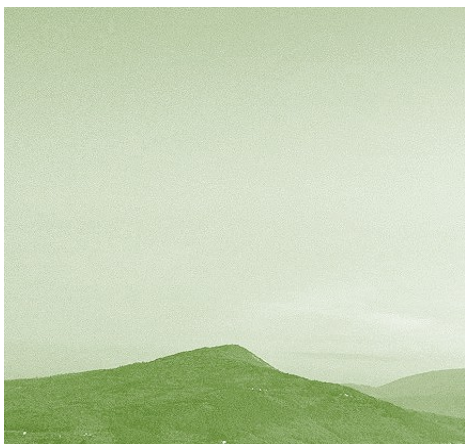
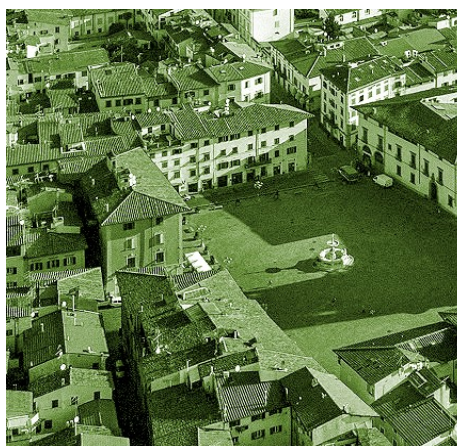


ELABORATO **T**_A



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

RELAZIONE



Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione

Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico

Pamela Bracciotti

Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico

Antonella Perretta

Gruppo di Progettazione

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecci

Chiara Bottai

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

Paesaggio

Catia Lenzi

Rete Ecologica

NEMO Srl

Forestazione Urbana

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

Geologia, Idrogeologia e Sismica

Alberto Tomei

Idraulica

David Malossi

Perequazione

Stefano Stanghellini

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni

Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

Elaborati grafici di sintesi

Cosimo Balestri

Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

Processo Partecipativo e Comunicativo

SocioLab, Image, ControRadio

Hanno Collaborato

Servizio Urbanistica

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessorato

Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

Unità di Staff Statistica

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica

Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

Servizio Governo Del Territorio

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica

Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sapio, Valentino Bianco

Indice generale

1. Il percorso del Piano Operativo.....	2
2. Le osservazioni al Piano Operativo.....	4
2.1 Lo sviluppo delle controdeduzioni.....	5
2.1.1 Modifica cartografica.....	6
2.1.2 Edificato storico/storicizzato e di recente formazione.....	6
2.1.3 Tessuti.....	7
2.1.4 Edifici di valore storico testimoniale.....	7
2.1.5 Produttivo Tipologico e Archeologia Industriale.....	8
2.1.6 Aree con indice di naturalità V1, V2, V3.....	8
2.1.7 Modifica ambito rurale.....	9
2.1.8 Modifica territorio rurale/urbano.....	9
2.1.9 Norme Tecniche d’Attuazione.....	9
2.1.10 Lotto interstiziale.....	10
2.1.11 Modifica Aree di Trasformazione.....	11
2.1.12 Nuova Area di Trasformazione.....	11
2.1.3 Standard esistenti e di progetto.....	12
2.2 Le osservazioni dei soggetti istituzionali e associativi.....	12
2.3 L’esito.....	13
3. Elenco degli elaborati del Piano Operativo modificati.....	15

1. Il percorso del Piano Operativo

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 17.09.2018 sono stati adottati il Piano Operativo e la contestuale variante al Piano Strutturale per l'adeguamento del quadro conoscitivo alle direttive del D.P.G.R. 53/R/2011 e al P.G.R.A., insieme all'elaborato della Valutazione Ambientale Strategica.

Conseguentemente all'invio a Regione e Provincia dello strumento adottato, sono avviate le procedure che hanno portato alla pubblicazione sul BURT n. 40 in data 03.10.2018.

Inoltre, con Determinazione n. 2836 del 03.10.2018, è stato anche comunicato l'avviso di avvio del procedimento amministrativo per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio ai fini dell'approvazione del Piano Operativo, con elenco dei beni da sottoporre a vincolo espropriativo.

In seguito all'adozione, l'Amministrazione comunale ha promosso una serie di attività informative volte alla conoscenza e alla promozione del nuovo strumento adottato, dirette alla cittadinanza, al pubblico di professionisti operanti sul territorio, agli ordini professionali di riferimento ed alle associazioni di categoria.

A partire dai giorni successivi all'adozione, infatti, ha preso avvio il ciclo di incontri "Conoscere il Piano", che ha impegnato i tecnici interni ed i collaboratori esterni operanti a vari livelli nella stesura dello strumento urbanistico:

- il 26 settembre, nella Sala Consiliare del Comune di Prato, si è tenuto il primo incontro "La città che cambia. Assemblea pubblica – Sindaco e Giunta presentano il gruppo di lavoro e le strategie per il futuro del territorio", rivolto a tutta la cittadinanza;
- nei giorni 1, 5 e 15 ottobre, presso l'auditorium della Camera di Commercio di Prato, si è tenuto il ciclo di conferenze "Conoscere il Piano: incontri per professionisti", rivolto appunto ai professionisti del settore e avente ad oggetto le tematiche principali affrontate dal Piano;
- il giorno 8 ottobre, presso l'auditorium del Centro Pecci, si è tenuto un dibattito sul tema del verde e della forestazione urbana "Stefano Mancuso, Elisa Cattaneo, Valerio Barberis: un dialogo sul ruolo della natura nella città: tra visioni per il futuro e benefici delle piante";
- infine, sono stati organizzati incontri specifici, direttamente rivolti alle associazioni di categoria e agli ordini professionali.

