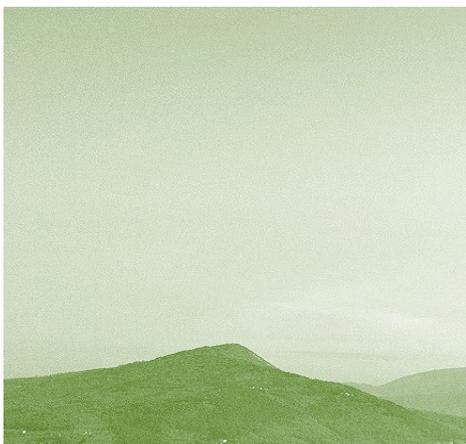
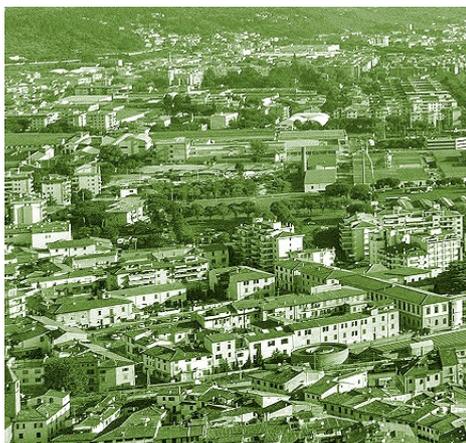


ELABORATO **T**_A



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

OSSERVAZIONI 001 - 100



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

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 001 - 100

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
1	P.G. 185903 del 08/10/2018	Nieri Marco	Legale rappresentante della società LA - NIERI SRL	Accolta
2	P.G. 186116 del 08/10/2018	Biancalani Alberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
3	P.G. 193016 del 17/10/2018	Diodati Marco	Privato cittadino	Parzialmente accolta
4	P.G. 194686 del 18/10/2018	Esposito Raffaele	Privato cittadino	Non accolta
5	P.G. 196740 del 22/10/2018	Bascherini Aldo Armando	Privato cittadino	Non accolta
6	P.G. 196746 del 22/10/2018	Bascherini Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
7	P.G. 197089 del 22/10/2018	Liberatori Romina Consuelo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
8	P.G. 198855 del 24/10/2018	Santini Silvana	Privato cittadino	Non accolta
9	P.G. 200125 del 25/10/2018	Nesi Roberta	Privato cittadino	Non accolta
10	P.G. 202044 del 29/10/2018	Baldi Angela Baldi Manuela Mazzei Lorenzo Fuochi Giuseppe Moreno Baldi Maria Baldi Grazia	Privato cittadino	Non accolta
11	P.G. 202046 del 29/10/2018	Visani Sergio	Privato cittadino	Non accolta
12	P.G. 202055 del 29/10/2018	Migliori Piera	Privato cittadino	Parzialmente accolta
13	P.G. 202248 del 29/10/2018	Pepli Gianluca	Privato cittadino	Accolta
14	P.G. 203268 del 30/10/2018	Martini Daniele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
15	P.G. 203598 del 31/10/2018	Menchetti Ivano	Legale rappresentante della società Società Interporto della Toscana Centrale spa	Già soddisfatta
16	P.G. 203612 del 31/10/2018	Freschini Elsa Baldi Maria Baldi Angela Baldi Manuela Mazzei Lorenzo Capecchi Ademaro Baldi Grazia	Privato cittadino	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 001 - 100

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
17	P.G. 203630 del 31/10/2018	Zipoli Alessio	Privato cittadino	Accolta
18	P.G. 203640 del 31/10/2018	Zipoli Enrico	Privato cittadino	Accolta
19	P.G. 203644 del 31/10/2018	Zipoli Riccardo Roberto	Privato cittadino	Accolta
20	P.G. 203651 del 31/10/2018	Del Sandra Carlotta	Privato cittadino	Accolta
21	P.G. 203662 del 31/10/2018	Zipoli Alberto	Privato cittadino	Accolta
22	P.G. 203673 del 31/10/2018	Zipoli Simonetta Anna	Privato cittadino	Accolta
23	P.G. 203738 del 31/10/2018	Pezzati Silvera Giovanna	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Pezzati Mosella		
		Pezzati Iva Fedra		
24	P.G. 204839 del 05/11/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
25	P.G. 204851 del 05/11/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
26	P.G. 204858 del 05/11/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
27	P.G. 204869 del 05/11/2018	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
28	P.G. 204879 del 05/11/2018	Cecchi Renato	Legale rappresentante della società Spring Immobiliare srl	Non accolta
29	P.G. 204892 del 05/11/2018	Biagiotti Leonardo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
30	P.G. 204906 del 05/11/2018	Bartoletti Andrea	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
31	P.G. 205095 del 05/11/2018	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
32	P.G. 205160 del 05/11/2018	Bessi Maurizio	Privato cittadino	Non accolta
33	P.G. 205494 del 05/11/2018	Antonelli Roberto	Legale rappresentante della società Antonelli Costruzioni Srl	Non accolta
34	P.G. 205513 del 05/11/2018	Pecchioli Alberto	Privato cittadino	Non accolta
35	P.G. 205897 del 05/11/2018	Bartoletti Andrea	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
36	P.G. 206086 del 05/11/2018	Puggelli Patrizio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 001 - 100

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
37	P.G. 206091 del 05/11/2018	Puggelli Patrizio Raffaello	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
38	P.G. 206467 del 06/11/2018	Gabellini Francesca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
39	P.G. 207641 del 08/11/2018	Cifone Maurizio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
40	P.G. 209896 del 12/11/2018	Morganti Andrea	Proprietario dell'immobile	Parzialmente accolta
41	P.G. 210691 del 13/11/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
42	P.G. 211022 del 13/11/2018	Rainone Anna	Privato cittadino	Accolta
43	P.G. 211036 del 13/11/2018	Lapolla Michele	Privato cittadino	Accolta
44	P.G. 211040 del 13/11/2018	Lorenzoni Loredana	Legale rappresentante della società Blu Immobiliare srl	Non accolta
45	P.G. 211326 del 13/11/2018	Panerai Fabio Antonio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
46	P.G. 212055 del 14/11/2018	Bartolini Daniele	Legale rappresentante della società Società Gellino snc	Parzialmente accolta
47	P.G. 212066 del 14/11/2018	Bascherini Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
48	P.G. 212516 del 14/11/2018	Rosati Daniele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
49	P.G. 212521 del 14/11/2018	Gorelli Barry	Privato cittadino	Non accolta
50	P.G. 214492 del 16/11/2018	Poccianti Stefano	Geometra libero professionista	Accolta
51	P.G. 214919 del 19/11/2018	Frullini Carla	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
52	P.G. 215132 del 19/11/2018	Aguzzi Maria Francesca	Privato cittadino	Accolta
		Talini Francesco		
53	P.G. 215365 del 19/11/2018	Biagioli Franca	Legale rappresentante della società Immobiliare Modesto Biagioli srl - via Giotto,25 Prato	Parzialmente accolta
54	P.G. 215514 del 19/11/2018	Bessi Maurizio	Privato cittadino	Non accolta
55	P.G. 215948 del 19/11/2018	Barni Fabrizio Massimo	Architetto Libero Professionista	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 001 - 100

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
56	P.G. 215951 Del 19/11/2018	Barni Fabrizio Massimo	Architetto Libero Professionista	Parzialmente accolta
57	P.G. 216397 del 20/11/2018	Silli Armando	Legale rappresentante della società Immobiliare NARA - via Galcianese 79 Prato	Non accolta
58	P.G. 216663 del 21/11/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
59	P.G. 216724 del 21/11/2018	Vannini Ivan	Privato cittadino	Non accolta
60	P.G. 216848 del 21/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
61	P.G. 216857 del 21/11/2018	Nenciarini Geom. Pietro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
62	P.G. 216862 del 21/11/2018	Nenciarini Geom. Pietro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
63	P.G. 216864 del 21/11/2018	Nenciarini Geom. Pietro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
64	P.G. 216868 del 21/11/2018	Nenciarini Geom. Pietro	Privato cittadino	Non accolta
65	P.G. 216951 del 21/11/2018	Soldi Manuela	Privato cittadino	Accolta
66	P.G. 217560 del 22/11/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
67	P.G. 217636 del 22/11/2018	Magni Matteo	Agente immobiliare	Parzialmente accolta
68	P.G. 217706 del 22/11/2018	Mazzoni Marco	Privato cittadino	Accolta
		Marconcini Ilaria		
69	P.G. 217714 del 22/11/2018	Duceschi Marta	Privato cittadino	Accolta
		Abati Alvaro Alessandro		
70	P.G. 217718 del 22/11/2018	Paoletti Giovanni Paolo	Privato cittadino	Accolta
		Paoletti Giovanna		
		Paoletti Vanna		
71	P.G. 217726 del 22/11/2018	Penna Anna Maria	Privato cittadino	Accolta
72	P.G. 217731 del 22/11/2018	Lucarini Grazia	Privato cittadino	Accolta
73	P.G. 217738 del 22/11/2018	Billi Franca	Legale rappresentante della società Emme Edilizia s.r.l.	Parzialmente accolta
		Moretti Umberto		
74	P.G. 217746 del 22/11/2018	Bresci Bruno Tommaso	Privato cittadino	Accolta
		Bresci Maria Teresa		
75	P.G. 217755 del 22/11/2018	Nardi Isabella Rita Maria	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 001 - 100

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
76	P.G. 217800 del 22/11/2018	Boddi Marcello Dante	Privato cittadino	Non accolta
		Boddi Alessandro Giuseppe		
77	P.G. 217902 del 22/11/2018	Bognesi Cristina	Privato cittadino	Non accolta
78	P.G. 217908 del 22/11/2018	Amari Valentina	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
79	P.G. 217912 del 22/11/2018	Poggi Ferdinando	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
80	P.G. 217913 del 22/11/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
81	P.G. 217917 del 22/11/2018	Bartolini Laura	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
82	P.G. 217920 del 22/11/2018	Bartolini Laura	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
83	P.G. 217924 del 22/11/2018	Guarducci Emanuele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
84	P.G. 217930 del 22/11/2018	Guarnieri Fausto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
85	P.G. 218034 Del 22/11/2018	Guarducci Franco	Legale rappresentante della società PARCOVERDE Società Cooperativa - viale Vittorio Veneto, 80 - Prato	Non accolta
86	P.G. 218128 del 22/11/2018	Stefanacci Elisabetta	Privato cittadino	Accolta
87	P.G. 218130 del 22/11/2018	Stefanacci Elisabetta	Privato cittadino	Parzialmente accolta
88	P.G. 218133 del 22/11/2018	Scali Stefano Antonio	Consigliere comunale di Prato	Parzialmente accolta
89	P.G. 218313 del 22/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
90	P.G. 218360 del 22/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
91	P.G. 218361 del 22/11/2018	Perugi Geom. Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
92	P.G. 218947 del 23/11/2018	Bettazzi Maurizio	Privato cittadino	Non accolta
93	P.G. 219010 del 23/11/2018	Perugi Geom Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
94	P.G. 219565 del 26/11/2018	Geom. De Luca Moreno	Privato cittadino	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 001 - 100

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
95	P.G. 219621 del 26/11/2018	Lucchetti Massimo	Legale rappresentante della società SOCIETA' PROXIMA SRL , con sede in PRATO via TRAVERSA DA MAIANO 34/36	Non accolta
96	P.G. 219629 del 26/11/2018	Langianni Alessio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
97	P.G. 219653 del 26/11/2018	Zelano Celestino	Privato cittadino	Accolta
		Colacone Concettina		
		Colacone Saverio		
98	P.G. 219673 del 26/11/2018	Cerretelli Andrea Nunzio	Legale rappresentante della società PARROCCHIA IMMACOLATA CONCEZIONE	Non accolta
99	P.G. 219707 del 26/11/2018	Benelli Mario	Privato cittadino	Parzialmente accolta
100	P.G. 219879 del 26/11/2018	Pepoli Paolo Giuseppe	Privato cittadino	Accolta
		Bianco Chiara		
		Coppola Anna Maria		
		Schuss Marina		



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 1

P.G.: 185903 **del:** 08/10/2018

Presentata da: Nieri Marco

In qualità di: Legale rappresentante della società LA - NIERI SRL

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante rileva che in tutti gli articoli del Capo V delle NTA del Piano Operativo, dal n. 104 al n. 114, non è riportato il riferimento all'art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola".

Controdeduzione tecnica:

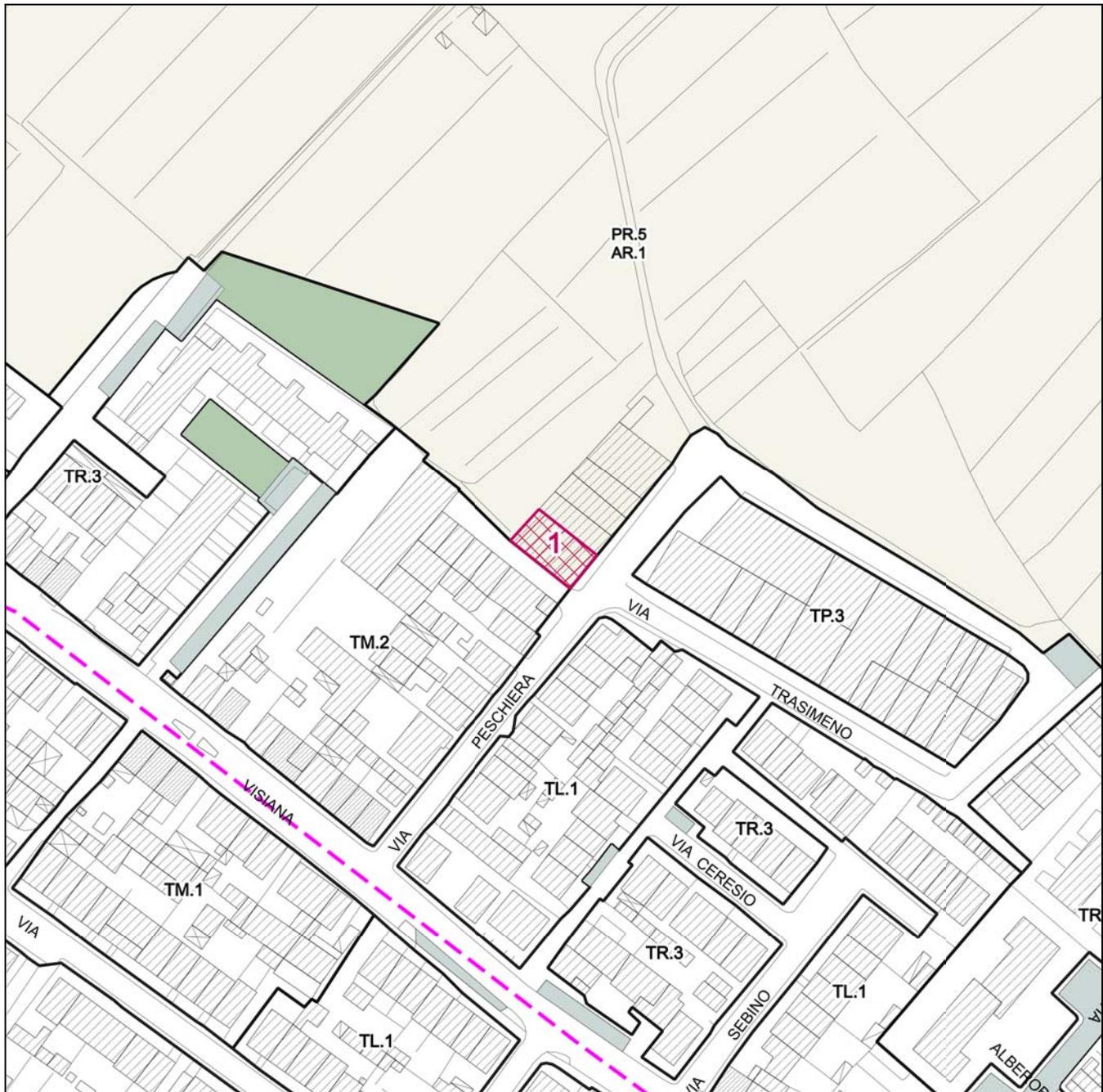
Effettuate le dovute verifiche si prende atto che trattasi di refuso e che pertanto gli artt. dal 104 al 114 delle NTA del Piano operativo verranno integrati ammettendo gli interventi di cui all'art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola".

