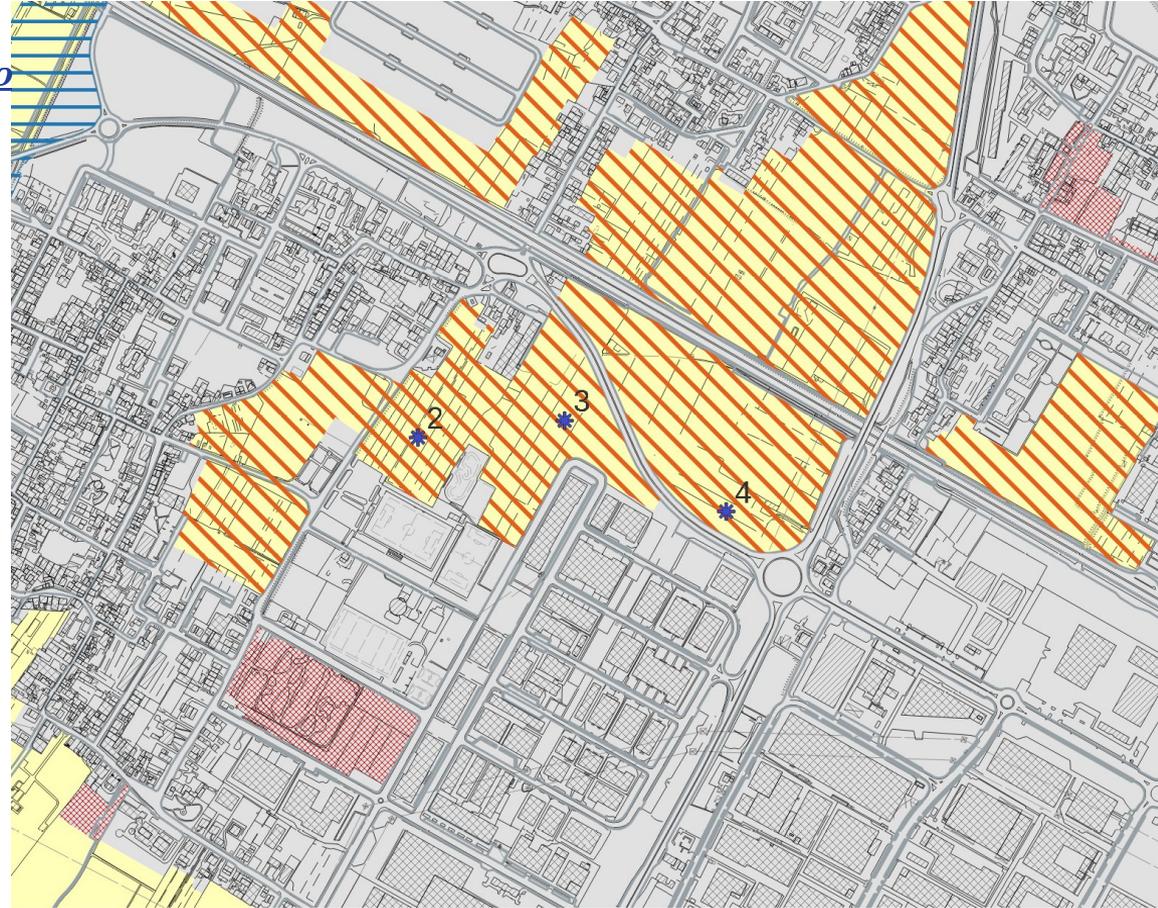
DESTINAZIONE: Industriale, artigianale, servizi e attrezzature, completamento mobilità