Il Piano è stato inoltre oggetto di presentazione alla manifestazione "Urbanpromo GREEN" di Venezia del 20 settembre e al "World Forum Urban Forest" di Mantova, tenutosi dal 27 novembre al 1 dicembre 2018, e ha partecipato con il suo progetto di città ad "Urbanpromo Progetti per il Paese", svoltasi dal 20 al 23 novembre presso la Triennale di Milano.

Parallelamente a queste iniziative, ha avuto avvio e sviluppo l'iter amministrativo delle osservazioni: tutti gli elaborati del Piano sono stati messi a disposizione del pubblico sia in formato cartaceo consultabile presso il Servizio Urbanistica sia in formato digitale sul portale web del Comune di Prato, dove è stato messo a disposizione anche un modulo preimpostato per la presentazione delle osservazioni da inviare via PEC o da consegnare all'Ufficio protocollo del Comune; inoltre, è stato predisposto un calendario di ricevimenti dedicati al pubblico lungo l'intero arco di tempo di presentazione delle osservazioni - dal 3 ottobre al 3 dicembre 2018 per le osservazioni al Piano Operativo e dal 5 ottobre al 5 novembre 2018 per le osservazioni all'avvio del procedimento per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio - nei quali i tecnici competenti dell'Ufficio sono stati a disposizione per informazioni, chiarimenti e aiuto nella compilazione.

Entro il termine del 3 dicembre 2018 sono pervenute **n. 906 osservazioni al Piano Operativo** e 27 osservazioni sono arrivate fuori termine; **n. 10 osservazioni alla Valutazione Ambientale Strategica** (di cui 2 – la n. 126 e la n. 354 – catalogate tra le osservazioni del Piano Operativo); entro il termine del 5 Novembre 2018 sono arrivate anche **n. 168 osservazioni all'avvio del procedimento per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio**.

A queste si aggiungono le osservazione interne di ufficio rivolte sia al Piano Operativo che alla VAS (rispettivamente la n. 931 e la n. 11_VAS).

Per quanto riguarda le osservazioni fuori termine, la Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica - Ambiente - Protezione civile" ha deciso di non istruire tali istanze, ad eccezione di due osservazioni – una proveniente dall'Azienda USL n.4 di Prato (n. 918) e una dalla Giunta della Regione Toscana (n. 919) – che sono state valutate come contributi al Piano.

2. Le osservazioni al Piano Operativo

Le osservazioni, giunte all'Ufficio sia in forma cartacea che via PEC, sono state catalogate al loro arrivo con numero progressivo, in base al loro protocollo.

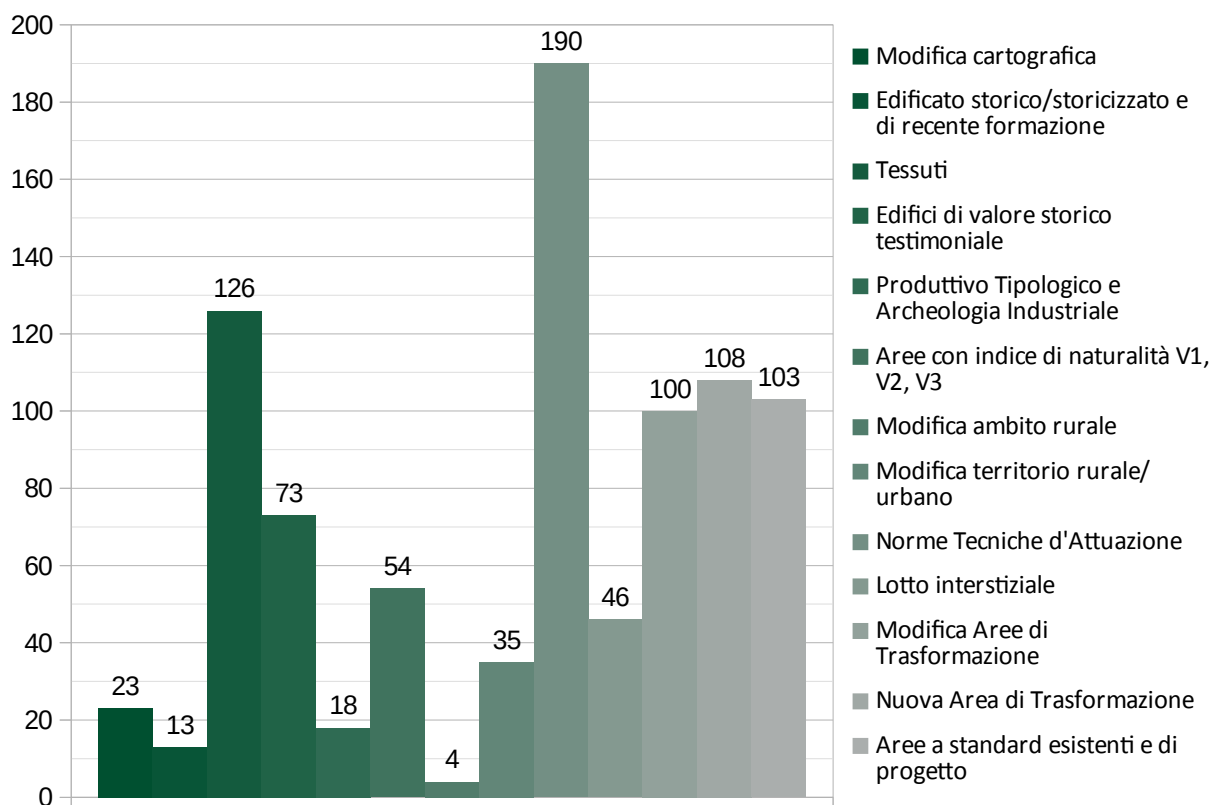
In una prima fase, il gruppo di lavoro del Piano - composto da tecnici interni all'Amministrazione comunale e da consulenti esterni - ha provveduto alla suddivisione delle osservazioni, distinguendo, da un lato, le istanze presentate da privati e, dall'altro, quelle presentate da soggetti istituzionali ed associativi.