L'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 2

P.G.: 186116 **del:** 08/10/2018

Presentata da: Biancalani Alberto

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA R. ARDIGO', n. 94 - Cantiere
Fabbricato : foglio 38 , particella 880

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che sia rivista la rappresentazione dell'area catastalmente individuata: essa infatti è rappresentata dal Piano Operativo come "viabilità pubblica esistente" mentre in realtà si tratta di una porzione di pertinenza esclusiva dell'immobile adiacente (come mostrato da estratto catastale allegato). Viene pertanto richiesto di comprendere tale area all'interno del perimetro del tessuto "TL.1".

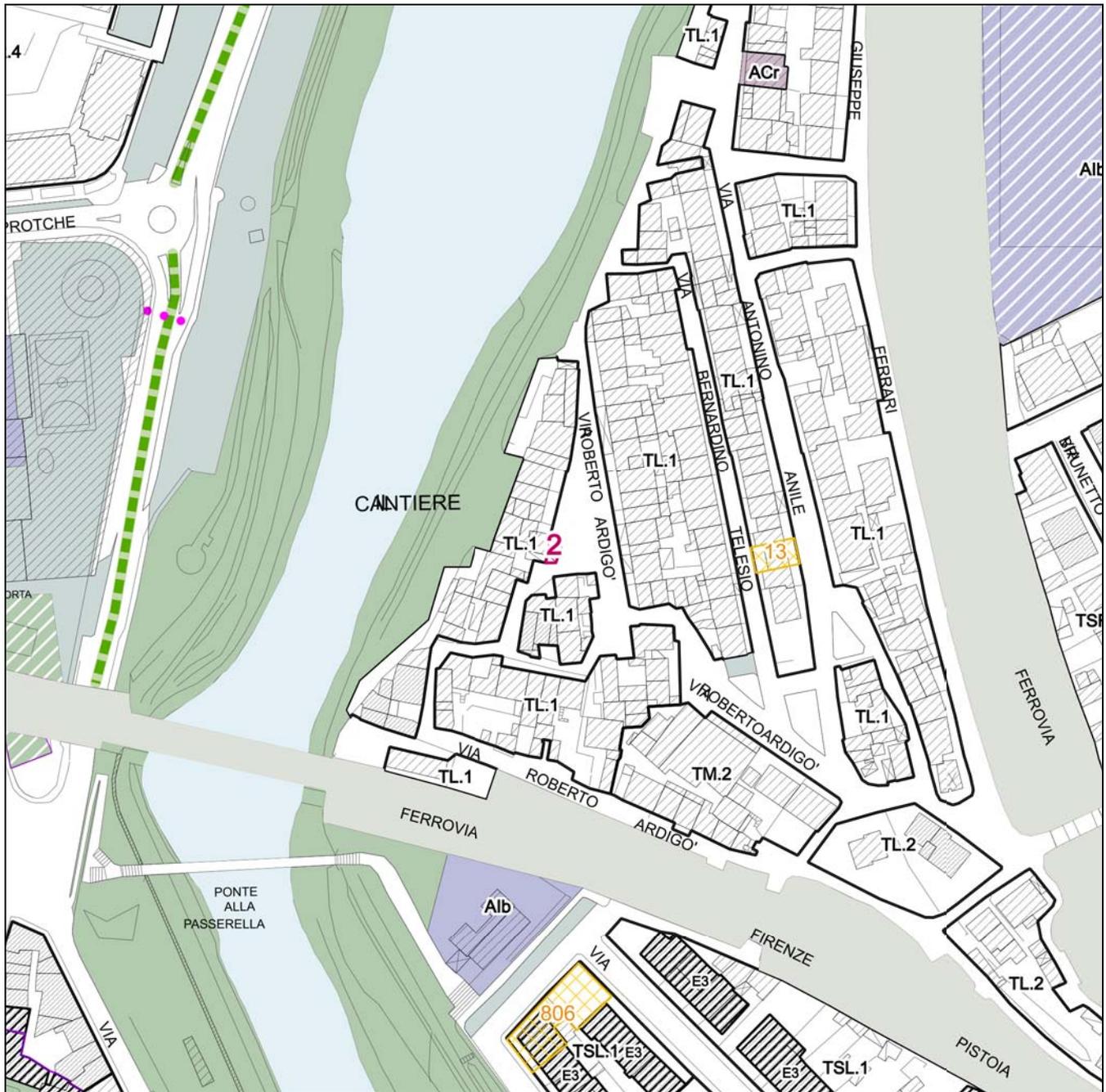
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, l'ufficio ritiene l'osservazione accoglibile.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 3

P.G.: 193016 **del:** 17/10/2018

Presentata da: Diodati Marco

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA L. SALVATORELLI, n. 16/c a 16/i - Iolo
Fabbricato : foglio 72 , particella 1317

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di modificare l'art. 75, comma 2 lettera A), riguardo gli ampliamenti AV.2 nel seguente modo:

- 1 - togliendo l'esclusività per i tessuti TR.2;
- 2 - consentendo di realizzarli oltre che nel resede in altre superfici accessorie;
- 3 - ammettendoli anche nelle zone TR.3 e TR.4, fino al limite del 10% della SUL esistente.

L'osservazione è supportata dalle seguenti motivazioni:

- gli edifici nelle ex aree Peep sono rimasti sostanzialmente immutati in termini di SUL e volume nel corso degli anni. Le unità immobiliari al loro interno sono caratterizzate da tagli piccoli in cui sarebbero migliorate vivibilità e funzionalità se fossero consentiti modesti ampliamenti. Anche in ragione della contingente realtà economica ammettere questi interventi permetterebbe di non affrontare obbligatoriamente una compravendita, nel caso di aumento di un nucleo familiare, emigrando in altri Comuni con mercato immobiliare più favorevole;
- le addizioni volumetriche dovranno certamente essere regolate negli edifici condominiali e potrebbero essere consentite per la sola chiusura di logge e/o porticati non prospicienti sulla pubblica via ed in misura del solo 10% della SUL per ogni u.i.
- la modifica richiesta dell'art. 75 come richiesto consentirebbe di mantenere riconoscibile l'architettura originaria dell'edificio e potrebbe anche creare l'occasione per rinnovare e riqualificare l'edificato.

Controdeduzione tecnica:

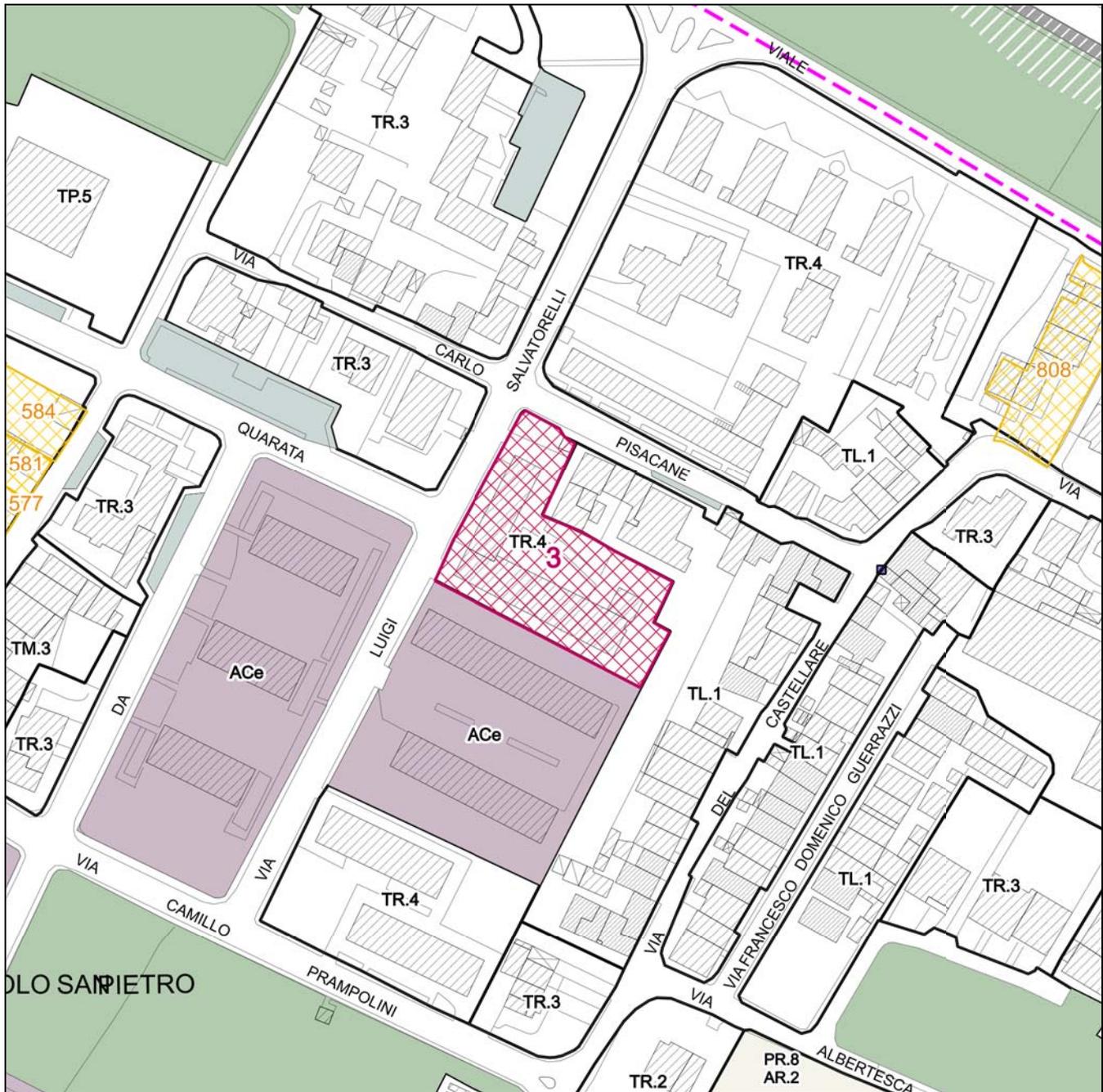
Effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di integrare l'art. 75 con le seguenti modifiche:

- l'intervento AV.2, con le stesse limitazioni, viene esteso anche al tessuto TR.3, specificando che, vista la tipologia degli edifici presenti nei tessuti TR.2 e TR.3, può essere realizzata anche attraverso la chiusura di logge e porticati presenti nei prospetti non prospicienti la pubblica via;
 - per i tessuti TR.4, essendo caratterizzati da interventi unitari, si ammette l'ampliamento fino al 10% della SUL esistente di ogni unità immobiliare tramite la chiusura di logge e/o porticati con interventi unitari che coinvolgano l'intera facciata dell'edificio se per intervento isolato o gruppo di edifici che definiscono l'intervento unitario.
- L'osservazione pertanto è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 4

P.G.: 194686 **del:** 18/10/2018

Presentata da: Esposito Raffaele

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DEI CILIANI, n. 208 - CHIESANUOVA
Fabbricato : foglio 22 , particella 167

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante ritiene che gli immobili residenziali individuati, identificati dal Piano all'interno del tessuto produttivo TP.4, siano stati oggetto di errata attribuzione.