**4. Area industriale al Macrolotto 1-lolo**

ST 23.350 mq

SE 7.450 mq

DESTINAZIONE: Industriale, artigianale



**Silvia Balli – Ufficio di Piano del Comune di Prato**

**La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano**

**5. Nuovo complesso scolastico in via Barsanti - via I Maggio**

ST 5.000 mq

SE 3.000 mq

DESTINAZIONE: Attrezzature e servizi scolastici

**6. Area di previsione per attrezzature, servizi e produttivo in via di Baciacavallo - via del Ferro**

ST 55.600 mq

SE 8.340 mq

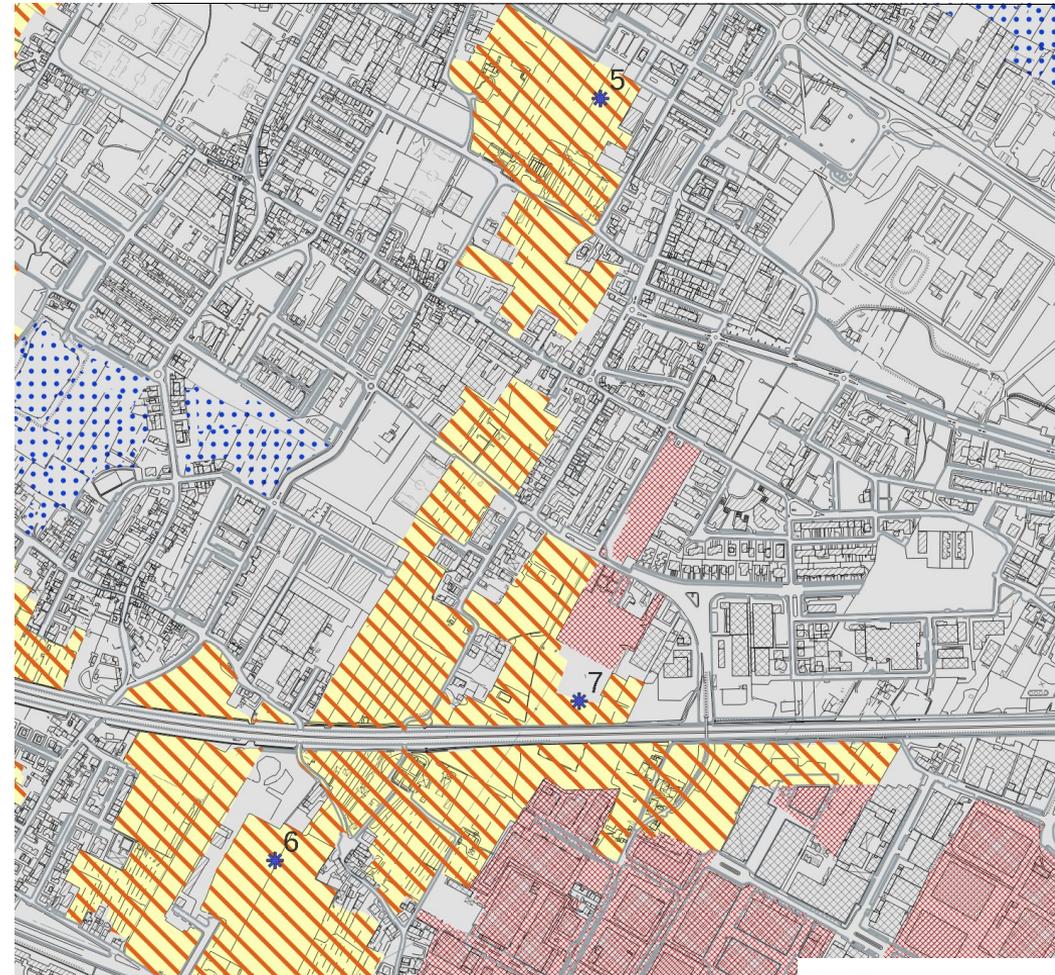
DESTINAZIONE: Industriale, artigianale, servizi e attrezzature

**7. Area di previsione a destinazione produttiva in loc. via del Lazzaretto – Autostrada A11**

ST 10.300 mq

SE 2.000 mq

DESTINAZIONE: Deposito mezzi,



**Silvia Balli** – Ufficio di Piano del Comune di Prato

*La strategia di sviluppo del territorio –*

*Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

**8. Hub dell'innovazione in via Porcile di sopra  
– via Berlinguer**

ST 230.000 mq

SE 35.000 mq

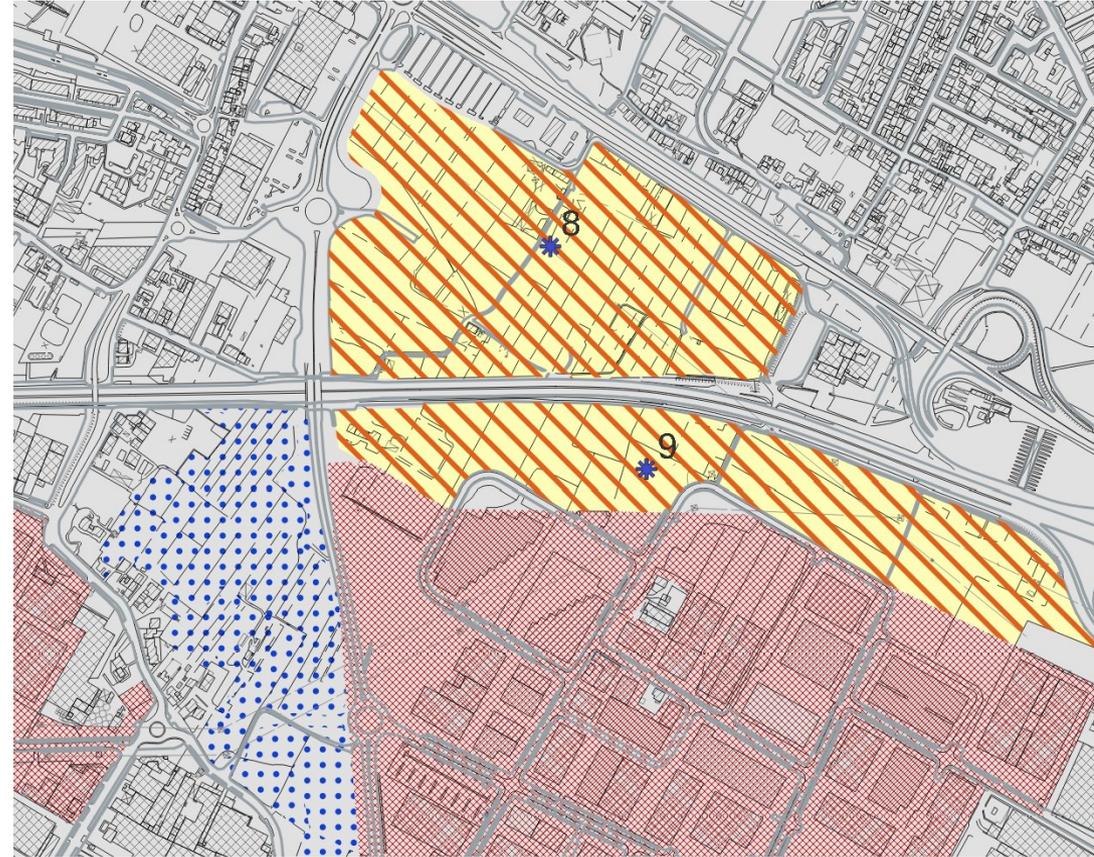
*DESTINAZIONE: Industriale e artigianale,  
Commerciale all'ingrosso, Direzionale,  
Attrezzature e servizi*