Nella fase istruttoria, il gruppo di lavoro, avvalendosi dell'ausilio di un applicativo gestionale predisposto dal Servizio Sistema Informativo del Comune, ha inserito le istanze arrivate in un quadro sinottico comprendente i dati anagrafici dell'osservante/i, i riferimenti cartografici e catastali dell'immobile o dell'area in oggetto, l'indicazione riguardo l'elaborato di Piano osservato e l'individuazione delle tematiche affrontate o sollevate, seguite dalla sintesi di ciascuna richiesta mossa con l'osservazione, articolata in più punti nel caso di istanze più complesse. Tale database, successivamente, ha costituito il punto di partenza per le valutazioni e le verifiche legate alla controdeduzione di ciascuna osservazione e alla specifica dell'esito proposto (accoglibile/non accoglibile/parzialmente accoglibile/già soddisfatta/non pertinente).

Il principale criterio di organizzazione delle osservazioni, funzionale anche alla corretta analisi per la stesura delle successive controdeduzioni, è stato proprio quello della suddivisione per tipologie di argomento affrontate: in queste operazioni è infatti di primaria importanza poter condurre una valutazione che tenga sempre conto delle ricadute o implicazioni (una sorta di effetto domino) che l'accoglimento o il non accoglimento di un'osservazione ha sulle altre di simile contenuto e, più in generale, sull'equilibrio dell'intero strumento urbanistico.

Le tipologie individuate quindi sono:

- Modifica cartografica
- Edificato storico/storicizzato e di recente formazione
- Tessuti
- Edifici di valore storico testimoniale
- Produttivo Tipologico e Archeologia Industriale
- Aree con indice di naturalità V1, V2 e V3
- Modifica ambito rurale
- Modifica territorio urbano/rurale
- Norme Tecniche d'Attuazione
- Lotto interstiziale
- Modifica Aree di Trasformazione
- Nuova Area di Trasformazione
- Aree a standard esistenti e di progetto



2.1 Lo sviluppo delle controdeduzioni

Le proposte di controdeduzione formulate nella fase istruttoria sono state sviluppate sulla base degli input e degli indirizzi derivanti dalla Giunta Comunale, nel rispetto del quadro strategico e dell'impostazione progettuale del Piano Operativo e, soprattutto, assicurando la conformità e la coerenza del nuovo strumento con i principi fondamentali della disciplina urbanistica vigente in Toscana, in particolare al PIT/PPR della Regione Toscana, alla L.R. 65/2014 e alle previsioni del sovraordinato Piano Strutturale.

Inoltre, si è avuto cura di mantenere saldi gli obiettivi perseguiti dal Piano, posti alla base della sua pianificazione (come da "Relazione Generale" adottata):

- Prato come città della "Manifattura del XXI secolo";
- il riuso: Prato come città paradigma delle pratiche urbane e territoriale del *re-cycle*;
- interazione tra politiche urbane e politiche del *welfare*;
- i "Grandi Progetti" e le Aree Strategiche, una nuova immagine urbana contemporanea;
- lo Spazio Pubblico;
- il territorio rurale, i temi ambientali, agro-ambientali ed ecologici.

In ogni singolo caso, si è provveduto ad attente verifiche sugli elaborati del Piano, volte a constatare la presenza di errori materiali o di valutazione/interpretazione relativamente agli aspetti segnalati, sull'effettivo stato dei luoghi e talvolta anche sulla disciplina urbanistica finora vigente sulle singole aree, ossia il Regolamento Urbanistico.

Nel complesso, gli indirizzi-guida alla valutazione delle osservazioni e alla stesura delle controdeduzioni sono stati volti:

- a) a favorire e rendere ulteriormente flessibile la possibilità di intervento e di adeguamento funzionale del patrimonio esistente, sempre nel rispetto dei principi di tutela e conservazione portati avanti dal Piano;
- b) favorire e rendere attuabili, dove possibile, interventi di adeguamento funzionale ed ampliamento delle attività produttive artigianali;
- c) favorire le condizioni per la concreta attuazione delle azioni di trasformazione e riconversione funzionale, nel rispetto delle norme e degli obiettivi del Piano.

Di seguito, si riportano le principali richieste e i conseguenti correttivi apportati alla Disciplina e alle norme del Piano Operativo adottato in seguito all'accoglimento integrale o parziale delle osservazioni, con riferimento alle varie tipologie individuate.

2.1.1 Modifica cartografica

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 23, delle quali 19 sono risultate accoglibili, 2 già soddisfatte e 1 non accoglibile; in questo gruppo, è stata individuata anche 1 osservazione non pertinente.

Esse si riferiscono alla correzione di errori materiali riscontrati sulle tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti, all'errata attribuzione di porzioni stradali ad aree private e viceversa e alla poca chiarezza di lettura di alcuni elementi rappresentati.

In seguito alla verifica dello stato dei luoghi e, a seconda dei casi, delle proprietà reali, si è provveduto alla verifica degli errori segnalati, procedendo alla correzione delle tavole della Disciplina.

2.1.2 Edificato storico/storicizzato e di recente formazione

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 13, delle quali 11 già soddisfatte, 1 non accoglibile e 1 non pertinente.