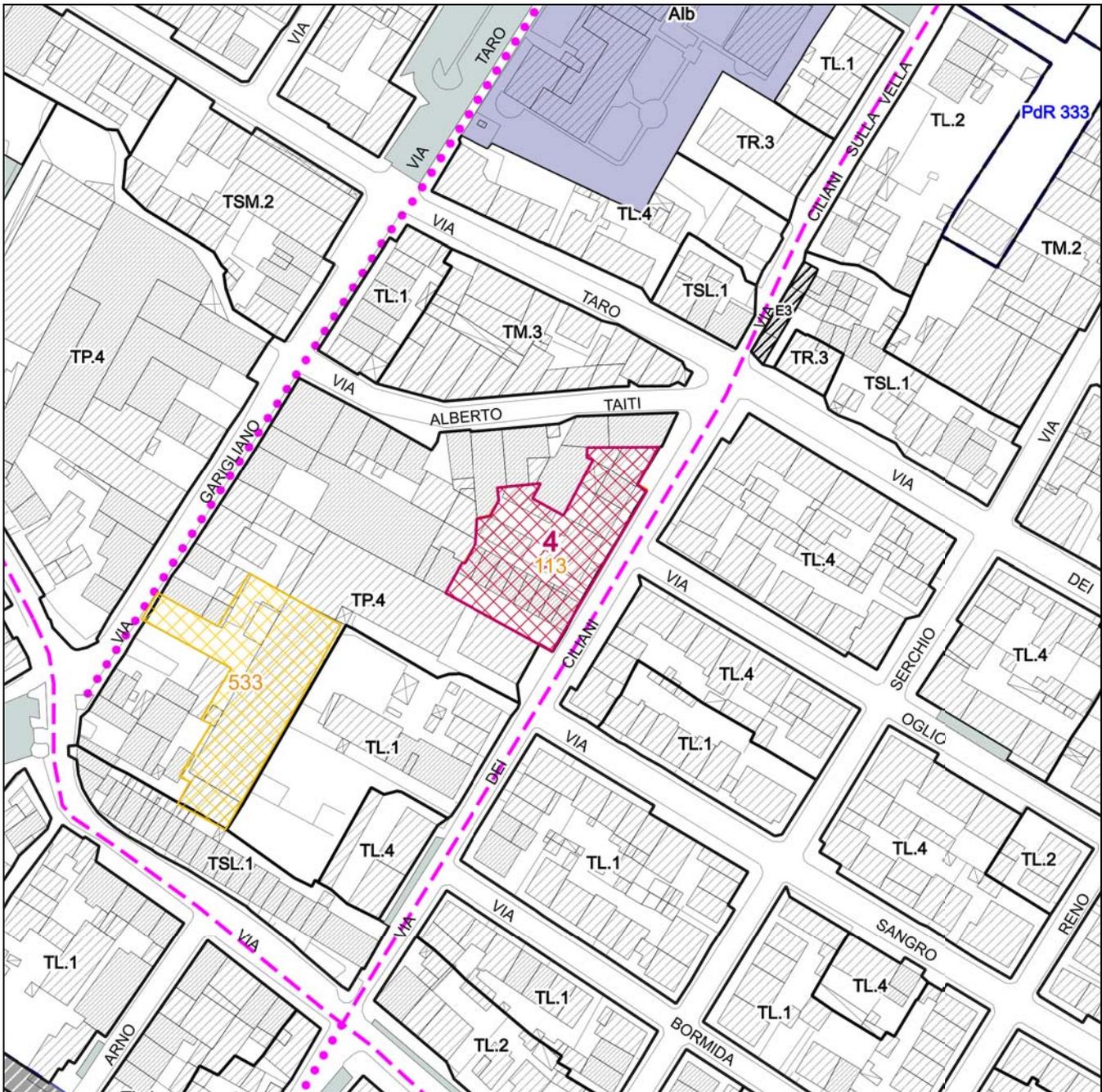
Controdeduzione tecnica:

Dalle valutazioni e dalle verifiche tecniche effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi; infatti, in forza della definizione normativa, il tessuto "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo" non esclude la funzione residenziale né il suo cambio di destinazione. Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 5

P.G.: 196740 **del:** 22/10/2018

Presentata da: Bascherini Aldo Armando

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA VERGAIO BIVIO, n. 47 - VERGAIO
Fabbricato : foglio 56 , particella 1016

Descrizione dell'osservazione:

L'area è costituita da villette a schiera edificate nel 1996 con geometria omogenea, terratetti e villette edificati in data antecedente al 1996 e non presenta edifici specialistici.

Si ritiene più congruo attribuire all'area i tessuti TL.3 o TL.2, anziché il TR.3 che gli è stato assegnato.

Controdeduzione tecnica:

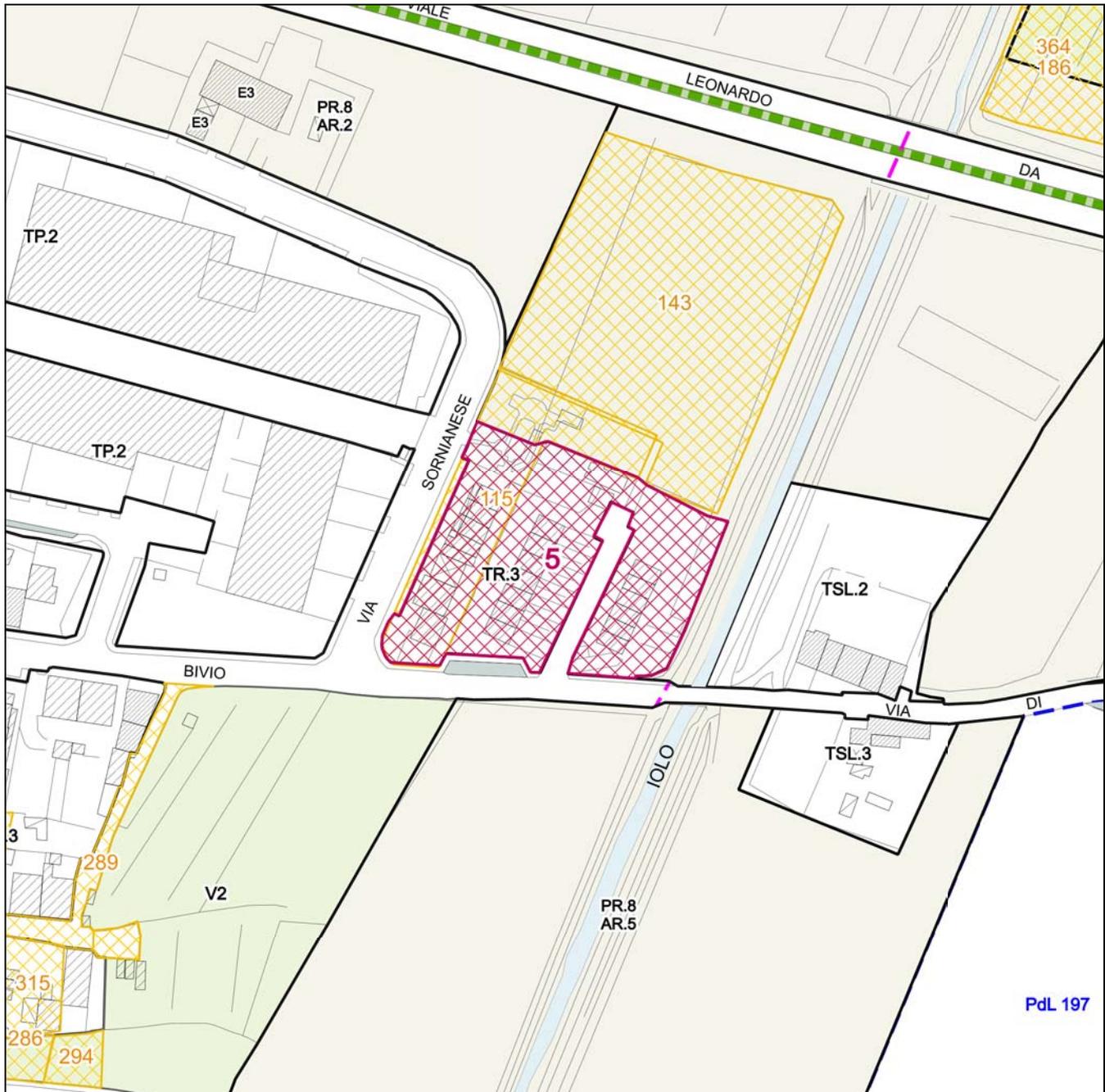
Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi. L'area oggetto dell'osservazione, come molti altri isolati vicini aventi simili caratteristiche, è infatti stata inserita in "TR.3 Tessuto Residenziale con isolati aperti per aggregazioni successive", caratterizzato da fabbricati ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate.

Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 6

P.G.: 196746 **del:** 22/10/2018

Presentata da: Bascherini Alessandro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA BEZZECA, n. SNC - VIACCIA
Terreno : foglio 30 , particella 327

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di riconoscere compatibile con il nuovo Piano Operativo l'edificabilità di un ex lotto interstiziale attualmente attribuito a TL.1.

L'area è situata al termine di un isolato con edifici a schiera residenziali ed è rimasta l'ultima particella da edificare. Sul progetto sono state fatte le verifiche dei requisiti dell'art. 24 co. 2 lett. e5 del RU vigente, ottenuto il parere di massima favorevole (PG 27444 del 13/02/2017) ed effettuata una preistruttoria positiva protocollata con n. 936/2017 del 09/11/2017.

E' stata redatta anche la relazione geologica (allegata all'osservazione).

L'edificio progettato è stato concepito in classe A+, in bioedilizia, non è invasivo e ha basso impatto ambientale.

A seguito di tutto ciò il terreno è stato acquistato dalla attuale proprietà in data 18/5/2018 (atto allegato) per presentare il Permesso a Costruire relativo all'intervento, pertanto si fa presente che la proprietà subirebbe un notevole danno economico.

Controdeduzione tecnica:

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.

NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

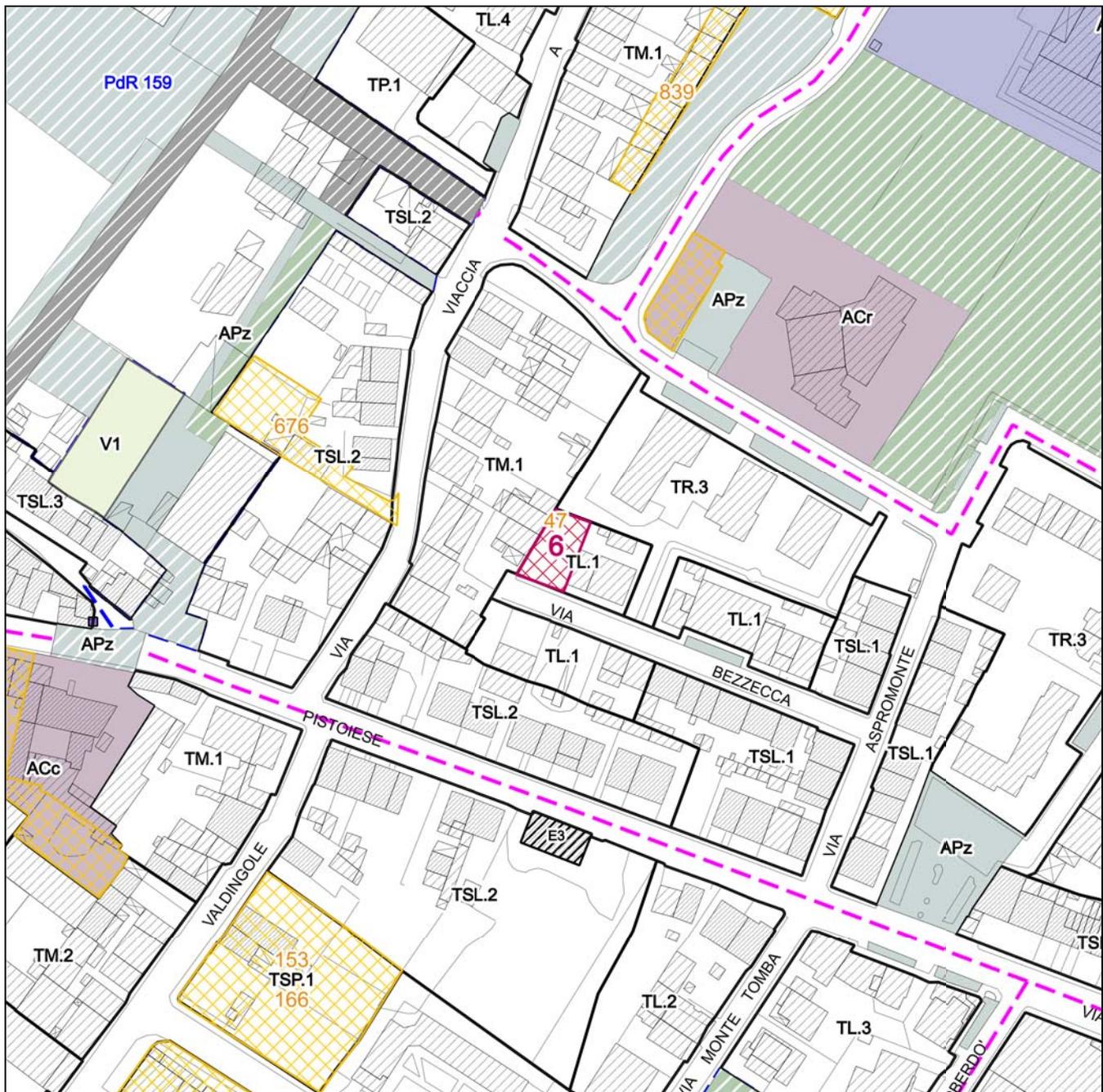
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione risulta pertanto accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 7

P.G.: 197089 **del:** 22/10/2018

Presentata da: Liberatori Romina Consuelo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DI BACIACAVALLO , n. 4
Fabbricato : foglio 92 , particella 850
- VIA DI BACIACAVALLO , n. 4
Fabbricato : foglio 92 , particella 866

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la ripermimetrazione del parco escludendo le particelle catastali dal vincolo espropriativo per i seguenti motivi:

- costituiscono resede dell'abitazione e sono recintate;
- è presente recinzione divisoria con la particella 1090;
- la loro acquisizione non aumenterebbe l'utilità del parco e gli conferirebbe forma irregolare;
- ridurrebbe molto le dimensioni del giardino e di conseguenza deprezzerebbe l'abitazione.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 1 PG 194989 del 19/10/2018

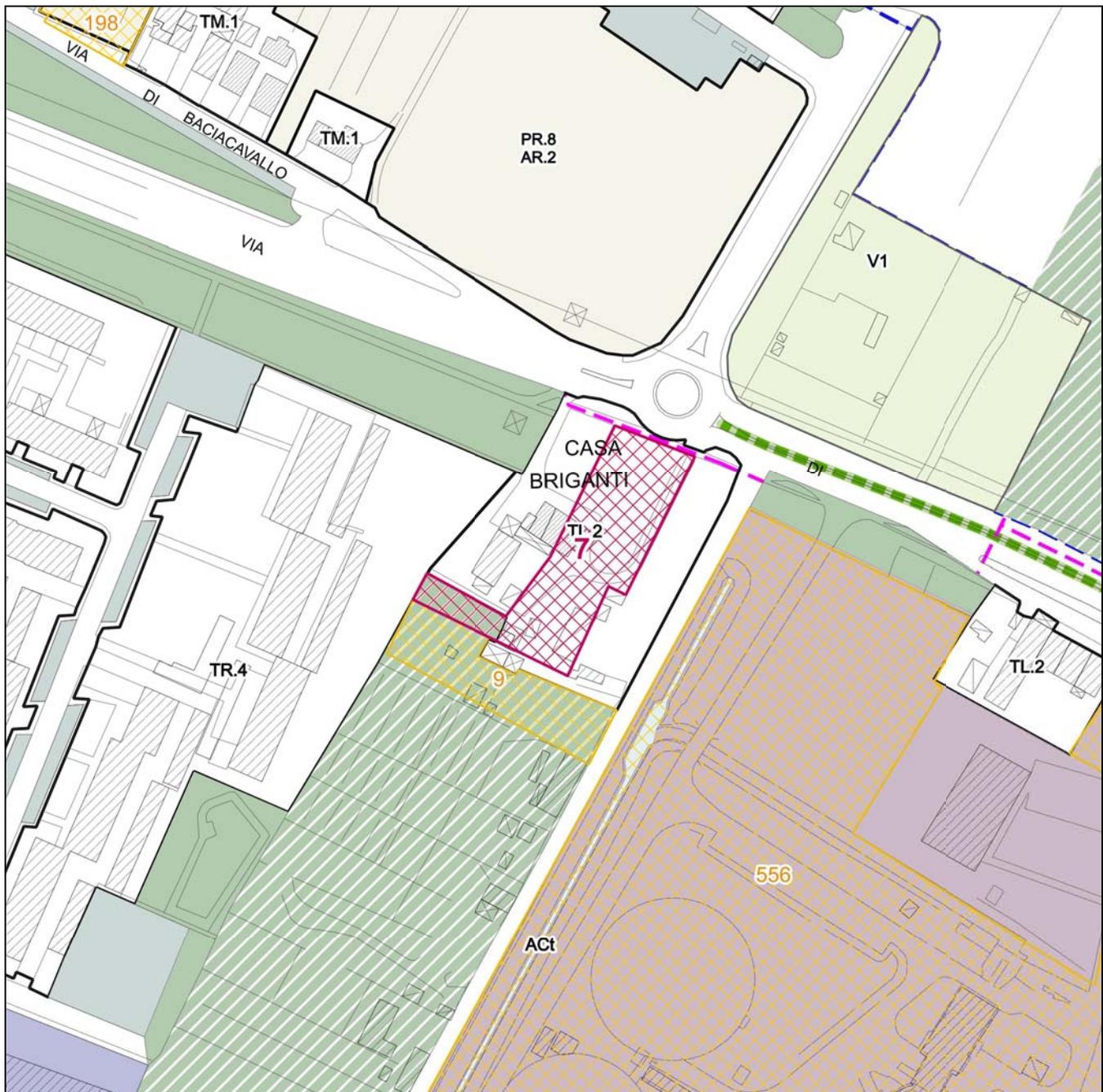
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile. Poiché si rileva che la particella 866 costituisce effettivamente resede dell'abitazione, l'area ad essa corrispondente sarà esclusa dalla previsione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" ed assegnata a "TL.2 - Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile"; per quanto riguarda la particella 850, invece, verrà mantenuta la destinazione indicata nella Disciplina dei Suoli per la realizzazione del progetto di compensazione ambientale che il Piano Operativo prevede per la zona tra il depuratore di Baciacavallo e l'abitato di Fontanelle.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 8

