



comune di  
**PRATO**

**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:** 1

**P.G.:** 193093      **del:** 04/09/2023

**Presentata da:** Martini Claudio

Martini Mario

Reali Morena

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 59 - Particella 1349

Foglio 59 - Particella 1351

**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:**

Trattasi di appezzamento di terreno di superficie pari a 410 mq, ubicato nella frazione di Vergaio, attestante la via Reggiana, rappresentato al C.T. del Comune di Prato al Fg. 59, part. 1349-1351. L'area, sulla base dello strumento urbanistico in vigore, ricade all'interno dell'UTOE 5 – Ambito Urbano – zona omogenea B – Spazi aperti con alto indici di naturalità "V1". Le aree confinanti sono classificate come "Tessuti urbani a funzione mista TMS.1" e "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TL.1". Viene richiesto l'inserimento del lotto nei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TL.1, con la possibilità di edificare un immobile a destinazione residenziale.

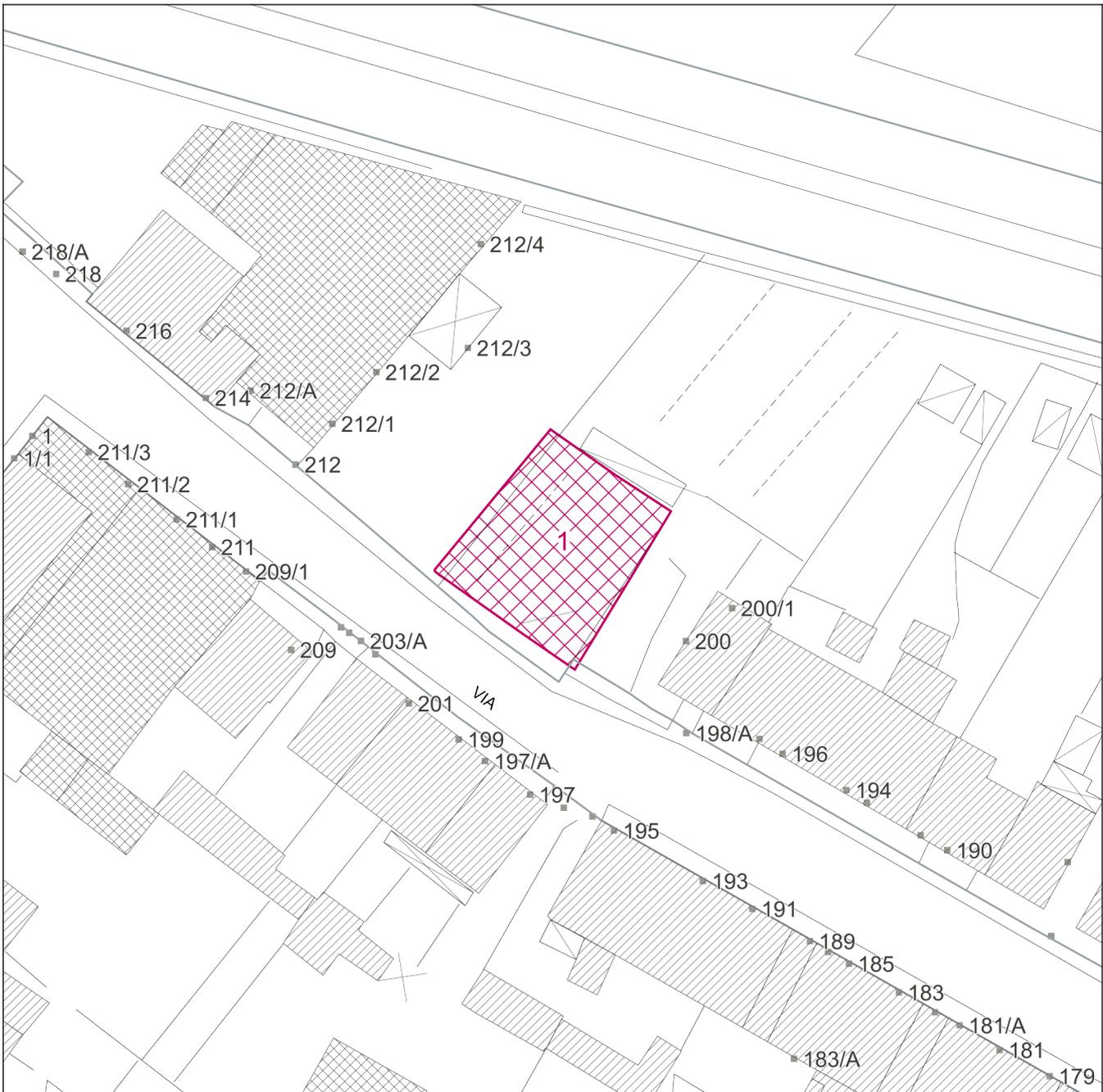
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 2

**P.G.:** 204622      **del:** 18/09/2023

**Presentata da:** Zhiwei Zhu

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 88 - Particella 85

**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'oggetto di osservazione è l'area rurale a sud del Fosso della Filimortura e inerente a via Brugnani. L'osservante rileva le caratteristiche di pericolosità idraulica alta evidenziate dalle tavole del PS e gli elaborati dell'uso del suolo. L'area in oggetto, nonostante sia classificata come "ambiti di tutela delle aree perifluviali e delle aree umide" nella "disciplina del territorio", presenta delle caratteristiche migliori per costruzioni edilizie rispetto alle aree rurali a nord del Fosso della Filimortura, che non rientrano in "ambiti di tutela". Inoltre le suddette aree presentano alcuni edifici a destinazione residenziale e connessioni viarie, che rendono la zona più visitabile e accessibile. Si ritiene che alla zona in oggetto possa essere assegnata una "disciplina del territorio" più dettagliata per favorire un migliore uso ed sviluppo edificatorio delle attività nella zona d'Ombrone.

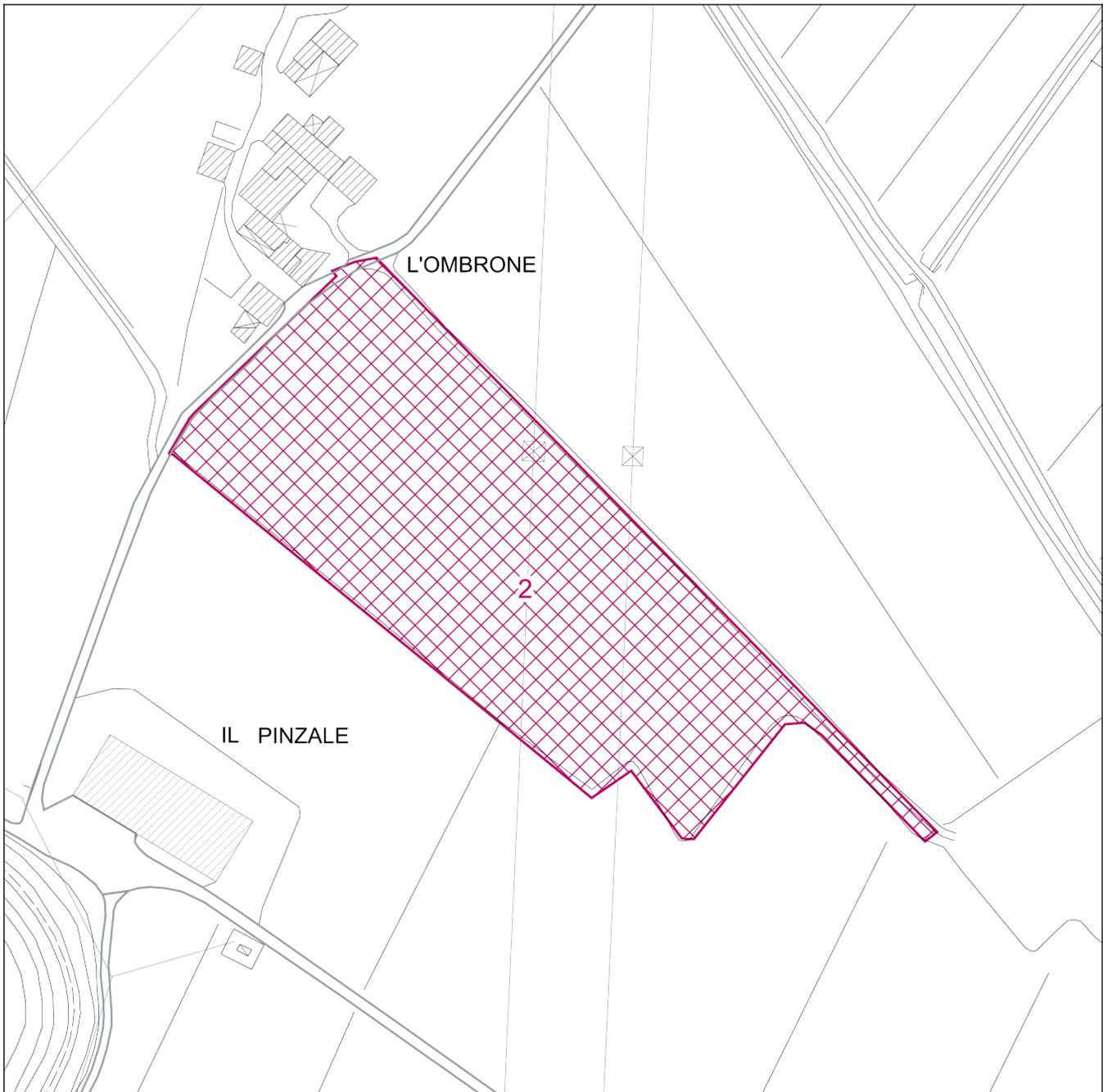
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 3

**P.G.:** 211866      **del:** 26/09/2023

**Presentata da:** Lapolla Aurelio

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 77 - Particella 1826

Foglio 77 - Particella 65

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreno di forma irregolare, individuato dal PS adottato in area rurale. Ad oggi il terreno risulta ineditato, incolto ed inutilizzato. Il terreno ha un accesso diretto da via Cava, in quanto prospiciente ad essa. Viene richiesto lo spostamento del perimetro del territorio rurale in modo da far rientrare il terreno in questione all'interno del territorio urbanizzato, in quanto trattasi di un lotto interstiziale posto tra edifici e situato in un' area urbanizzata di via Cava.

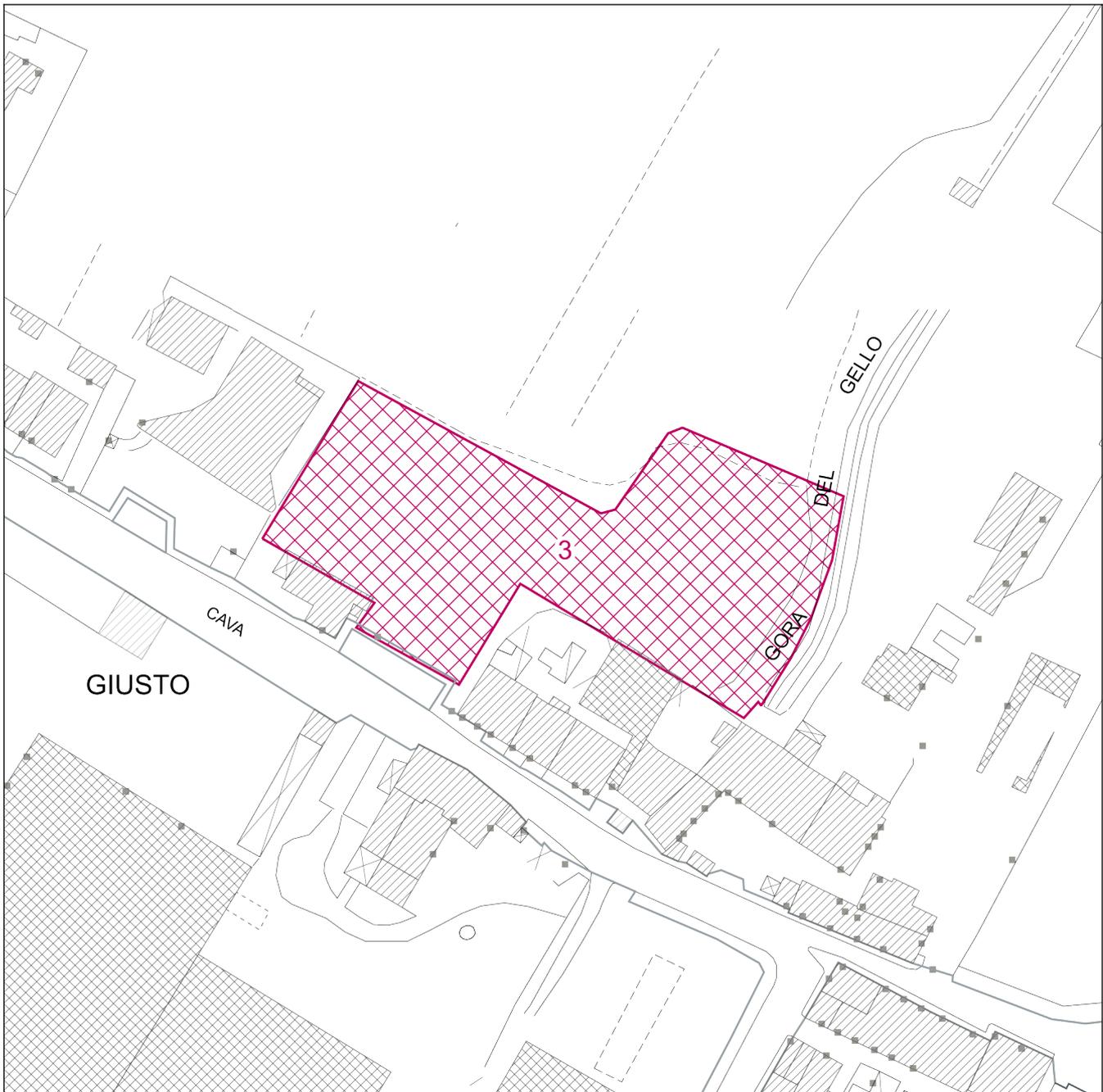
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 4

**P.G.:** 216143      **del:** 02/10/2023

**Presentata da:** Guarducci Emanuele

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 49 - Particella 157

Foglio 49 - Particella 156

Foglio 49 - Particella 474

Foglio 49 - Particella 475

Foglio 49 - Particella 723

Foglio 49 - Particella 724

**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 1 - Centro storico

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede di rivedere e riconsiderare la classificazione come "edificato storicizzato" assegnata ad un fabbricato ubicato in seconda schiera presso via Santa Chiara 49, per poter mettere in atto gli interventi previsti dal Piano Operativo alla scheda norma AT3\_05, fra i quali la demolizione dello stesso fabbricato artigianale di vecchia realizzazione, ormai in disuso ed abbandonato, senza caratteri di notevole pregio architettonico e storico documentale, oltre che pericolanti.

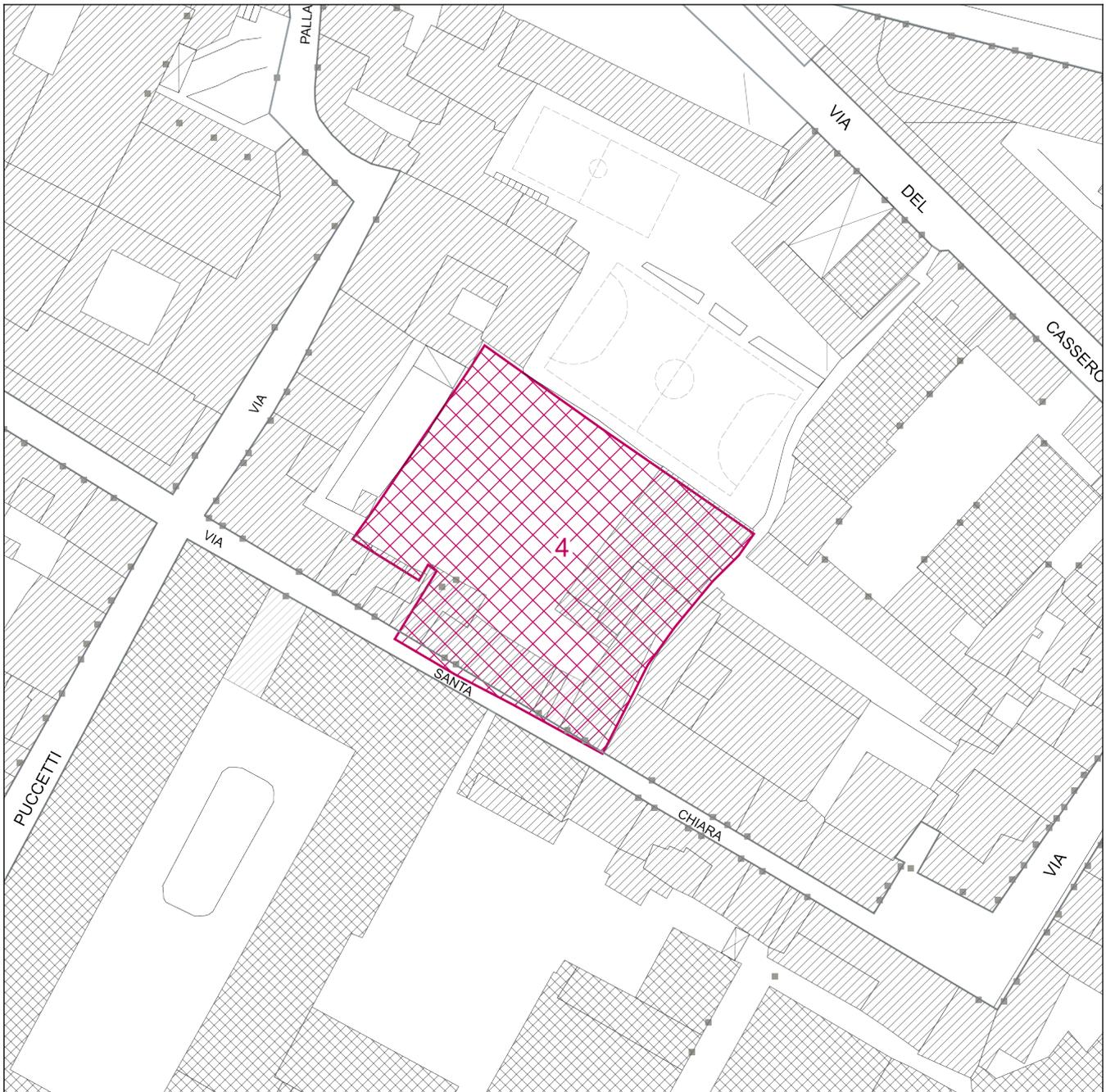
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte delle verifiche effettuate, considerato che il tessuto del centro storico in cui ricade il complesso immobiliare oggetto dell'osservazione, prende a riferimento gli edifici che costituiscono la schiera lungo l'asse viario storicizzato di Via Santa Chiara, si ritiene accoglibile la richiesta di stralciare l'attribuzione di "edificato storicizzato" dal fabbricato artigianale dismesso posizionato in seconda schiera rispetto alla via Santa Chiara, in quanto non si riconosce quale impianto urbanistico meritevole di tutela.

**Accoglibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**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:** 5

**P.G.:** 216239      **del:** 02/10/2023

**Presentata da:** Cappellini Francesco

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 81 - Particella 33

Foglio 81 - Particella 1457

**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:**

Si richiede l'ampliamento di un'area ricompresa nel territorio urbanizzato al fine di comprendere una porzione di terreno di proprietà privata che nel PS adottato risulta essere inserito in territorio rurale.

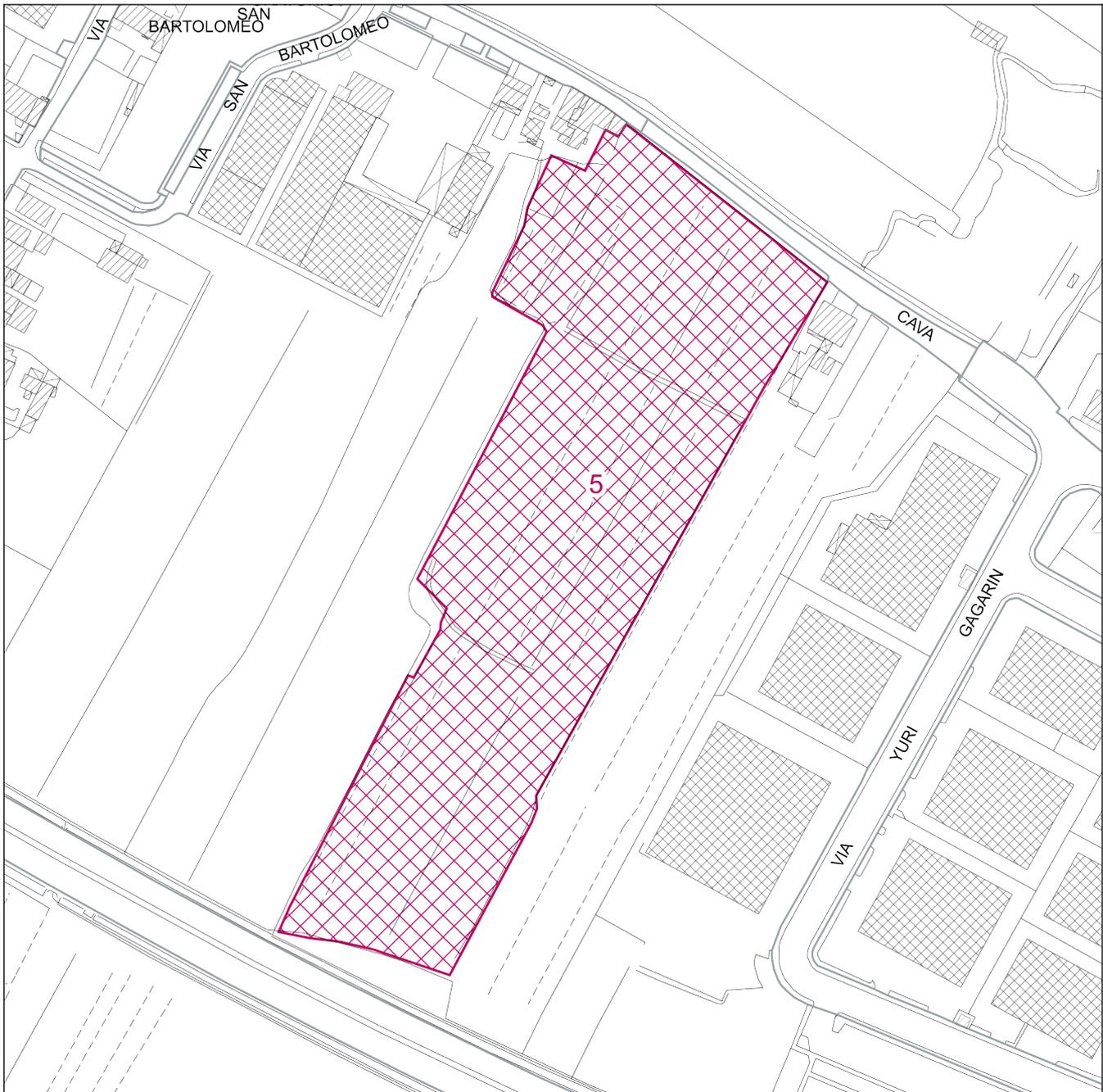
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 6

**P.G.:** 216264      **del:** 02/10/2023

**Presentata da:** Nardi Piero

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare Ar.Na. srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 74 - Particella 19

Foglio 74 - Particella 998

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreno sito in via di Gello 21, classificato come "Spazi aperti – agricolo" nella tavola del PS adottato QC\_AI\_1. Su tale area insiste un complesso industriale denominato "Ex Lanificio Fedora". Nel vigente Piano Strutturale l'area era classificata nelle "aree urbane"; nel vigente PO invece era stata qualificata come V1. Al catasto l'area risulta avere particella autonoma, mentre nella realtà e nell'elaborato catastale è area pertinenziale del complesso industriale. Nel PS adottato l'area è stata qualificata come "area agricola" nella tavola QC\_AI\_1, nella tavola ST\_DISC\_1 è inserita nel territorio urbanizzato. Nella tavola ST\_INV\_III\_2, il complesso industriale è classificato come "tessuto storico produttivo fondativo" mentre all'area di pertinenza non è riconosciuto nessun morfotipo. Si precisa invece che tale area ha sempre fatto oggettivamente parte del complesso. Si chiede pertanto di modificare la classificazione dell'area in questione, censita al Fg. 74 part. 19, sub. 512, correggendo l'uso del suolo da "area agricola", come indicata nella tavola QC\_AI\_1, e attribuendo al terreno classificazione conforme alla sua natura di pertinenza del limitrofo complesso industriale,

**Controdeduzione tecnica:**

Si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale ed in particolare gli elaborati afferenti l'uso del suolo, rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.

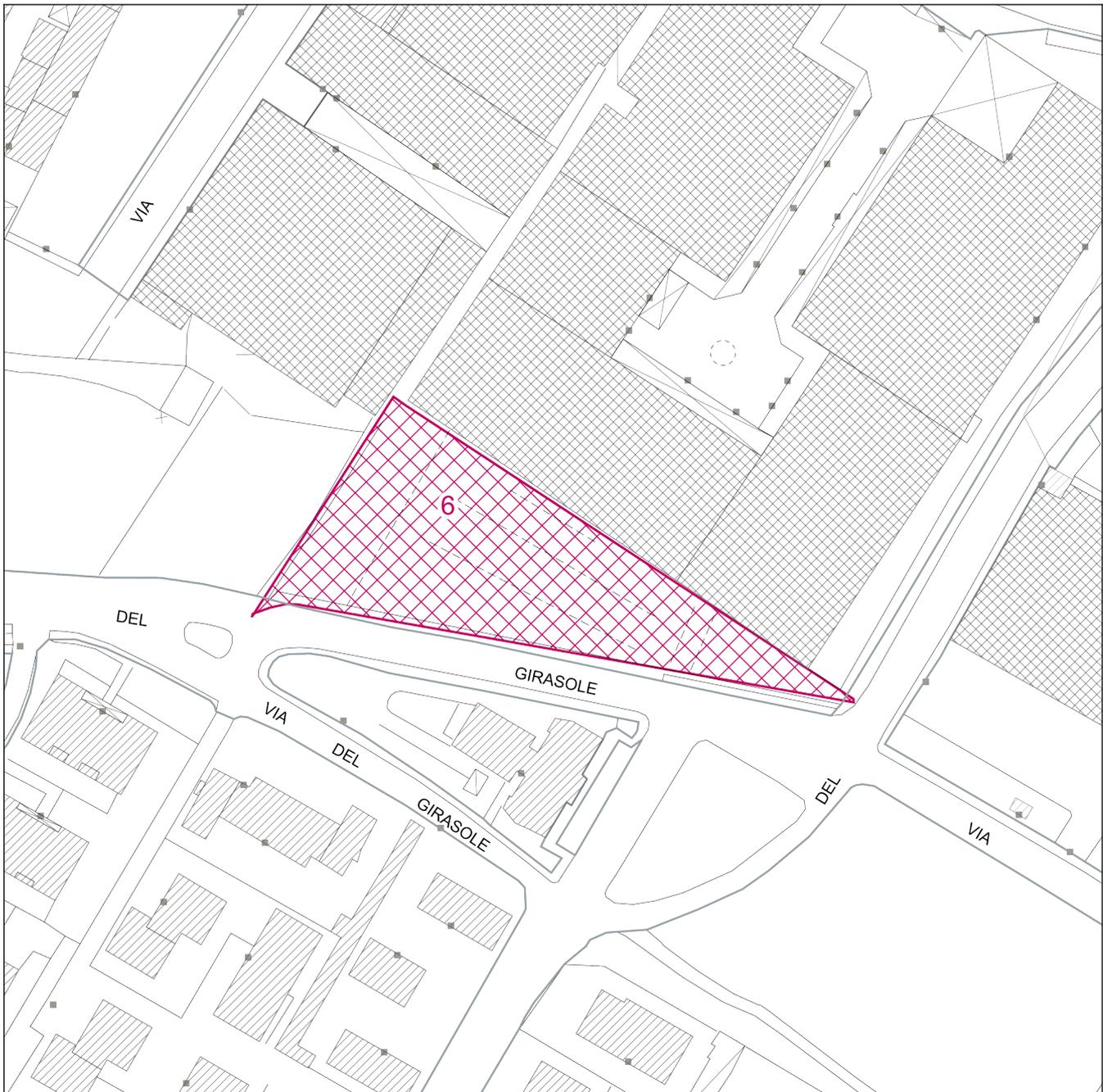
Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell'area in questione.