Esse si riferiscono alla richiesta di sostituzione del segno grafico rappresentante l'edificato storico/storicizzato con il segno dell'edificato di recente formazione, affermando che gli edifici interessati dall'istanza sono stati oggetto di importanti interventi che ne hanno modificato i caratteri storici e tipologici e criticando inoltre la scelta di una data puntuale - il 1954 - come spartiacque determinante la storicità dei fabbricati presenti sul territorio.

Riguardo tale attribuzione, il Piano ha recepito gli elementi di invarianza storico-insediativa derivanti dal Piano Strutturale e ha provveduto alla sua revisione attraverso una nuova ricognizione dell'edificato storico, effettuata sulla base della foto aerea (volo GAI) del 1954; infatti la classificazione in "edificato storico/storicizzato" non costituisce una datazione ma rileva la presenza del sedime dell'edificio al 1954 rispetto allo sviluppo urbanistico della città.

Tuttavia, proprio per favorire e rendere più flessibile l'intervento sugli immobili esistenti, era già stata ammessa, al comma 1 dell'art. 63 delle NTA adottate, la possibilità da parte dell'interessato di comprovare, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, in modo da consentire, in caso di riscontro positivo, gli interventi ammessi sull'edificato di recente formazione.

Pertanto, non potendo discostarsi da tale classificazione - in quanto appunto derivante dal P.S. - ed avendo già predisposto un'apposita norma, le osservazioni sono risultate per la maggior parte già soddisfatte e non hanno, conseguentemente, comportato modifica alcuna al Piano.

L'osservazione riguardante la costituzione di una commissione *ad hoc* per la valutazione dei singoli progetti legati all'edificato storico è stata invece classificata come non pertinente in quanto avanzava una richiesta non recepitibile in sede di Piano Operativo.

2.1.3 Tessuti

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 126, delle quali 60 sono risultate accoglibili, 19 parzialmente accoglibili, 4 già soddisfatte e 42 non accoglibili; in questo gruppo, è stata individuata anche 1 osservazione non pertinente.

Le richieste mosse in relazione a tale tipologia – avente ad oggetto, nello specifico, la modifica del perimetro o dell'attribuzione del tessuto urbano assegnato dal Piano – sono varie; oltre alla proposta di ripermimetrazione di tessuti che andavano a dividere in modo incongruo le proprietà o che comprendevano porzioni con altra destinazione, tra le più frequenti si ricordano le proposte legate al cambio di attribuzione del tessuto assegnato con uno avente meno restrizioni riguardo alla possibilità di intervento, in particolare, richiedendo tessuti in cui fossero previsti gli interventi di addizioni volumetrica AV.1 e AV.2.

Nel complesso, sono state accolte le osservazioni che, verificato lo stato dei luoghi, vedessero un'attribuzione errata in relazione alla definizione normativa dei tessuti o una errata perimetrazione di porzioni di edificato; in alcuni casi, esse sono risultate parzialmente soddisfatte, in quanto la richiesta non è stata accolta nello specifico ma le modifiche apportate alle NTA in seguito ad altre osservazioni e a valutazioni interne all'ufficio, hanno reso quanto richiesto già effettuabile all'interno del tessuto attribuito. Sono invece state respinte tutte le osservazioni finalizzate ad ottenere una più ampia possibilità di intervento in contesti in cui questo non sembrava adeguato allo stato dei luoghi, essendo in conflitto con la storicità del tessuto o dell'ambito di riferimento.

Conseguentemente a tali controdeduzioni, sono state modificate le tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti con la corretta perimetrazione e attribuzione dei tessuti.

2.1.4 Edifici di valore storico testimoniale

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 73, delle quali 24 sono risultate accoglibili, 14 parzialmente accoglibili, 2 già soddisfatte e 33 non accoglibili.

Esse si riferiscono alla richiesta di ripermimetrazione e/o cambio di attribuzione degli edifici classificati di valore storico-testimoniale – E1, E2, E3 – in particolare in relazione alle possibilità di intervento e alle limitazioni che tale individuazione comporta.

Nella maggior parte delle ipotesi accoglibili le osservazioni avevano ad oggetto il passaggio da E2 a E3 oppure lo stralcio della classificazione storica per addossati o nuove porzioni di edificato. In questi casi, si è provveduto al riscontro di quanto manifestato dall'osservante (documentazione fotografica e istanze edilizie passate e in corso) in relazione allo stato dei luoghi, in modo da verificare la corretta attribuzione del valore storico-testimoniale dei fabbricati, e al conseguente accoglimento dell'istanza.

Le osservazioni respinte riguardavano principalmente il declassamento da E1 a E2 – non possibile in quanto la classificazione E1 non è legata alla valutazione dell'Ufficio ma deriva dal recepimento del vincolo di tutela ai sensi dell'art. 21 d.lgs 22 febbraio 2004, n. 42 – e la rimozione del valore storico-testimoniale per edifici o aggregati con elementi compositivi e/o decorativi che sono stati ritenuti comunque meritevoli di tutela.

Conseguentemente alle controdeduzioni di tale tipologia sono state dunque variate le tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti.

2.1.5 Produttivo Tipologico e Archeologia Industriale

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 18, delle quali 2 sono risultate accoglibili, 13 parzialmente accoglibili e 3 non accoglibili.