P.G.: 198855 **del:** 24/10/2018

Presentata da: Santini Silvana

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA FABIO FILZI, n. 172/174 - CHIESANUOVA
Fabbricato : foglio 35 , particella 877

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che dalla previsione a parcheggio pubblico venga stralciata la sua proprietà, in forza della presenza di un'autorimessa sulla quale era già stato chiesto parere di massima per modifica del volume (PG 179730 del 13/10/2017).

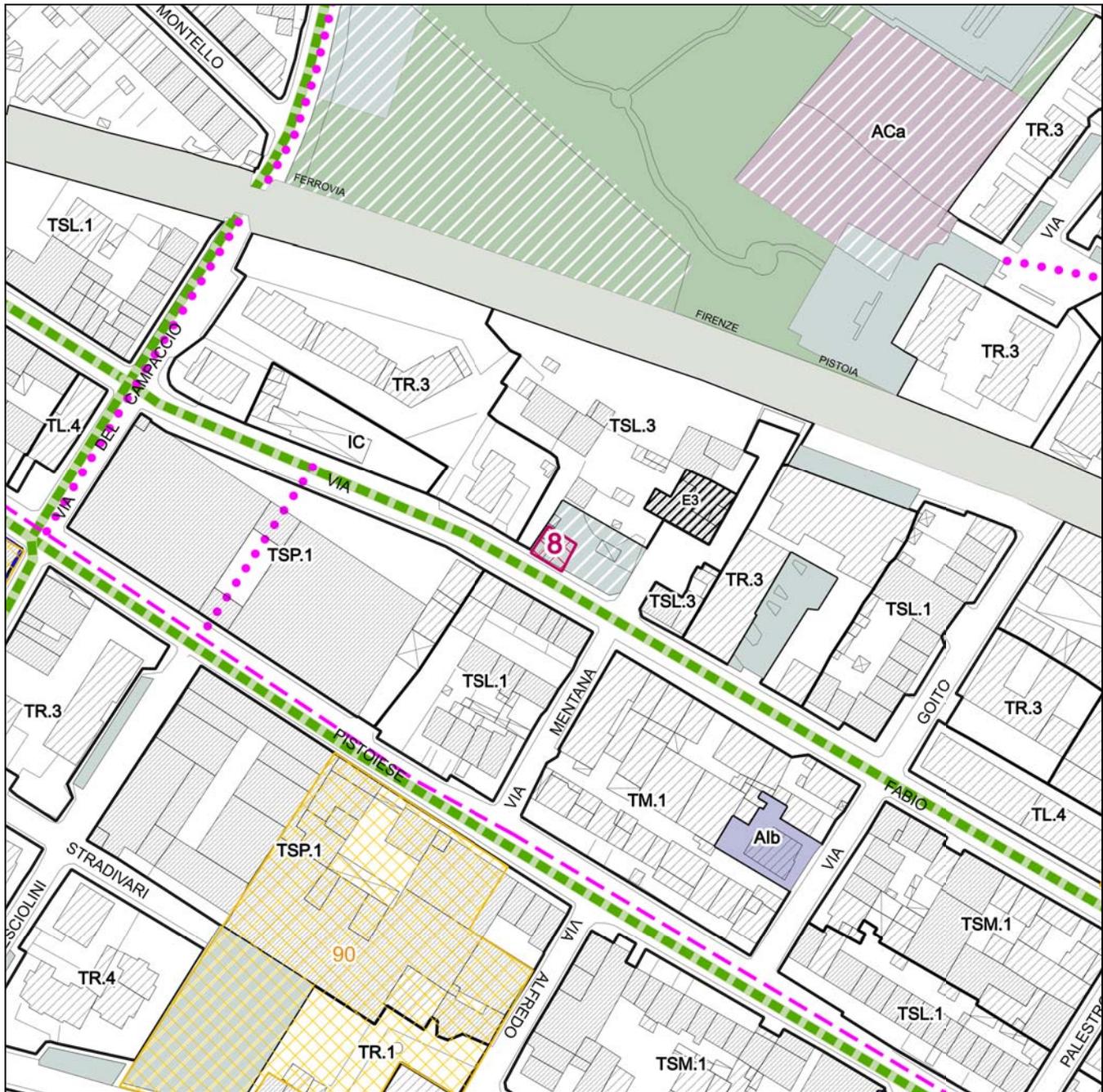
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile. La particella in questione fa parte di una più ampia porzione ricadente nella previsione "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" lungo via Filzi, occupata da altri fabbricati ad uso autorimessa disposti in maniera disordinata e casuale. L'acquisizione dell'area per la realizzazione dello standard pubblico indicato era già parzialmente prevista nel vigente Regolamento Urbanistico e, sebbene tale previsione non sia stata portata a definizione nel trascorso quinquennio per la necessità di far fronte a opere pubbliche di maggiore urgenza, si ritiene opportuna la riproposizione di un parcheggio, proprio in virtù della persistenza dell'interesse pubblico.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 9

P.G.: 200125 **del:** 25/10/2018

Presentata da: Nesi Roberta

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DI BACIACAVALLO, n. 14 - FONTANELLE
Terreno : foglio 92 , particella 1226
- **Terreno** : foglio 92 , particella 1090

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

1 - che la previsione di verde pubblico venga stralciata dalla particella 1090 di proprietà per essere ricompresa nel tessuto TL.2, in quanto si tratta di un terreno privato allestito con varie piante e alberi da frutto che necessitano di cura ed anche perché, rispetto al parco, la superficie del terreno è ininfluente. La particella 1226, invece, può rimanere ad esproprio affinché si possa eventualmente creare da lì un accesso al parco;

2 - inoltre, di controllare periodicamente l'uso e la manutenzione dei terreni nella zona, di incentivare alla sostituzione delle costruzioni presenti con linee guida specifiche per i nuovi manufatti, di consentire la costruzione di edifici per il rimessaggio di attrezzi, di consentire che gli edifici abbiano almeno 50 mq di superficie calpestabile da utilizzare per deposito, servizi igienici e cucina, di ammettere la realizzazione di pergolati, gazebo, barbecue, di prevedere alloggi residenziali con SUL fino ad un massimo del 5% della superficie del terreno, di posizionare gli edifici in modo che siano nascosti dalla vegetazione, di consentire l'alloggio di animali domestici anche di grossa taglia in box adibiti a tale scopo, di prevedere la possibilità di fare percorsi pedonali purchè l'80% della superficie del lotto rimanga permeabile.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 4 PG 200120 del 25/10/2018

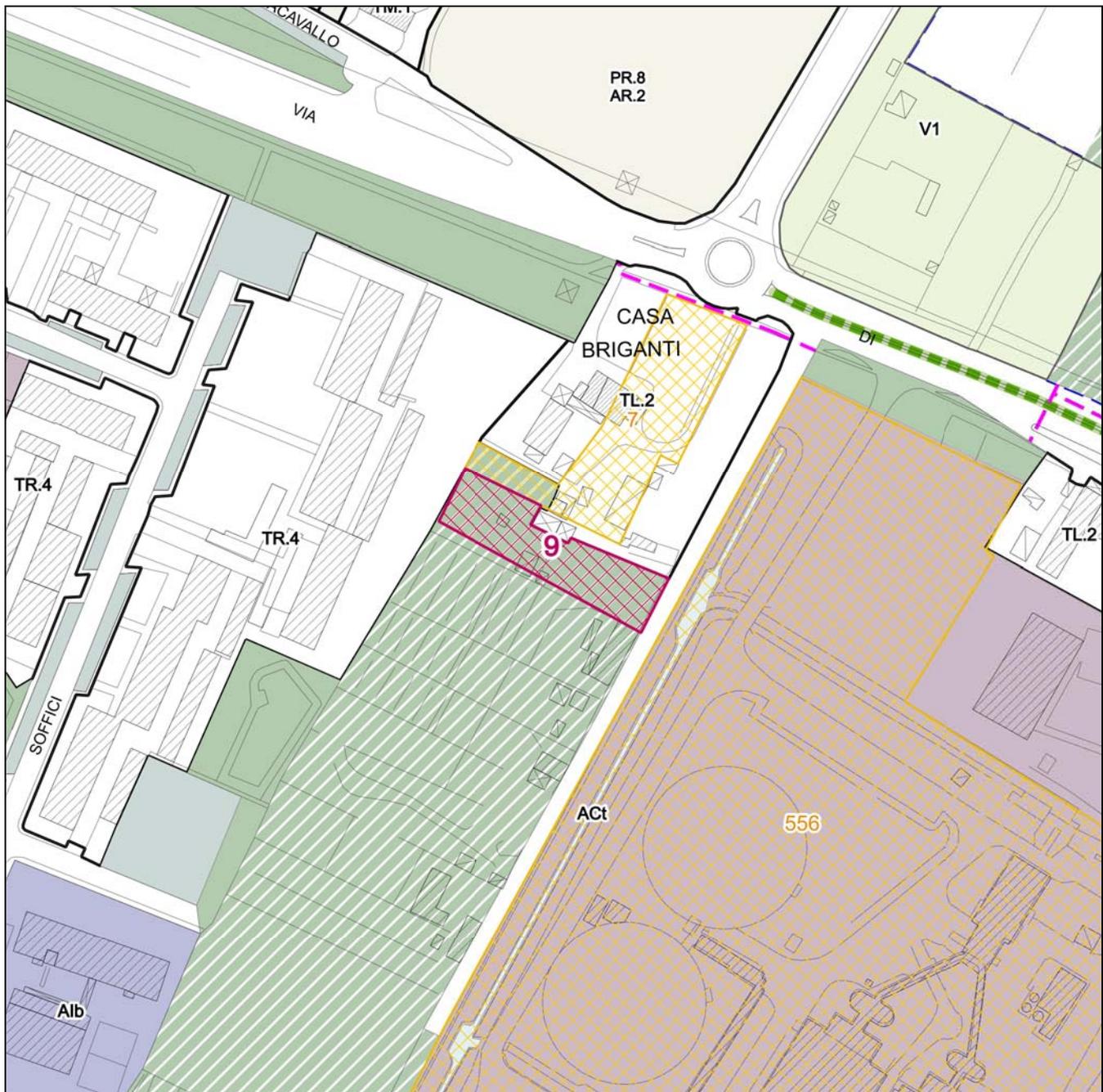
Controdeduzione tecnica:

Dopo aver effettuato le opportune verifiche tecniche, si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile, poiché si reputa che quanto proposto non concorra alla realizzazione del progetto di compensazione ambientale che il Piano Operativo prevede per la zona in oggetto, stante la necessità della realizzazione di un'area verde che costituisca un filtro tra l'area del depuratore di Baciacavallo e l'abitato di Fontanelle.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 10

P.G.: 202044 **del:** 29/10/2018

Presentata da: Baldi Angela

Baldi Manuela

Mazzei Lorenzo

Fuochi Giuseppe Moreno

Baldi Maria

Baldi Grazia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1328
- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1329
- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1374
- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1504
- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1506
- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1640
- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1764

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto si colloca all'interno dell'area artigianale in via F. V. Donnini, località Vergaio.

Le particelle oggetto dell'osservazione fanno parte di aree che il PO destina a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" e che per la disciplina del PS rientrano nella Matrice Agroambientale - Art.33 ed inoltre, sempre secondo il PS, appartenengono alle Aree Agricole di Pregio - Art. 23.

La proprietà richiede che tali particelle possano essere inserite nel tessuto "TP.2. tessuto Produttivo, industriale-artigianale pianificato" e precisa che per queste aree è stato manifestato interesse da parte di alcuni artigiani intenzionati a delocalizzare la loro attività artigianali, attualmente situate nel centro di Vergaio. Questi ultimi si erano già interessati a suo tempo di rientrare nella lottizzazione artigianale attualmente esistente attigua all'area in oggetto, senza però esito positivo.

Parte delle aree, come meglio indicato nei grafici allegati, sarebbero cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per un uso pubblico.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva quanto segue.