Si evidenzia inoltre che l'individuazione rappresentata nell'uso del suolo del quadro conoscitivo, non può essere assunta come attribuzione di destinazione d'uso, stante anche la natura non conformativa del Piano Strutturale, pertanto la modifica richiesta risulta ininfluenza ai fini della individuazione del lotto urbanistico, per la cui definizione si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 del DPGR 39/R/2018 nonchè del vigente regolamento edilizio comunale.

**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:** 7

**P.G.:** 216646      **del:** 02/10/2023

**Presentata da:** Arrischi Franco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 41 - Particella 1794

**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 terreno intercluso tra le viabilità: Via per le Case Nuove – via dei Trebbi – Viale Leonardo Da Vinci, inserito nel PS adottato nel territorio rurale. Viene richiesta la revisione della classificazione di tale area, al fine di inserirla nel territorio urbanizzato.

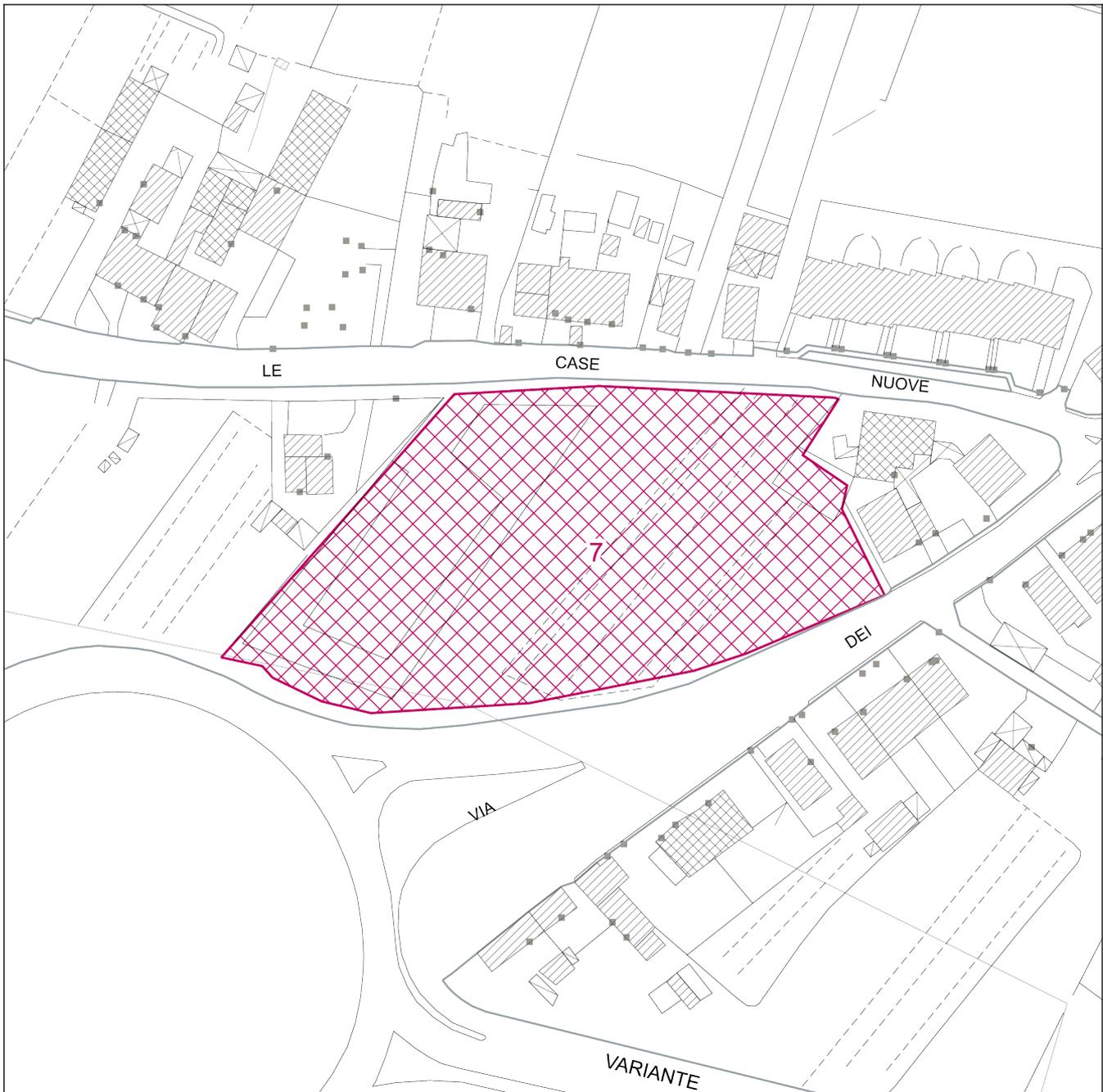
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Nessuno

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 8

**P.G.:** 216912      **del:** 02/10/2023

**Presentata da:** Santacroce Franca

Cardini Lorenzo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 53 - Particella 1252

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

Statuto

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

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda i seguenti beni:

- Viale Borgo Valsugana, 190 – Distributore di carburante e suoi annessi

- Viale Borgo Valsugana, 192 – fabbricato adibito ad autolavaggio e due unità immobiliari destinate a somministrazione di alimenti e bevande, che ospitano rispettivamente un bar-pasticceria e un ristorante.

Nel PS adottato l'area in questione, nonostante sia composta da due distinte particelle catastali e destinata a funzioni tra loro differenti è oggetto di classificazione unitaria. Nella tavola QC\_AI\_1- classificata come "distributore carburanti", nella tav. ST\_INV\_III\_2- insule specializzate. Secondo il richiedente l'unitarietà del lotto urbanistico determina un vincolo di accessibilità tra l'attività di distribuzione carburanti e gli esercizi di somministrazione. Si richiede pertanto che venga modificata la classificazione dell'area in questione, disciplinando autonomamente l'area identificata al Fg.53, part. 1252 rispetto a quella di cui al Fg. 53 part. 167, sub. 1-500-501, correggendo la classificazione unitaria ed escludendo gli immobili sopra citati dalla classificazione "distributore di carburanti", assegnandoli una disciplina autonoma.

**Controdeduzione tecnica:**

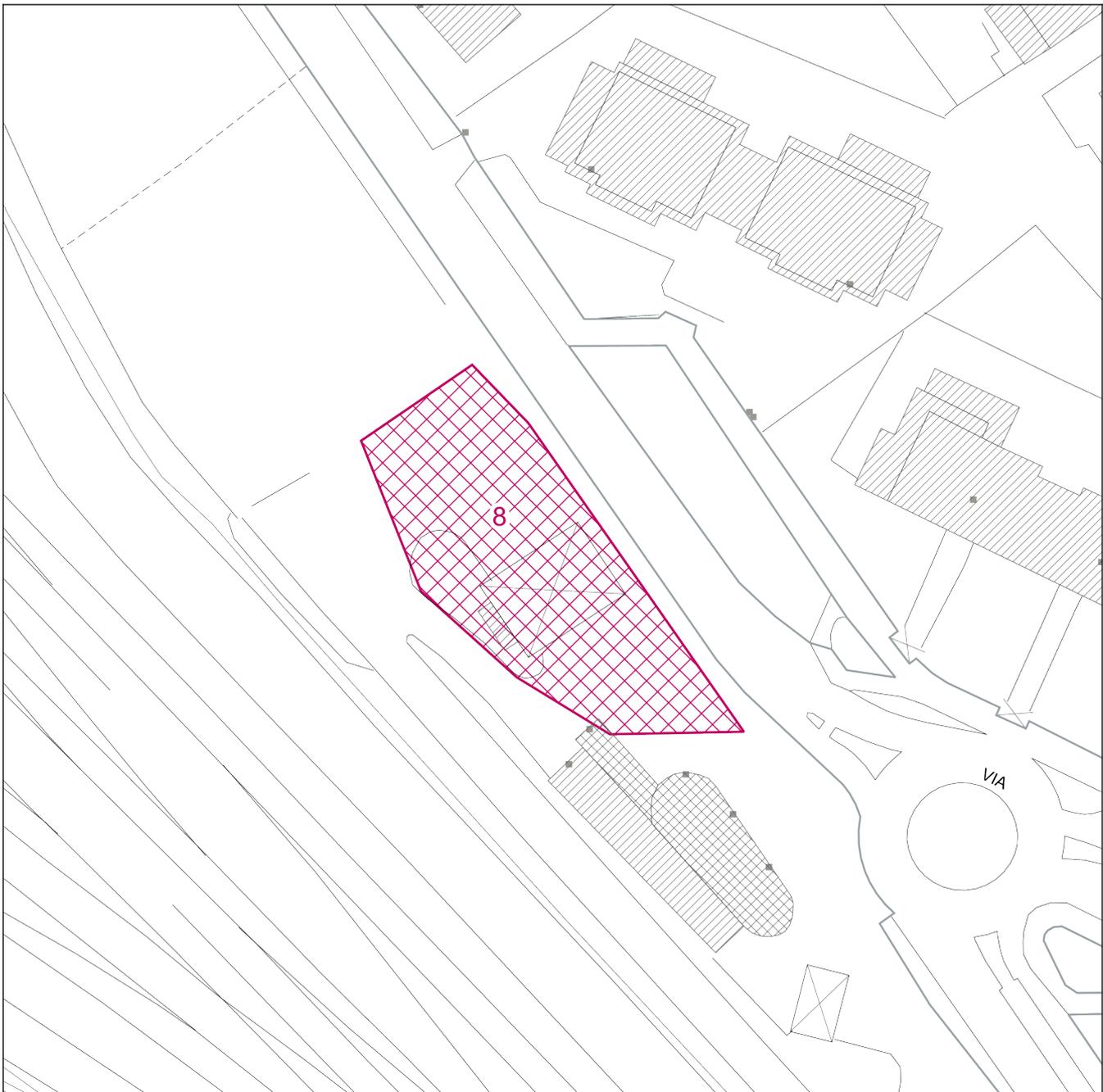
Si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale ed in particolare gli elaborati afferenti l'uso del suolo, rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione ed hanno lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive che hanno caratterizzato un determinato contesto di riferimento.

Si evidenzia inoltre che l'individuazione rappresentata nell'uso del suolo del quadro conoscitivo, non può essere assunta come attribuzione di destinazione d'uso, stante anche la natura non conformativa del Piano Strutturale, pertanto la modifica richiesta risulta ininfluente ai fini della individuazione del lotto urbanistico, per la cui definizione si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 del DPGR 39/R/2018 nonché del vigente regolamento edilizio comunale. Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell'area in questione.

**Accogliabilità:** 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:** 9

**P.G.:** 216932      **del:** 02/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 77 - Particella 1781

**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 area di circa 5.300 mq, ubicata in fregio alla via Cava ed accessibile anche dalla via dei Casini. Nel PS vigente l'area è aggregata marginalmente alla struttura agroambientale e nel PO la destinazione prevista è V1- Spazi aperti con alto indice di naturalità. Nel PS adottato l'area è stata inserita nel territorio rurale. Viene richiesto l'inserimento di tale area nel territorio urbanizzato.

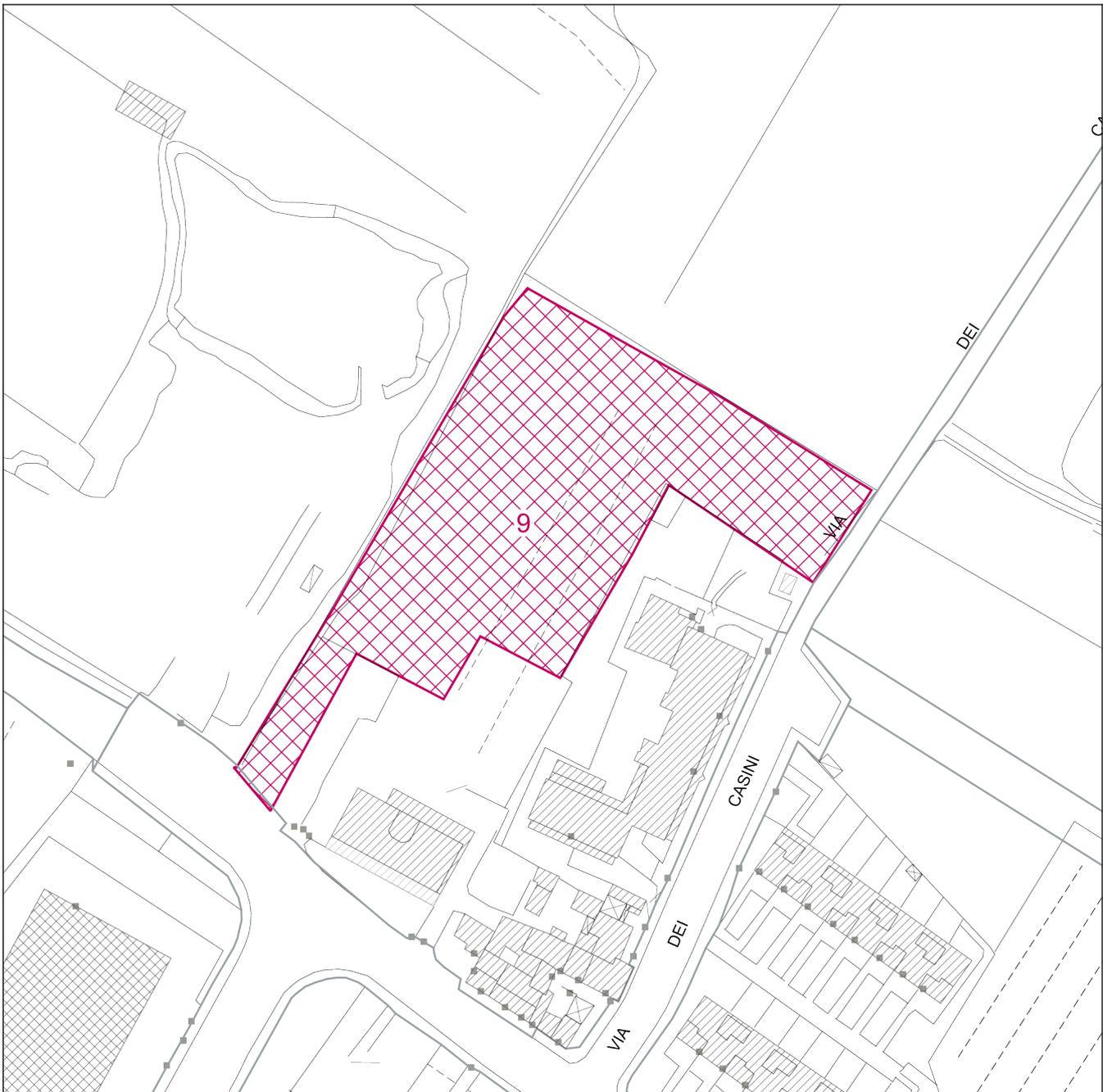
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 10

**P.G.:** 217132      **del:** 02/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 38 - Particella 1448

Foglio 38 - Particella 136

**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:**

Area posta in via Guido Bisori che risulta classificata nel territorio rurale. Viene richiesto l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato.

**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come disciplinato 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.

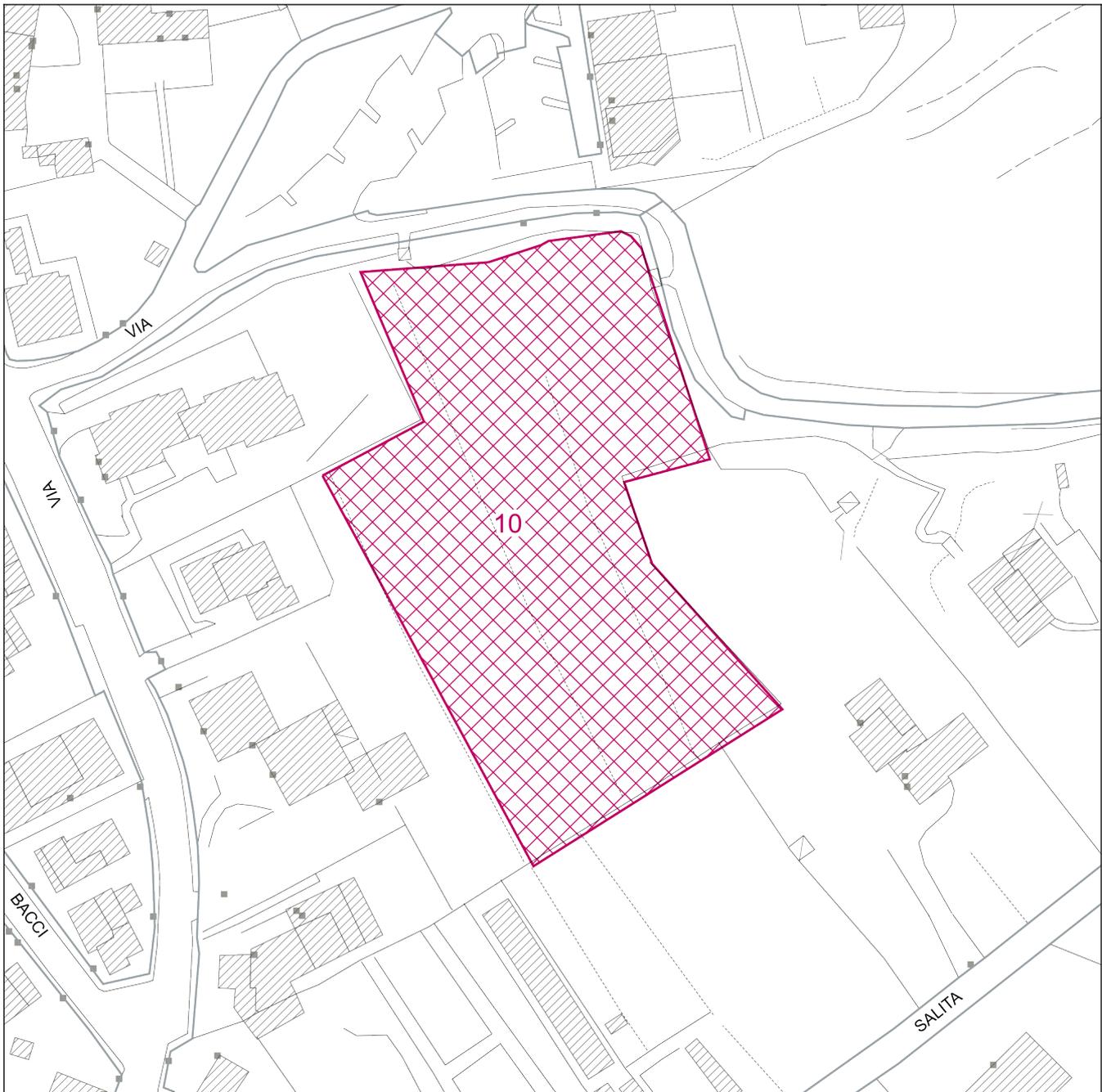
L'area rientra inoltre tra quelle sottoposte a vincolo paesaggistico in base al Provvedimento 108/1958: Zona collinare a nord-est della città di Prato, in quanto "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché data la natura del terreno posto a fondale verso nord-est della città e con le pinete, 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.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 11

**P.G.:** 217287      **del:** 03/10/2023

**Presentata da:** Pieraccini Alessandro

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PRATO

**Riferimenti catastali:**

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_21 - Studi sull'evoluzione del sistema produttivo pratese

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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 - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto due elaborati, l'elaborato QC\_AI\_21 e l'elaborato DP\_1 -Disciplina di Piano.

1. L'elaborato in questione (QC\_AI\_21) si compone di due parti: la prima, oggetto di osservazione, attiene ad un lavoro che ricostruisce le fasi storiche del distretto tessile pratese facendo anche riferimento agli strumenti urbanistici che si sono interessati a tali processi. A tale proposito viene rilevato che non sono stati fatti riferimenti al "Piano Strutturale Gorelli" approvato nel 2013 ed attualmente vigente. Viene inoltre sottolineata l'inesatta collocazione temporale di accadimenti rilevanti o in altri casi la omissione di altri, come ad esempio l'importante trasformazione urbanistica avvenuta in vigenza del piano Secchi, che ha visto l'edificazione, nell'allora "penetrante verde" nord-sud della città, del cosiddetto Parco Prato, oppure il riferimento alla realizzazione del "Centro di arte contemporanea Luigi Pecci". Alla luce di quanto esposto, avendo particolarmente a cuore la completezza dei fatti con la corretta ricostruzione storiografica degli avvenimenti, si chiede che siano colmate le lacune sopra evidenziate.

2. Riguardo all'elaborato DP\_1 - Disciplina di Piano, si osserva l'art 84 dell'elaborato chiedendo:

- Eliminazione del comma 1;  
- eliminazione del comma 2, secondo capoverso, dalla parola CILA;  
- di aggiungere al comma 3, secondo capoverso, dopo la parola "interventi" e prima delle parole "in contrasto" le seguenti " soggetti a PDC e SCIA", così da formare la seguente frase : " interventi soggetti a PDC e SCIA in contrasto con le regole di tutela e disciplina dell'archeologia industriale e degli edifici produttivi di pregio di cui all'art.19..".  
Nello specifico, per l'art. 84 comma 1, non si comprendono le ragioni di questo comma fra le salvaguardie del PS. Esso dovrebbe semmai trovare spazio con declinazione al presente nella disciplina del PO, proprio come risultava nel PO vigente. Per quanto riguarda l'art 84 comma2, secondo capoverso si fa presente che disposizioni normative statutarie non prevedono in alcun modo l'applicazione del regime di salvaguardia alle cosiddetta CILA che, peraltro, non sono annoverate quali atti abilitativi. L'estensione impropria del regime di salvaguardia alle CILA è priva di portata in quanto le stesse, non qualificabili come titoli abilitativi, non sono soggette alla previa verifica di controllo da parte dell'Amministrazione, se non nelle modalità a campione . L'estensione del regime di salvaguardia alle CILA comprometterebbe, di fatto, anche la realizzazione degli interventi di minor rilevanza ( art.6 T.U 380/01 e art. 136 c.1 della LR 65/2014) che per definizione sono consentiti se non in contrasto con gli strumenti urbanistici e gli atti di pianificazione. Per quanto riguarda l'art.84 comma 3, gli interventi devono riferirsi ai titoli edilizi soggetti a regime di salvaguardia (PDC e SCIA).

#### **Controdeduzione tecnica:**

1) In merito al primo punto ovvero all'elaborato QC\_AI\_21 "Studi sull'evoluzione del sistema produttivo pratese" redatto dalla società IRIS srl, si fa presente che la ricerca in oggetto si è occupata di mettere in evidenza la storia del distretto tessile cogliendo tutti gli aspetti che l'hanno determinata da quelli storici a quelli socio economici e culturali. In questa trattazione sono stati citati anche gli strumenti urbanistici che hanno elaborato delle strategie e posizioni sul tema dello sviluppo industriale della città. La mancanza di riferimenti al Piano Gorelli non deve intendersi come un giudizio di merito nei confronti dello strumento in sé, portatore di altri temi di interesse e specificità. La mancata citazione del Piano Gorelli nell'elaborato su indicato è motivata esclusivamente per una minore attinenza diretta con il tema principale della ricerca. Pertanto non si ritiene opportuno cambiare il testo dell'elaborato di piano come richiesto.

2) 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 tutti gli interventi, dunque anche gli interventi soggetti a CILA, non risultino in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta



comune di  
**PRATO**

**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:** 12

**P.G.:** 217385      **del:** 03/10/2023

**Presentata da:** Scali Stefano Antonio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

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

Relazioni

RN\_1 - Relazione generale

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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 - Papaerino - San Giorgio - Santa Maria - Castelnuovo

**Descrizione dell'osservazione:**

Dell'elaborato RN\_1, si osserva la presentazione e il paragrafo "conoscenza-identità della città", chiedendo l'eliminazione dei due primi capoversi, laddove si afferma che il PS adottato si pone in una condizione di continuità ideale con le indagini storiche e sociali che furono alla base del Piano Secchi, con l'obiettivo di verificare gli scostamenti della città analizzata dal Piano Secchi e formare una base conoscitiva solida a supporto delle scelte strategiche per i prossimi decenni.

La scelta di porsi in una condizione di continuità ideale con il Piano "Secchi" è legittima, ma non è facile comprendere le ragioni di questo salto nel passato, di questa volontà di porsi in una condizione di continuità ideale con analisi storiche e sociali (ma anche di linguaggio) vecchie di 30 anni, quando ne esistono di più recenti, ossia quelle che hanno costituito il quadro conoscitivo del PS "Gorelli"; un quadro conoscitivo che, per inciso, fu elaborato e sottoscritto da molti degli attori, anche politici, che sono protagonisti del PS oggi adottato.

Quello di "Gorelli" fu, nel suo complesso, un Piano Strutturale costruito, attraverso criteri di pianificazione aggiornati, in discontinuità con il "Secchi" ma in perfetta continuità da un punto di vista politico-amministrativo, visto che la

compagine di centro-destra che amministrò dal 2009 al 2013 e lo portò a compimento, non ebbe a modificarlo intervenendo, in minima parte, solo sulle previsioni strategiche.

**Controdeduzione tecnica:**

Oggetto dell'osservazione è la premessa introduttiva dell'assessore Valerio Barberis alla relazione generale (elaborato RN\_1). Nella parte della premessa citata ed intitolata come "Conoscenza" si fa riferimento in più sezioni al percorso di indagine sulla città e su i suoi abitanti che il PS ha condotto preliminarmente alla redazione della parte statutaria e strategica. Il riferimento che viene fatto in modo così specifico al piano Secchi non esprime una preferenza di un piano rispetto ad un altro né vuole togliere merito ai piani successivi, ma si tratta piuttosto di un riferimento temporale e un approccio di studio innovativo che racconta di un periodo particolare per la pianificazione regionale. In quegli anni, con la legge sul governo del territorio n.5 del 1995 si segna un punto decisivo verso una nuova visione e un nuovo approccio all'analisi dei sistemi territoriali e Secchi che proprio in quegli anni si trova a studiare Prato, introduce un nuovo modo di fare analisi ed un nuovo sguardo sulla città. E' proprio con Secchi che si introduce il concetto di città fabbrica e di mixité rivalutando il carattere di un sistema produttivo che lega i luoghi di lavoro alla residenza superando un'idea di città concepita per zone omogenee. Il riferimento al Secchi è dunque limitato al simile approccio nell'affrontare gli studi conoscitivi, piuttosto che voler dare un giudizio di merito alla pianificazione precedente. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta



comune di  
**PRATO**

**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:** 13

**P.G.:** 217455      **del:** 03/10/2023

**Presentata da:** Meucci Daniela

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 21 - Particella 58

Foglio 21 - Particella 1456

**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

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

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 8 - Maliseti - Narnali - Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno in questione si trova al confine con il Comune di Montemurlo in destra idrografica del fosso Ficarello che in questa parte di territorio è stato oggetto di ricalibratura e messa in sicurezza con la realizzazione di una cassa di espansione. Nel carte del Quadro Conoscitivo del PS adottato è classificato come area soggetta ad alluvioni frequenti con tempo di ritorno inferiore a 30 anni (P3). Si chiede la modifica della classificazione in area soggetta ad alluvioni poco frequenti con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni (P2), in analogia a quanto stabilito per le aree limitrofe al terreno in questione.

La richiedente con PG 246308 del 08/11/2023 e con PG 245483 del 07/11/2023 ha prodotto integrazioni all'osservazione, atte a illustrare che il terreno in oggetto non è stato allagato in occasione della recente alluvione del 2 novembre scorso.