Fatte salve le istanze inerenti refusi, chiarimenti e verifiche sullo stato dei luoghi, sono state avanzate richieste di incremento di valore di alcune porzioni degli opifici in oggetto, segno di sensibilità verso i temi del recupero e della salvaguardia del patrimonio. Data la peculiarità della disciplina specifica per ognuno dei complessi, come già successo per la redazione della norma, le controdeduzioni a seguito delle osservazioni si sono articolate su due livelli: una verifica puntuale dello specifico oggetto ed una valutazione complessiva di tutti gli aggregati, oltre che delle ricadute che eventuali scelte avrebbero potuto avere sull'intero progetto di Piano. Se le richieste di modifica della perimetrazione dei singoli complessi non sono state accolte, in quanto in contrasto con il Piano Strutturale che li individua ai sensi degli artt. 13 e 14 della Disciplina, le richieste di una maggiore flessibilità nella tipologia di intervento sono state in parte accolte, al fine di far collimare gli obiettivi di salvaguardia – dei complessi produttivi di elevato interesse storico, simbolo dell'epoca del grande sviluppo industriale pratese (AI_Archeologia Industriale) e gli aggregati edilizi di valore tipologico ed architettonico (PT_Produttivo Tipologico) – con gli obiettivi di recupero e riutilizzo dei manufatti. Alcuni di questi versano infatti in gravi condizioni, in cui la vetustà ed i crolli di consistenti porzioni non consentono un intervento di Ristrutturazione Conservativa efficace: così, per ognuno dei complessi osservati, sono stati indicati interi complessi o porzioni di essi, benché classificati come “edificato storico/storicizzato”, dove intervenire con la Ricostruzione Non Fedele guidata da una serie di prescrizioni tese a preservare i caratteri di riconoscibilità e caratterizzazione degli stessi complessi. Le richieste riguardanti la revisione di previsioni pubbliche non sono state accolte, in quanto parte di un disegno più ampio che il Piano Operativo intende perseguire.

2.1.6 Aree con indice di naturalità V1, V2, V3

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 54, delle quali 4 sono risultate accoglibili, 11 parzialmente accoglibili e 39 non accoglibili.

Le richieste pervenute hanno in gran parte ad oggetto il passaggio dalla classificazione V1 verso nuove destinazioni che consentano usi diversi da quello agricolo. Per lo più, sono state avanzate richieste che consentano una nuova edificazione attraverso la previsione di una nuova area di trasformazione o, molto spesso, l'attribuzione ad un tessuto urbano – in genere quello adiacente all'area in oggetto – che possa consentire anche soltanto un ampliamento di un edificio esistente. In tutti questi casi, le nuove destinazioni richieste contemplan ogni tipo di funzione ammissibile: da quella residenziale a quella produttiva, commerciale o servizi.

Un'altra categoria di richieste riguarda il passaggio da V1 a V2 o V3 e, talvolta, in merito a quest'ultima, si richiede anche di cambiare le prescrizioni indicate nelle NTA rispetto agli interventi di mitigazione, intesi come limitanti rispetto alle potenzialità delle aree in questione.

Le osservazioni, come si evince dai numeri già indicati, hanno ricevuto per lo più un parere negativo, in quanto gran parte di esse interessavano aree che stabiliscono un rapporto diretto con il territorio rurale, le quali, in base agli studi che hanno accompagnato la redazione del Piano, ricadono in aree di

riconosciuta funzionalità ecologica. Molte di esse sono inoltre interessate da varchi o assi di penetrazione che collegano il territorio rurale con quello urbano. Talvolta la motivazione di non accoglibilità si è basata sul ruolo che questa categoria di spazi aperti svolge nel contenimento dell'edificato in aree già densamente insediate.

Le osservazioni accolte invece riguardano per lo più errori di tipo cartografico o di lettura dello stato dei luoghi.

2.1.7 Modifica ambito rurale

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 4, delle quali 2 parzialmente accoglibili e 2 non accoglibili.

Le richieste riguardano per lo più di prevedere nell'ambito rurale destinazioni diverse da quelle agricole. Dette istanze non hanno potuto trovare accoglibilità in quanto in contrasto con l'art. 4 della L.R. 65/2014 che preordina ogni nuovo consumo di suolo nel territorio rurale esclusivamente per scopo legato all'attività agricola.

Nell'ambito di queste sono pertanto stati accolti i punti che non contrastavano con la normativa regionale sul territorio rurale.

2.1.8 Modifica territorio rurale/urbano

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 35, delle quali 2 parzialmente accoglibili e 33 non accoglibili.

Le richieste legate a questa tipologia hanno in gran parte ad oggetto la richiesta di spostamento del confine tra territorio rurale e territorio urbanizzato, spesso al fine di attribuire un tessuto urbano ad una porzione di territorio rurale, correlandolo ad uno adiacente che divide in modo incongruo le proprietà o per riconnetterlo a qualche appezzamento di terreno già interno oppure per avere l'attribuzione di una destinazione propriamente urbana.

Poiché il perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale è un'individuazione che discende dal Piano Strutturale – come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014 – non è modificabile in sede di Piano Operativo: in conseguenza di ciò, la gran parte delle osservazioni presentate è risultata non accoglibile.

Le richieste di prevedere nell'ambito rurale destinazioni diverse da quelle agricole, parimenti, non hanno trovato accoglibilità, in quanto in contrasto con l'art. 4 della L.R. 65/2014 che destina ogni nuovo consumo di suolo nel territorio rurale esclusivamente a scopi legati all'attività agricola: è il caso di diversi richiedenti che necessitavano di ampliare le attività poste nelle zone limitrofe del perimetro, come attività sportive, o che volevano prevedere nuove edificazioni per civile abitazione.

Anche nell'ambito di queste sono state accolti i punti che non contrastavano con la normativa regionale sul territorio rurale.

2.1.9 Norme Tecniche d'Attuazione

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 190, delle quali 60 sono risultate accoglibili, 64 parzialmente accoglibili, 16 già soddisfatte e 48 non accoglibili; in questo gruppo, è stata individuata anche 2 delle osservazioni non pertinenti.