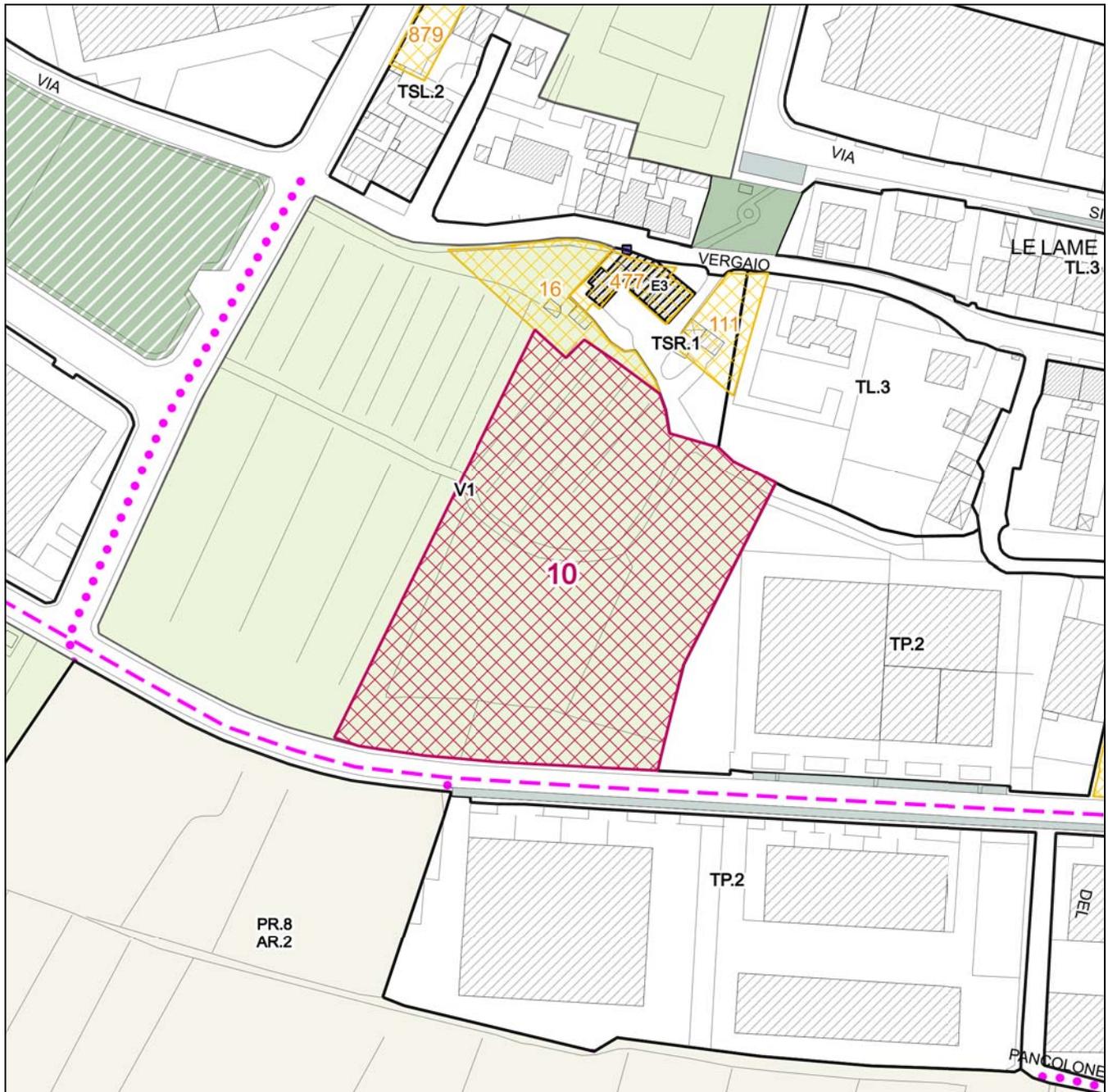
Le particelle oggetto dell'osservazione si configurano come invariante strutturale per la disciplina del PS che classifica l'area come "Aree Agricole di Pregio" - Art. 23 e la ricomprende nella Matrice Agroambientale - Art.33.

L'area si pone inoltre in stretta continuità con il Territorio Rurale, con il quale assolve all'obiettivo di incrementare la qualità del sistema connettivo territoriale. Allo stesso tempo la presenza del "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" contribuisce al mantenimento del varco visuale consolidando le relazioni tra sistema rurale e sistema storico insediativo. Per tali ragioni l'osservazione non è accoglibile e si conferma la destinazione a V1 prevista dal Piano.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 11

P.G.: 202046 **del:** 29/10/2018

Presentata da: Visani Sergio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via del Palasaccio, n. 49 - Fontanelle
Terreno : foglio 92 , particella 1254

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che la perimetrazione del tessuto TSL.1 venga modificata ed allineata con l'edificio adiacente, comprendendo interamente la particella 1254 di sua proprietà, la cui porzione retrostante all'edificio è stata inserita in V1.

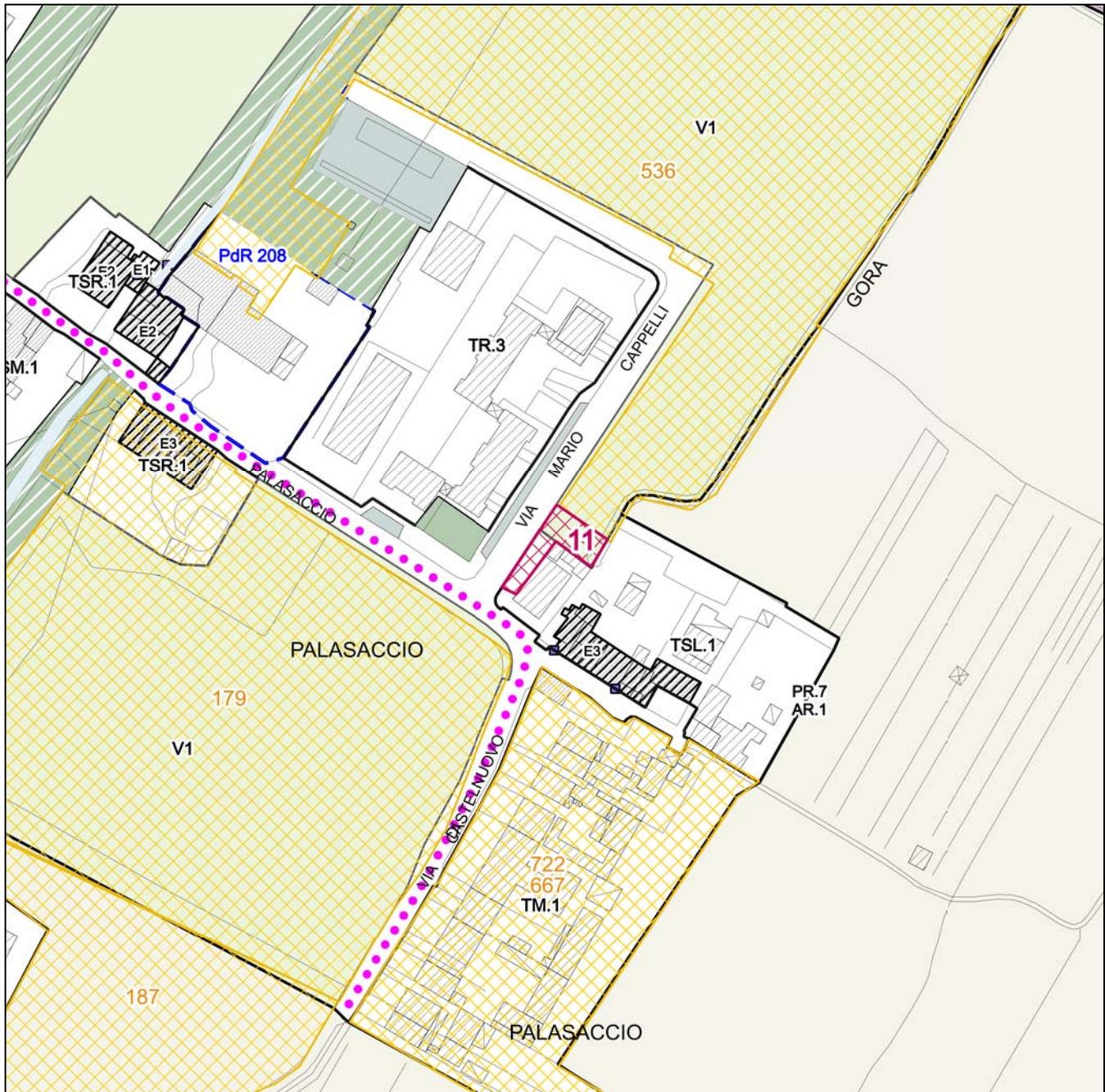
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche e valutazioni effettuate si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi, pertanto sarà mantenuta la perimetrazione assegnata. L'osservazione quindi non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 12

P.G.: 202055 **del:** 29/10/2018

Presentata da: Migliori Piera

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Traversa per le Calvane - Paperino
Terreno : foglio 100 , particella 1022

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà inserita dal Piano Operativo in tessuto TL.3. La superficie di terreno interessata dall'osservazione è di circa 1120 mq. Viene chiesto di realizzare un'unica struttura di quattro unità immobiliari del tipo terra-tetto, realizzata su due piani fuori terra oltre piano soffitta per complessivi 1634 mc.

Controdeduzione tecnica:

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile" si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e modalità di seguito indicate.

NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

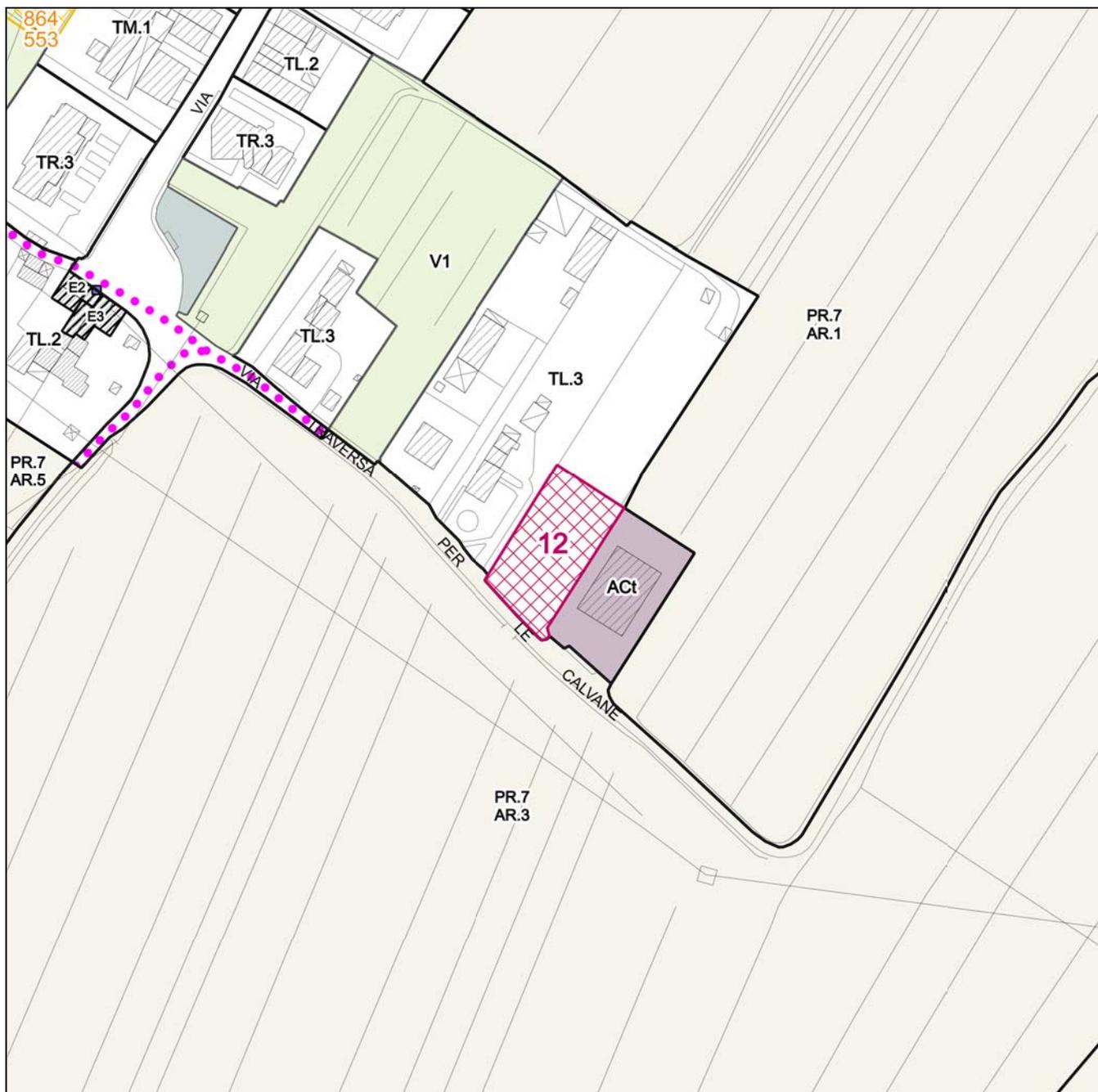
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 13

P.G.: 202248 **del:** 29/10/2018

Presentata da: Pepli Gianluca

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Antonino Anile, n. 5 - Il Cantiere
Fabbricato : foglio 38 , particella 925

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede

1 - che venga modificata la norma dell'art.72 delle NTA al fine di consentire con l'addizione volumetrica AV.2 anche ampliamenti in elevazione ai piani superiori degli edifici;

2 - nello specifico, che venga consentita tale addizione AV.2 nel tessuto TL.1 nel quale l'edificio di proprietà ricade.

Controdeduzione tecnica:

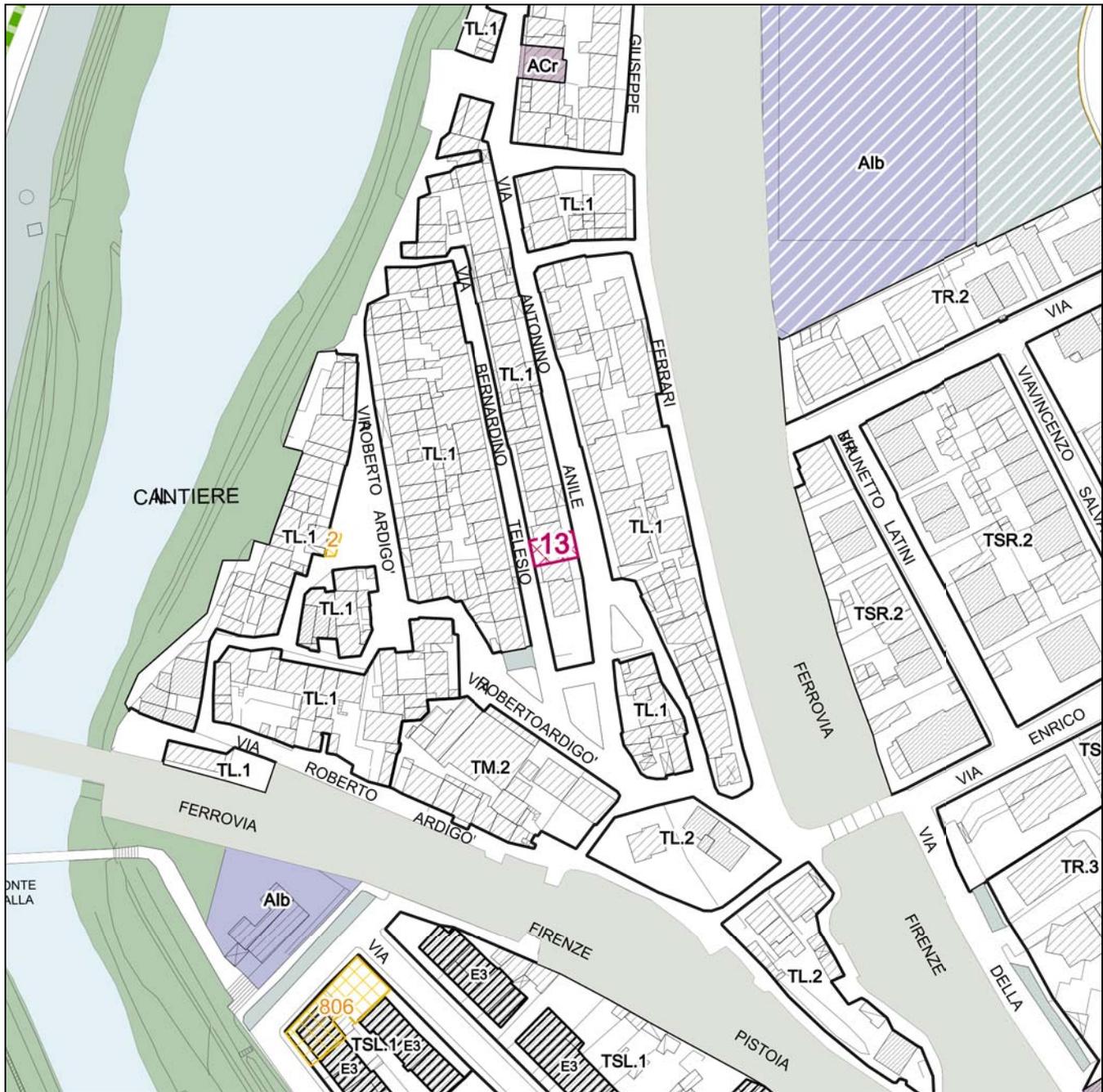
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si integra l'art. 72 delle NTA con nuovi tipi di intervento (addizioni volumetriche fuori sagoma tramite sopraelevazioni e/o adeguamento alle altezze dell'edificato esistente), con relative prescrizioni al fine di raggiungere gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano; tali prescrizioni verranno ammesse limitatamente agli edifici con tipologia residenziale.