**Controdeduzione tecnica:**

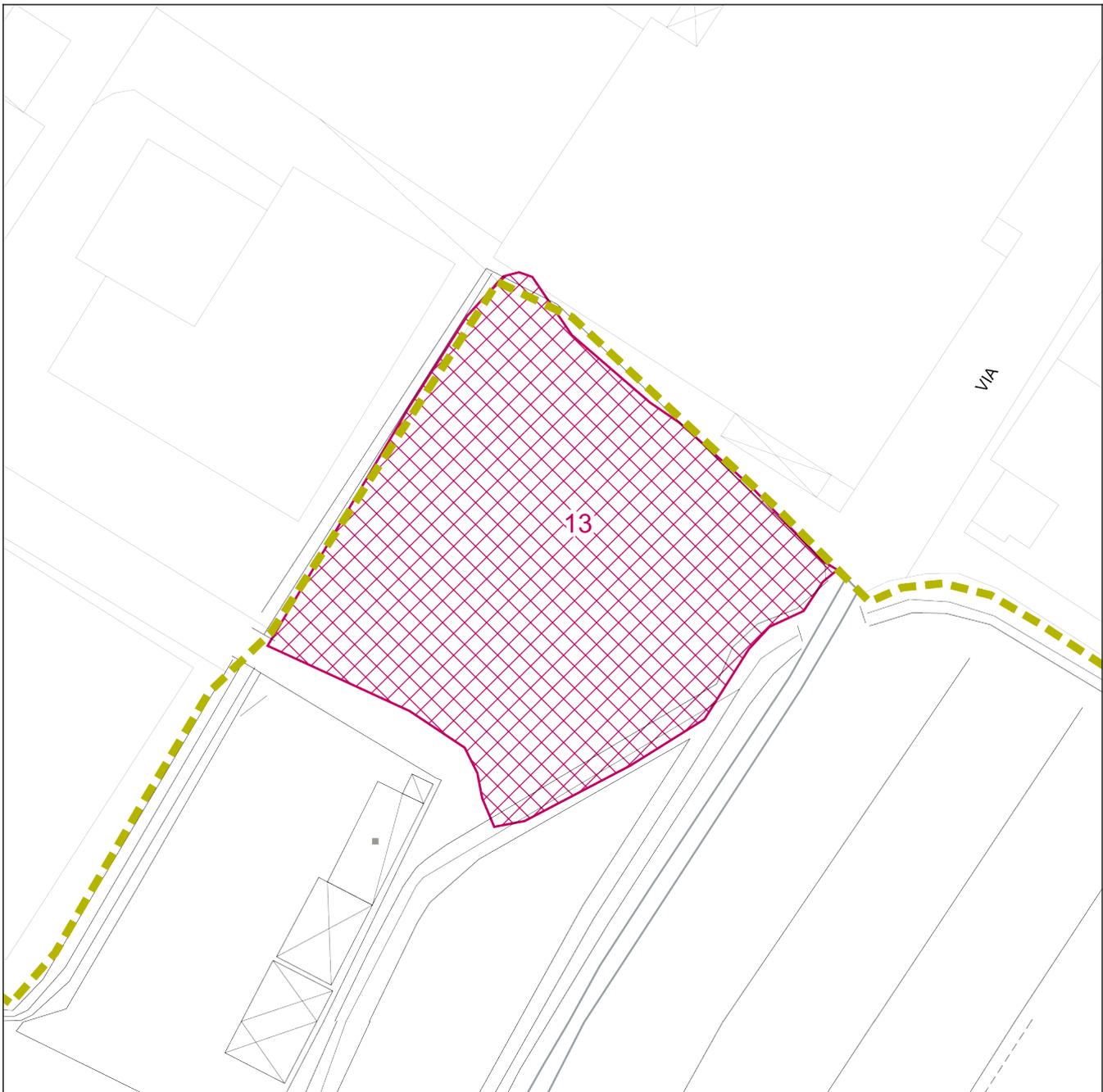
La perimetrazione della pericolosità da alluvione del territorio di Prato deriva anche dagli studi idrologico-idraulici effettuati per i Comuni contermini in quanto i limiti amministrativi comunali, sui quali vengono "tagliate" tutte le cartografie tematiche del Piano Strutturale, non costituiscono evidentemente un limite al deflusso delle acque di esondazione. In generale la distribuzione sul territorio amministrativo di un Comune delle acque di esondazione può essere determinata anche da fenomeni di esondazione che interessano corsi d'acqua che scorrono nei territori limitrofi.

Nel caso in questione la perimetrazione P3 dell'areale sotteso dalla particella 58 del Foglio 21 non deriva esclusivamente dalle condizioni del Fosso Ficarello ma risente delle condizioni idrauliche determinate dal fosso Bagnolo che, pur scorrendo nel territorio del confinante Comune di Montemurlo, determina le condizioni di pericolosità da alluvioni frequenti (P3) anche sul territorio di Prato. Lo studio idrologico-idraulico elaborato per il territorio pratese deve tener conto necessariamente anche delle "condizioni al contorno", proprio per valutare correttamente il contesto di pericolosità idraulica che può essere determinato anche da problematiche che si sviluppano nei territori contermini. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accogliabilità:** 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:** 14

**P.G.:** 217558      **del:** 03/10/2023

**Presentata da:** Valentini Giovanni

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 66 - Particella 926  
Foglio 66 - Particella 1046  
Foglio 66 - Particella 1047  
Foglio 66 - Particella 1048  
Foglio 66 - Particella 97  
Foglio 66 - Particella 98  
Foglio 66 - Particella 709  
Foglio 66 - Particella 68  
Foglio 66 - Particella 96  
Foglio 66 - Particella 99  
Foglio 66 - Particella 890  
Foglio 66 - Particella 891  
Foglio 66 - Particella 898  
Foglio 66 - Particella 899  
Foglio 66 - Particella 923  
Foglio 66 - Particella 924  
Foglio 66 - Particella 925  
Foglio 66 - Particella 927  
Foglio 66 - Particella 929  
Foglio 66 - Particella 1041  
Foglio 66 - Particella 1042  
Foglio 66 - Particella 1043  
Foglio 66 - Particella 1044  
Foglio 66 - Particella 1045

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

### Quadro conoscitivo

- QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano
- QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio
- QC\_AI\_19\_A - Schedatura edifici di archeologia industriale

### Statuto

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

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

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

## **Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi dell'immobile denominato "Ex cementificio Marchino" posto in via Firenze, 91 – Via per il Poggio Secco, 16. Sono formulate le seguenti osservazioni :

- 1.QC\_AI\_1: passaggio da "Servizi pubblici o di uso pubblico - dismesso servizio pubblico" a "Produttivo - Dismesso produttivo"
- 2.QC\_AI\_18: si richiede la modifica del perimetro della scheda "AI\_25 Ex Cementificio Marchino" per escludere gli edifici privi di rilevanza
- 3.QC\_AI\_19A: si richiede la modifica della scheda "AI\_25 Ex Cementificio Marchino" per escludere gli edifici privi di rilevanza e modificare il valore di parte degli edifici da Valore alto-medio a Valore basso
- 4.ST\_PATR\_III: si richiede di escludere parte degli edifici del complesso Ex Cementificio Marchino dagli "Edifici produttivi di pregio - Archeologia industriale"
- 5.ST\_DISC\_1: si richiede di riportare nella tavola il perimetro del Piano di Recupero 223/2008 indicandolo con l'apposita campitura corrispondente ai "Piani attuativi convenzionati"

## **Controdeduzione tecnica:**

Tutti i complessi di Archeologia Industriale, normati all'art.19 punto 7 delle NTA sono stati riconosciuti dal Piano Strutturale come tessuto storico produttivo fondativo di cui all'art.25 punto 3 delle NTA. Nella fattispecie l'Ex Cementificio Marchino, oggetto della presente osservazione, puntualmente descritto e schedato nell'elaborato di piano "QC\_AI\_19 a schedatura edifici archeologia industriale" risponde pienamente ai dettami dell'articolato normativo, tanto da essere ad oggi considerato - anche per la sua posizione di visibilità da grandi distanze - il simbolo stesso dell'archeologia industriale pratese.

Ciò premesso e considerato, in risposta ai punti dell'osservazione, si ritiene:

- 1.QC\_AI\_1 Effettuate le verifiche tecniche si procederà alla correzione della legenda dell'elaborato conoscitivo dove, per un errore materiale, è stato attribuito il simbolo blu rigato visualizzato in cartografia al "Dismesso produttivo" e il "Dismesso servizio pubblico" sarà rappresentato con il simbolo verde rigato in coerenza con la cartografia. Pertanto questo punto è meritevole di accoglimento.
- 2.QC\_AI\_18 Non si ritiene meritevole di accoglimento la modifica del perimetro della scheda 25 perchè l'intero complesso è stato concepito, anche attraverso piccole addizioni successive tra gli anni venti e gli anni 30 del novecento, in modo unitario e funzionale all'edificio principale.
- 3.QC\_AI\_19A Non si ritiene meritevole di accoglimento l'esclusione di alcuni edifici perchè, come ben evidenziato nell'elaborato di piano "QC\_AI\_19 a schedatura edifici archeologia industriale" alla scheda n.25, tutti gli edifici di questo complesso rispondevano alla logica di utilizzo delle produzioni del cemento, costituendo un "meccanismo" unitario. Pertanto si ritiene corretto il riconoscimento di tutti i corpi di fabbrica nel complesso di Archeologia Industriale. Per quanto riguarda l'attribuzione degli indicatori di valore della scheda 25, quanto proposto non si ritiene condivisibile in forza degli studi condotti, inoltre si ricorda che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una

categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo.

4.ST\_PATR\_III Non si ritiene meritevole di accoglimento l'esclusione di parte degli edifici del complesso Ex Cementificio Marchino dagli "Edifici produttivi di pregio - Archeologia industriale" per gli stessi motivi di cui al punto 3.

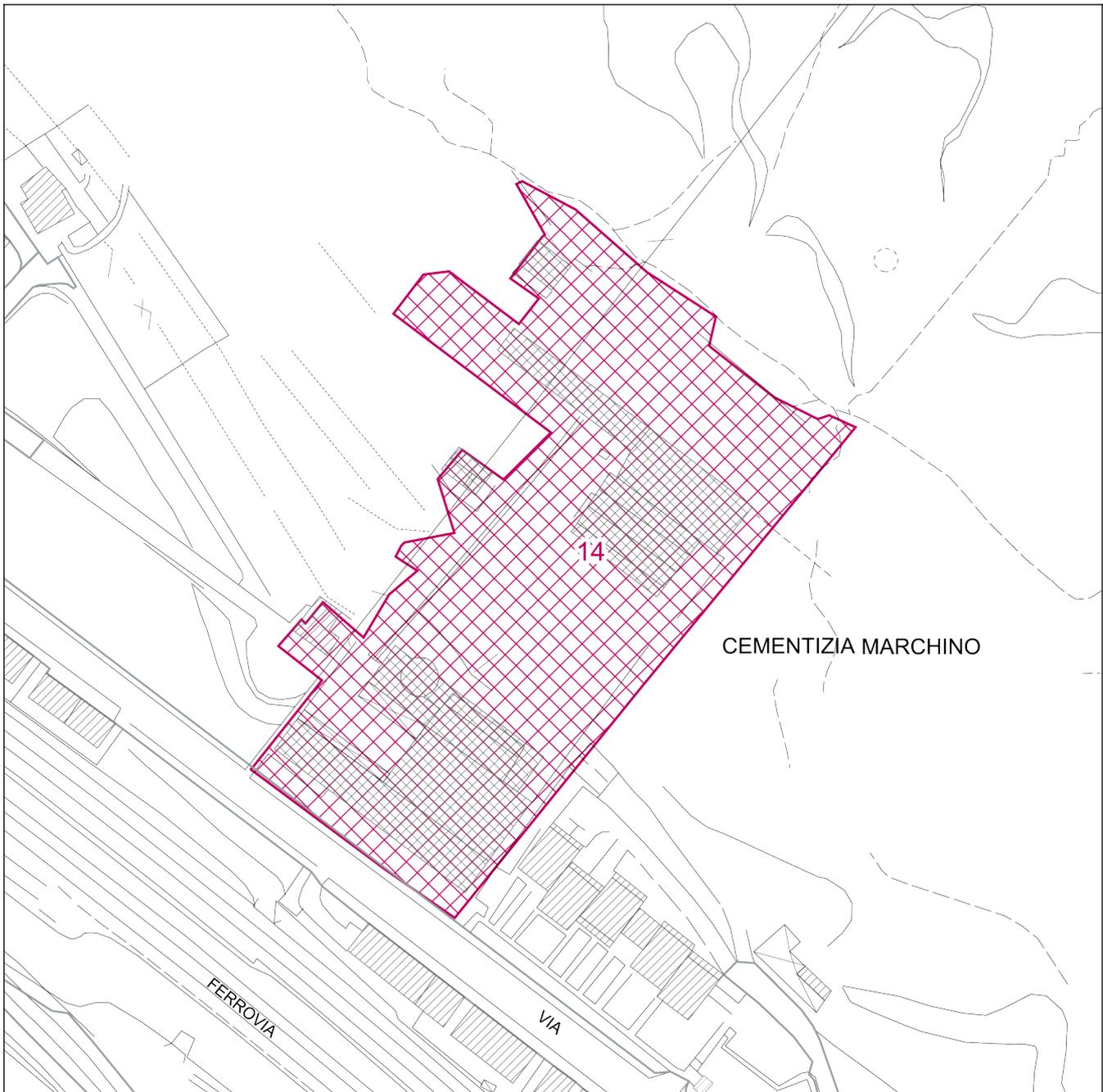
5.ST\_DISC\_1 Effettuate le verifiche tecniche si procederà alla correzione dell'elaborato con l'inserimento del perimetro del Piano di Recupero 223/2008 in qualità di "Piano attuativo convenzionato" e pertanto questo punto è meritevole di accoglimento.

Nel complesso l'osservazione è parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Parzialmente accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 15

**P.G.:** 217803      **del:** 03/10/2023

**Presentata da:** Viti Ovidio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società O.D.srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 76 - Particella 101

Foglio 76 - Particella 1127

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

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di abitazione ex colonica posta in via di Grignano 93-95-97. Nel vigente Piano Strutturale adottato tutta l'area è indicata come aggregata strutturalmente al paese di Grignano, facendo parte dell'assetto del borgo storico. Nel tempo l'originaria colonica si è ampliata con nuovi collegamenti con la strada, da cui si accede alla nuova autorimessa interrata. Anche il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale adottato conferma questa lettura dello stato di fatto che si è definito nel rapporto città/campagna. Nella tavola St-DISC-1 l'area è invece esclusa dal territorio urbanizzato. Si richiede l'inclusione dell'area nel perimetro del territorio urbanizzato.

**Controdeduzione tecnica:**

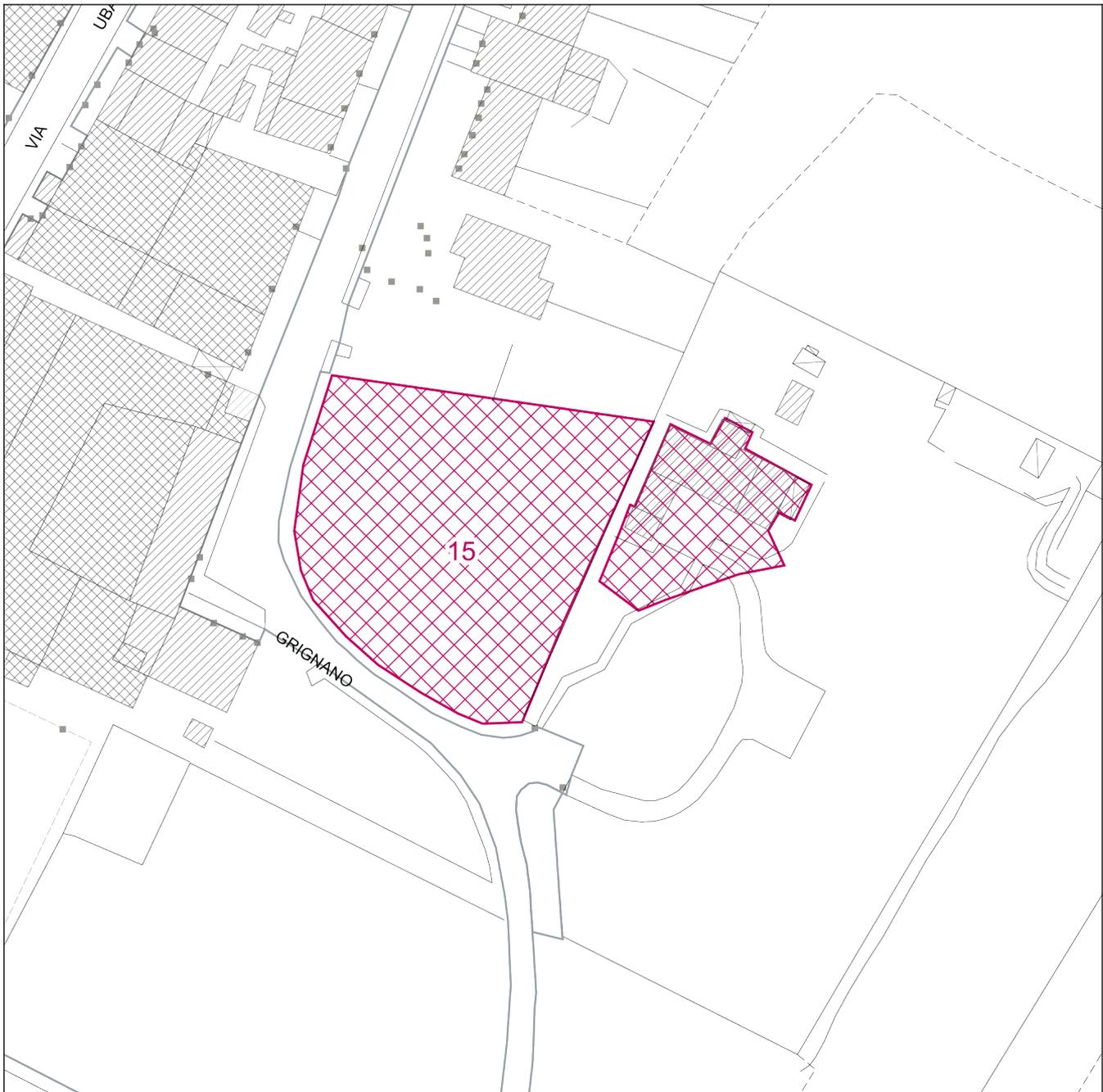
A fronte della situazione riscontrata, si ritiene che il PS abbia correttamente classificato l'area oggetto di osservazione fra gli "ambiti periurbani", definiti come aree rurali caratterizzate dalla prossimità e interrelazione con il territorio urbanizzato, così come disciplinato dall'art.32 delle NTA 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.

Trattandosi di complesso rurale circondato da aree rurali intercluse, 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.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 16

**P.G.:** 218022      **del:** 03/10/2023

**Presentata da:** Becagli Andrea Valerio

Becagli Brunellesco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 90 - Particella 1530

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

Quadro conoscitivo

QC\_AE\_4 - Elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

QC\_AA\_1 - Carta delle aree di criticità ambientali e delle isole di calore

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Terreno sito in località Tavola, in via di Nebbiaia, censito al fg. 90 part. 1350. Nel vigente PO l'area è classificata in parte in "Avs di progetto" ed in minima parte in "V1". Si chiede la modifica della classificazione dell'area indicata nelle tavole QC\_AI\_1 - agricolo e QC\_AE\_4 - seminativo del PS adottato, confermando l'attuale destinazione ad impianti sportivi di progetto. Con scrittura del 10.07.2023, l'area in questione, in forza della sua classificazione in "Avs di progetto", è divenuta oggetto di promessa d'acquisto e successivamente preliminare di compravendita, al fine di realizzare l'intervento ammesso dal vigente strumento urbanistico. L'attuale classificazione nel PS adottato, una volta riversata nelle previsioni di dettaglio del nuovo PO, rischierebbe di pregiudicare irrimediabilmente l'interesse pubblico connesso alla riqualificazione dell'area.

**Controdeduzione tecnica:**

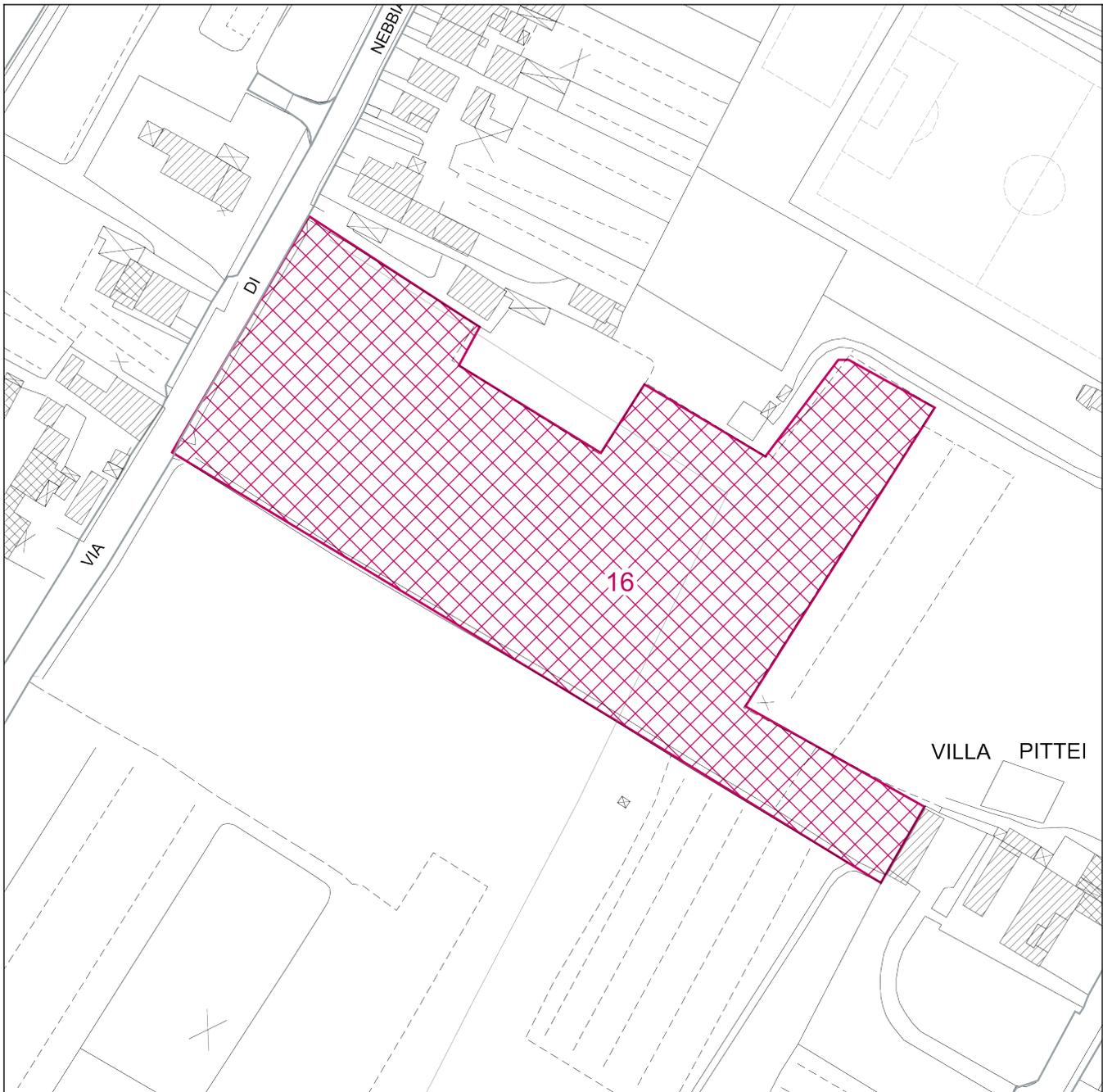
Premesso che il Piano Strutturale, così come definito dalla LR 65/2014, non ha capacità conformativa dei suoli e degli edifici, e che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi e statuari non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, si precisa che gli elaborati di quadro conoscitivo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

Per quanto sopra esposto si ritiene corretto il riconoscimento delle caratteristiche operato dal Quadro conoscitivo del Piano Strutturale in ragione degli obiettivi caratteri dell'area in questione. La classificazione dell'area quale territorio rurale risulta peraltro coerente con i parametri disciplinari individuati dall'art. 4. co.5 della l.r.65/2014.

**Accogliabilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 17

**P.G.:** 218228      **del:** 04/10/2023

**Presentata da:** Fiaschi Andrea

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 4 - Particella 222

Foglio 4 - Particella 111

Foglio 4 - Particella 414

Foglio 4 - Particella 241

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

Quadro conoscitivo

QC\_AF\_3 - Carta geomorfologica

Statuto

ST\_AF\_1 - Carta della pericolosità geologica

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 7 - Monteferrato - Figline - Villa Fiorita - Galceti

**Descrizione dell'osservazione:**

In relazione alla classificazione geomorfologica presente nella carta geomorfologica Nord in corrispondenza dell'abitato Case Malcantone sito in via di Malcantone e Vignone n.12 loc. Cerreto è stata riportata alle particelle 222-414-111-241 del foglio 4 del catasto terreni una nicchia di frana quiescente. Tale nicchia di frana non appare giustificata dallo stato dei luoghi pertanto se ne chiede la rimozione.

Analogamente si chiede la revisione della classificazione di pericolosità geomorfologica elevata in cui ricade la quasi totalità dell'edificato di Case Malcantone in quanto non risulta coerente con l'assenza di elementi geomorfologici caratterizzati da bassa propensione al dissesto, ritenendo più appropriata la classe di pericolosità media.

**Controdeduzione tecnica:**

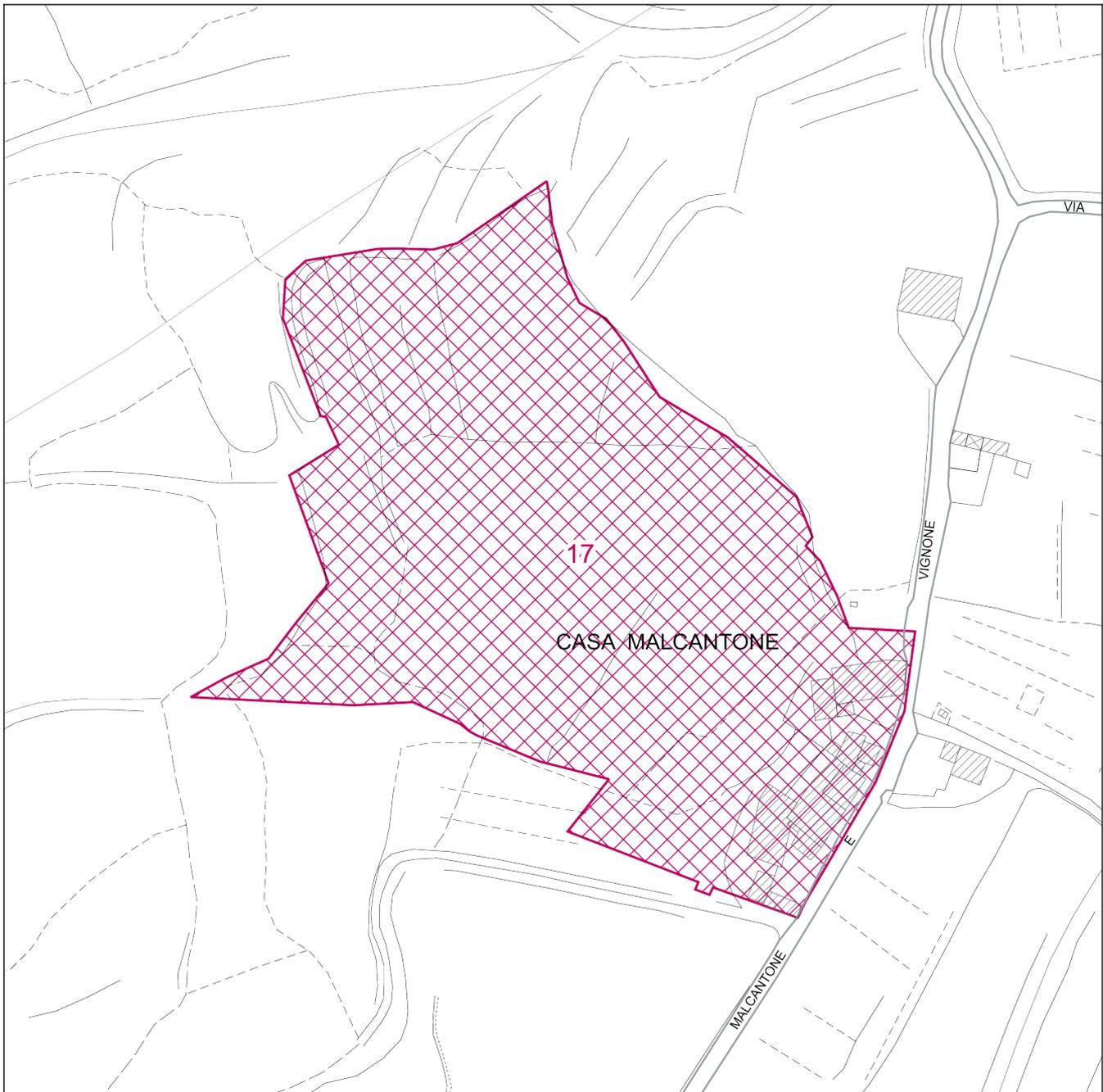
A seguito della segnalazione indicata nella osservazione riguardante la presenza di una nicchia di frana quiescente si prende atto che la forma morfologica che si delinea come una debole rottura di pendio e che è stata interpretata come "nicchia di frana quiescente" nella carta geomorfologica (QC\_AF\_3), per l'assenza di corpi detritici correlati e in riferimento alle condizioni morfologiche dell'area è meglio riconducibile a una "scarpata di degradazione inattiva" in continuità con la linea morfologica contigua che, nell'insieme, bordano il ripiano morfologico su cui scorre la Via di Malcantone e Vignone e si attestano gli edifici del piccolo borgo.