Le osservazioni accolte, in seguito alle dovute verifiche e riflessioni, hanno portato ad innovazioni che nel complesso migliorano ed aumentano le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, rimanendo comunque coerenti con gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano enunciati all'adozione. Nel campo del reperimento degli standard, al fine di incentivare l'insediamento di studi professionali in forma di *coworking* nella città densa, sono stati esentati dal reperimento degli standard urbanistici gli interventi di riuso del patrimonio edilizio (con il limite di 200 mq) verso queste funzioni specifiche. Sono stati ulteriormente specificati gli interventi di ampliamento ammessi per le aree scolastiche e le attrezzature di interesse collettivo. E' stata inserita inoltre una nuova sottocategoria "APt" per le aree di sosta tir al fine di rispondere ad esigenze degli operatori del settore.

Nei tessuti edilizi ricadenti nel territorio urbanizzato, le principali innovazioni sono state:

- inserimento di una nuova categoria di intervento AV.3 consistente nell'addizione volumetrica fuori sagoma mediante la sopraelevazione degli edifici, ammessa con le relative prescrizioni nei tessuti prevalentemente residenziali contemporanei e nel tessuto misto TM.1;
- inserimento della possibilità di interventi di addizione volumetrica per la categoria di edifici E3;
- inserimento della possibilità di realizzare verande nel tessuto TR.4;
- nei tessuti storici misti, diffusi nella città densa ove uno degli obiettivi principali è la rigenerazione, è stata ampliata la possibilità di intervento per l'inserimento di servizi privati di interesse pubblico;
- inserimento in quasi tutti i tessuti, ove non era già ammesso, dell'intervento RF (demolizione con fedele ricostruzione), al fine di permettere il recupero dell'edificato esistente ove non recuperabile con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa;
- inserimento, in alcuni tessuti, della possibilità di realizzare nuova superficie edificabile internamente alla sagoma degli edifici;
- inserimento della possibilità di realizzare nuove pertinenze in tutti i tessuti eccetto che nel tessuto del centro storico.

Le modifiche apportate alla disciplina del territorio rurale hanno invece riguardato:

- per i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo, da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale, l'aumento dell'ampliamento delle serre da 80 mq a 100 mq;
- l'estensione degli interventi di addizione volumetrica per gli edifici rurali nelle aree AR.1 e AR.2;
- la possibilità di ammettere attività cinotecnica anche in AR.8 e AR.9;
- all'art. 99, la migliore definizione delle prescrizioni di qualità per addizioni volumetriche sugli edifici con destinazione d'uso non agricola, eliminando inoltre il divieto di frazionamento ed inserendo tra le possibilità addizioni volumetriche anche per le unità immobiliari con destinazione commerciale.

2.1.10 Lotto interstiziale

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 46, delle quali 23 sono risultate accoglibili, 13 parzialmente accoglibili e 10 non accoglibili.

Esse si riferiscono alla richiesta di introduzione nella disciplina di Piano della possibilità di realizzare nuova edificazione in lotti di completamento in analogia a quanto consentito dal previgente Regolamento Urbanistico.

Dal momento che la proposta di effettuare il completamento di ambiti urbani edificati non risulta in contrasto con gli obiettivi generali del Piano Operativo riguardanti il potenziamento delle aree pubbliche esistenti, con particolare rilievo per il sistema delle aree verdi, né con la salvaguardia dei varchi agricoli ineditati e del territorio rurale, è stata ritenuta accoglibile la richiesta di reintroduzione di una norma specifica che consentisse il completamento dei tessuti urbani.

In particolare si sono introdotte due fattispecie di lotto interstiziale: una fattispecie relativa ai tessuti di tipo residenziale e una relativa ai tessuti produttivi, con esclusione dei tessuti storicizzati e dei tessuti misti. Pertanto, l'accoglimento di tali aree ha comportato principalmente l'integrazione delle NTA in relazione ai citati tessuti.

2.1.11 Modifica Aree di Trasformazione

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 100, delle quali 10 sono risultate accoglibili, 53 parzialmente accoglibili, 1 già soddisfatte e 36 non accoglibili.

Le richieste che hanno visto accoglimento o parziale accoglimento si riferiscono principalmente a proposte di correzione della perimetrazione dell'area di trasformazione o di migliore definizione dei parametri progettuali degli interventi – quali aumento dell'area fondiaria, aumento delle altezze massime ammissibili – nell'ottica di rendere fattibili gli interventi proposti. In particolare, nelle aree di trasformazione che si riferiscono ad interventi di recupero degli edifici esistenti, è emersa la necessità di aumentare ulteriormente la flessibilità delle funzioni consentite come, ad esempio, nella AT6_11, nella AT4b_01 e nella AT4b_09 e AT4b_10. Tali modifiche sono state accolte e rimodulate in coerenza con le strategie e gli obiettivi generali espressi dal Piano Operativo adottato.

Non hanno avuto positivo accoglimento invece quelle osservazioni che, riferendosi ad aree oggetto di perequazione urbanistica, chiedevano aumento delle facoltà edificatorie riconosciute. La motivazione del non accoglimento deriva dalla conferma della corretta applicazione del metodo perequativo illustrato nell'elaborato "03 - Perequazione Urbanistica: Linee guida per l'applicazione". Anche il contributo della Regione Toscana, di seguito illustrato, ha contribuito a rafforzare le motivazioni del non accoglimento di molte delle suddette osservazioni.

Pertanto, conseguentemente a tali valutazioni, sono state modificate le tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti e le NTA contenenti le Schede di trasformazione.

2.1.12 Nuova Area di Trasformazione

Le osservazioni collegate a questa tipologia sono 108, delle quali 2 sono risultate accoglibili, 14 parzialmente accoglibili, 1 già soddisfatta e 91 non accoglibili.