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 14

P.G.: 203268 **del:** 30/10/2018

Presentata da: Martini Daniele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Tagliamento, n. 31 - I Ciliani
Fabbricato : foglio 22 , particella 475
- via Tagliamento, n. 31 - I Ciliani
Fabbricato : foglio 22 , particella 569

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che per gli edifici produttivi posti lungo via Tagliamento venga cambiata l'attribuzione del tessuto, da TP.3 a TP.4. Secondo il richiedente, la diversa attribuzione è giustificata da una sequenza non pianificata dell'edificio e permetterebbe la sostituzione edilizia dei fabbricati come da manifestazione di interesse P.G. 26090 del 08.02.2018.

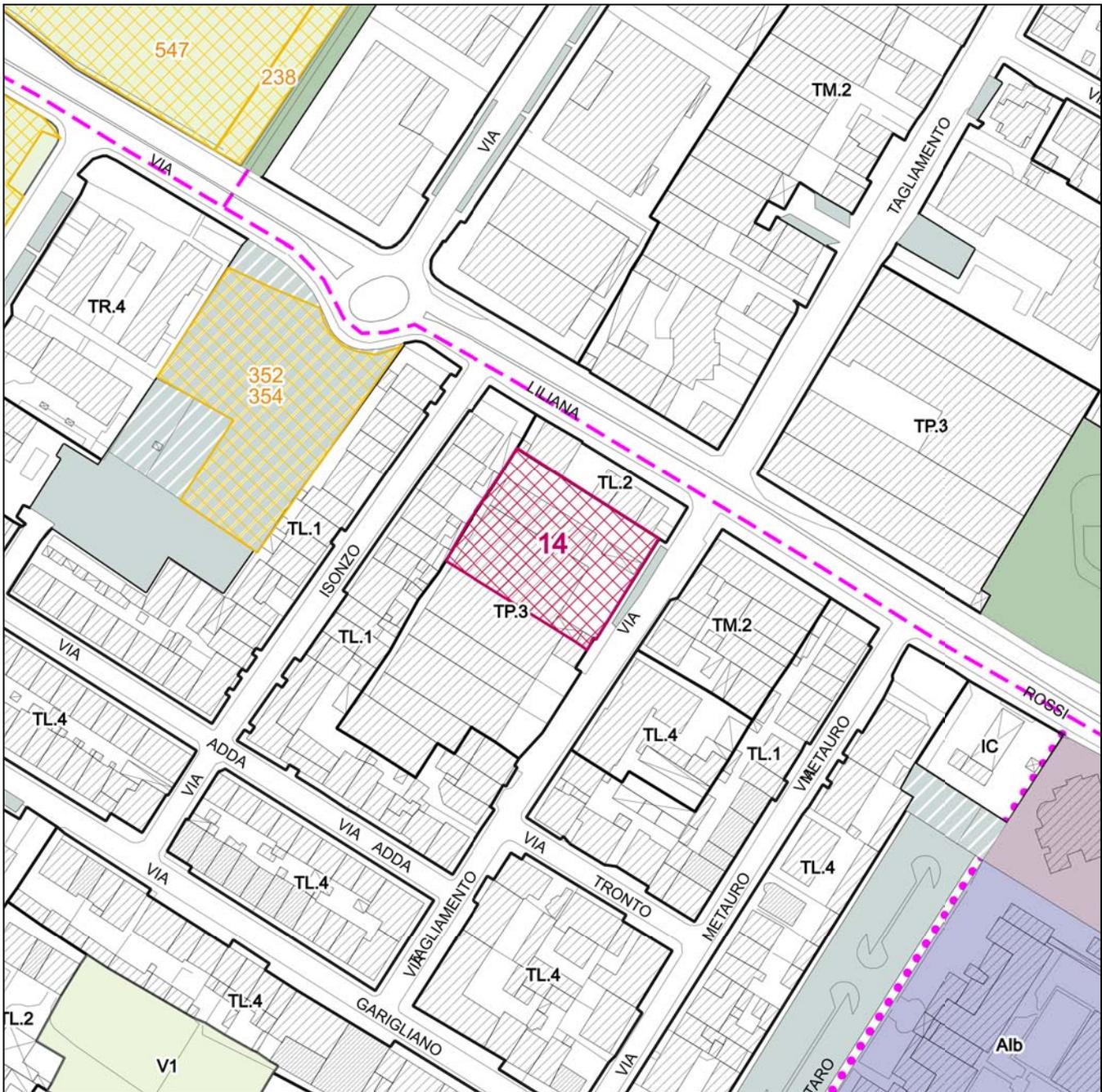
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che la proposta di variazione del tessuto assegnato in "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo" è coerente con lo stato dei luoghi; si ritiene dunque opportuno modificare l'attribuzione dell'intero tessuto da TP.3 a TP.4.
Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 15

P.G.: 203598 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Menchetti Ivano

In qualità di: Legale rappresentante della società Società Interporto della Toscana Centrale spa

Individuazione aree:

- via del Ciliegio - Interporto
Fabbricato : foglio 68 , particella 1347 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di modificare il perimetro del Piano attuativo inserito nella tavola del Piano Operativo includendo anche la particella 1347, sub. 500 del foglio 68 per allinearla al perimetro del Piano Attuativo 337 "Interporto" approvato con D.C.C. 97/2016.

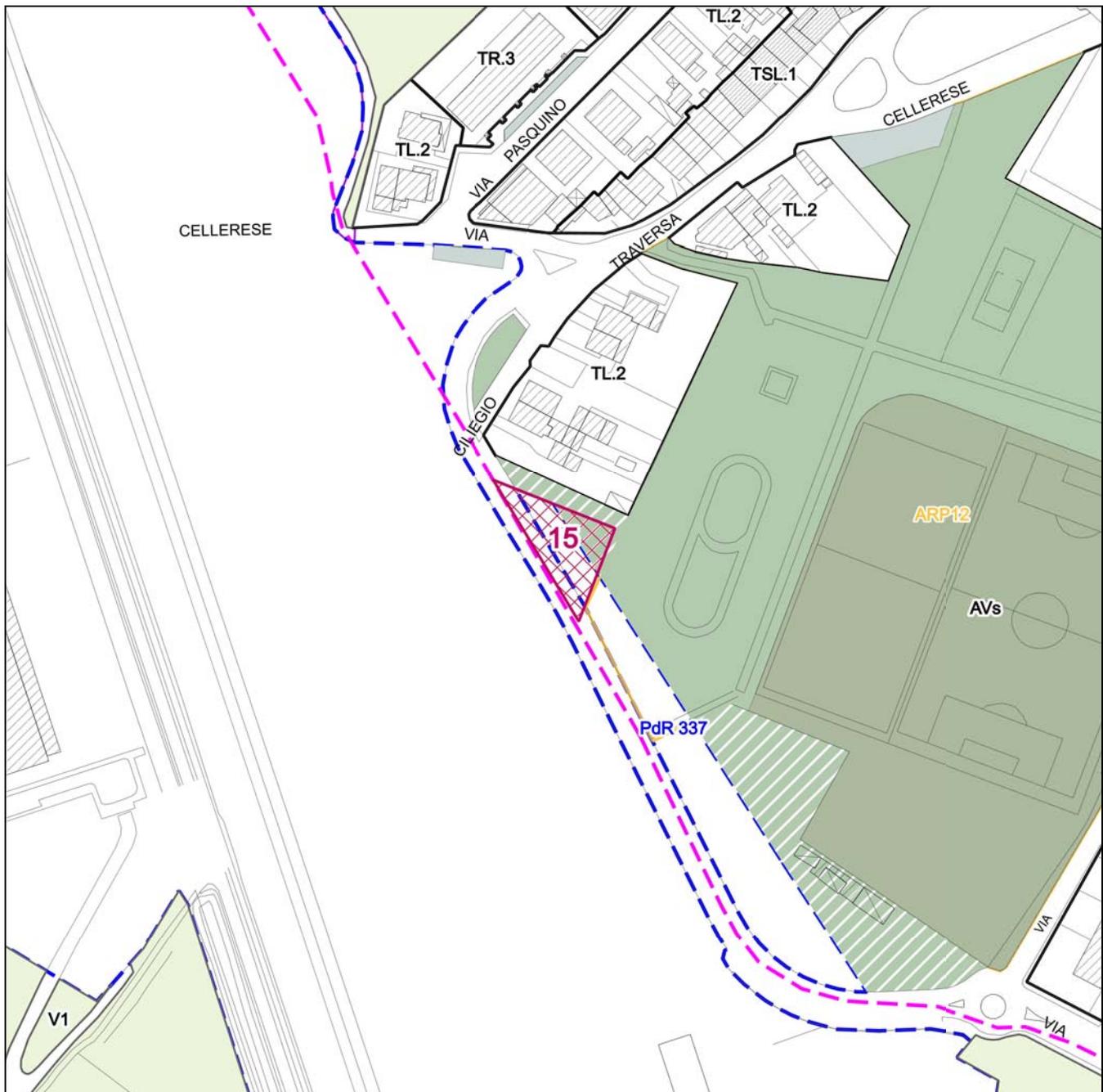
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche effettuate la particella in oggetto è inclusa nella perimetrazione del Piano Attuativo 337 "Interporto" così come approvato con D.C.C. 97/2016.

Accogliibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Già soddisfatta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 16

P.G.: 203612 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Freschini Elsa

Baldi Maria

Baldi Angela

Baldi Manuela

Mazzei Lorenzo

Capecchi Ademaro

Baldi Grazia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Vergaio Bivio, n. 4 - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 1787
- Via Vergaio Bivio, n. 4 - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 1789
- Via Vergaio Bivio, n. 4 - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 1790
- Via Vergaio Bivio, n. 4 - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 1791
- Via Vergaio Bivio, n. 4 - Vergaio
Fabbricato : foglio 56 , particella 681
- Via Vergaio Bivio, n. 4 - Vergaio
Fabbricato : foglio 56 , particella 682
- Via Vergaio Bivio, n. 4 - Vergaio
Fabbricato : foglio 56 , particella 72

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti richiedono:

- 1 - di includere nel tessuto TSR.1 i fabbricati esistenti stabilmente utilizzati a servizio delle abitazioni;
- 2 - di estendere il tessuto ad una piccola porzione di terreno limitrofo, identificato come V1, per poter realizzare accessi carrabili più sicuri di quello attuale.

Controdeduzione tecnica:

In base alle verifiche e valutazioni effettuate, si ritiene:

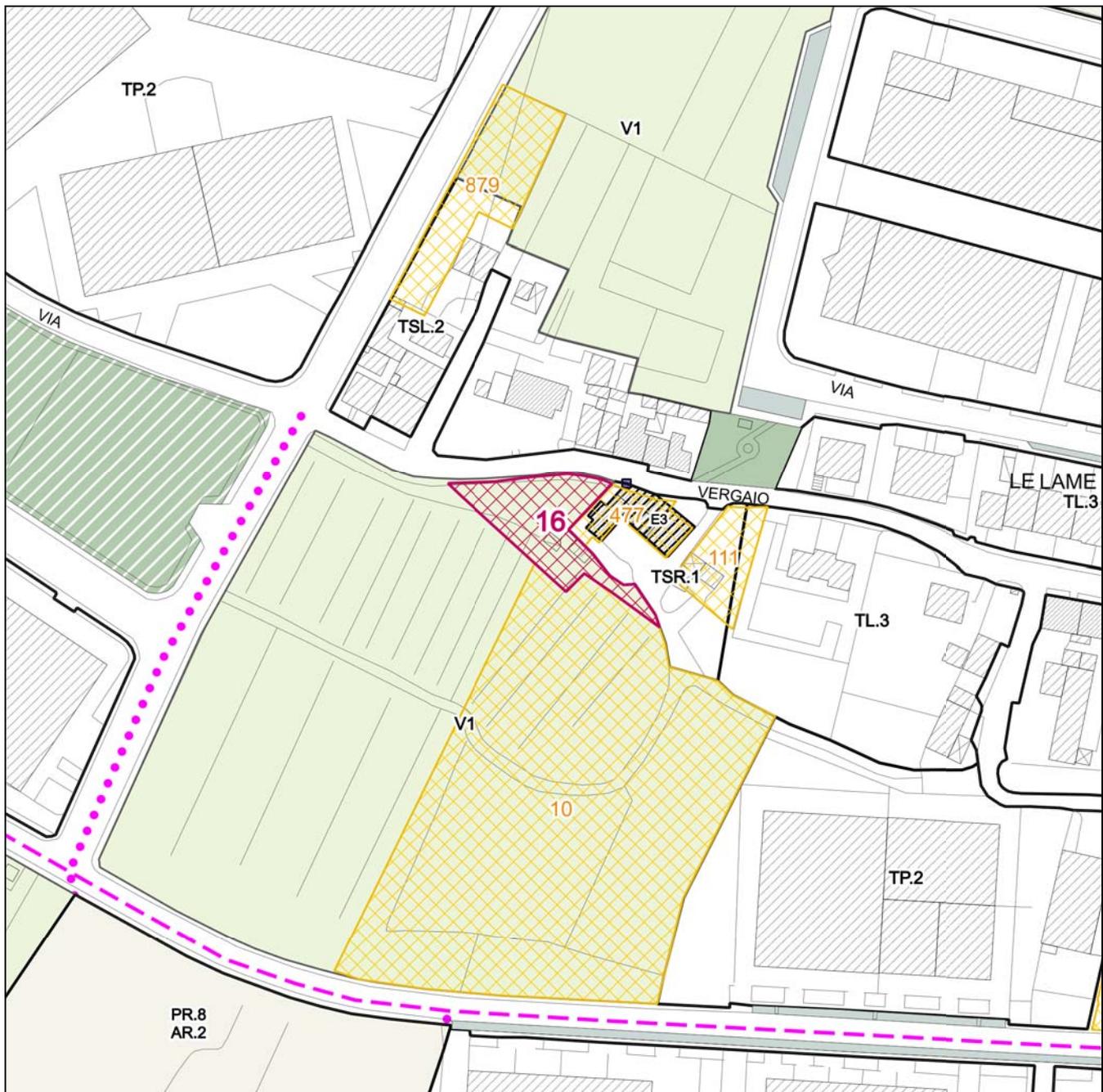
- 1 - la richiesta accoglibile, pertanto sarà effettuata la modifica del perimetro del tessuto "TSR.1 Tessuto Storico Residenziale , con aggregazione o singoli edifici di origine rurale";
- 2 - la richiesta non accoglibile, in quanto il riconoscimento dell'ambito "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità" risulta coerente con lo stato attuale dei luoghi.