In relazione a questa nuova interpretazione geomorfologica si modifica anche l'andamento del limite tra la classe di pericolosità G.2 e G.3 nella carta della pericolosità geologica (ST\_AF\_1) anche in considerazione della pendenza locale dei versanti in quell'area. Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 18

**P.G.:** 218748      **del:** 04/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 76 - Particella 1824

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad un edificio residenziale posto in via di Grignano, 57 con accesso da via Bonazia, al fine di evidenziare la necessità di una piccola correzione della proposta di determinazione del territorio urbanizzato per adeguarlo allo stato di fatto legittimamente esistente. Si evidenzia che l'area urbana indicata dalla P.Ila 1824 del Fg. 76 consente l'accesso da Via Bonazia alle pertinenze legittimamente esistenti sulla base dell' Autorizzazione edilizia B. 2030/2002 e del Permesso di Costruire B. 2687/2004. Si richiede l'esclusione dal territorio rurale.

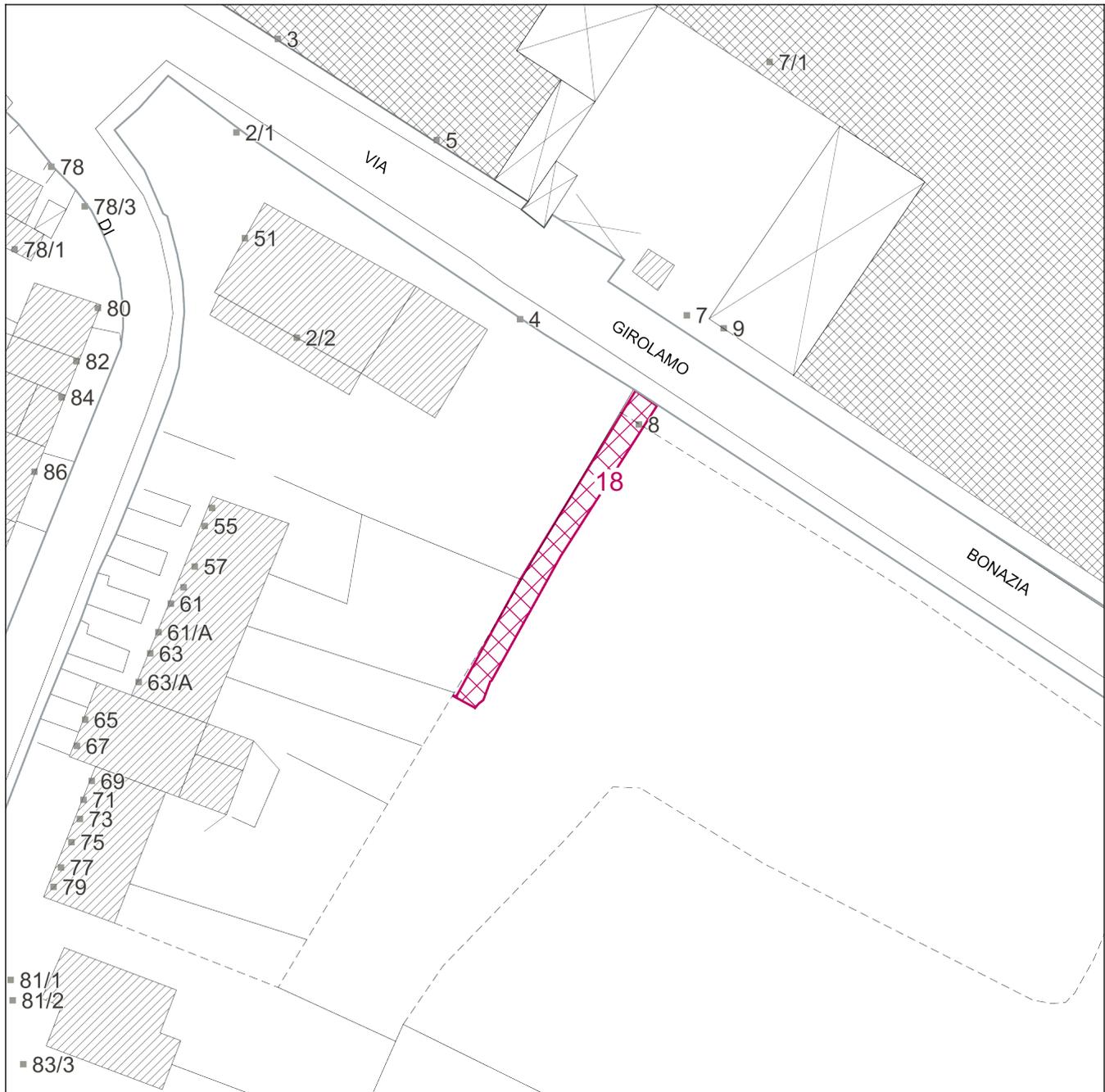
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata, si ritiene compatibile una lieve modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai fini del suo adeguamento all'effettivo stato di fatto e di diritto.

**Accogliibilità:** Accogliabile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 19

**P.G.:** 219560      **del:** 04/10/2023

**Presentata da:** Goti Alessandro

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 22 - Particella 124

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

Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Si richiede la riformulazione della lett.b comma 3 art. 20 delle NTA nel testo che segue: b) mantenere la lettura di significativi impianti urbani considerati di importanza testimoniale, pur consentendo modifiche finalizzate al riutilizzo o alla trasformazione degli immobili stessi, soprattutto ai fini antisismici e di efficientamento energetico, evitando alterazioni dei caratteri storici architettonici di valore, ove riconoscibili attraverso opportune analisi dei contesti di intervento e dell'impianto urbanistico, riconosciuto dagli studi conoscitivi del Piano Strutturale".

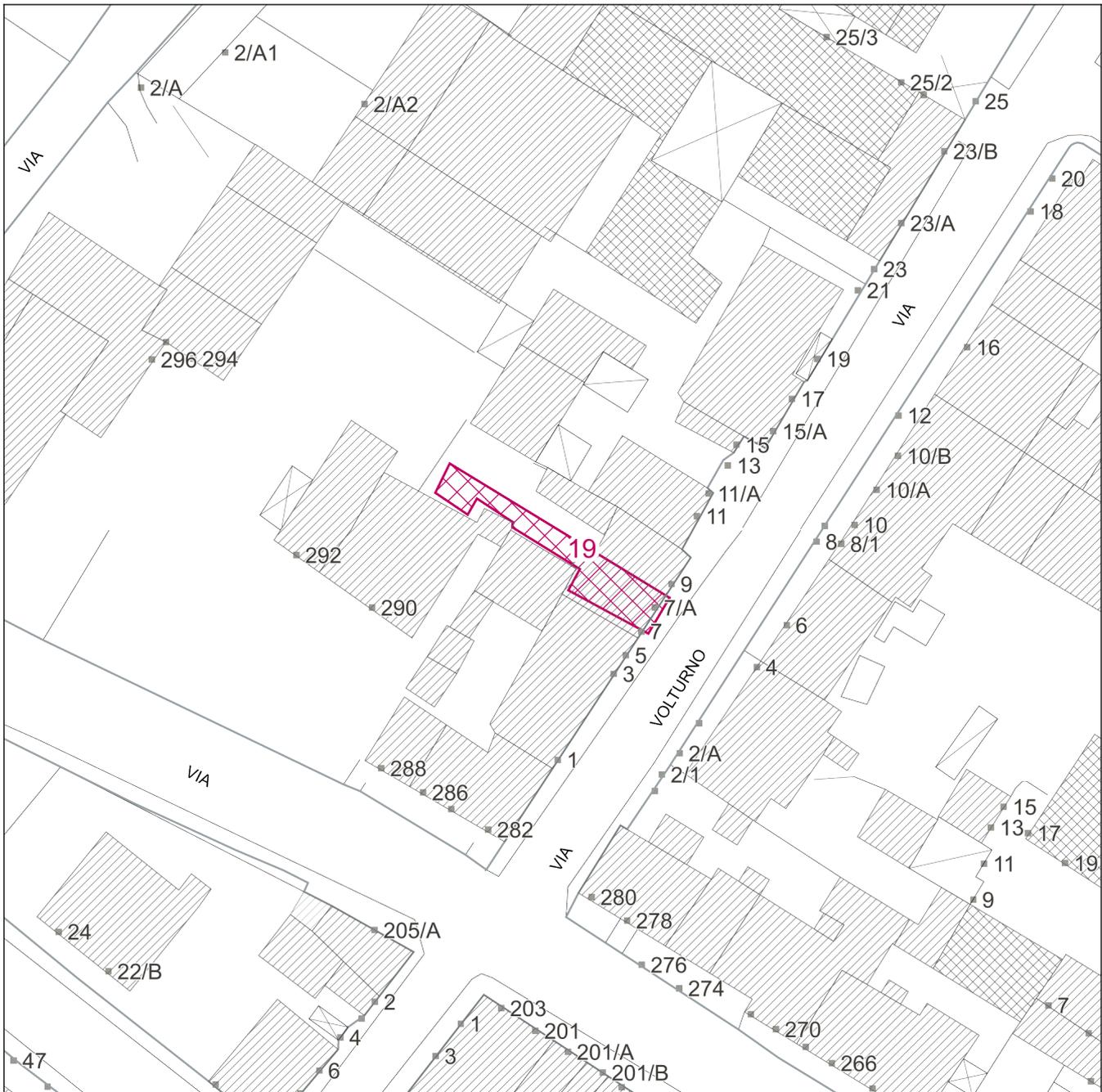
**Controdeduzione tecnica:**

L'argomentazione proposta dall'osservante non è meritevole di accoglimento perché si ricorda che il riconoscimento dell'edificio oggetto di osservazione come edificato storicizzato non comporta l'attribuzione di una categoria di intervento, che sarà invece competenza del successivo piano operativo. Sempre il Piano Operativo dovrà definire la compatibilità delle soluzioni tecnologiche dell'efficientamento energetico e sismico con le regole di tutela definite all'art.20 c.3 della disciplina del Piano Strutturale.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica



## Osservazione n. 20

presentata da **Marcello Gozzi** in qualità di rappresentante di **Confindustria Toscana Nord** con **P.G.n. 220214** del 05/10/2023

L'associazione degli industriali CONFINDUSTRIA TOSCANA NORD propone il seguente contributo al Piano Strutturale adottato:

**1.** Dal punto di vista degli obiettivi generali che dovrebbero essere perseguiti l'associazione ritiene che debba essere data priorità alla salvaguardia dei sistemi economici presenti nel distretto. Nonostante tutte le difficoltà e il mutato quadro delle competitività internazionali, Prato rappresenta ancora il maggior distretto tessile d'Europa con grande rilevanza a livello mondiale e con la grande vitalità che sempre lo ha contraddistinto ed è necessario che gli strumenti urbanistici e di politica territoriale continuino a sostenere le attività produttive che compongono il distretto, creando il contesto normativo, infrastrutturale e di servizi che è necessario. Pertanto viene accolta con interesse alcuni spunti che ci sono stati presentati riguardo la possibilità di poter "raddoppiare" ove possibile le superfici destinate alla produzione attraverso la previsione della possibile realizzazione di un piano superiore all'interno degli attuali edifici anche se la fattibilità tecnica degli interventi potrebbe comportare la necessità di specifiche deroghe riguardo al reperimento degli standard pubblici e privati. Tale proposta non viene ritenuta esaustiva rispetto ai bisogni delle attività manifatturiere più tradizionali che di norma non utilizzano i piani superiori e rispetto alle quali si dovrebbero prevedere invece possibilità edificatorie anche sui terreni.

### **Risposta 1:**

Il Piano Strutturale persegue come obiettivo prioritario la riduzione del consumo di suolo, individuando per gli ambiti produttivi pianificati strategie di riuso e incremento delle superfici edificate esistenti, senza ulteriore consumo di suolo. L'osservazione non è accoglibile

**2.** Tra gli obiettivi strategici che il Piano Strutturale si dovrebbe dare, l'associazione richiede che si debba continuare a perseguire la promozione di uno sviluppo sostenibile che favorisca lo sviluppo e la valorizzazione del sistema produttivo in chiave di digitalizzazione innovazione, di industria 4.0 e di economia circolare.

**Risposta 2:** le strategie del Piano Strutturale sono in linea con quanto prospettato dalla osservazione. L'osservazione è già soddisfatta.

**3.** Per quanto concerne invece il tema della riqualificazione e della rigenerazione urbana, Prato ha grandi esigenze di interventi in questo senso. Vi sono aree ed edifici, sia a destinazione civile che industriale, che richiederebbero interventi sostanziali sul piano urbanistico e delle infrastrutture, con un'attenzione sempre particolare al tema della sostenibilità e del verde. A tal fine sarebbe opportuno prevedere una serie di incentivi, sia in termini economici che urbanistici (indici, scomputi, oneri, ecc.) per favorirne l'attuazione. Devono quindi essere individuate le aree su cui lavorare e i percorsi, oltre che economici, anche tecnici e burocratici per rendere tali interventi effettivamente possibili.

**Risposta 3 :** Per quanto riguarda la definizione degli incentivi, sia economici che urbanistici (indici, scomputi, oneri, ecc.) indicati, la richiesta è riferita a disposizioni proprie del Piano Operativo e del Regolamento edilizio, che dovranno necessariamente definire le condizioni e le modalità per la realizzazione degli interventi, in coerenza con gli obiettivi strategici del Piano Strutturale. L'osservazione è non pertinente.

**4.** Per quanto riguarda gli aspetti legati al sistema infrastrutturale viario, vi sono molti punti critici da risolvere per una mobilità complessiva che funzioni correttamente. Tra tutti vogliamo segnalare ancora quello del completamento della 2° Tangenziale Pratese che da Montemurlo arriva a Quarrata di un'arteria di fondamentale importanza per il traffico leggero e per quello pesante. È necessario prima di tutto il miglioramento dello svincolo che in prossimità del confine con la Provincia di Pistoia serve per lo smistamento del traffico in direzione Agliana, Montemurlo, Quarrata e Prato e soprattutto è necessario prevedere e realizzare il collegamento con il cosiddetto Asse delle Industrie pratese, in località Ponte alle Vanne a Iolo, con l'ampliamento della sede stradale di via Castruccio.

Si ritengono importanti anche previsioni di natura sovracomunale che colleghino la Val di Bisenzio con il casello di Prato Ovest e quindi con l'area industriale di Montemurlo.

**Risposta 4. :** Le tematiche proposte nell'osservazione fanno già parte dei contenuti strategici del Piano Strutturale, sono rappresentate nell'elaborato strategico per la mobilità *STR\_3 - Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile*, sotto forma di "Nodi d'interesse" e sono descritte nell'Art. 58 - Le

strategie del sistema infrastrutturale e della mobilità, per quanto di competenza di uno strumento urbanistico comunale. L'osservazione è già soddisfatta.

**5.** Infrastrutture Tramviarie. Per quanto riguarda i collegamenti a servizio dei cittadini, degli studenti e dei lavoratori è necessario confermare e realizzare il collegamento di Prato con l'area di Peretola a Firenze. Un'infrastruttura che partendo dalla Questura di Prato attraversa l'area produttiva di Capalle, passa dal Centro Commerciale dei Gigli e dal Polo Universitario di Sesto Fiorentino e arriva a Peretola e quindi si innesta nel sistema della tramvia fiorentina. Allo stesso modo in direzione opposta andrebbe già previsto un allungamento che passando dall'ex Pratalia (oggi Centro Esselunga) e poi dal Parco Prato e Agliana arrivi nell'area industriale e commerciale di Sant'Agostino e nel centro di Pistoia.

**Risposta 5.:** Le tematiche proposte nell'osservazione fanno già parte dei contenuti strategici del Piano Strutturale, sono rappresentate nell'elaborato strategico per la mobilità *STR\_3 - Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile*, sotto forma di "Nodi d'interesse" e sono descritte nell'Art. 58 - Le strategie del sistema infrastrutturale e della mobilità, per quanto di competenza di uno strumento urbanistico comunale. L'osservazione è già soddisfatta.

**6.** Vi è poi la questione del rischio idrogeologico. Il territorio ha ancora numerose fragilità nonostante gli interventi fatti in questi anni dagli enti e dai Consorzi di Bonifica. Vi sono però problematiche idrauliche ancora presenti nell'area che devono essere affrontate e di cui tenere conto prevedendo, di concerto con gli altri soggetti che ne hanno la competenza, gli interventi necessari per ridurre i rischi e mettere in sicurezza infrastrutture, abitazioni e aziende.

**Risposta 6. :** Per quanto di competenza, il Piano Strutturale affronta le tematiche connesse con il rischio idraulico negli elaborati St- Af1 , St- Af2, St- Af3, St- Af4, St- Af5, St- Af6, St- Af7, St- Af8 e negli articoli della Disciplina di Piano nel TITOLO III – CONDIZIONI PER LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO, Capo I- Prevenzione del rischio geologico, idraulico, e sismico, articoli da 41 a 47. L'osservazione è già soddisfatta.

**7.** Altro tema purtroppo annoso e non risolto è quello dello smaltimento e del trattamento dei rifiuti e degli scarti di lavorazione. Pertanto chiediamo che l'Amministrazione Comunale si faccia concretamente carico del tema individuando le soluzioni fattibili per quanto di sua competenza e operi lo stimolo politico da portare nelle sedi opportune. Oltre alla questione dello smaltimento degli scarti tessili (ma più in generale dei rifiuti urbani e degli speciali), vi è anche quello dei materiali inerti derivanti dai cantieri edili che ancora non ha trovato una soluzione definitiva e strutturale su cui contare.

**Risposta 7.:** Per quanto di competenza, il Piano Strutturale affronta le tematiche connesse allo smaltimento e del trattamento dei rifiuti all'Art. 51 Componente rifiuti, della Disciplina di Piano, promuovendo come obiettivi prioritari la riduzione della produzione di rifiuti a monte attraverso il recupero di materia ed energia e lo sviluppo di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti attraverso il riciclaggio degli stessi all'interno del ciclo produttivo. L'osservazione è già soddisfatta.

**8.** Altra importante infrastruttura è la fognatura industriale. È stata realizzata la rete del Macrolotto 1 ed è stato richiesto il Permesso a costruire per ulteriore tratto di rete nel Macrolotto 2. Presto sarà richiesto il Permesso a costruire anche per alcuni tratti che confluiranno nel depuratore di Calice. È opportuno che l'amministrazione sia solerte e collaborativa nel recepire l'iniziativa e nell'agevolare e sostenere la realizzazione di questa importante opera di interesse pubblico. In concreto è auspicabile un accordo per il conferimento delle terre da scavo e una maggior tempestività nel rilascio dei Permessi a costruire.

**Risposta 8. :** le tematiche osservate sono già parte delle strategie del Piano Strutturale, la richiesta di agevolazioni o maggiore tempestività si riferisce a disposizioni e procedimenti che esulano dalle competenze del Piano Strutturale. L'osservazione è già soddisfatta.

**9.** Un tema invece di carattere più generale è quello delle funzioni di area vasta. Il territorio che da Pistoia va a Firenze e quindi che ha al centro Prato ha caratteristiche ben delineate. Quella pratese rappresenta la realtà produttiva più importante, soprattutto se comprendiamo nel suo distretto anche i comuni pistoiesi di Agliana e Montale e quelli fiorentini di Calenzano e Campi Bisenzio.

Pertanto nella individuazione di destinazioni urbanistiche, di dotazioni infrastrutturali e di servizi di area vasta, è necessario tener conto di tale specificità. A titolo di esempio ricordiamo la necessità di valorizzare il ruolo dell'Interporto della Toscana Centrale di Gonfienti, che ha una valenza che non riguarda solo l'area pratese e che ha bisogno di un suo sviluppo che potrebbe interessare anche i territori dei Comuni della

Provincia fiorentina, e lo sviluppo del sistema dell'intermodalità, favorito anche dai lavori in corso per il raddoppio della linea ferroviaria Pistoia/Lucca.

**Risposta 9.:** le tematiche osservate sono già parte delle strategie del Piano Strutturale, e sono contenute negli articoli Art. 58 - Le strategie del sistema infrastrutturale e della mobilità, e nell'Art. 72 - UTOE 4: Calvana – Pietà – La Macine – La Querce, riferito all'UTOE dell'Interporto. L'osservazione è già soddisfatta.

**10.** Per quanto riguarda infine le attività legate più specificatamente al mondo dell'edilizia, ricordiamo che nell'ambito della nostra Associazione opera ANCE Toscana Nord, che raggruppa appunto le imprese edili del nostro territorio. Pertanto Ance è interessata a contribuire al miglioramento ed ottimizzazione del processo di trasformazione del territorio attraverso queste richieste:

**10.1.** Le trasformazioni significative del territorio previste dagli strumenti urbanistici sono per la gran parte compito delle imprese, che sono coscienti del proprio ruolo: tuttavia, per operare le imprese hanno l'impellente necessità di avere un quadro normativo e procedurale comunale che dia certezze per quanto riguarda le opere da eseguire, specie quelle di urbanizzazione, e le modalità ed i tempi per arrivare ad impiantare il cantiere, in modo tale da programmare la propria attività e dare quindi esecuzione alle previsioni urbanistiche.

**10.2.** Si auspica che l'ascolto della cittadinanza dia luogo al rilievo degli effettivi bisogni del territorio. E' necessario che sia chiaro il sistema degli spazi pubblici, la rete delle infrastrutture e le opere pubbliche che l'Amministrazione intende ragionevolmente realizzare. E' opportuno che le aree di trasformazione abbiano elementi progettuali ben definiti a partire dall'approvazione del Piano Operativo: si chiede che la stessa cura che è messa per schedare gli edifici di valore venga utilizzata per le aree di trasformazione, se ben costruite le schede progettuali sono in grado di rappresentare la volontà dell'Amministrazione e contenere tutti gli elementi per la valutazione ambientale delle trasformazioni.

**10.3.** Si richiede che siano garantiti dei tempi non eccessivi per i piani attuativi particolareggiati: è indispensabile avere una istruttoria completa in tempi coerenti con l'impegno finanziario ed operativo che gli interventi richiedono, anche attraverso l'uso di conferenze dei servizi. Si chiede un impegno di tutti gli Enti interessati per evitare rinvii, ripetizioni ed omissioni di pareri.

**10.4.** Si richiede che la parte strategica del Piano Strutturale dia indicazioni per la costruzione del quadro progettuale dei piani particolareggiati in modo tale da poter ricorrere alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per gli interventi diretti che rispettano le indicazioni del quadro progettuale. La normativa del piano attuativo dovrebbe entrare nel merito di quali varianti al piano particolareggiato richiedano la presentazione di un permesso di costruire e quali modifiche invece non contrastano con le direttive e gli obiettivi perseguiti con il piano attuativo e possono quindi essere realizzate con SCIA.

**10.5.** Riteniamo che, all'interno del perimetro delle aree urbanizzate e per gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, lo strumento principe da utilizzare per autorizzare gli interventi sia quello del Progetto Unitario Convenzionato –PUC. Quando la soluzione progettuale è già indicata dalla scheda urbanistica od è obbligata per la presenza di reti infrastrutturali ed edilizia pre-esistente, riteniamo improprio l'uso del piano di recupero o del piano attuativo. Il Piano Strutturale dovrebbe contenere una direttiva tale da definire il possibile campo di attuazione del PUC, cioè in quali casi e per quali estensioni si debba ricorrere allo strumento del PUC invece che al Piano Attuativo.

**10.6.** Infine, per accorciare i tempi d'istruttoria, dovrebbe essere facoltà dell'impresa di presentare i permessi di costruire assieme alla documentazione di carattere urbanistico necessaria al rilascio dell'autorizzazione, ed il Piano Strutturale dovrebbe contenere una apposita direttiva per il rilascio contemporaneo dei permessi relativi alle urbanizzazioni ed alle costruzioni che quelle urbanizzazioni utilizzeranno.

**Risposta:**

Per i punti 10.1. e 10.3, la richiesta di maggiore tempestività si riferisce all'organizzazione interna degli uffici e pertanto esula dalle competenze del Piano Strutturale.

Per i punti 10.2, 10.4) e 10.5., il Piano Strutturale nei suoi contenuti statuari e strategici costituisce il quadro generale per la pianificazione attuativa ( Piano Operativo e piani attuativi). Tutte e tre le richieste, di fatto afferiscono a disposizioni proprie di detti strumenti, a fronte della natura non conformativa del PS sulla disciplina dell'uso dei suoli e degli interventi edilizi.

In particolare, il Progetto Unitario Convenzionato –PUC, è disciplinato dall' Art. 121 della l.r.65/2014, ed è un strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Operativo, quali previsioni urbanistiche conformative. E' pertanto facoltà del Piano Operativo stabilire, secondo un progetto urbano di dettaglio, in quali casi prevedere l'attuazione tramite piano attuativo, progetto unitario convenzionato o permesso di costruire.

Per il punto 10.6, la richiesta di inserire una direttiva per il rilascio contemporaneo dei permessi relativi alle urbanizzazioni ed alle costruzioni non rientra tra le competenze che la legge assegna al Piano Strutturale e che sono disciplinate dall'art. 92 della l.r. 65/2014, ma afferisce a tematiche organizzative dell'ente. L'osservazione è non pertinente.

**Accogliibilità** : Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accoglibile



comune di  
**PRATO**

**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:** 21

**P.G.:** 220247      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Barni Francesco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società PALA S.P.A.

**Riferimenti catastali:**

Foglio 73 - Particella 1283

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Complesso immobiliare ubicato tra via Paronese, 113-115 e via Liguria 6-8, costituito da immobile a destinazione commerciale e artigianale e da un'area pertinenziale a servizio. Tramite Permesso di costruire con PG 103019 del 2018 e successiva Scia è stato effettuato un intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso e sull'area individuata al fg.73 part.1283 sub.511 sono stati reperiti parcheggi privati di relazione a servizio dell'esercizio di vicinato e parcheggi privati. L'intera dotazione di parcheggi è stata monetizzata ed il pagamento è stato corrisposto in data 8 Aprile 2021. Il Piano operativo tuttavia ha classificato l'area interessata dal predetto parcheggio di proprietà esclusiva di Pala Spa come "viabilità esistente" ed è stata presentata una richiesta di rettifica. Negli elaborati del quadro conoscitivo del PS adottato, le aree citate continuano ad essere adibite a viabilità. Si richiede che nelle tavole del PS adottato la classificazione non sia "viabilità" ma "produttivo" per evidenziare la natura privata dell'area e l'assenza di obblighi di cessione e/o uso pubblico.