**9. Funzioni di servizio al Macrolotto2,  
in via Lodz – Autostrada A11.**

ST 140.000 mq

SE 2.000 mq

*DESTINAZIONE: Deposito automezzi, direzionale,  
parcheggi e servizi ecosistemici*



*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

## **I numeri del Piano -**

### **Il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale definisce i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE,

Tali quantità sono da considerarsi dei minimi inderogabili da tenere a riferimento per la pianificazione operativa.



*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

## **I numeri del Piano - Il dimensionamento del Piano Strutturale**

Alla luce del livello qualitativo e quantitativo di standard già conseguito e delle strategie promosse sul territorio, ***il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante.***

Tale quantità discende dalla volontà di garantire ambienti urbani di qualità e innalzare il benessere ambientale e i servizi di prossimità per la popolazione cittadina, promuovendo lo sviluppo dei differenti contesti urbani in un'ottica di miglioramento quantitativo e qualitativo.



La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano

STANDARD URBANISTICI	esistenti	in previsione
attrezzature collettive	1.297.968	103.554
istruzione di base	469.729	55.644
parcheggi pubblici e piazze	1.240.672	439.326
verde e attrezzature sportive	3.371.964	2.552.850
<b>TOTALI</b>	<b>6.380.333</b>	<b>3.151.374</b>
<b>TOTALE</b>	<b>9.531.707</b>	

STANDARD ATTUALI mq/abitante

30

STANDARD PREVISTI mq/abitante

44

Il territorio pratese offre nel complesso una quantità di standard esistenti già elevata, con un rapporto di circa 30 mq/abitante.

Considerando poi gli standard previsti e gli abitanti progressivamente insediabili dal Piano strutturale, il rapporto sale a 44 mq/abitante.

Inoltre, nella maggior parte delle UTOE risulta già soddisfatto anche il limite di 24 mq/abitante previsto dal Piano, ad eccezione dell'UTOE 6 "Chiesanuova – San Paolo – Ciliani", in cui però si arriva al superamento di tale valore con il calcolo degli standard in previsione.



*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

## **I numeri del Piano -**

### **Il dimensionamento del Piano Strutturale - SINTESI**

Nella Disciplina dei suoli del PIANO STRUTTURALE il territorio comunale è:

per circa 5789 ettari TERRITORIO RURALE

per circa 3972 ettari TERRITORIO URBANIZZATO

## **Consumo di suolo agricolo**

### **Nelle 9 aree in copianificazione si prevedono:**

- 7 aree private a destinazione produttiva e terziario per una quantità di Se ( superficie edificata) di 85.790 mq, con un consumo di suolo per aree fondiari di circa 170.000 mq ( 17 ettari), esclusi gli standard generati dagli interventi.

- 2 aree a standard per la realizzazione di una scuola media a Grignano, e l'ampliamento dell'impianto sportivo di loro



*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*

## **Consumo di suolo urbano**

Dal dimensionamento, all'interno del territorio urbanizzato, sono previste in totale 271.210 mq di SE di Nuova Edificazione, che approssimativamente possono generare un consumo di suolo di circa 270.000 mq .

Insieme a tali previsioni il PS prevede anche la realizzazione di 3.151.000 mq di standard in più che attraverso la perequazione potranno essere realizzati in forza della nuova edificazione prevista.

### **In sintesi:**

**si consumano 270.000 mq di superficie urbana per ottenere 3.151.000 mq di nuovi standard pubblici.**

Inoltre, per le strategie ambientali generali, le nuove aree fondiarie dovranno comunque garantire prestazioni ambientali alte, in similitudine al PO che prevede che minimo il 35% debba restare permeabile.



**Silvia Balli – Ufficio di Piano del Comune di Prato**

Camera di Commercio di Prato 12 Settembre 2023

*La strategia di sviluppo del territorio –  
Articolazione delle Utoe e dimensionamento del Piano*