Nel complesso l'osservazione risulta quindi parzialmente accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 17

P.G.: 203630 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Zipoli Alessio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Malpighi, n. 11 - Villa Fiorita
Fabbricato : foglio 14 , particella 239

Descrizione dell'osservazione:

Opposizione all'esproprio di giardino condominiale privato per la realizzazione di verde pubblico. L'osservante chiede quindi di stralciare la previsione espropriativa sulla porzione di giardino condominiale.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 78 PG 204842 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, l'area in oggetto vedrà rimossa la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo e verrà assegnata al "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 18

P.G.: 203640 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Zipoli Enrico

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Malpighi, n. 11 - Villa Fiorita
Fabbricato : foglio 14 , particella 239

Descrizione dell'osservazione:

Opposizione all'esproprio di giardino condominiale privato per la realizzazione di verde pubblico. L'osservante chiede quindi di stralciare la previsione espropriativa sulla porzione di giardino condominiale.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 79 PG 204846 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, l'area in oggetto vedrà rimossa la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo e verrà assegnata al "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 19

P.G.: 203644 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Zipoli Riccardo Roberto

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Marcello Malpighi, n. 11 - Villa Fiorita
Fabbricato : foglio 14 , particella 239

Descrizione dell'osservazione:

Opposizione all'esproprio di giardino condominiale privato per la realizzazione di verde pubblico. L'osservante chiede quindi di stralciare la previsione espropriativa sulla porzione di giardino condominiale.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 80 PG 204850 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, l'area in oggetto vedrà rimossa la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo e verrà assegnata al "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 20

P.G.: 203651 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Del Sandra Carlotta

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Marcello Malpighi, n. 11 - Villa Fiorita
Terreno : foglio 14 , particella 239

Descrizione dell'osservazione:

Opposizione all'esproprio di giardino condominiale privato per la realizzazione di verde pubblico. L'osservante chiede quindi di stralciare la previsione espropriativa sulla porzione di giardino condominiale.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 76 PG 204834 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, l'area in oggetto vedrà rimossa la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo e verrà assegnata al "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 21

P.G.: 203662 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Zipoli Alberto

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Malpighi, n. 11 - Villa Fiorita
Fabbricato : foglio 14 , particella 239

Descrizione dell'osservazione:

Opposizione all'esproprio di giardino condominiale privato per la realizzazione di verde pubblico. L'osservante chiede quindi di stralciare la previsione espropriativa sulla porzione di giardino condominiale.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 77 PG 204838 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, l'area in oggetto vedrà rimossa la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo e verrà assegnata al "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 22

P.G.: 203673 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Zipoli Simonetta Anna

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Malpighi, n. 11 - Villa Fiorita
Fabbricato : foglio 14 , particella 239

Descrizione dell'osservazione:

Opposizione all'esproprio di giardino condominiale privato per la realizzazione di verde pubblico. L'osservante chiede quindi di stralciare la previsione espropriativa sulla porzione di giardino condominiale.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 74 PG 204663 del 02/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, l'area in oggetto vedrà rimossa la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo e verrà assegnata al "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 23

P.G.: 203738 **del:** 31/10/2018

Presentata da: Pezzati Silvera Giovanna
Pezzati Mosella
Pezzati Iva Fedra

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via di Vergaio - Vergaio
Terreno : foglio 57 , particella 2233
- via di Vergaio, n. 61 - Vergaio
Fabbricato : foglio 57 , particella 1603
- via di Vergaio, n. 61 - Vergaio
Fabbricato : foglio 57 , particella 1604
- via di Vergaio, n. 61 - Vergaio
Fabbricato : foglio 57 , particella 600

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono che vengano stralciata dalla previsione di verde pubblico di progetto le particelle 1603, 1604 e 600 su cui ricadono porzioni di annessi e loro pertinenze, oltre all'intera particella 2233 utilizzata ad orti e foraggio.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 54 PG 203730 del 31/10/2018

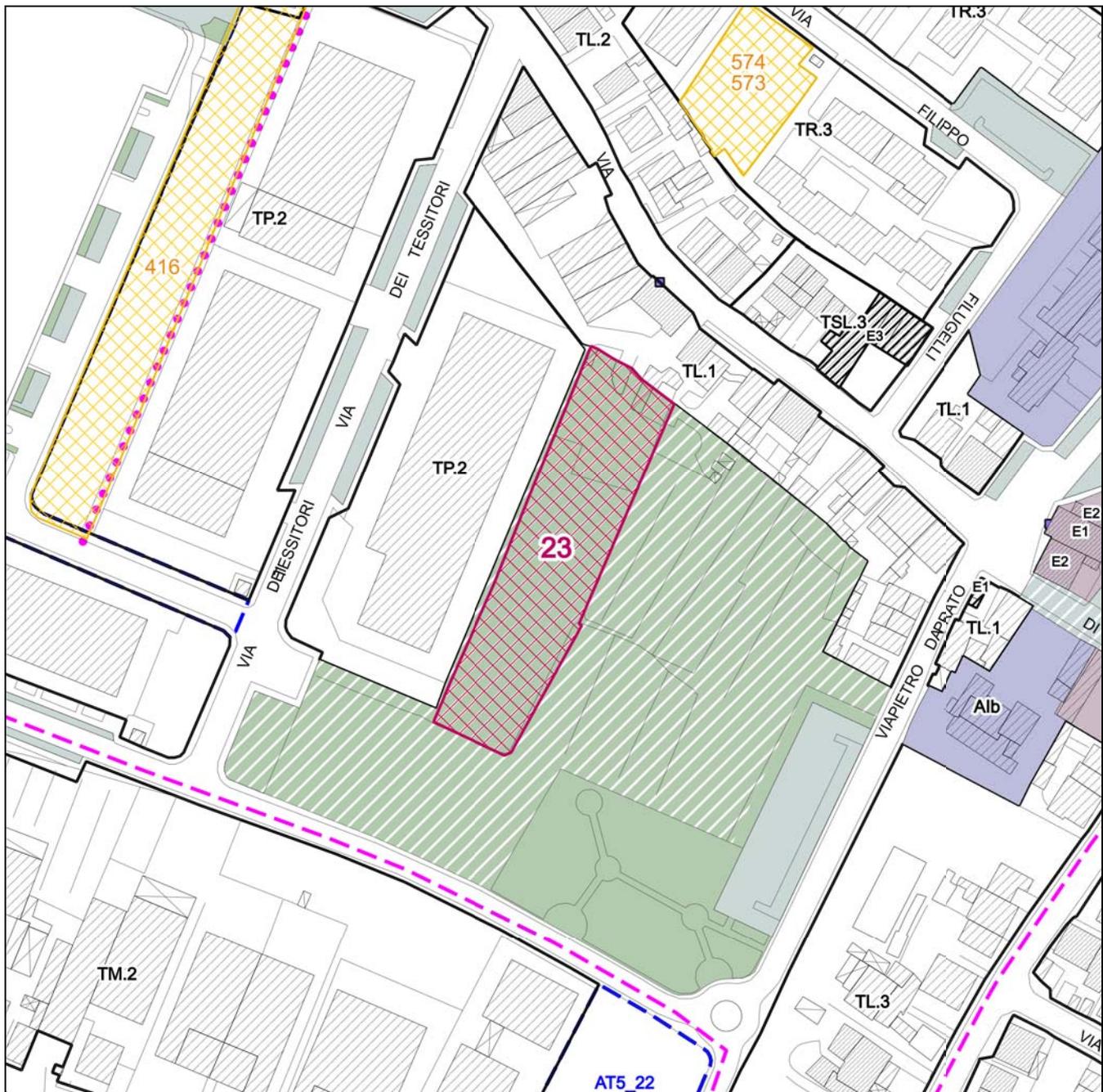
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile. Poiché si rileva che le particelle 1603, 1604 e 600 costituiscono effettivamente i resede delle abitazioni, l'area ad esse corrispondente sarà esclusa dalla previsione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" ed assegnata a "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile"; per quanto riguarda la particella 2233, invece, verrà mantenuta la destinazione indicata nella Disciplina dei Suoli, in quanto concorre alla dotazione di standard che il Piano Operativo ha individuato per la zona di Vergaio.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 24

P.G.: 204839 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Leone Pierfrancesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Cordoba d'Argentina, n. 6
Fabbricato : foglio 23 , particella 2670 , subalterno 504
- via Cordoba d'Argentina, n. 6 - Coiano
Fabbricato : foglio 23 , particella 3380 , subalterno 501

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede la modifica del perimetro della scheda di trasformazione AT5_05, al fine di stralciare da tale previsione gli immobili di proprietà in essa contenuti ed inserirli in un tessuto possibilmente residenziale in cui sia consentita la sostituzione edilizia con incremento del 40% della SUL esistente.

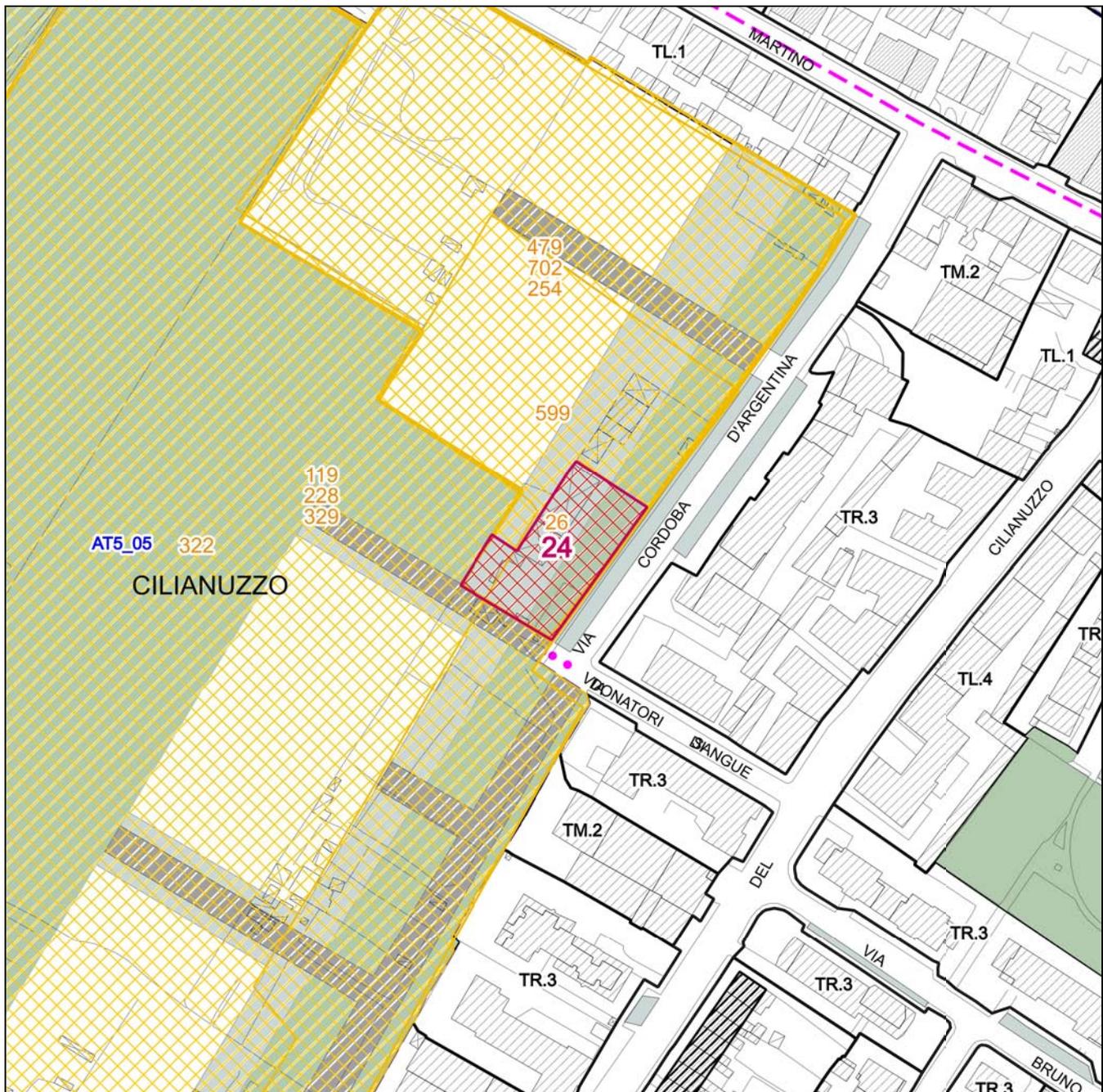
Controdeduzione tecnica:

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene l'osservazione non accoglibile. Lo stralcio degli immobili di proprietà, ricadenti nell'area di trasformazione AT5_05 Parco dei Ciliani ed il loro conseguente inserimento in un tessuto residenziale con possibilità di incremento del 40% di SUL risulta in contrasto con le strategie del Piano Operativo, che mirano al riassetto complessivo dell'area, con la finalità di realizzazione del parco attraverso le cessioni all'Amministrazione comunale.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 25

P.G.: 204851 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Leone Pierfrancesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via del Bisenzio, n. 13
Fabbricato : foglio 37 , particella 90 , subalterno 501
- Via del Bisenzio, n. 13 - Prato
Fabbricato : foglio 37 , particella 90 , subalterno 503

Descrizione dell'osservazione:

Le due unità immobiliari direzionali fanno parte di un più ampio fabbricato costruito tra la piazza Ciardi e la ferrovia sul quale, nel corso degli anni, sono stati effettuati interventi edilizi con modifiche interne.