La maggior parte delle osservazioni che fanno parte di questa tipologia non sono risultate accoglibili in quanto fortemente in contrasto con gli obiettivi e le strategie del Piano Operativo in merito al contenimento del consumo di suolo.

In particolare, le proposte di nuove aree di trasformazione si sono spesso riferite ad aree classificate dal Piano V1-V2-V3 in quanto facenti parte di un sistema di spazi aperti che garantisce continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale e per le quali si è ritenuto non accoglibile l'inserimento di nuova edificazione sia residenziale che produttiva.

Altre osservazioni si riferiscono ad aree a standard pubblico per le quali veniva proposta la parziale cessione a fronte del riconoscimento di capacità edificatorie, da realizzare contestualmente, situate

spesso in ambiti urbani già densi, per i quali è stata ritenuta prioritaria la conferma integrale dell'area di interesse pubblico.

Tuttavia, si nota anche che la maggioranza delle osservazioni con positivo accoglimento ricadono in realtà in tessuti urbani per i quali è stata introdotta la possibilità di realizzare nuova edificazione in lotti interstiziali residenziali o produttivi.

2.1.3 Standard esistenti e di progetto

Le osservazioni riguardanti gli standard sono in totale 103.

Quelle inerenti le aree rilevate come standard esistenti sono 21, delle quali 12 sono risultate accoglibili, 2 parzialmente accoglibili, 1 già soddisfatta e 6 non accoglibili. Quanto segnalato dagli osservanti riguarda, in primo luogo, l'erronea identificazione come spazi pubblici di aree adibite a verde o a parcheggio appartenenti a privati e, secondariamente, l'attribuzione dello standard di "aree per l'istruzione" ed "aree per attrezzature di interesse comune" ad edifici e relativi spazi che, allo stato attuale, hanno dismesso tali funzioni. In genere gli osservanti hanno allegato la documentazione necessaria a comprovare lo stato dei luoghi e l'effettiva natura privata delle aree, oppure la cessazione o non sussistenza delle attività che avevano portato ad identificarle come riportato dal Piano, portando, dopo le opportune verifiche, ad un prevalente giudizio di accoglibilità. Ciò ha comportato modifiche cartografiche che interessano esclusivamente la Disciplina dei suoli e degli insediamenti, includendo le aree con erronea attribuzione al tessuto del fabbricato di cui costituiscono pertinenza o dell'edificato circostante oppure variando la tipologia di attrezzatura assegnata.

Le osservazioni riguardanti aree per cui il Piano Operativo ha previsto destinazioni pubbliche sono 82, di cui 25 accoglibili, 17 parzialmente accoglibili, 3 già soddisfatte, 35 non accoglibili e 2 non pertinenti. Le richieste provengono dai proprietari interessati allo stralcio totale o parziale della previsione che il Piano ha stabilito per le loro aree e sono accompagnate spesso da richieste di intervento autonomo ("nuove aree di trasformazione") o di diverso impiego. Quasi sempre gli stessi hanno presentato anche osservazioni all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Le osservazioni sugli standard di progetto sono state oggetto di molteplici valutazioni in base alla natura delle richieste, guidate, ad ogni modo, da due delle principali volontà del Piano Operativo, ossia quella di dotare di adeguati spazi ed attrezzature pubblici le zone in cui questi si sono rivelati necessari e quella di limitare degli ulteriori consumi di suolo a vantaggio delle aree verdi del territorio pratese. Alla luce di questo, molte richieste sono state respinte, quando collidevano con interventi pubblici di notevole importanza strategica, oppure accolte solo parzialmente, spesso decidendo di assegnare agli spazi in questione degli indici di naturalità V1, V2 o V3, allo scopo di preservarne la valenza ambientale ed ecologica pur rimanendo nelle disponibilità degli attuali proprietari. Sono state accolte, in seguito ai necessari accertamenti, le osservazioni in merito ad aree appartenenti a spazi pertinenziali condominiali e a fabbricati e terreni ritenuti non necessari per le dotazioni di standard della zona. I giudizi di accoglibilità piena e parziale hanno comportato variazioni cartografiche della Disciplina dei suoli e degli insediamenti attraverso la revisione delle perimetrazioni delle aree di progetto oppure mediante il passaggio da standard in previsione a spazi aperti con indice di naturalità alta (V1), media (V2) o bassa (V3) o ai tessuti urbani limitrofi. Nei casi in cui le osservazioni accolte riguardano le "aree di trasformazione" stabilite dal Piano, è stato necessario variarne anche le relative schede normative specifiche, modificandone indici e parametri. L'introduzione della nuova edificazione all'interno dei lotti interstiziali si è tradotta in un adeguamento normativo per i tessuti all'interno delle NTA.

2.2 Le osservazioni dei soggetti istituzionali e associativi

Trasversali a molte delle tematiche individuate sono le **n. 4 osservazioni** avanzate dagli ordini professionali, le **n. 8** (di cui 2 presentate fuori termine) dagli enti pubblici e dalle associazioni di categoria e le **n. 3** osservazioni provenienti dagli uffici interni e dallo stesso Ufficio di Piano, che sono state affrontate in maniera più organica per la loro complessità.

Si tratta di osservazioni di carattere generale, legate alle tematiche del Piano nel loro complesso e non a casi puntuali, dalle quali sono discese molte delle modifiche e degli aggiustamenti – in particolare per le NTA – che hanno poi determinato anche la condizione normativa per il parziale accoglimento o il soddisfacimento di molte delle osservazioni promosse dai privati.