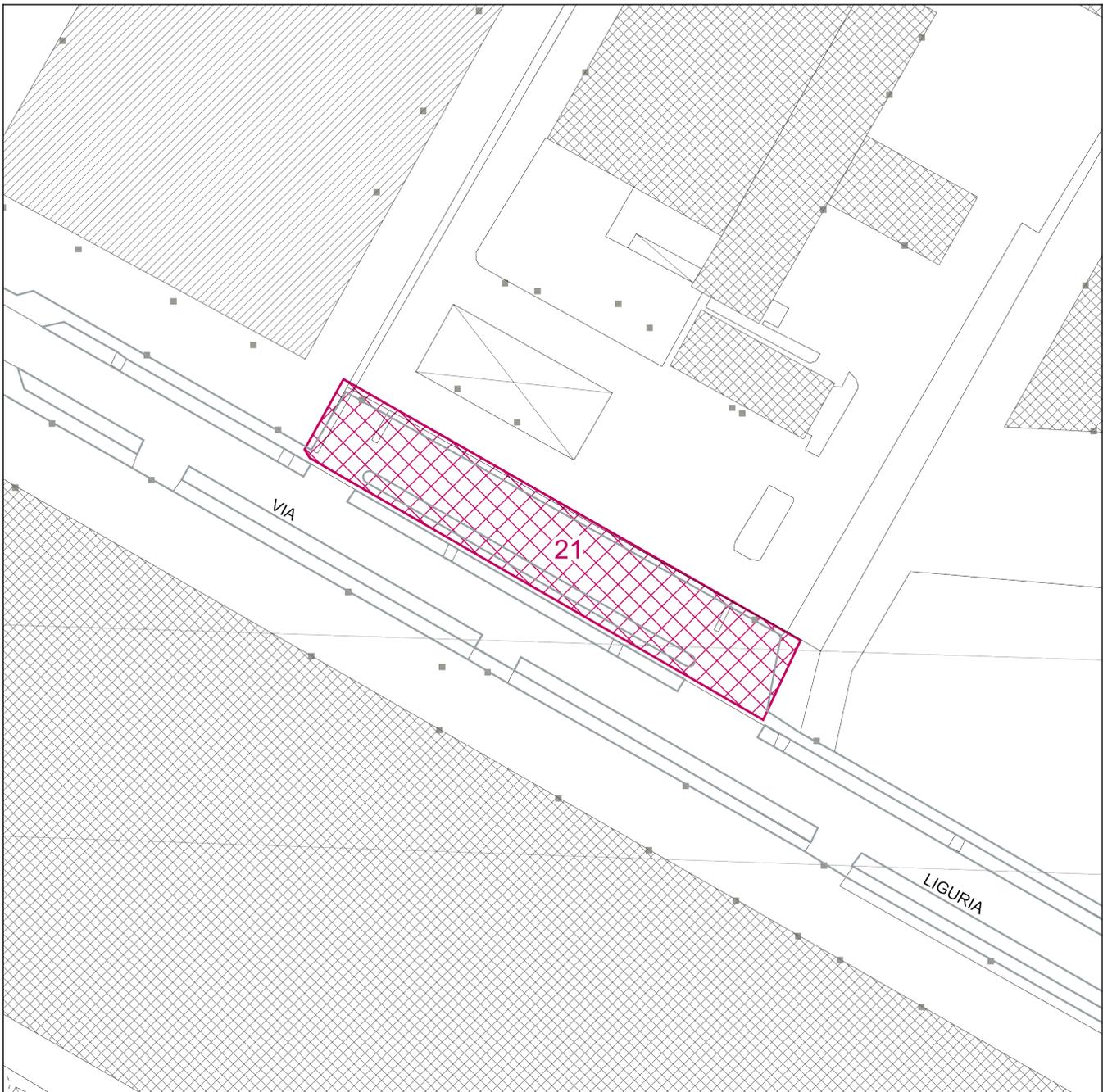
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Accogliibile

**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:** 22

**P.G.:** 220307      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Paolo Fratini

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 93 - Particella 991

Foglio 93 - Particella 1042

Foglio 93 - Particella 895

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

Quadro conoscitivo

QC\_AE\_6 - Rete ecologica

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

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

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

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Terreni posti tra via del Ferro e via Aldo Moro che nella tavola QC\_AE\_6 sono ricompresi nella rete ecologica urbana come "relittuali aree seminaturali urbane" e nell'elaborato ST\_INV\_III\_2 i terreni ricadono in "territorio in cui non è riconosciuto nessun morfotipo urbano". Nella tavola ST\_PATR\_III sono individuati come elementi patrimoniali della struttura insediativa - "Parchi urbani, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali". Si richiede l'esclusione dell'area dagli elementi patrimoniali della struttura insediativa.

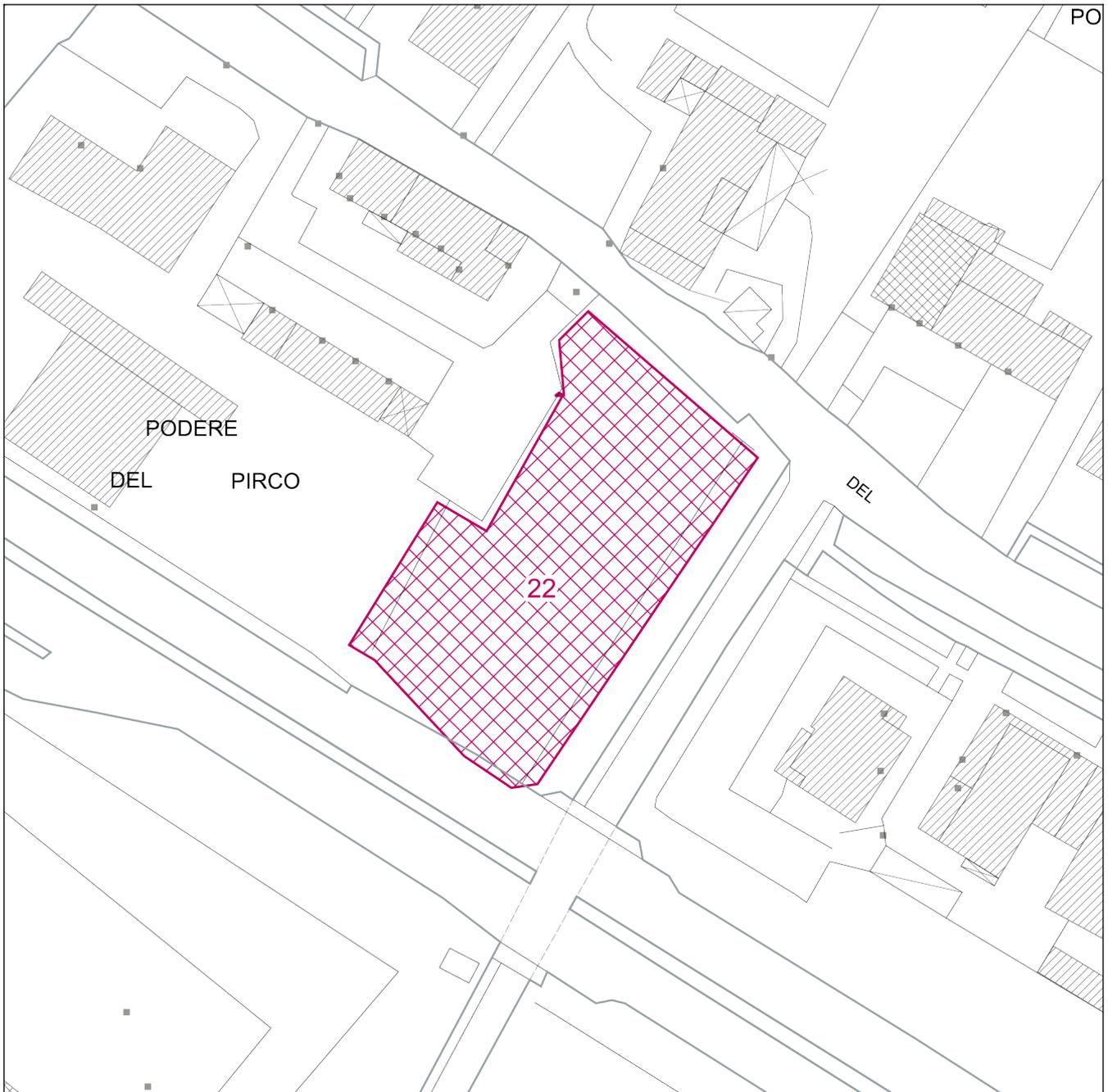
**Controdeduzione tecnica:**

L'area in oggetto, seppur residuale e di esigue dimensioni fa parte di un sistema di spazi aperti urbani estremamente vulnerabile che il Piano Strutturale include tra gli elementi patrimoniali in quanto contribuisce alla costruzione di una rete ecologica a scala locale, migliorando la qualità degli ambienti urbani ed alla regolazione di problematiche climatiche. A tale proposito l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 23

**P.G.:** 220312      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** De Cotiis Antonio

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 23 - Particella 2758

Foglio 23 - Particella 3262

Foglio 23 - Particella 3264

**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 spazio recintato e dotato di passo carrabile e di fabbricato legittimo di cui al condono PG 10528 del 95 n. 1152 rilasciato il 31/05/99. Tale area, nell'elaborato del PS adottato ST\_DISC\_1, rientra nell'ambito periurbano in territorio rurale. Si richiede l'inserimento nel territorio urbanizzato.

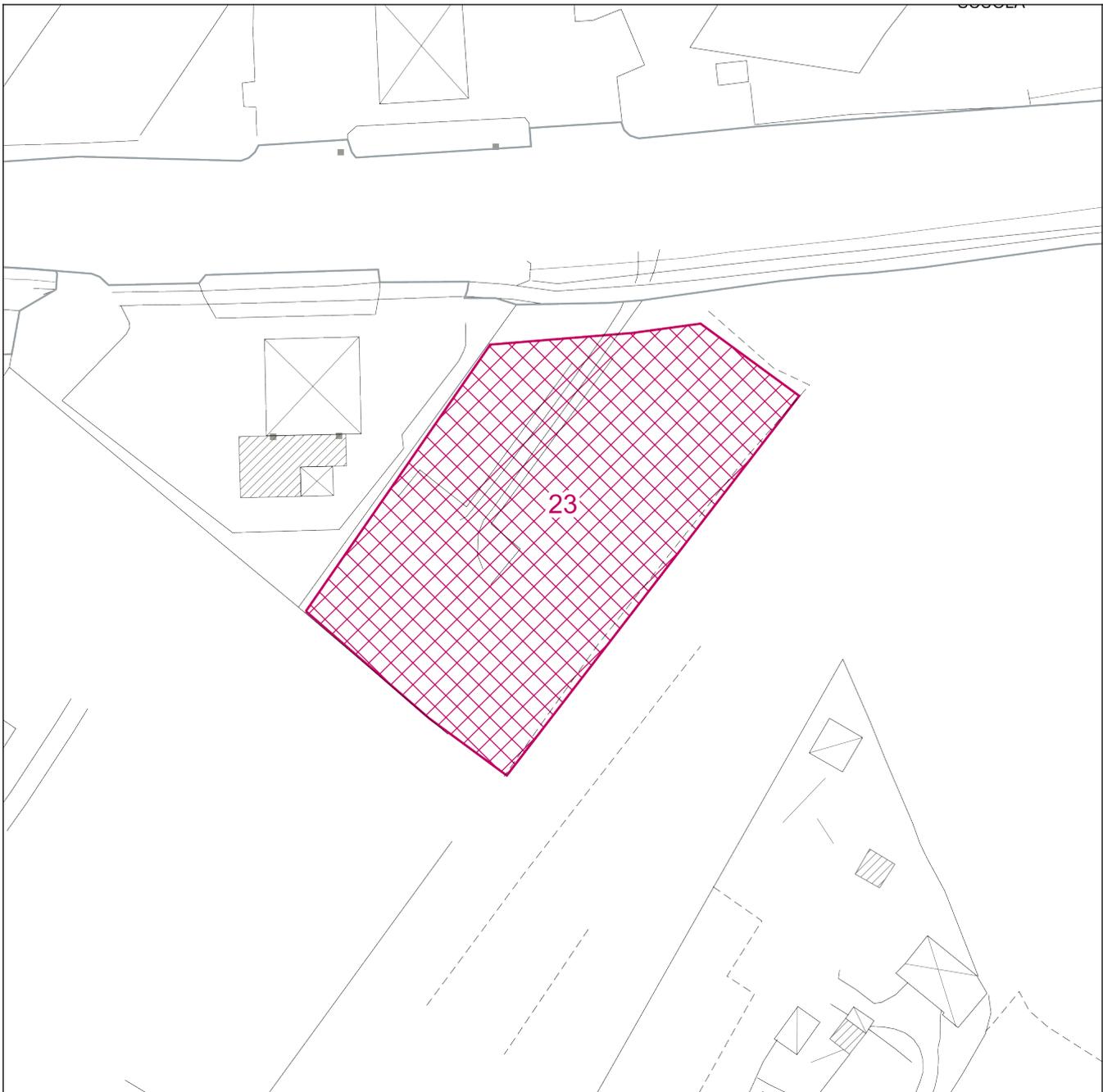
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 24

**P.G.:** 205223      **del:** 19/09/2023

**Presentata da:** Zhiwei Zhu

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 81 - Particella 99

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

Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

L'oggetto di osservazione è un'area rurale a sud dell'autostrada A11 posta in seconda schiera rispetto a via del Molinuzzo, censita al Catasto terreni al foglio 81, part.762. L'area in oggetto, che rientra nel "Paesaggio periurbano" nel "uso del suolo delle superfici agricole", presenta una notevole buona qualità idraulica e geologica migliori rispetto alle aree a nord dell'autostrada, che ha una ambiente rurale per possibili attività agrarie. Per quanto è comprensibile dall'osservazione presentata, date le caratteristiche territoriali delle aree in oggetto rispetto all'area a nord dell'autostrada A11, il richiedente ritiene che sia possibile l'introduzione di nuove attività che possano favorire la trasformazione urbana della zona, in coerenza con i diversi isolati residenziali esistenti, o con le nuove costruzioni adiacenti, disciplinate dal PdR 347.

**Controdeduzione tecnica:**

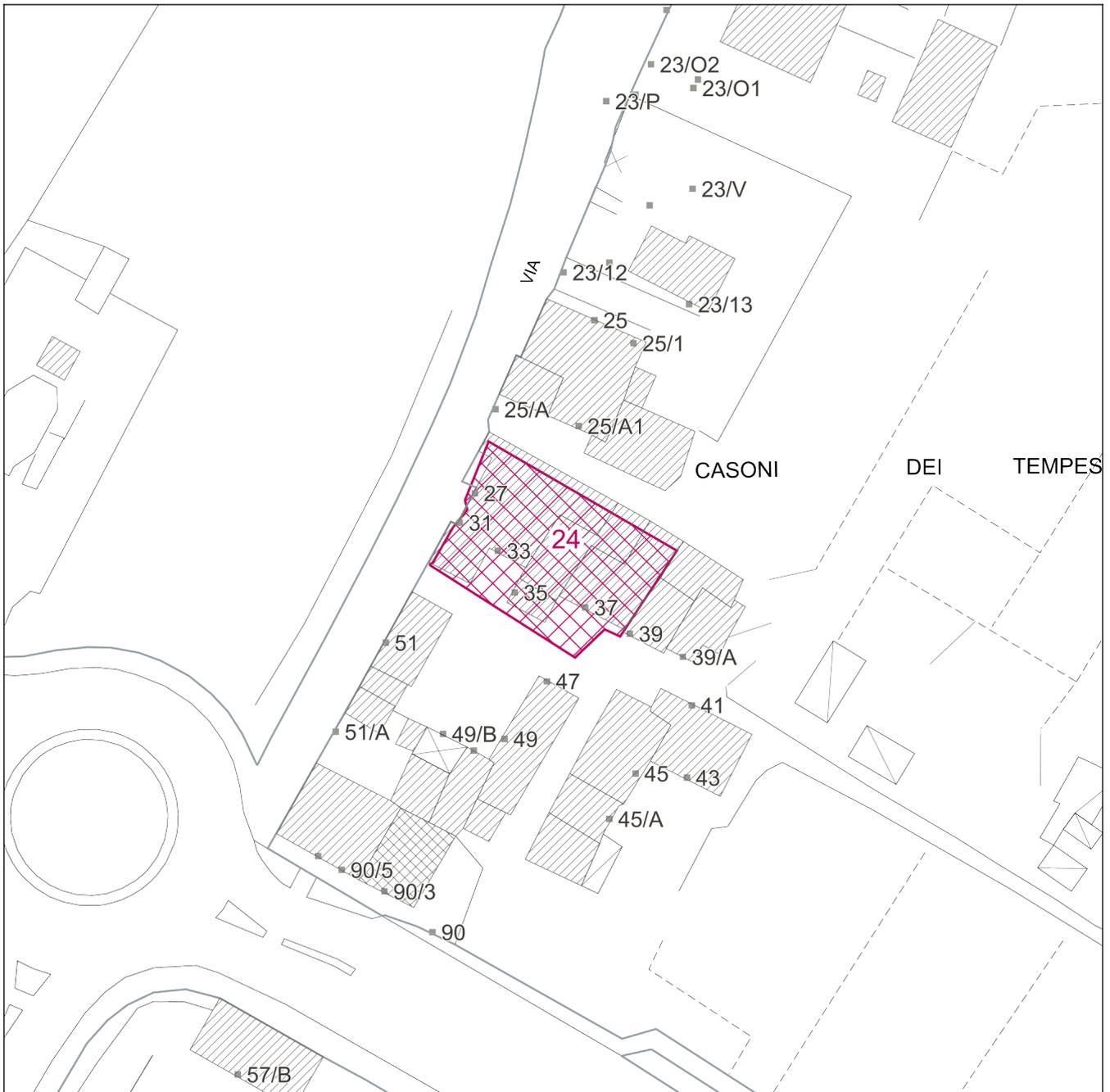
Si precisa che l'area oggetto di osservazione non ricade nel Paesaggio periurbano e intercluso di pianura, bensì è all'interno del territorio urbanizzato.

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. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 25

**P.G.:** 220332      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Gramigni Rita

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 82 - Particella 1497

Foglio 82 - Particella 1094

**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 vasto appezzamento di terreno posto in Prato loc. Cafaggio immediatamente a nord dell'Autostrada A11 Fi-Mare e con questa confinante lungo il lato sud. Secondo il vigente Piano Operativo la destinazione urbanistica dell'area di cui trattasi è agricola. La destinazione agricola viene confermata anche nel Piano Strutturale recentemente adottato, nella tavola ST\_DISC\_1 è inserita negli "ambiti periurbani". Si chiede di valutare di inserire una porzione dell'area di cui trattasi all'interno delle "Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato" attribuendole una destinazione di tipo produttivo.

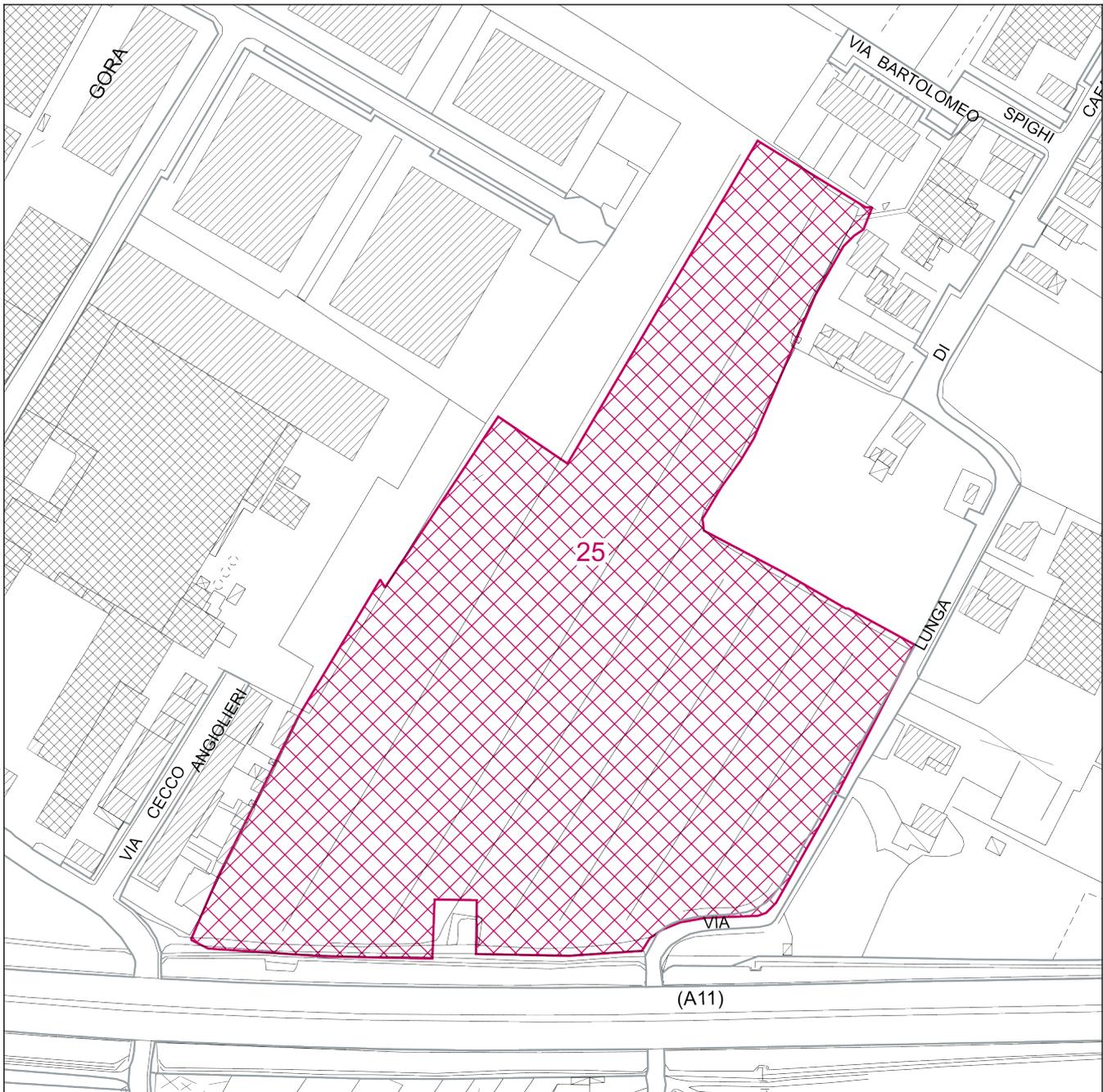
**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta non risulta coerente con le strategie del Piano Strutturale volte invece ad implementare le superfici produttive nei tessuti specialistici esistenti come si può rilevare dal dimensionamento dell'Utoe di riferimento. Inoltre 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 ed evitare la saldatura degli insediamenti, 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. Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 26

**P.G.:** 220405      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Ciacci Letizia

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 95 - Particella 961

**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

Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto dell'osservazione è sita in via Traversa di Maiano e, pur non ricadendo all'interno della lottizzazione industriale del macrolotto 2, risulta ormai da anni inglobata dalla lottizzazione che ha ormai snaturato l'originario contesto rurale. L'area accoglie un vecchio edificio rurale, ormai fatiscente e strutturalmente pericolante che è rimasto soffocato e decontestualizzato rispetto alla nuova viabilità e dagli alti e schematici capannoni industriali. Dal punto di vista architettonico l'edificio non presenta elementi di caratterizzazione tali da giustificare il mantenimento in una situazione ormai compromessa sia dal punto di vista urbanistico che architettonico e strutturale. Si richiede che :

1. l'edificio e la sua pertinenza vengano esclusi dall'edificato storico testimoniale e dalle aree di tutela degli edifici storico-testimoniali.
2. In alternativa, laddove tale lettura venga cartograficamente confermata e le tavole adottate non siano modificate, si chiede che la disciplina di piano e successivamente il PO analizzino in maniera dettagliata l'immobile in modo da chiarire quali siano i caratteri storici e tipologici originari da tutelare.
3. Viene richiesto inoltre che per l' UTOE 12 la nuova edificazione industriale-artigianale per previsioni interne al perimetro del TU venga aumentata dagli attuali 4.500 mq a 5.000 mq.

**Controdeduzione tecnica:**

1. Il Piano Strutturale riconosce il valore testimoniale degli edifici di matrice rurale di antica origine, come quello oggetto dell'osservazione in oggetto, già presente sia nel Atlante dei Capitani di Parte (metà XVI secolo) e che nel Plantario Stradale della Comunità di Prato di E. Warren della metà del 700. Si conferma pertanto l'attribuzione di edificato storico testimoniale e di area di tutela degli edifici storico-testimoniali . L'osservazione non è pertanto accoglibile

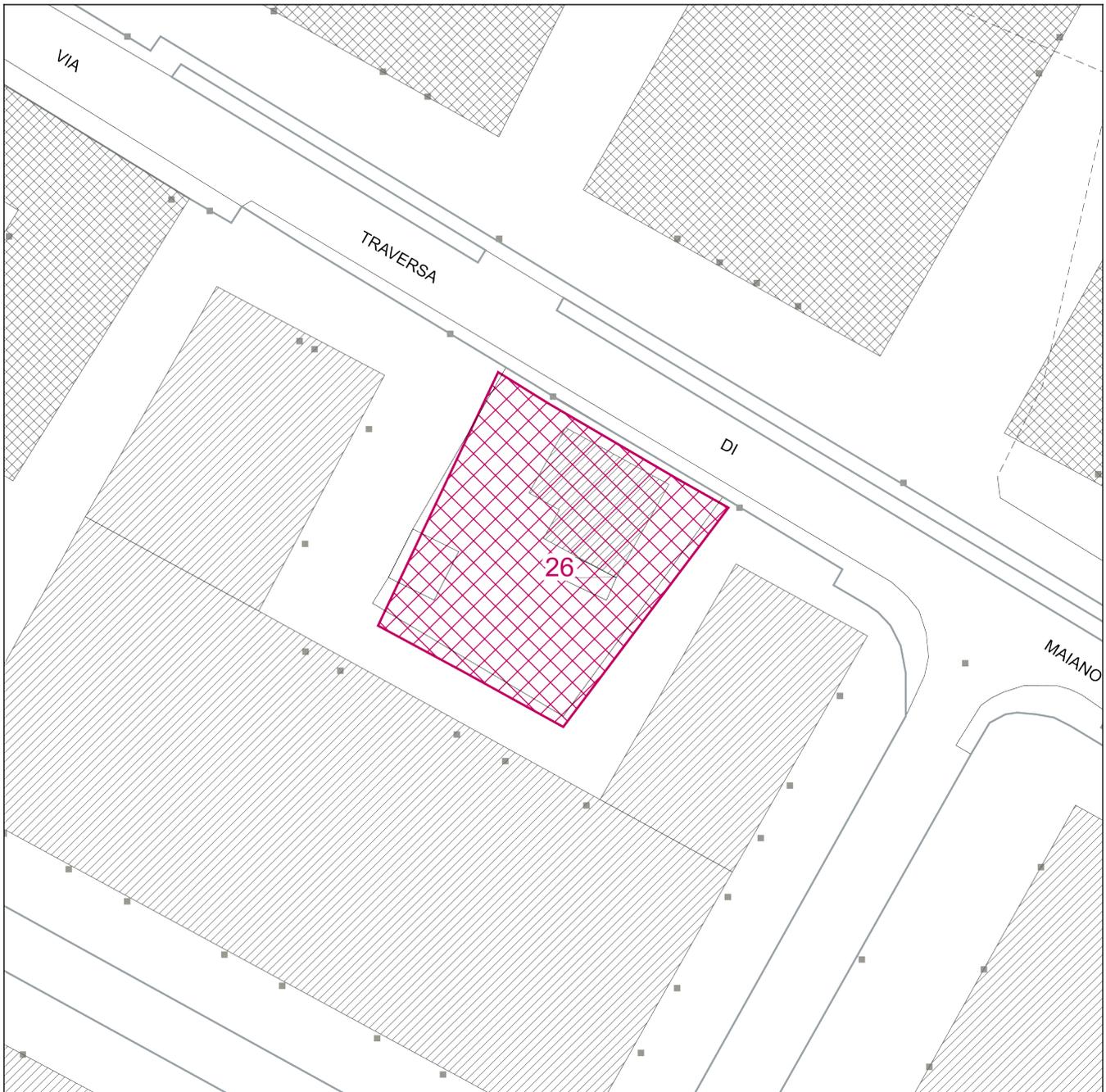
2. L'individuazione dei caratteri storici e tipologici originari da tutelare e la relativa attribuzione delle categorie d'intervento sugli edifici rientra già tra le competenze assegnate dalla LR. 65/2014 al Piano Operativo. L'osservazione pertanto è già soddisfatta.

3. Il PS persegue come obiettivo prioritario il contenimento del consumo di suolo, individuando per l'ambito di riferimento (Utoe 12) strategie 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.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 27

**P.G.:** 220413      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Cafissi Mariella

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 100 - Particella 600

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

Statuto

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di terreno in località Paperino, di circa 3.025 mq prospiciente via delle Calvane ed inserito in un più ampio comparto residenziale posto tra via Gianni Rodari e via delle Calvane. L'area risulta completamente infrastrutturata e si connota di fatto come area urbana. Si richiede l'esclusione dell'area dal territorio rurale e l'inserimento in territorio urbanizzato.