In particolare, il contributo inoltrato dal Settore Urbanistica della Regione Toscana, si è espresso sulla tematiche delle Aree di Trasformazione, con richieste volte ad un ulteriore approfondimento delle finalità strategiche del Piano Operativo e ad una maggiore esplicitazione degli elementi recepiti dal Regolamento Urbanistico, dalla normativa regionale e dal PIT-PPR.

Tali richieste sono state in parte accolte, ampliando l'illustrazione delle strategie generali già presente negli elaborati del Piano Operativo adottato, mediante l'elaborazione di nuove tavole tematiche in scala 1:15.000:

- Tavola del Sistema ambientale
- Tavola del Sistema insediativo storico
- Tavola della Città pubblica
- Tavola della demineralizzazione
- Tavola degli Ambiti Strategici
- Tavola di sintesi dei Temi strategici

Inoltre, in seguito al contributo, è stata integrata la Disciplina delle Aree di Trasformazione di cui all'allegato 04.1 di una parte introduttiva in cui è riportata una rappresentazione sinottica degli Ambiti strategici e in cui è esplicitato il rapporto tra le finalità urbanistiche d'insieme e le prescrizioni delle singole aree di trasformazione la cui attuazione è prevista spesso anche attraverso specifiche e complesse dinamiche perequative.

Il contributo regionale ha portato alla revisione di alcune aree di trasformazione con la conseguente riduzione di aree fondiarie o delle altezze massime ammissibili, con migliori configurazioni delle aree pubbliche e degli spazi aperti e ha introdotto o rafforzato alcune prescrizioni in ordine agli aspetti paesaggistici. In accoglimento del contributo regionale, è stata stralciata un'area di trasformazione di proprietà comunale, la AT2b_06, situata in una zona di particolare pregio paesaggistico, sulla quale atterravano le facoltà edificatorie provenienti dalla cessione di uno dei Bastioni della cinta muraria, attualmente di proprietà pubblica, ed è stata molto ridimensionata un'altra area in località Capezzana, la AT5_14, in seguito a contrasti con la disciplina del Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

2.3 L'esito

Al termine della fase di controdeduzione – ed in seguito anche alla discussione e alla votazione di tutte le osservazioni all'interno della Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica - Ambiente - Protezione civile" che si è riunita a tale scopo per 11 sedute – si è giunti alla seguente proposta di esito:

su un totale di osservazioni pervenute di n. 909 (100%)

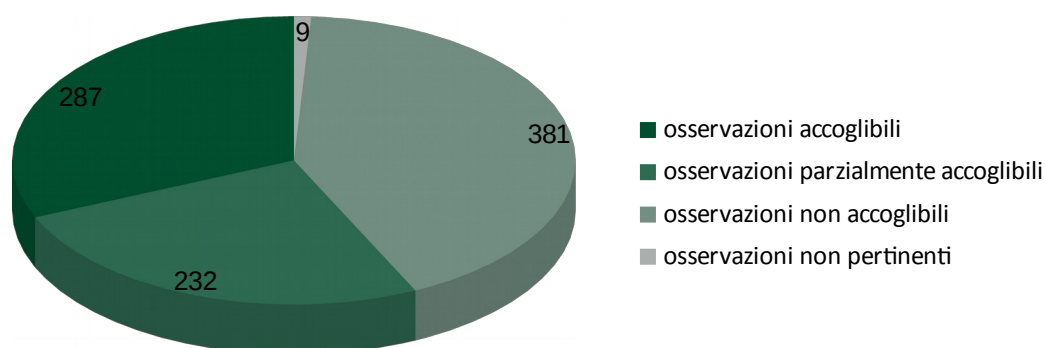
- n. 246 proposte sono accoglibili (27%)
- n. 232 proposte sono parzialmente accoglibili (26%)
- n. 41 proposte sono già soddisfatte (4%)
- n. 381 proposte sono non accoglibili (42%)
- n. 9 proposte sono non pertinenti (1%)

Per quanto riguarda le osservazioni valutate come non pertinenti, poiché relative ad aspetti non contemplati fra quelli di pertinenza del Piano Operativo, esse sono state comunque oggetto di istruttoria, con sintesi e specifica considerazione esplicativa dei motivi della valutazione.

Per quanto riguarda invece le osservazioni già soddisfatte, anche se non hanno prodotto modifiche agli elaborati, sono state considerate come “accoglibili”.

Il grafico seguente illustra la situazione sopra descritta.

Esito osservazioni Piano Operativo



3. Elenco degli elaborati del Piano Operativo modificati

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati del Piano Operativo modificati in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni sopra indicate e del recepimento delle varie prescrizioni e raccomandazioni formulate dai soggetti competenti.

PIANO OPERATIVO	
01	Relazione Generale
01.1	Relazione Generale: strategie per la forestazione urbana
02.	Edifici di valore storico testimoniali: elenco
02.05	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 2 – parte 3
02.06	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 2 – parte 4
02.15	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 3 – parte 4
02.19	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 3 – parte 8
02.21	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 5 – parte 1
02.26	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 6 – parte 3
02.29	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 8 – parte 1
02.30	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 8 – parte 2
02.31	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 8 – parte 3
02.32	Edifici di valore storico testimoniali: schede conoscitive UTOE 8 – parte 4
03	Linee guida per la perequazione
04	Norme Tecniche d'Attuazione
04.1	NTA_Aree di Trasformazione
05.	Conformità al PIT/PPR
08	Beni sottoposti a vincolo espropriativo
09.A – 09.F	Strategie del Piano
09.01 – 09.55	Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti - Estratti cartografici modifiche
10.1 – 10.2	Territorio Urbanizzato – UTOE – Zone Territoriali Omogenee
11.1 – 11.2	Beni Culturali e Paesaggistici
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA	
12	Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica
12.1	Aree di trasformazione: fattibilità geologica, idraulica e sismica