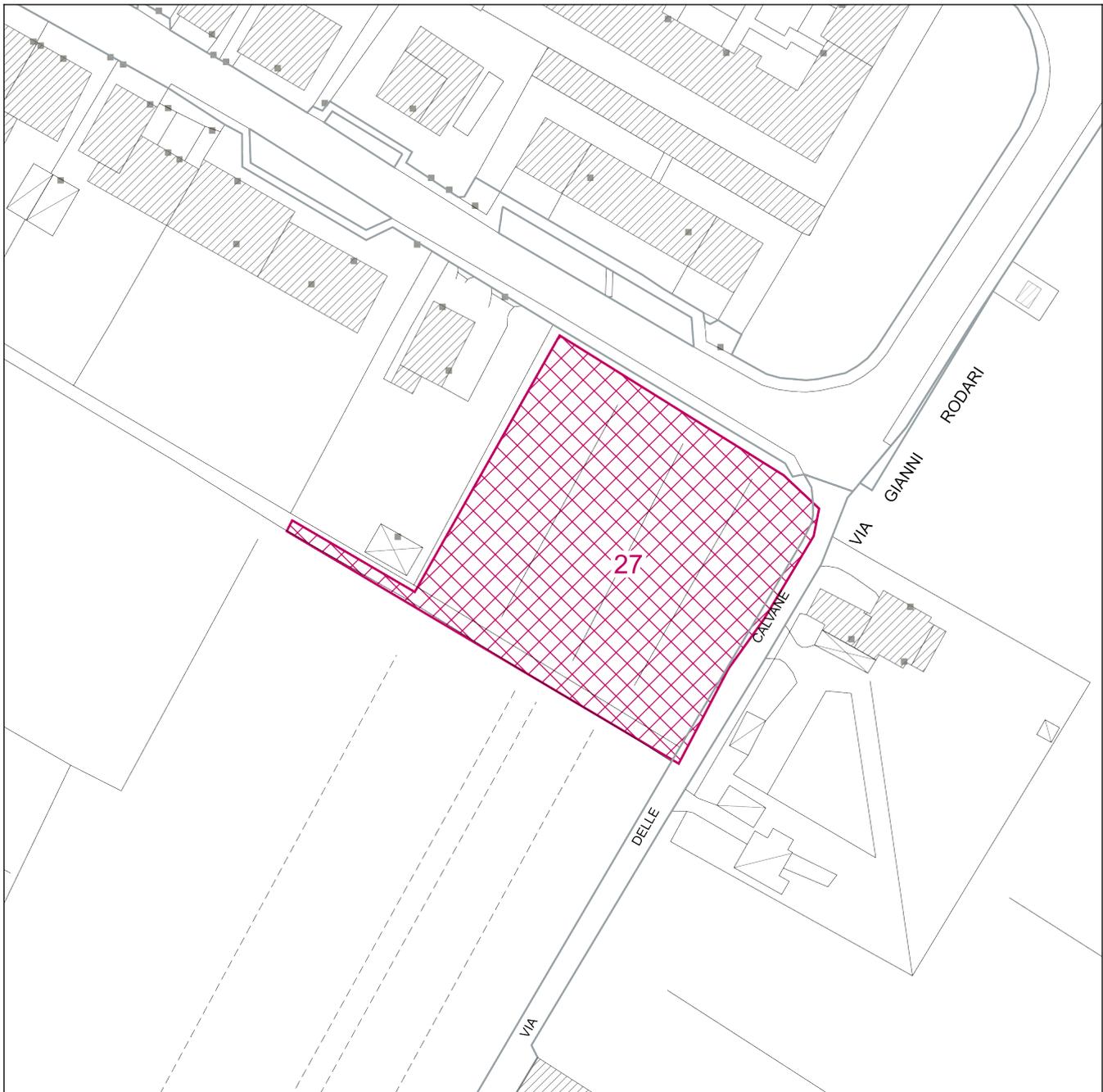
**Controdeduzione tecnica:**

Da verifiche effettuate l'area risulta effettivamente interclusa tra le viabilità e l'edificato e lo stralcio dalle aree agricole proposto non compromette la continuità e l'integrità delle stesse.  
Pertanto l'osservazione risulta accoglibile e l'area verrà inserita nel perimetro del territorio urbanizzato con conseguente modifica degli elaborati di riferimento.

**Accoglibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**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:** 28

**P.G.:** 220416      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Rossi Miriam

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 56 - Particella 1448

Foglio 56 - Particella 1320

Foglio 56 - Particella 1386

Foglio 56 - Particella 1649

**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:**

Trattasi di terreni posti in zona artigianale di Vergaio, con accesso diretto e fronte principale su via Franco Vannetti Donnini. L'area si inserisce all'interno del più ampio comparto produttivo ma è inserita nel territorio rurale nel PS adottato. Si richiede l'inclusione dell'area all'interno del territorio urbanizzato.

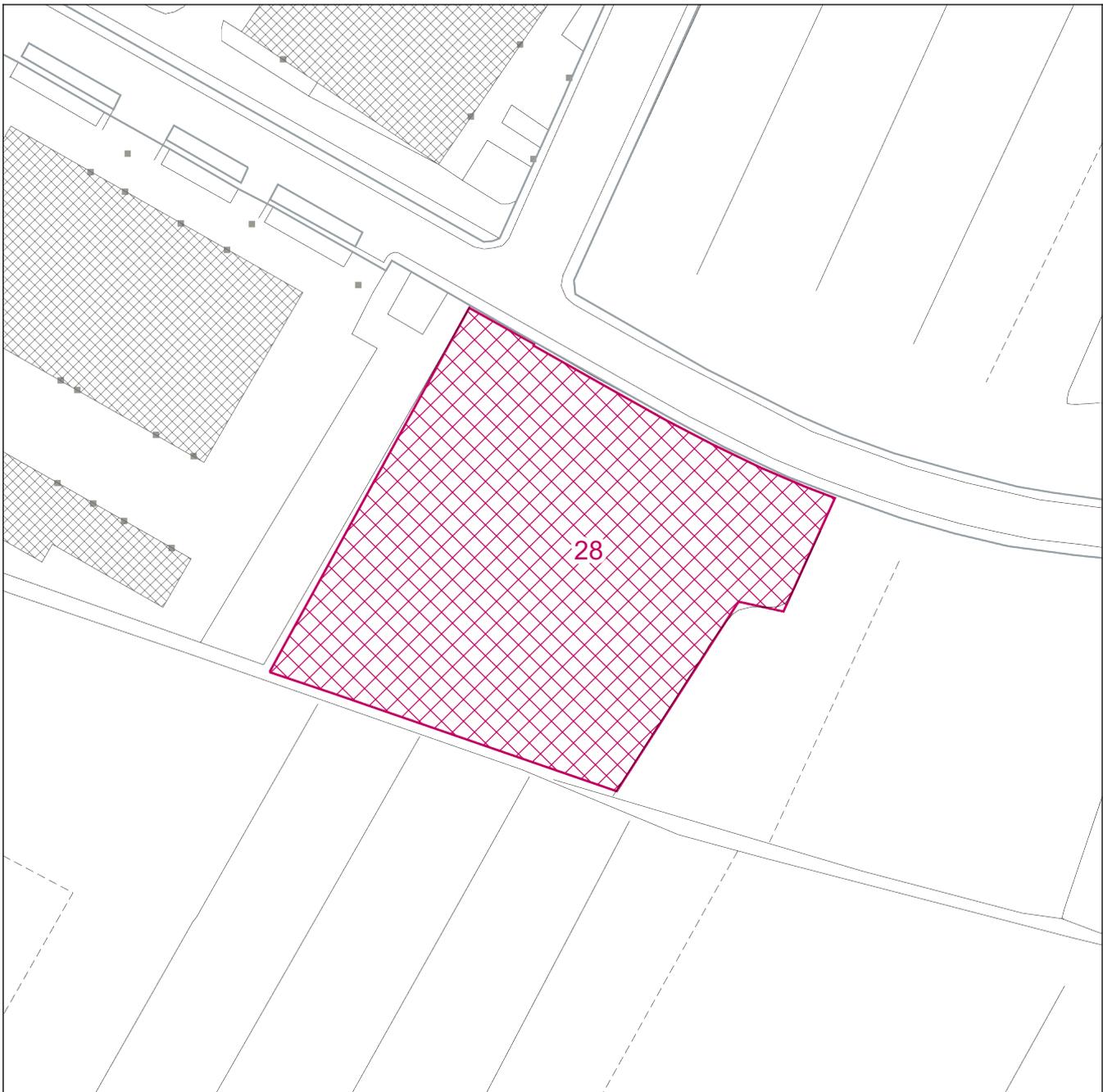
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





**comune di  
PRATO**

**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:** 29

**P.G.:** 220423      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Sorresina Piero

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

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

Statuto

ST\_AV\_1 - Carta dei vincoli sovraordinati

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 6 - Chiesanuova - San Paolo - Ciliani

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di fabbricati per civile abitazione con annessi deposito e garage ubicato in via Vella o Lungo la Bardena 1-4. Sull'area insiste il vincolo cimiteriale del cimitero di Chiesanuova, che pregiudica la legittimità del fabbricato. Per tale problematica era già stata presentata osservazione al PO il 4/12/208 PG 0225308, il Comune aveva formulato controdeduzione con PG 2253 del 03/12/2018 con esito negativo e successivamente era stato fatto ricorso al TAR Rg 436/2020 Sezione I. Data la presenza del vincolo cimiteriale il Comune non rilascia l'autorizzazione in sanatoria. Si chiede di valutare la riduzione dell'area di rispetto in deroga alla legge vigente e alle varie sentenze emesse da vari tribunali nazionali riportati nel ricorso straordinario.

**Controdeduzione tecnica:**

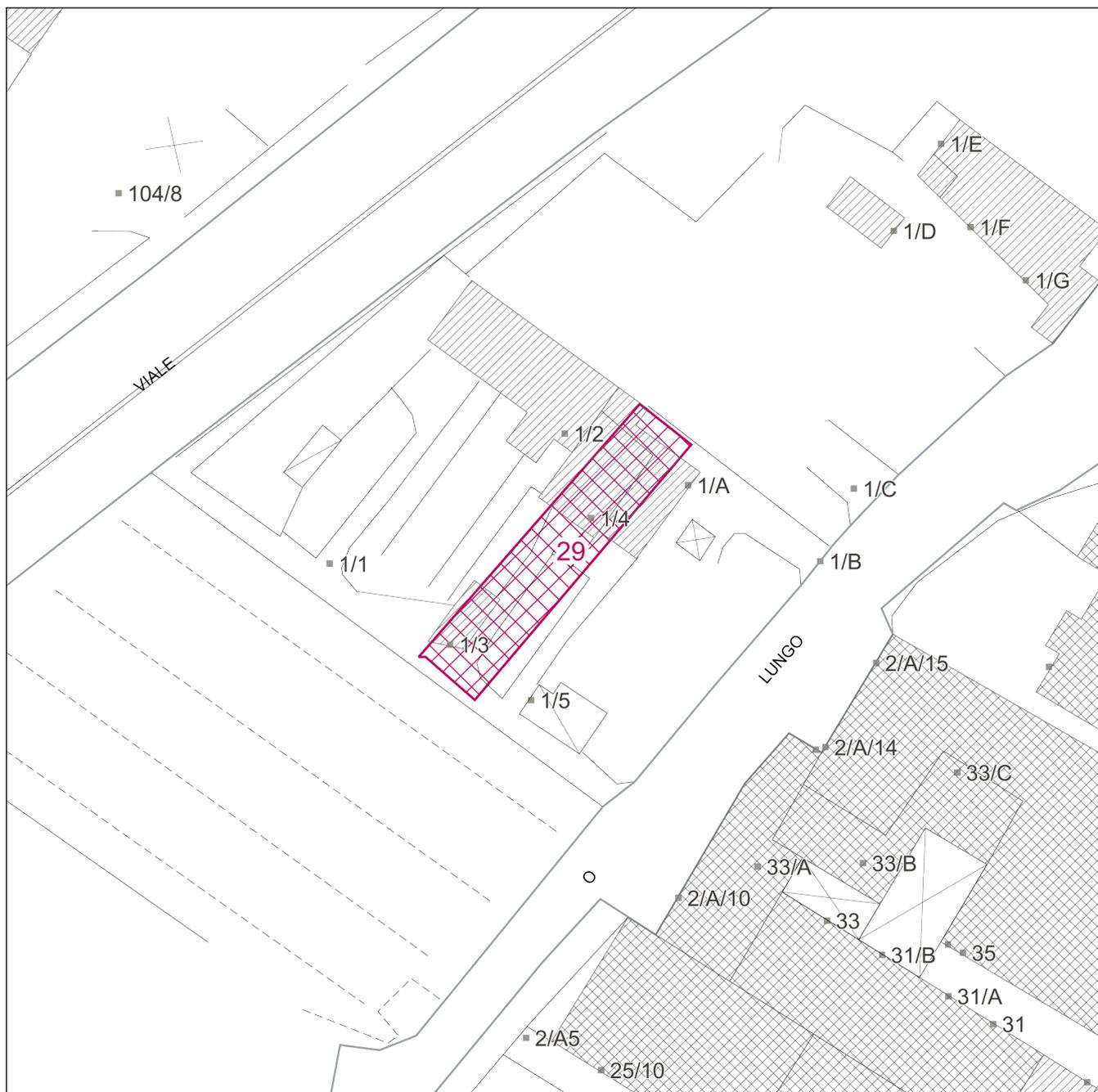
Con riferimento alle fasce di tutela del vincolo cimiteriale trova necessaria applicazione l'art. 338 del R.D. 1265/1934 come puntualmente indicato dalla relativa disposizione di riferimento (art. 48 comma 5 della Disciplina di piano). La pianificazione comunale, peraltro, non può essere chiamata a sanare eventuali difformità/posizioni di non legittimità dell'edificato.

Stante quanto sopra affermato l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 30

**P.G.:** 220472      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Rosati Francesca

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Nell'ottica dell'attuazione della strategia della città della prossimità prevista dal PS, al fine di garantire una migliore quantità/qualità degli insediamenti in previsione nell' UTOE 2 si chiede di aumentare il dimensionamento della categoria direzionale-servizio di nuova edificazione (2.000 mq) e di riuso (2.000 mq).

**Controdeduzione tecnica:**

In relazione agli obiettivi promossi dalle scelte strategiche del Piano Strutturale relative all'UTOE 2, al fine di poter attuare la strategia di implementazione delle dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico, generando nuove centralità accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, si ritiene opportuno riconsiderare le quantità presenti nel dimensionamento in relazione alla funzione "Direzionale e di servizio".

Pertanto, l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

Le modifiche riguardanti il dimensionamento determineranno la variazione delle tabelle dell'UTOE 2 e del Territorio Comunale riportate all'art.83 della "Disciplina di Piano".

**Accoglibilità:** Accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Accolta



comune di  
**PRATO**

**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:** 31

**P.G.:** 220509      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Andreozzi Michele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società 3 via baldinucci srl

**Riferimenti catastali:**

Foglio 63 - Particella 9

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_2 - Uso degli edifici

QC\_AI\_5 - Periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture viarie

Statuto

ST\_PATR\_III - Elementi patrimoniali della struttura insediativa

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di complesso sito in via Baldinucci, 3. Nell'elaborato QC\_AI\_2 Sud del PS adottato, il complesso è correttamente identificato come residenziale nella porzione della palazzina prospiciente via Baldinucci e come industriale-artigianale per la parte dei magazzini all'estremità destra sul fronte strada e nei corpi interni. Tuttavia in realtà si tratta di edifici commerciali, fin dall'origine e come tali utilizzati fino alla cessazione dell'attività, avvenuta parecchi anni fa. Si chiede di correggere tale classificazione nel quadro conoscitivo. Nella tavola QC\_AI\_5 il complesso viene riportato come esistente nel periodo 1934-1954. corredo dell'istanza di Parere Preventivo CETU PG n. 0112602 del 22/05/2023, che ha avuto esito positivo, è stato dimostrato, documentandolo concretamente, che anche se l'origine del complesso sia anteriore al 1954, in epoca non precisabile, una rilevante porzione di esso, identificabile con i 2 capannoni interni, è stata oggetto di sostituzione edilizia in epoca posteriore al 1954 e non è sottoposta quindi al regime di tutela degli edifici dell'epoca. Si chiede pertanto la rettifica di tale tavola, considerato anche la proprietà si accinge a depositare una istanza di PDC in conseguenza del preventivo parere positivo precedentemente citato. Stessa osservazione vale per la tavola ST\_PATR\_III, nella quale il complesso è annoverato interamente nell'edificato storicizzato, senza distinzioni tra le parti.

**Controdeduzione tecnica:**

Per quanto riguarda la richiesta di modifiche agli elaborati di quadro conoscitivo si precisa che quanto contenuto negli elaborati conoscitivi non può essere assunto come attribuzione di destinazione d'uso, e che essi rilevano uno stato di fatto al momento della sua redazione con lo scopo di interpretare le dinamiche evolutive di un contesto insediativo. Per quanto sopra esposto risulta ininfluente, ai fini dei diritti reali dell'osservante, modificare l'indicazione funzionale negli elaborati di Quadro conoscitivo.

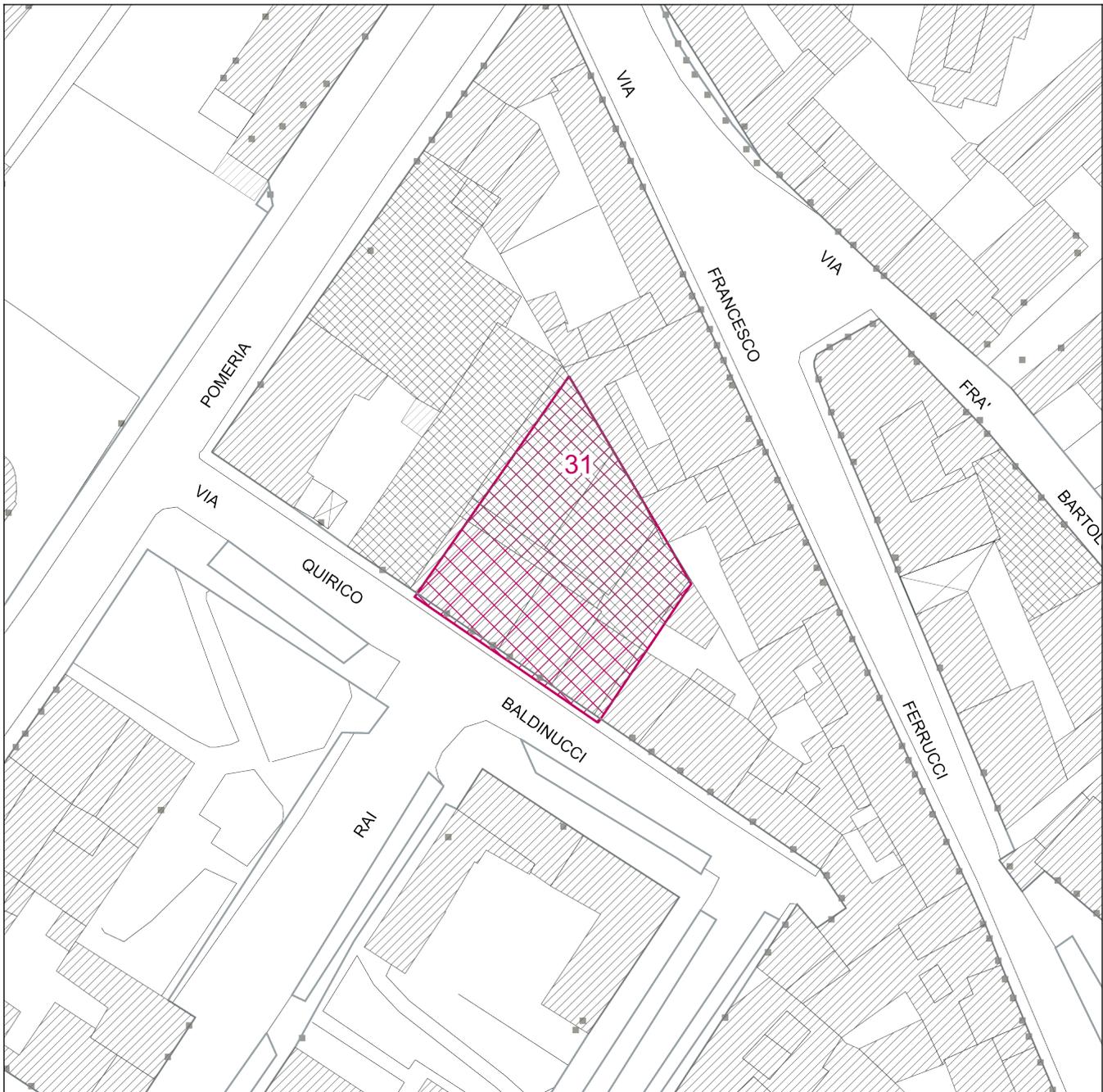
Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione quali edificato storicizzato, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico misto nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Non si ritiene accoglibile la richiesta di esclusione

dall'edificato storicizzato in quanto la sostituzione edilizia a cui si riferisce l'osservazione risulta effettuata in epoca remota pertanto rimane inalterato il riconoscimento dell'impianto storico.  
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.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 32

**P.G.:** 220540      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 72 - Particella 1283

Foglio 72 - Particella 1285

Foglio 72 - Particella 1518

Foglio 72 - Particella 2139

**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:**

L'area è posta tra la lottizzazione artigianale di Tobbiana e il borgo, può svolgere quindi una funzione di raccordo ma non ha finora trovato la possibilità di essere caratterizzata con tale finalità. Fa parte degli ambiti inseriti nella salvaguardia regionale sulle aeree per il Parco della Piana, ove figura come area con criticità elevata per la scarsa attitudine alla coltivazione agricola, in quanto di ridotte dimensioni per la coltivazione. Nel vigente PO detta area è compresa nel paesaggio rurale intercluso di pianura PR 8 - AR2 ed in parte nell'ambito V1. Nella tavola ST\_DISC\_1 del PS adottato l'area è indicata come area agricola periurbana. Si propone di considerare la possibilità di dare completamento al sistema insediativo con una modesta quota edificata, creando nel contempo un significativo filtro verde di forestazione urbana, tra la zona residenziale e il tessuto produttivo. Questo può consentire di recuperare una capacità produttiva che risponda alle esigenze di sviluppo dell'area completando il sistema insediativo e utilizzando meglio le infrastrutture urbane esistenti.

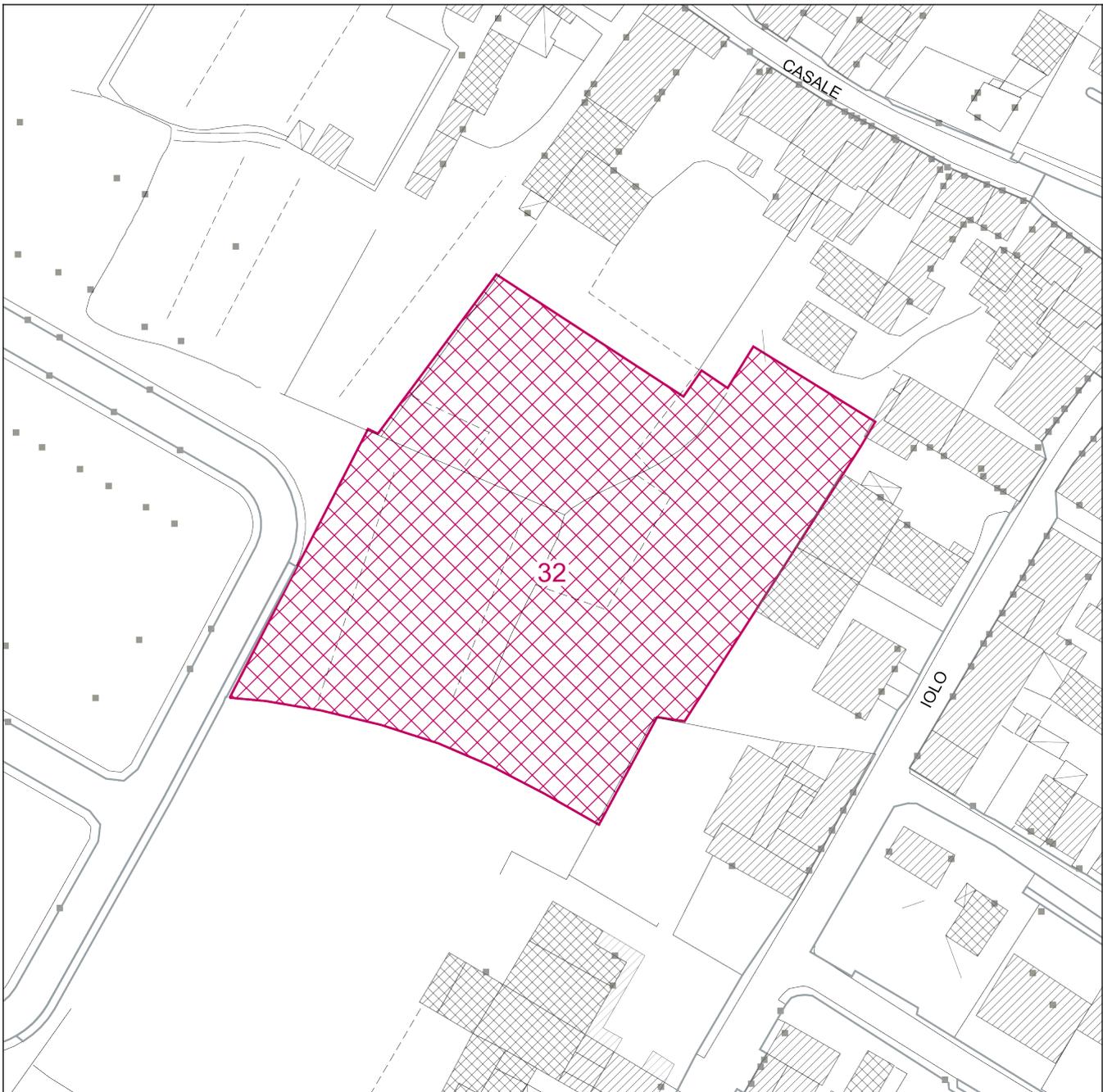
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 33

**P.G.:** 220573      **del:** 05/10/2023

**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:**

La Ditta "Ritorcitura e Roccaturo "M.G. di Aucello Matteo e C. s.n.c." è proprietaria del fabbricato produttivo di via Pergolesi 9 e dell'area pertinenziale identificata dalla particella 2338 nel foglio 44 alla quale si accede da Via G. Castagnoli. 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).

L'area pertinenziale suddetta è indispensabile per lo sviluppo aziendale della ditta, in particolare per adeguare l'immobile con idonee uscite di emergenza e garantire l'accesso anche ai mezzi antincendio immediatamente da Via G Castagnoli.

Si precisa che al fine di adeguare l'impianto idrico antincendio è necessaria la realizzazione nella suddetta area di una stazione di pompaggio con gruppo pompa e serbatoio antincendio interrato di circa mc 80, per la rete interna e un potenziale ampliamento ad una rete esterna.

L'area è di fondamentale importanza per la gestione operativa dell'attività aziendale, della sicurezza antincendio e quindi per il proseguimento dell'attività produttiva della Ritorcitura e Roccaturo MG di Aucello Matteo e C. snc. nel territorio Pratese.

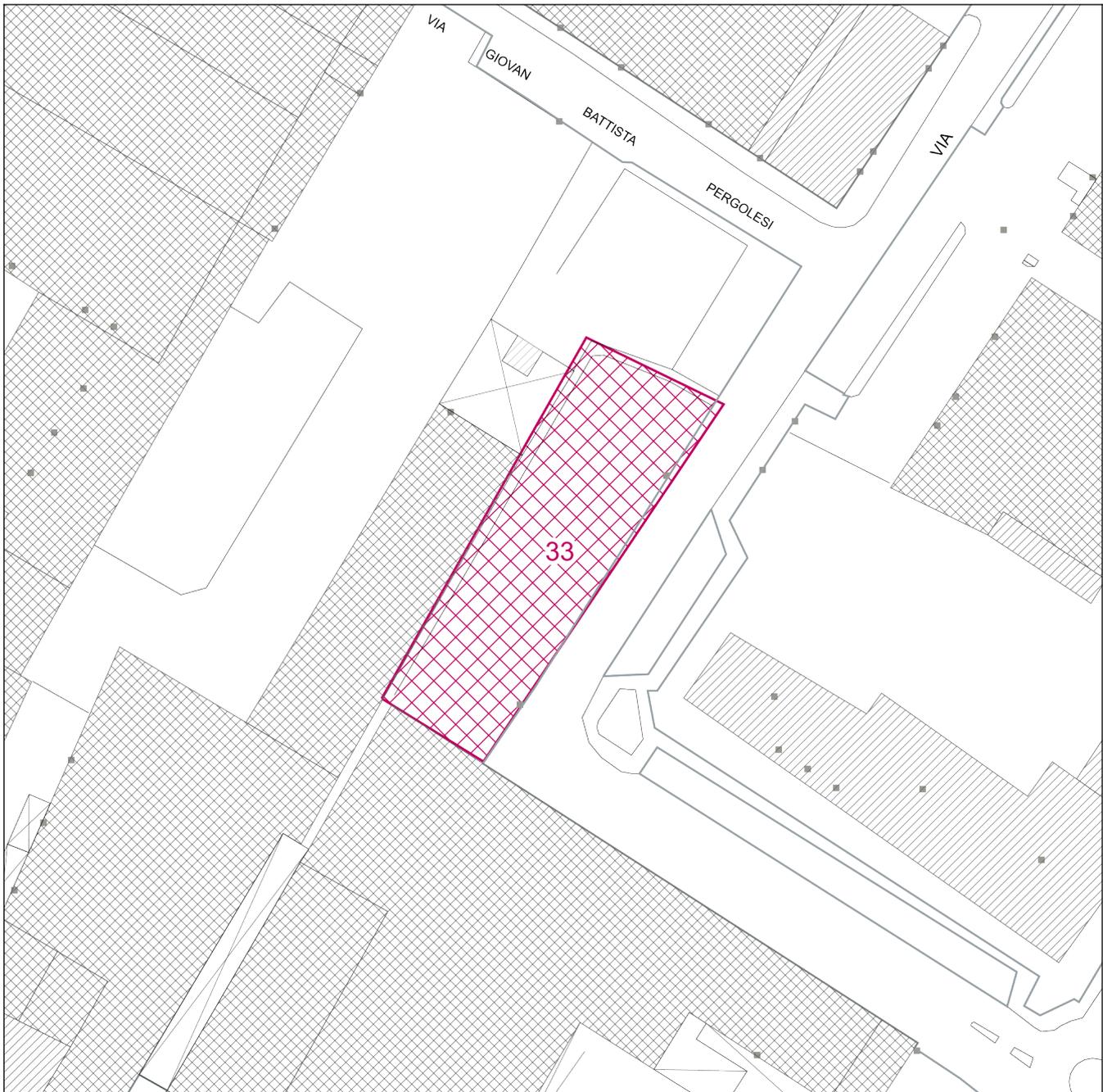
**Controdeduzione tecnica:**

A fronte della situazione riscontrata e della documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene compatibile la 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 delle disposizioni del PS, stante la natura non conformativa del Piano Strutturale.

**Accogliibilità:** Accogliibile

**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:** 34

**P.G.:** 220588      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** De Cotiis Antonio

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 23 - Particella 3283

**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 vari corpi di fabbrica ad uso deposito correlati di spazi esterni, recintati e legittimati dal condono edilizio PG 851347 del 31/10/1986 n. 27389. Nel piano strutturale adottato ST\_DISC\_1 è compresa in territorio rurale in ambito periurbano. Si chiede l'inserimento di detta area nel perimetro del territorio urbanizzato.

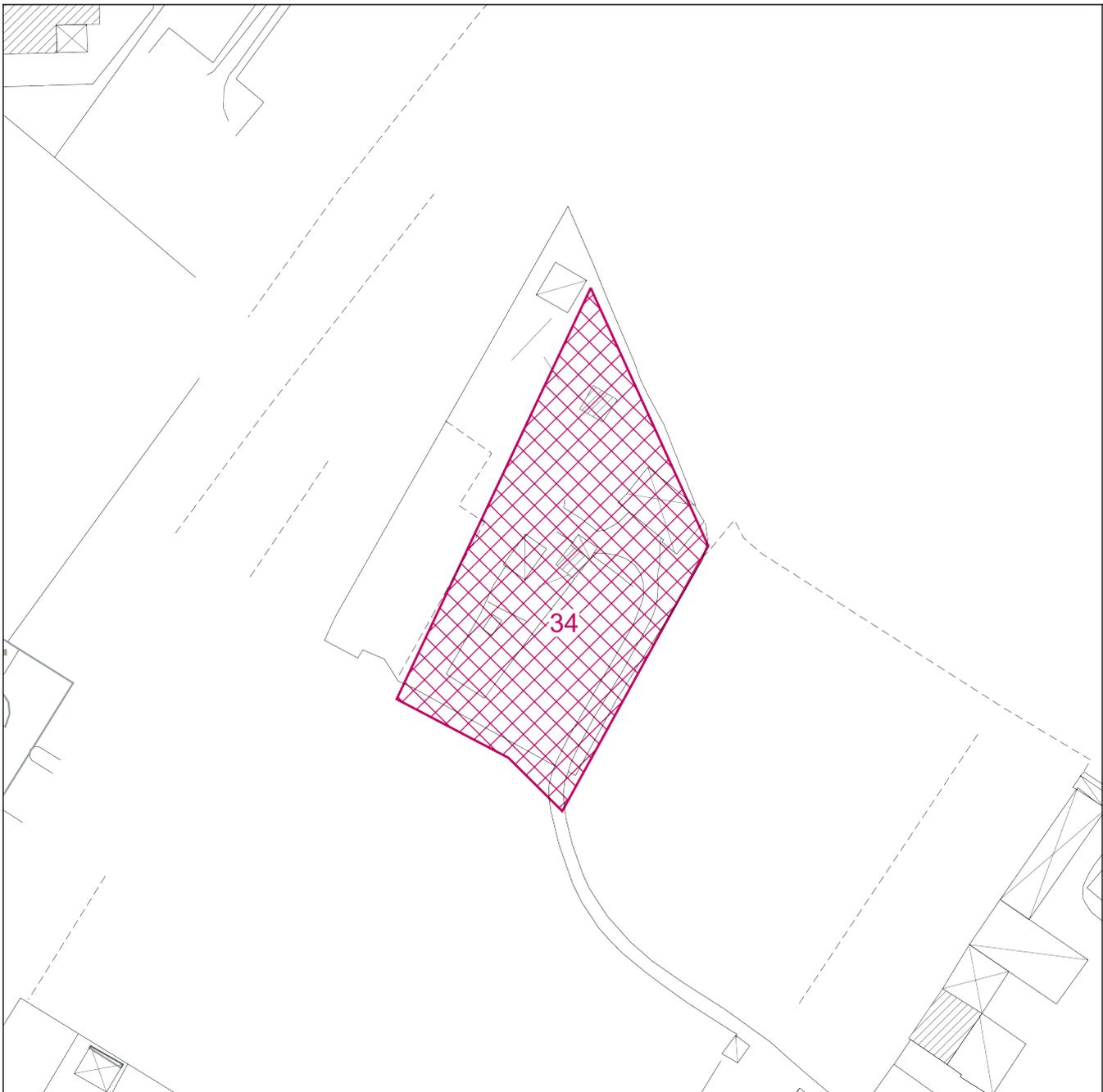
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

**Estratto di mappa cartografica**





comune di  
**PRATO**

**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:** 35

**P.G.:** 220631      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Cecconi Antonella

**In qualità di:** Privato cittadino

**Riferimenti catastali:**

Foglio 73 - Particella 1363

Foglio 73 - Particella 1629

Foglio 73 - Particella 1630

Foglio 73 - Particella 1631

Foglio 73 - Particella 1632

Foglio 73 - Particella 1633

Foglio 73 - Particella 1634

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

Statuto

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

ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Nel Piano Strutturale adottato l'area è classificata nella Tavola ST\_DISC\_1 - Disciplina del territorio come "Ambiti periurbani" (aree di rurali di margini intercluse) e nella Tavola ST\_INV\_II\_IV - Struttura ecosistema e agroforestale / morfotipi, come "morfotipo delle aree agricole intercluse nell'edificato in territorio periurbano". Detta area si ritiene abbia le caratteristiche di area strategica per la riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014. Si richiede che per l'area in oggetto sia possibile intervenire con strategie di riqualificazione e di rigenerazione urbana come previsto dal presente Piano Strutturale per aree aventi medesime caratteristiche con riferimento all'art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014. Si richiede inoltre di destinare la porzione di area posta a nord ad uso residenziale e a compensazione dei diritti edificatori, si propone la cessione a titolo gratuito della restante area (di circa 30.000,00 mq) da destinare a parco pubblico, verde pubblico o attrezzature di pubblica utilità. Le motivazioni dell'osservazione sono legate alla presenza dell'elevata densità di abitazioni della zona e dalla mancanza, nella frazione di San Giusto, di estese aree di verde pubblico.

Pertanto la realizzazione di un'area a verde pubblico di circa 30.000,00 mq oltre a costituire una barriera di verde tra l'insediamento produttivo esistente ad est e le abitazioni esistenti a sud e a ovest, rappresenterebbe una significativa nuova area a verde a servizio dell'intera frazione di San Giusto.

**Controdeduzione tecnica:**

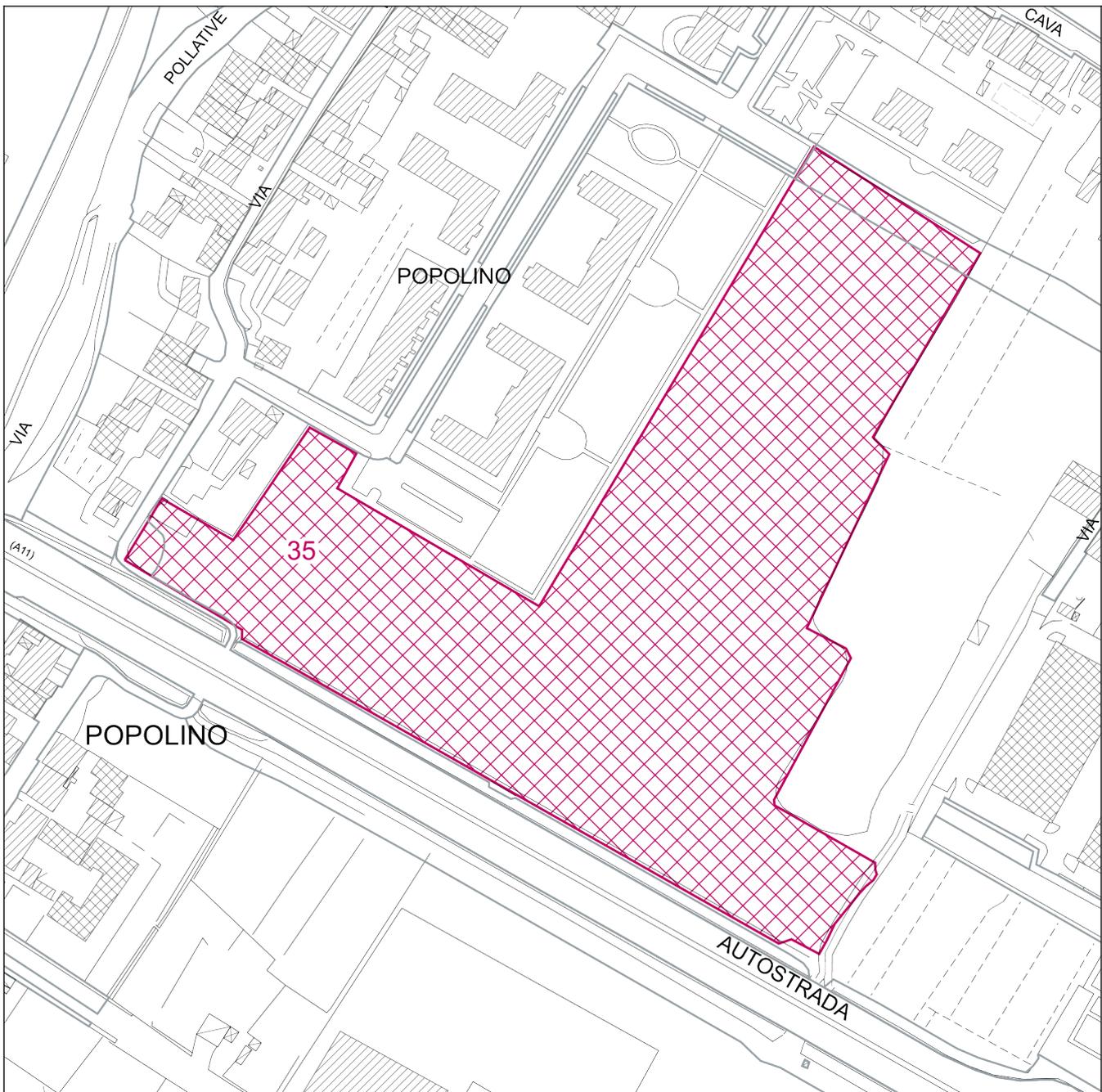
Il Piano Strutturale riconosce alle aree lungo l'autostrada quali "aree con criticità elevata" con precise funzioni di miglioramento ambientale secondo quanto previsto dall'art.62 e in coerenza con il progetto regionale di Parco della

Piana. Stante quanto affermato, l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 36

**P.G.:** 220675      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Santi Giovanni

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 46 - Particella 3

Foglio 46 - Particella 568

**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:**

Per gli immobili posti in Via Erbosa ai nn.cc. 59-61-63 si chiede di inserire nella Tav. ST\_DISC\_1 (Disciplina del territorio) la campitura relativa ai Piani attuativi convenzionati in quanto per l'area sono stati approvati i piani di Recupero di iniziativa privata n. 230/2008 e n. 268/2011. In attuazione ai suddetti piani di recupero è stato rilasciato Permesso di costruire P.G. n. 105875 del 19/06/2017 PE-1709-2017, la cui data di ultimazione lavori è stata prorogata fino al 02/07/2026 con Comunicazione di proroga (ai sensi dell'art.10 septies del D.L. 21/03/2022 n. 21 conv. in Legge 20/05/2022 n. 51 e modificato dal D.L. 198/2022 e conv. in L. 14/2023 del 22/03/2023) P.G. 0064292 del 22/03/2023.

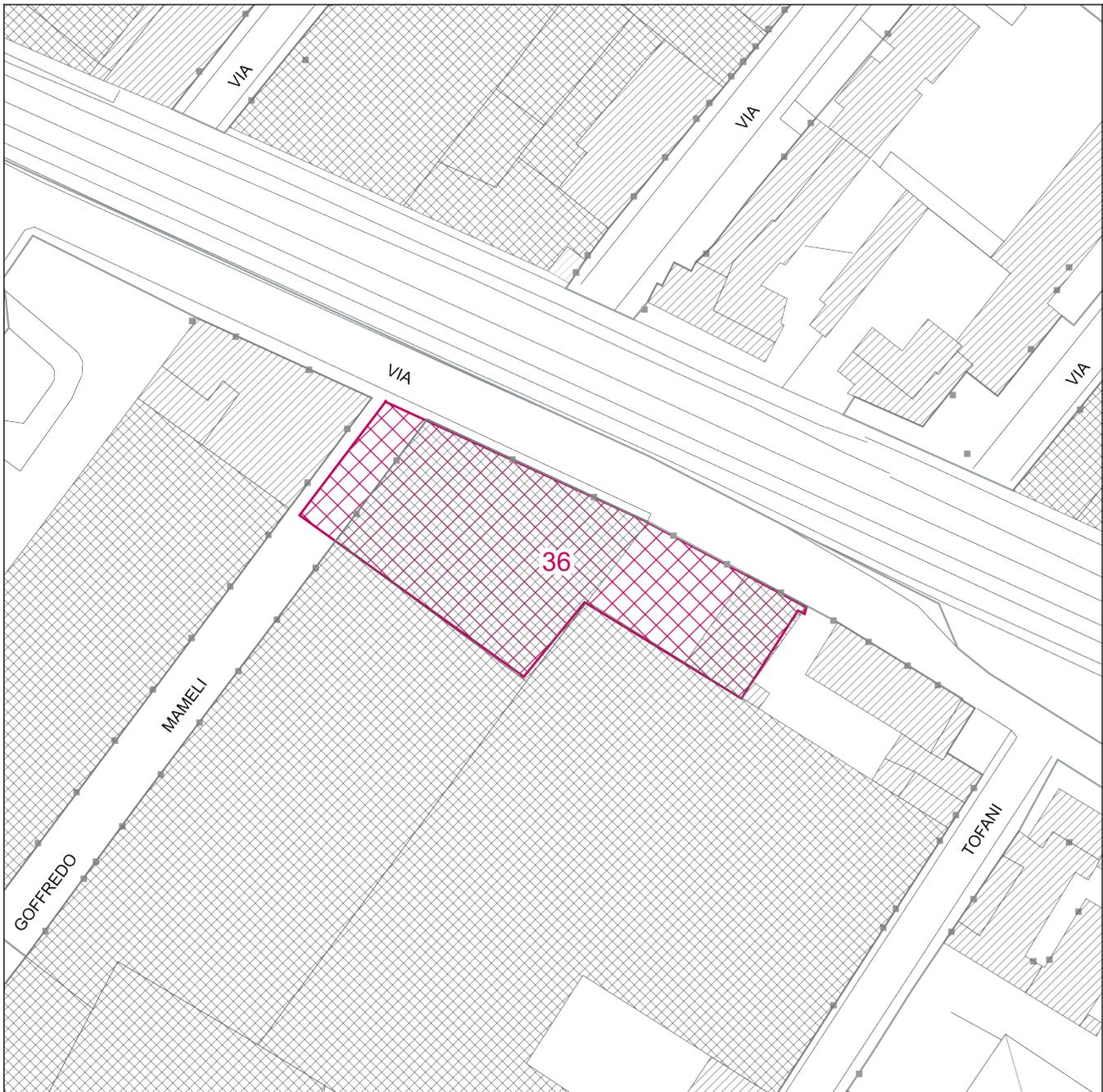
**Controdeduzione tecnica:**

A seguito delle verifiche effettuate dall'ufficio l'osservazione risulta non accoglibile in quanto le convenzioni urbanistiche dei Piani oggetto dell'istanza risultano scadute.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**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:** 37

**P.G.:** 220733      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Caliani Sabrina

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 107 - Particella 158

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_1 - Uso del suolo urbano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Trattasi di area che comprende oltre l'immobile più storico, ma non di pregio architettonico, anche altri edifici contemporanei di scarsa rilevanza. Attualmente non sussistono più le condizioni per cui, forse, era stata perimetrata l'area, in quanto ad oggi il lotto è frazionato tra proprietà diverse e le vecchie attività collettive che erano svolte nella zona centrale (aia) non ci sono più. Si chiede la ripermetrazione dell'area di comparto al fine di intervenire per eventuali ristrutturazioni dell'edificio contemporaneo adibito a magazzino, tramite intervento diretto e non con un piano di recupero come era stato richiesto dall'ufficio edilizia.

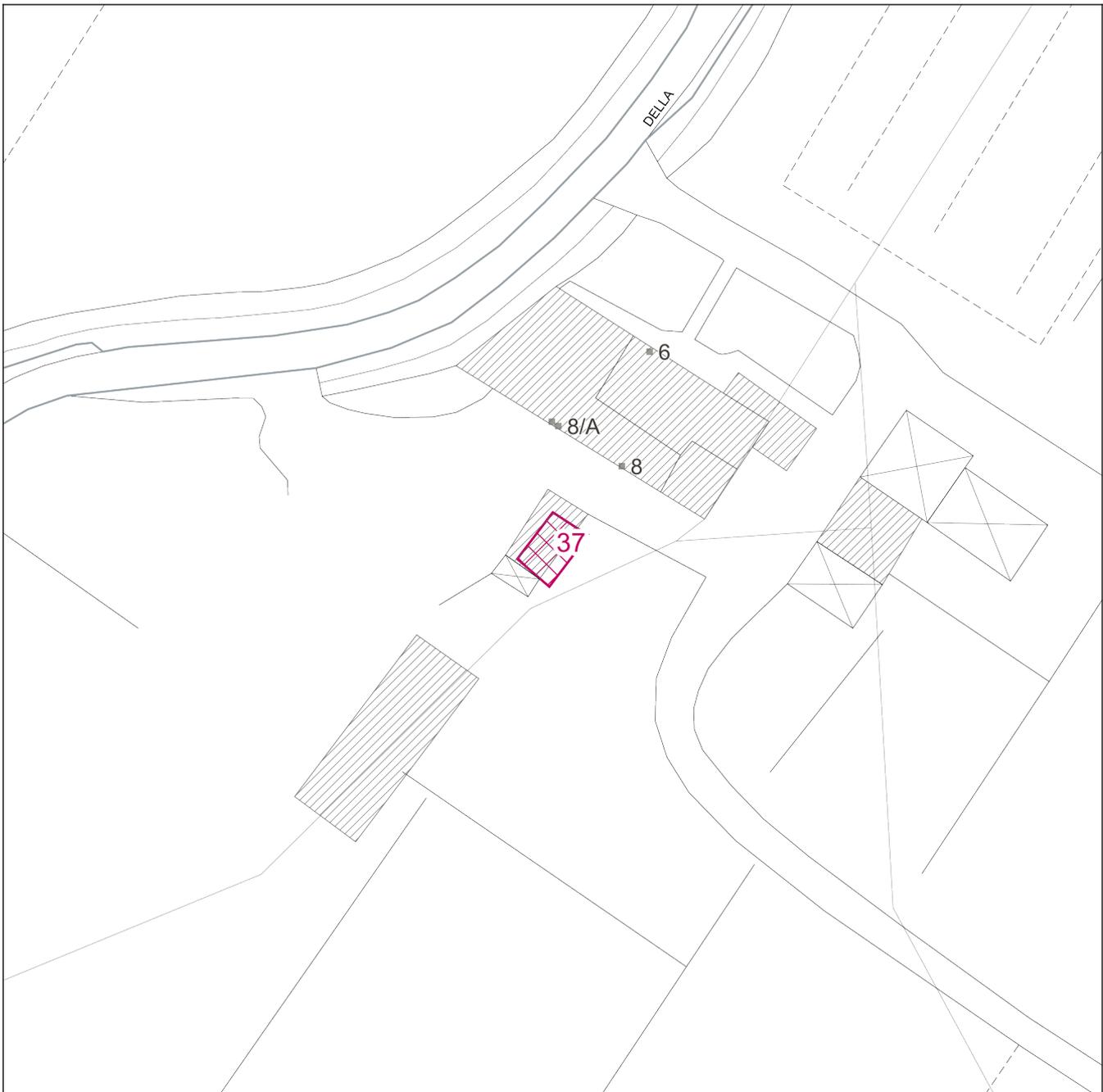
**Controdeduzione tecnica:**

Il PS adottato conferma il perimetro dell'area di tutela riportato nel PO vigente. La richiesta della ripermetrazione dell'area è richiesta per attuare un intervento edilizio con un titolo diverso da quello attualmente assentito dalla disciplina in vigore, pertanto si ritiene l'osservazione non pertinente.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione:** Non pertinente

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 38

**P.G.:** 220910      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Ciuffo Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 76 - Particella 259

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

Quadro conoscitivo

QC\_AI\_18 - Edifici produttivi di pregio

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

Disciplina

DP\_1 - Disciplina di Piano

**UTOE interessato dall'osservazione:**

UTOE 2 - Soccorso - Grignano - Cafaggio - San Giusto

**Descrizione dell'osservazione:**

Il complesso Biagioli si compone di più corpi di fabbrica realizzati in più fasi a partire dagli anni '50. Al 1954 ne risultava costruita una porzione ben documentata dall'ortofoto riportata nella scheda n. 23 a pag. 216 della Schedatura edifici PT. Puntualmente la datazione viene ripetuta alla pag. 218, con le diverse epoche alle quali si ritengono completati gli interventi. Le visioni unitarie che attribuiscono poi all'intero complesso un valore tipologico sono sostenute unicamente da una sommaria planimetria che ipotizza un separato ampliamento sul fronte Sud-Ovest. Si evidenziano inoltre alcune criticità, conseguenti alla impostazione del Piano Strutturale, che potrebbero riverberarsi nella formulazione del prossimo Piano Operativo.

Eccepiscono infine quanto disposto dalla Disciplina di Piano in relazione alle Misure di Salvaguardia, in merito agli interventi in contrasto con le regole di tutela e disciplina degli edifici produttivi di pregio. Nello specifico, oltre alla inopportunità di applicare un generale congelamento degli interventi, rilevano la contraddizione con il campo di azione affidato alla pianificazione strutturale, che dovrebbe essere, per sua stessa natura, priva di ogni disposizione disciplinare sugli interventi, tanto più se riguardanti singoli edifici.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le verifiche d'ufficio si conferma l'individuazione degli edifici oggetto di osservazione, costituenti le Industrie Biagioli spa quali edifici produttivi di pregio - Produttivo Tipologico, sia come elementi valoriali nell'elaborato statutario del patrimonio insediativo, sia come tessuto storico produttivo fondativo nell'elaborato che individua la struttura territoriale insediativa. Gli edifici fanno parte della scheda n. 23 - Industrie Biagioli spa dell'elaborato QC\_AI\_19\_B e il PS gli attribuisce una rilevanza generale di categoria "discreta" ma con "alta" rilevanza urbanistica: tale complesso infatti è estremamente significativo ai fini della documentazione della fase di allargamento dello sviluppo industriale al di là del vecchio limite autostradale. Infatti la sua collocazione lungo l'importante asse viario, proprio di fronte al vecchio casello autostradale, denuncia una nuova volontà di rappresentatività dell'industria del dopoguerra, come oggi avviene comunemente lungo tutte le autostrade, ed anche il successivo ampliamento degli anni Settanta, con accesso da via

Bonazia, pur avendo un aspetto più moderno completa di fatto il compatto corpo dello stabilimento secondo un impianto seriale e definito.

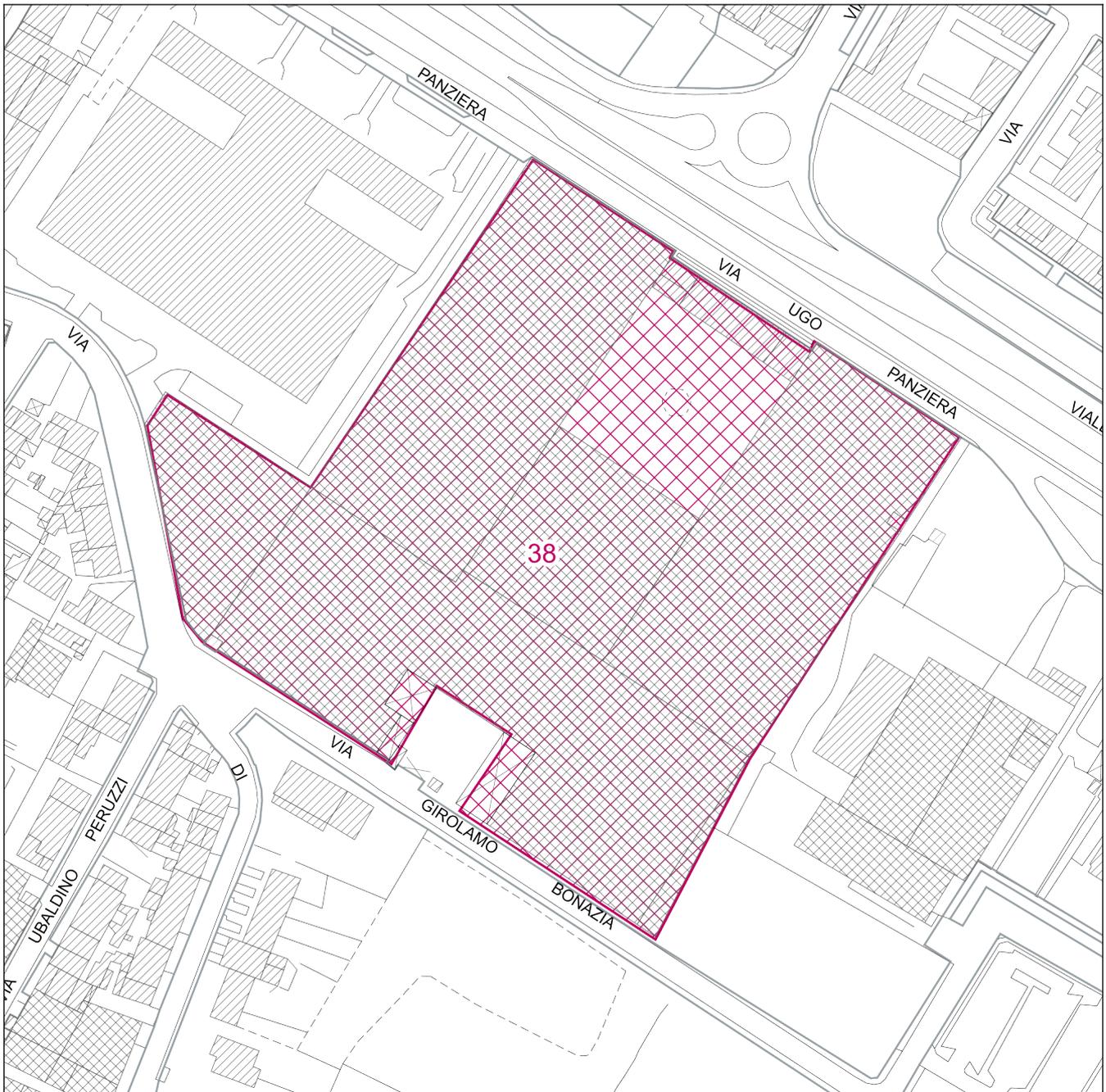
Per tali ragioni si conferma il valore riconosciuto a tali manufatti: si ricorda inoltre che tale individuazione non comporta la diretta attribuzione di una categoria di intervento, come presupposto dall'osservante, ma sarà competenza del successivo Piano Operativo.

Le disposizioni di salvaguardia risultano, in ultimo, del tutto coerenti con la normativa di riferimento, anche tenuto conto della facoltà di articolazione di tali misure da parte del Comune, e portano alla necessaria valutazione di compatibilità di eventuali interventi (quale ne sia la categoria e/o il necessario titolo edilizio/adempimento amministrativo edilizio) con le previsioni poste dalla disciplina del Piano strutturale con riferimento agli edifici produttivi di pregio volte, in particolare, alla di tutela e valorizzazione dei medesimi.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**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:** 39

**P.G.:** 220912      **del:** 05/10/2023

**Presentata da:** Ciuffo Stefano

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

**Riferimenti catastali:**

Foglio 17 - Particella 517

Foglio 17 - Particella 518

Foglio 17 - Particella 521

Foglio 17 - Particella 522

Foglio 17 - Particella 61

Foglio 17 - Particella 71

Foglio 17 - Particella 150

Foglio 17 - Particella 248

Foglio 17 - Particella 249

Foglio 17 - Particella 508

Foglio 17 - Particella 509

Foglio 17 - Particella 511

Foglio 17 - Particella 512

Foglio 17 - Particella 513

Foglio 17 - Particella 516

**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:**

L'area agricola in oggetto è costituita da un'ampia coltivazione ad uliveto su area pianeggiante nella porzione più a Nord della piana pratese.

Il terreno ha la consistenza di 15 Ha. ed è perimetrato ad Ovest dalla riva del fiume Bisenzio e ad Est approssimativamente dalla linea ferroviaria "direttissima" FI - BO, mentre a Sud è tangente alla pubblica via che collega la "passerella" alla via di Canneto.

Il terreno nel Piano Operativo vigente è classificato PR. 4 AR. 5 - Aree agricole periferuali.

La proprietà ha ripetutamente avanzato osservazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici, prima al P.O. e poi al P.T.C.. La motivazione delle contestazioni mosse è riconducibile ad un unico argomento. Gli strumenti di governo del territorio individuano nell'area un elemento di grande valore del paesaggio legato alla pendice dalla Calvana degradante sulla riva sinistra del fiume Bisenzio. Pur con la presenza della ferrovia è ancora leggibile il reticolo dei vecchi poderi e delle ville, con l'uliveto nella parte più bassa del versante e nel tratto pianeggiante nell'ansa del fiume. La disciplina a corredo dei piani urbanistici ha sottolineato la necessità di non alterare in alcun modo l'assetto attuale, impedendo anche le costruzioni accessorie e le opere legate all'attività agricola. Atteso che la conduzione di un'azienda agricola è oggi totalmente diversa da quella che ha generato questo paesaggio e necessita di viabilità, di rimessaggio di macchine operatrici, di magazzini al coperto ed altro ancora, l'osservante evidenzia la diversa prospettiva che potrebbe essere fatta propria dal nuovo P.S.. Condividendo le considerazioni sul valore dell'area, contornate dalla pista ciclabile in testa all'argine e visto che il nuovo P.S. individua nella tavola ST\_DISC\_1 con specifica campitura le "Aree strategiche per la riqualificazione e rigenerazione urbana", l'osservante ritiene che questa possa essere la coerente classificazione dell'area, non già per una sua trasformazione, come presupporrebbe l'Art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014, ma in assenza di occupazione di nuovo suolo, il suo consolidamento quale "Parco Urbano", stante la facilità di accesso e l'ormai ampio uso che la collettività dedica alla ciclabile ed alle aree di sponda del Bisenzio. La sua acquisizione al patrimonio pubblico potrebbe definirsi con le modalità individuate dalla L.R. 65/2014 per la perequazione urbanistica, con Se generata da individuare nel territorio urbanizzato.

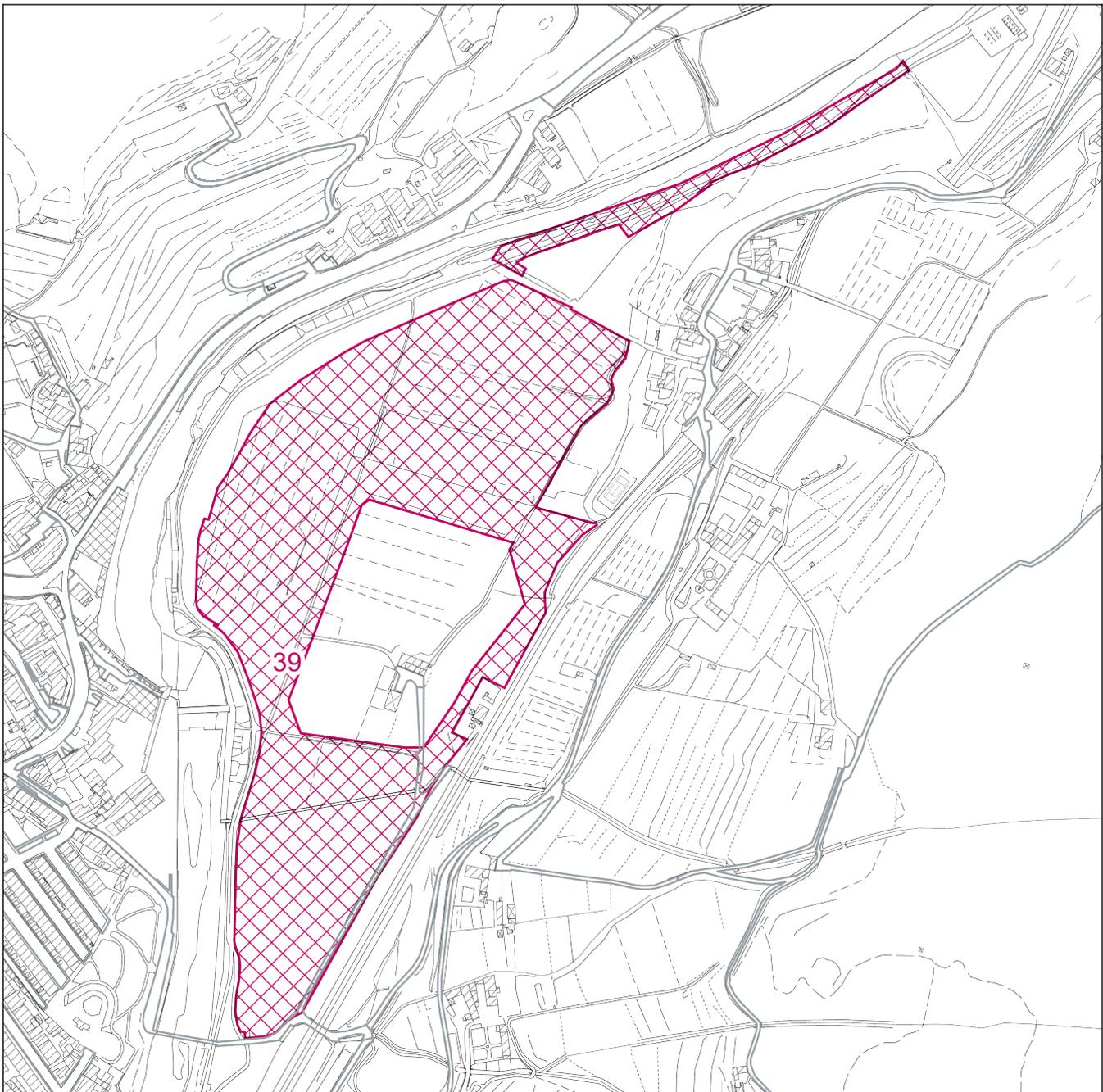
**Controdeduzione tecnica:**

Il valore ambientale e paesaggistico che esprime l'area in oggetto, già riconosciuto anche nel PO, viene riconfermato dagli studi di quadro conoscitivo e dai riconoscimenti patrimoniali e statuari del Piano Strutturale. A livello strategico non si ravvisa un interesse legato a strategie di riqualificazione e rigenerazione delle aree urbane, come definite dall'art.4 comma 4 della LR 65/2014, data la sua stretta attinenza al paesaggio rurale storico, vocato alla conservazione e valorizzazione. Pertanto l'osservazione non risulta meritevole di accoglimento.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di  
**PRATO**

**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:** 40

**P.G.:** 221129      **del:** 06/10/2023

**Presentata da:** Bigagli Alessandro Claudio

**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 11 - Iolo - Tavola

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Strutturale dedica ampio spazio al tema legato ai futuri spazi edificati per le attività industriali e nel documento DP\_1 "Disciplina del Piano", dopo aver declinato gli indirizzi strategici, per l'UTOE 11 che interessa il Macrolotto 1 ed il Macrolottino di Iolo, si enunciano i dati del dimensionamento espressi in mq. di SE per tutte le categorie funzionali definite dalla LRT 65/2014 art. 99.

In particolare per quanto attiene le categorie funzionali b) "industriale e artigianale" e f) "commerciale all'ingrosso e depositi" sono previsti mq. 460.000 di SE con la dizione riuso, c) "commercio al dettaglio" ed e) "direzionale e di servizio" per un totale di 16.580 mq anche questi legati al riuso.

1. Si propone di aumentare l'incremento delle categorie funzionali b) "industriale e artigianale" e f) "commerciale all'ingrosso" dai previsti 460.000 mq fino al 79/80% o tramite demolizione e ricostruzione o tramite sopraelevazione della superficie già coperta, come nell'ipotesi di scenario 2 a pagina T129 dallo studio elaborato della Sapienza di Roma, commissionato dal Comune e allegato al piano strutturale adottato.

2. Inoltre si richiede nell'ambito di cui sopra di aumentare l'aliquota della categoria funzionale c) "commercio al dettaglio" ed e) "direzionale e di servizio", in modo da poter rendere più incentivante l'aumento di superficie legato ad una possibile sopraelevazione o demolizione e ricostruzione, in quanto gli impalcati posti al piano primo si prestano più a svolgere tale funzioni.

Tale aumento potrebbe essere legato all'attuale SE del singolo lotto e portato fino ad un massimo del 20% della superficie attuale.

3. Si propongono inoltre ulteriori incentivi verso tale sviluppo in verticale del Macrolotto Uno quali ad esempio:

- a) azzeramento degli oneri (primaria e secondaria) anche della parte ampliata ai piani superiori;
- b) compensazione degli spazi destinati a standards relativi alle SE in ampliamento con l'introduzione di monetizzazioni a costo contenuto;
- c) tempi contingenti e certi per i rilasci dei Permessi di Costruire con corsi preferenziali;
- d) ulteriore ipotesi di utilizzare eventuali oneri di urbanizzazione per investimenti nel Macrolotto 1 in ottica green, per abbattimento dell'isola di calore.

Resta inteso che tutto quanto proposto rientra in una strategia di cambiamento del Macrolotto 1 volto a sviluppare le attività, migliorare la qualità della vita per chi opera all'interno dello stesso, con abbattimento della CO2 e rendere economicamente vantaggiosi gli interventi. Se uniamo le sinergie il Macrolotto 1 potrebbe ritornare il fiore all'occhiello nazionale e internazionale del connubio di attività produttive, attenzione all'ambiente, vivibilità.

### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Strutturale promuove il potenziamento del ruolo dei poli produttivi attraverso diverse azioni orientate al miglioramento ambientale dei contesti urbani di riferimento e alla promozione di nuovi modelli di insediamento industriali e artigianali che prevedano la densificazione dei comparti produttivi esistenti, funzionale alle esigenze di accrescimento dimensionale delle superfici produttive ma proiettandoli in una visione contemporanea nella forma di ecoparchi industriali. Lo studio dell'Università degli Studi La Sapienza ha lo scopo di sperimentare questa strategia su un ambito produttivo esemplificativo, il Macrolotto 1. Come si evince dalla relazione metodologica della ricerca, riportata nell'appendice della Relazione del PS adottato: "A partire dal quadro delle previsioni urbanistiche attuali per l'area, la ricerca sperimenta soluzioni progettuali che mirano a prefigurare una riqualificazione architettonica e ambientale del Macrolotto 1, mediante una densificazione del costruito che garantisca il consumo di suolo zero pur incrementando sensibilmente le superfici utili a disposizione, che miri a potenziare la resilienza urbana, a ridurre e sottrarre emissioni di CO2, a mitigare l'effetto di isola di calore urbano e a gestire in modo sostenibile il deflusso delle acque meteoriche sulle superfici urbane. In particolare, la ricerca ha esplorato soluzioni di ampliamento degli edifici industriali che si spingono oltre le soglie previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PO, dimostrando la possibilità di incrementare consistentemente le volumetrie industriali. [...] Agli scenari si associano verifiche di efficacia di tipo quantitativo, dettagliate e quindi utili anche per modulare i futuri interventi, in vista della transizione digitale dei sistemi produttivi locali e della transizione ecologica".

1. Viste le elevate quantità di incremento considerate, lo scenario 2 a cui l'osservazione fa riferimento non è ritenuto sostenibile per essere esteso a tutto il patrimonio industriale del territorio. Pertanto, si ritiene che la percentuale di incremento proposta dal PS sia già considerevole (il 50% di incremento sulla superficie esistente, suddiviso nelle funzioni b) "industriale-artigianale" e f) "commerciale all'ingrosso") e funzionale all'attuazione della strategia in oggetto. Sarà compito successivamente del Piano Operativo individuare i casi e le percentuali di incremento possibili nelle singole situazioni concrete. L'osservazione non è accoglibile.

2. Riguardo alla previsione di incremento per la funzione c) "commerciale al dettaglio", il dimensionamento del PS prevede già una quota dedicata sia alla nuova edificazione che al riuso per tale funzione, non preclusa quindi all'interno della Utoe di riferimento. Tuttavia - come spiegato in Relazione e come visibile dagli studi di IRPET qui citati - non si ritiene di promuovere la strategia di incremento qui richiamata per una funzione di minor interesse all'interno di tali comparti territoriali. L'osservazione non è accoglibile.

3. Infine, la richiesta di prevedere incentivi ulteriori quali azzeramento degli oneri, monetizzazioni, tempi contingentati per il rilascio dei permessi e oneri green, è da considerarsi non pertinente in quanto si riferisce a disposizioni proprie del Piano operativo o di altri strumenti regolamentari comunali.

Pertanto, l'osservazione si ritiene nel complesso non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

**Esito dell'osservazione:** Non accolta

## Osservazione n. 41

Presentata con Prot. 221144 del 6/10/2023 dall'Ordine degli Ingegneri di Prato

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

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

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

Pertanto, si ritiene necessario che il Piano Strutturale mantenga l'opportuna coerenza con la disciplina specifica e con i riferimenti normativi sovraordinati. Si ritiene l'osservazione non accoglibile.

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

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

**3. Archeologia Industriale e Produttivo tipologico:** Al riguardo di tali due insiemi di compendi immobiliari, oggetto di tutela, occorre premettere che, per 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 in materia di edilizia antisismica e di risparmio energetico. La lettura delle regole e delle discipline previste mostra come queste siano più o meno le medesime in entrambi i casi sotto esame, perché le due norme tecniche imposte e sopra riassunte non permettono di avvertire una chiara differenza del grado di tutela, cui sono sottoposte le differenti categorie di edifici. Si osserva infatti che le due diverse schedature effettuate, che hanno portato a due categorie di complessi produttivi da tutelare, i primi denominati veri e propri esempi di "archeologia industriale", i secondi invece quali testimoni della crescita della "città fabbrica", dovrebbero essere posti sotto discipline differenziate. L'identificazione dei complessi di "Archeologia Industriale" e di quelli "produttivi Tipologici", così come riportati nella TAV. QC AI-18, è peraltro estesa all'intera consistenza attuale dell'immobile, comprendendo sia le parti meritevoli di tutela, che le parti aggiunte per il modificarsi delle esigenze produttive, prive di caratteristiche identitarie.

Si rende necessario individuare un criterio oggettivo che definisca univocamente quali siano realmente le consistenze da tutelare all'interno di ogni complesso, e che sia individuata una specifica gamma di funzioni da ammettere negli stessi compendi edilizi sotto esame. Pertanto si richiede che siano riformulati i commi 7 e 8 dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale adottato come segue:

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, *ove risultanti da apposite analisi, condotte con riferimento al Quadro Conoscitivo del presente strumento, negli Atti di Pianificazione Urbanistica, in particolare in sede di eventuale Piano Attuativo delle trasformazioni;*

- *Mantenere i materiali e le soluzioni tecniche presenti, se riconosciuti di valore da apposite analisi, condotte con riferimento al Quadro Conoscitivo del presente strumento ed orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati con destinazioni compatibili all'intorno urbanistico di riferimento, ricorrendo a materiali ed 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, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione *con destinazioni compatibili all'intorno urbanistico di appartenenza* anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario, *che possono comportare limitate sostituzioni edilizie e/o demolizioni delle parti incongrue.*

### **Risposta 3:**

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 :

"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, ~~con il morfotipo urbano in cui sono inseriti;~~ *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 dei nuovi interventi anche nelle 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.

**4. Salvaguardie :** si chiede che vengano tolti dalle misure di salvaguardia gli interventi soggetti a CILA, in quanto non supportato da un riferimento giuridico. Si chiede che le misure di salvaguardia con riferimento al comma 3, ovvero all'archeologia industriale ed al produttivo di pregio, vengano previste ed applicate soltanto alle trasformazioni rilevanti in conformità al medesimo art.103 L.R. 65/2014.

**Risposta 4.:** 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. L'osservazione non risulta accoglibile.

**5. Previsioni di ampliamenti dei tessuti produttivi:** La soluzione proposta di sviluppare gli edifici industriali in quota, oltre il piano terra, è già stata impiegata in Prato con esempi realizzati negli anni 60 ma non ha avuto successo perché mal si conciliava con l'attività manifatturiera di Prato.

Riproporre oggi tale scelta, stante anche la classificazione sismica del territorio avvenuta agli inizi degli anni 80, prevedendo addirittura lo scavalco di edifici esistenti appare difficilmente realizzabile in concreto.

Nell'ottica perseguita dal Piano di consumo zero del territorio non edificato ed efficientamento dell'esistente, proponiamo:

l'introduzione di incentivi/premialità per favorire interventi di "sostituzione edilizia" ovvero demolizione e ricostruzione anche su più piani che potrebbero corrispondere a:

- *azzeramento degli oneri (primaria e secondaria)*
- *monetizzazione degli standard della Se in ampliamento*
- *tempi contingentati per il rilascio dei titoli abilitativi con corsie preferenziali.*

**Risposta 5. :**

La richiesta, così come formulata, è da considerarsi non pertinente, in quanto riferita a disposizioni che la L.R. 65/2014 assegna al Piano Operativo o sono assegnate ad altri strumenti comunali regolamentari. Pertanto l'osservazione è considerata non pertinente.

**6. Osservazione riguardante le strategie per la mobilità**

**6.a. Strategie per il sistema infrastrutturale e della mobilità:** riteniamo indispensabile l'introduzione, come indirizzo fondamentale da coniugarsi per obiettivi pratici di nuova capacità di intelligenza nel territorio. Oggi occorre concepire lo spazio connettivo del tessuto urbano come un volume, comprendendone il sottosuolo funzionale e lo spazio soprastante tutte le aree pubbliche, rappresentandoli ed acquisendo una "situazione awareness" tale da essere sempre capaci di agire efficacemente sui fenomeni. Riteniamo necessario quindi introdurre un apposito capitolo e rappresentare questa previsione alla stregua delle altre strategie nello strumento Piano Strutturale.

**Risposta 6.a.:** Si dà atto dell'importanza della realizzazione di uno strumento strategico (piattaforma digitalizzata, digital twin, bim del territorio comunale) che accompagni nel tempo le trasformazioni del territorio, anche dal punto di vista urbanistico: una piattaforma informatizzata in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati del territorio (reti sottoservizi, centraline traffico, centraline rilevamento qualità dell'aria, ecc.), e la loro interazione con le previsioni urbanistiche e gli sviluppi del sistema della mobilità e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento flessibile in grado di rapportarsi "in tempo reale" con le trasformazioni del territorio, pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile e si propone di inserire nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, il nuovo punto 1.14 riportante la seguente dizione:

*1.14 Banca dati della mobilità e del territorio*

*Al fine di cogliere, al passare del tempo, l'incidenza delle trasformazioni territoriali sul sistema della mobilità e delle infrastrutture e viceversa, ed al fine di mantenere sotto controllo e monitorare "in continuum" lo stretto rapporto esistente tra pianificazione e trasformazioni urbanistiche e sistema della mobilità e delle infrastrutture, si prevede la creazione e lo sviluppo di un sistema informatizzato in grado di censire, rilevare, immagazzinare, elaborare, comunicare e rendere disponibili i dati relativi al territorio comunale (rilevatori di traffico, centraline rilevazione anidride carbonica e polveri sottili, reti sottoservizi, reti tecnologiche aeree, sistema viario, opere di urbanizzazione, ecc.), la loro interazione con le previsioni urbanistiche e con gli sviluppi del sistema della mobilità e delle infrastrutture, con la creazione di uno strumento operativo flessibile ed agile, in grado di rapportarsi "in tempo reale" con le trasformazioni del territorio: uno strumento nuovo, in grado di unificare in sé, sia aspetti inerenti i livelli della pianificazione e della programmazione che di tipo attuativo, applicativo e di servizio.*

**6.b. Trasporto pubblico -Tpl:**

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

La presenza di una "Autorità di Bacino" per il trasporto pubblico, capace di lavorare su un'area tecnicamente significativa e con l'autorità di svolgere tutte le azioni necessarie a livello di sistemi integrati di trasporto, passeggeri e merci, è la soluzione individuata ed applicata in tutti i paesi avanzati, declinando i vari ambiti a

seconda delle situazioni locali, ma sempre applicando il concetto di Ambito Funzionale, a prescindere da quelli amministrativi.

**Risposta 6.b.** L'osservazione è inerente aspetti di tipo gestionale e non di programmazione urbanistica: non pertinente.

### **6.c. Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie**

Nel dettaglio della Relazione di Piano si rilevano alcuni elementi di riflessione:

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

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

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

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

A nostro avviso sul telaio portante della ferrovia ordinaria, si deve innestare un sistema di secondo livello, parte sulle sedi attuali, agendo sulla regolazione tecnica, ove le norme lo permettano, e dotandosi di materiale rotabile tipo tram-treno, le cui caratteristiche tecniche permettano un uso flessibile su linee che dovrebbero presentare tratti con fermate paragonabili al servizio interurbano attuale, ma tratti urbani con fermate frequenti di tipo decisamente metropolitano, senza allungare eccessivamente i tempi di percorrenza, con la capacità di accelerare e decelerare rapidamente; l'altro componente sarà dato dalle tramvie, con nuove sedi, strutturate con un asse portante Firenze-Prato-Pistoia, in posizione centrale, più o meno coincidente con la fascia Perfetti-Ricasoli/Declassata/Variante Pratese e rami di penetrazione dentro i tessuti urbani, con percorsi che configurino una rete ben connessa, frequentabile con biglietto unico ed orari coordinati.

**Risposta 6.c.:** L'osservazione in oggetto riguarda aspetti che dipendono in larga parte anche dalla capacità di investimenti da parte di RFI; condividendo l'obiettivo della valorizzazione del sistema di trasporto pubblico su ferro, l'osservazione può essere parzialmente accolta, inserendo nella "disciplina di piano" all'art. 58, comma 1, al punto "1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie" come aggiunta finale, la seguente dizione:

#### 1.1 Potenziamento delle infrastrutture ferroviarie

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

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

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

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

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

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

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

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

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

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

**6.e. Classificazione delle strade:** Per quanto riguarda l'implementazione del sistema di corsie preferenziali, essa introduce il tema generale della riconfigurazione delle sedi stradali, oggi risultanti da interventi frammentari, spesso dettati da condizioni contingenti, non supportate da una pianificazione sufficientemente sviluppata. Per poter sviluppare una rete di corsie preferenziali per il T.P.L., affiancandola all'altra rete in sede protetta, quella delle ciclabili, ed evitare assurdità, pericoli ed ostacoli al traffico ordinario, nell'attesa certamente non breve di essere riusciti a determinare le condizioni per una consistente e permanente riduzione dei volumi di traffico dei veicoli privati, occorre certamente una operazione di riconfigurazione ed omogeneizzazione delle sedi stradali. Una rete sottoposta a condizioni limite come la nostra non può supportare mostri tecnici come l'attuale Viale della Repubblica.

Al proposito si rileva la necessità di definire con più chiarezza la natura della Tavola di Classificazione delle Strade.

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

**Risposta 6.e.:** La tavola della classificazione delle strade identifica e classifica il sistema viario esistente con riferimento alle tipologie stradali così come definite dal Codice della Strada: la tavola in oggetto, una volta approvato il PS, rappresenterà strumento di riferimento per la definizione delle distanze da rispettare dai vari tipi di strade nei casi di trasformazioni edilizie, urbanistiche o di nuove costruzioni. La classificazione delle strade "di progetto", avverrà invece con la definizione del nuovo Piano Operativo o con l'attuazione degli interventi strategici definiti all'interno dell'elaborato STR3 - "Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile" del PS in oggetto: pertanto la presente osservazione si ritiene non accoglibile.

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

contemporaneamente strada di grande comunicazione e strada urbana a tratti, con tracciato e sezioni difficilmente compatibili ed adeguabili alle caratteristiche del traffico attuale.

**Risposta 6.f:** Come già detto alla risposta 2, l'iter del Piano Strutturale ha seguito le attuali norme vigenti a livello regionale e nazionale, compreso le attività di confronto con i livelli degli enti locali confinanti e della Regione Toscana. Il collegamento Vallata/Montemurlo proposto nella osservazione si riferisce ad un'ipotesi dipendente da strumenti di programmazione e pianificazione sovracomunali e non dipendenti dal Comune di Prato (eventuali possibili futuri adeguamenti della pianificazione urbanistica comunale, nell'eventualità di sviluppi) – L'osservazione non si ritiene accoglibile.

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

**Risposta 6.g:** La strategia proposta è già presente nella "disciplina di piano" all'art. 52 – Osservazione già soddisfatta.

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

**Risposta 6.h.:** Si ritiene l'osservazione una proposta di dettaglio, relativa a modalità gestionali dell'interporto: - Osservazione non accoglibile.

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

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

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

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

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

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

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

Occorre considerare attentamente la realizzazione di un sottopassaggio stradale tra via Arc. Martini e via Cavallotti passando sotto la Piazza Mercatale, meglio se nel contesto della realizzazione dell'abortito parcheggio sotterraneo, per fornire un asse alternativo alla funzione di circonvallazione, che equilibri maggiormente il carico sul nodo prima citato del Viale Galilei, contribuendo a decongestionare la Piazza San Marco e le trasversali.

Ciò nel breve e medio termine, inteso come subito o nei prossimi 5 anni; a lungo termine si sostiene l'idea del tunnel sotto la Calvana che rilevi l'intera quota di traffico di attraversamento e colleghi Prato Est, l'Interporto ed il Nodo Declassata/Repubblica con il sistema delle Tangenziali e le SR.325 rendendo l'asse Datini-Petrino realmente una strada urbana di quartiere.

**Risposta 6.i.** : L'osservazione si riferisce ad aspetti specifici di tipo attuativo e non di indirizzo urbanistico, o a proposte che in alcuni casi esulano dalle competenze dello strumento urbanistico (spostamento del liceo Copernico).

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

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

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

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

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

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

**7. Vincolo cimiteriale:** Si ritiene opportuno tramite il Piano Strutturale, strumento demandato a rappresentare e definire i vincoli, cogliere l'occasione per dare un mandato o possibilità al Consiglio Comunale di richiedere al Prefetto tale correzione, quanto meno per i cimiteri inseriti nell'area urbana più fitta, permettendo di risolvere una serie di situazioni incongrue e di liberare da un vincolo non più legato a problemi igienico-sanitari né funzionali, aree che necessitano di una riqualificazione e che possono costituire un patrimonio rilevante per lo sviluppo della città in quanto già urbanizzate e spesso edificate in modo inadeguato, coerentemente con l'indicazione di non impegnare suoli non urbanizzati e migliorare la qualità dell'edificato e del tessuto urbano.

**Risposta 7:**

L'osservazione formulata in riferimento al vincolo cimiteriale non risulta accoglibile in quanto non in linea con la disciplina di settore: eventuali riduzioni della fascia di rispetto saranno eventualmente operate dagli organi competenti a fronte di specifiche e puntuali esigenze per le ipotesi contemplate dall'art.338 del Testo unico delle leggi sanitarie del 1934.

Nel complesso l'osservazione è parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità** : parzialmente accoglibile

**Esito dell'osservazione:** parzialmente accolta