L'osservante chiede pertanto di modificare il grado di tutela E3 per il fabbricato.

Controdeduzione tecnica:

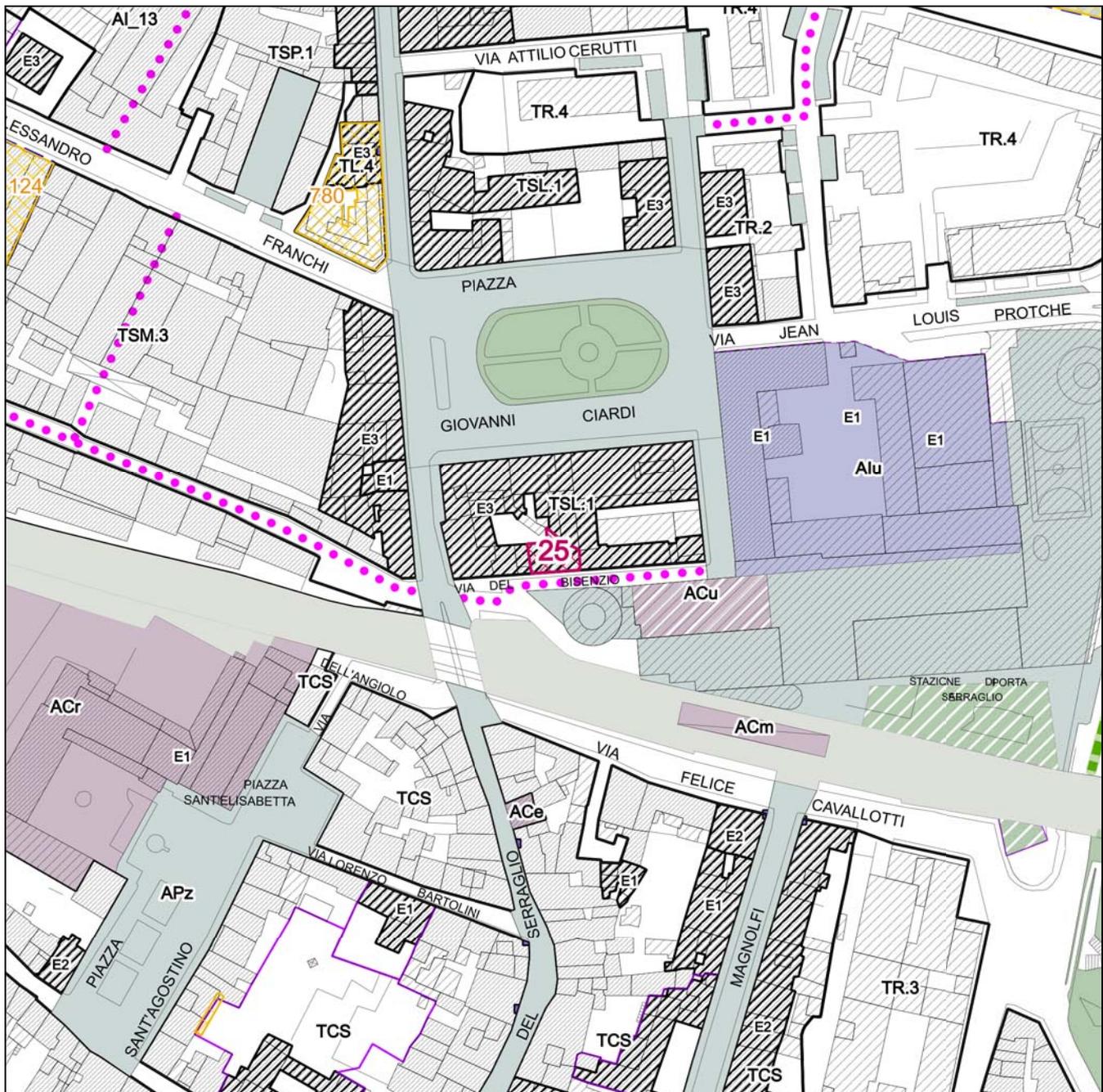
Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore storico-testimoniale e persegue l'obiettivo di conservare il rapporto storicizzato dell'aggregato storico. Nel caso specifico sebbene non tutti i singoli edifici presentino particolari valori architettonici, il tessuto è ancora ben conservato e leggibile, per tali motivi il PO riconosce e tutela il valore storico testimoniale dell'intero isolato attorno a Piazza Ciardi.

L'osservazione è pertanto non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 26

P.G.: 204858 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Leone Pierfrancesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Cordoba D'Argentina , n. 6
Fabbricato : foglio 23 , particella 2670 , subalterno 504

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica all'osservazione n. 24, PG 204839 del 05.11.2018 alla quale si rimanda totalmente per la sintesi.

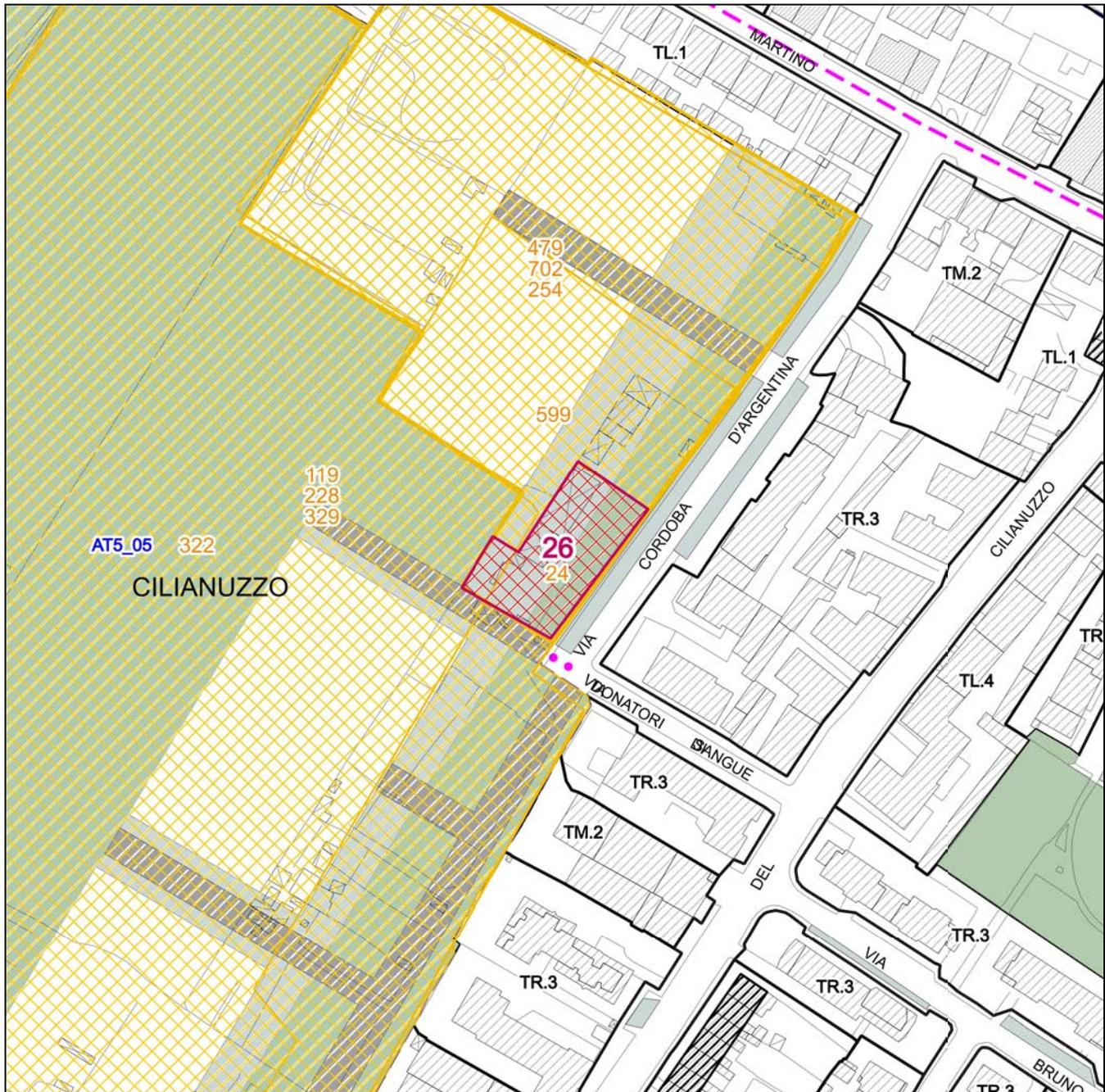
Controdeduzione tecnica:

L'osservazione è identica all'osservazione n. 24, PG 204839 del 05.11.2018 alla quale si rimanda totalmente per la controdeduzione.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 27

P.G.: 204869 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via dei Caselli, n. 63 - Prato
Terreno : foglio 86 , particella 1867
- Via dei Caselli, n. 63
Terreno : foglio 86 , particella 1868

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che venga ridisegnato il perimetro del tessuto urbano TR.3 in quanto così definito taglia il resede di proprietà.

Controdeduzione tecnica:

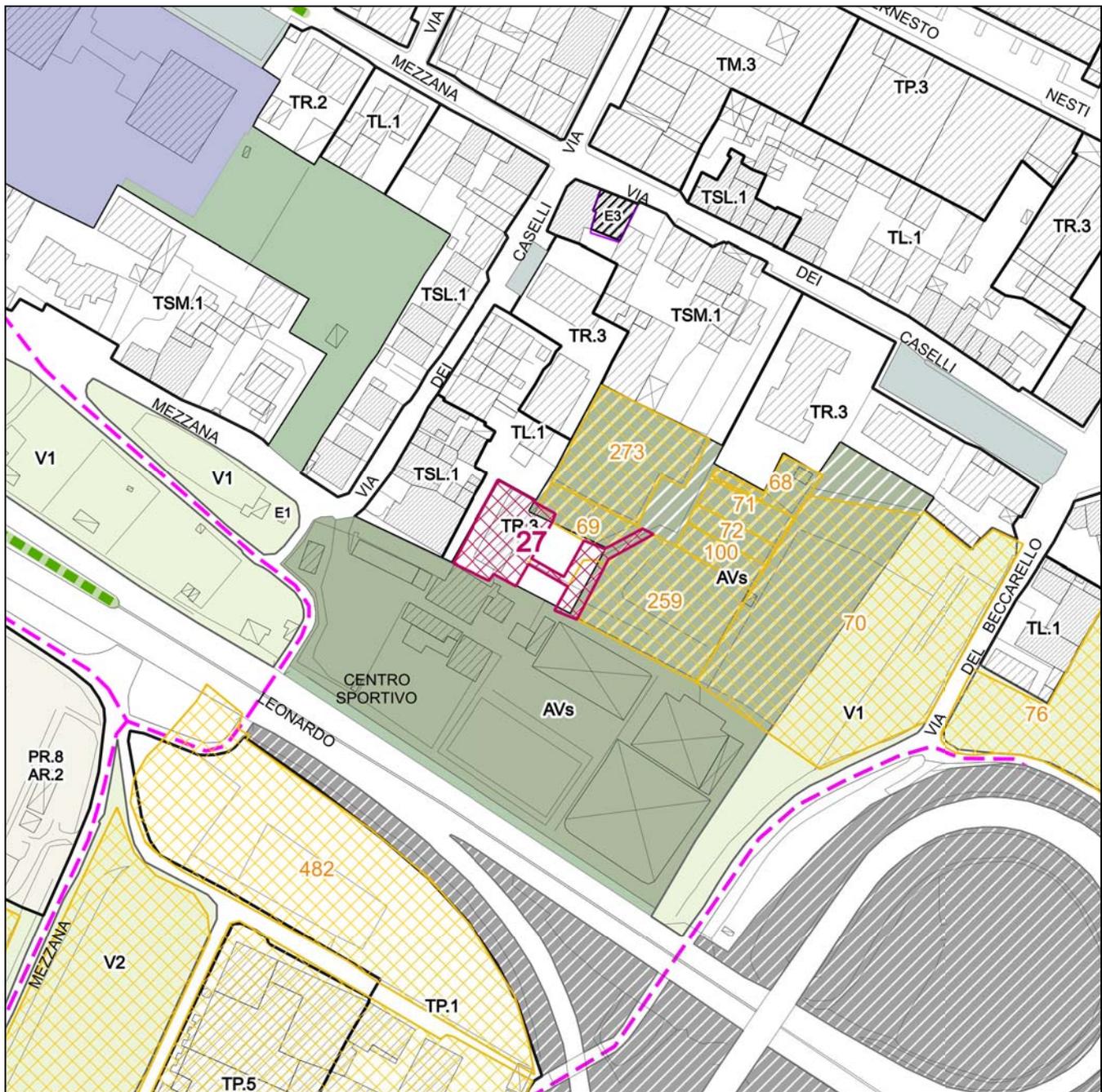
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che è stato erroneamente indicato il foglio catastale n. 63 al posto del n. 86 e si ritiene che il tessuto attribuito dal Piano Operativo sia correttamente rappresentato rispetto allo stato dei luoghi.

Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 28

P.G.: 204879 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Cecchi Renato

In qualità di: Legale rappresentante della società Spring Immobiliare srl

Individuazione aree:

- Via Galcianese/via Traversa Pistoiese - San Paolo
Fabbricato : foglio 59 , particella 1552 , subalterno 501
- Via Galcianese/via Traversa Pistoiese - San Paolo
Fabbricato : foglio 59 , particella 1552 , subalterno 503
- Via Galcianese, n. 93/V, 99/1 - San Paolo
Fabbricato : foglio 59 , particella 1552 , subalterno 500
- Via Arezzo, n. 35 - San Paolo
Fabbricato : foglio 59 , particella 541 , subalterno 502

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda i complessi edilizi ricadenti nel tessuto TP.4.

L'osservante chiede:

- 1 - la modifica al Piano delle funzioni, di cui all'art. 154 delle NTA, per consentire nell'UTOE 4b l'inserimento della funzione "CI" Commercio all'ingrosso e depositi, come consentito nel Regolamento Urbanistico vigente;
- 2 - la modifica all'art. 26 delle monetizzazioni, prevedendo nelle urbanizzazioni contemporanee dei tessuti monofunzionali la possibilità di monetizzare al 100% gli standard dovuti, in analogia a quanto previsto nell'Utoe 4a. Tale richiesta è dettata dal fatto che sono stati ceduti all'Amministrazione Comunale quasi la totalità delle aree disponibili per parcheggio privato di uso pubblico nei precedenti cambi d'uso da produttivo a direzionale (P.E. 546/2011 e P.E. 2250/2015).

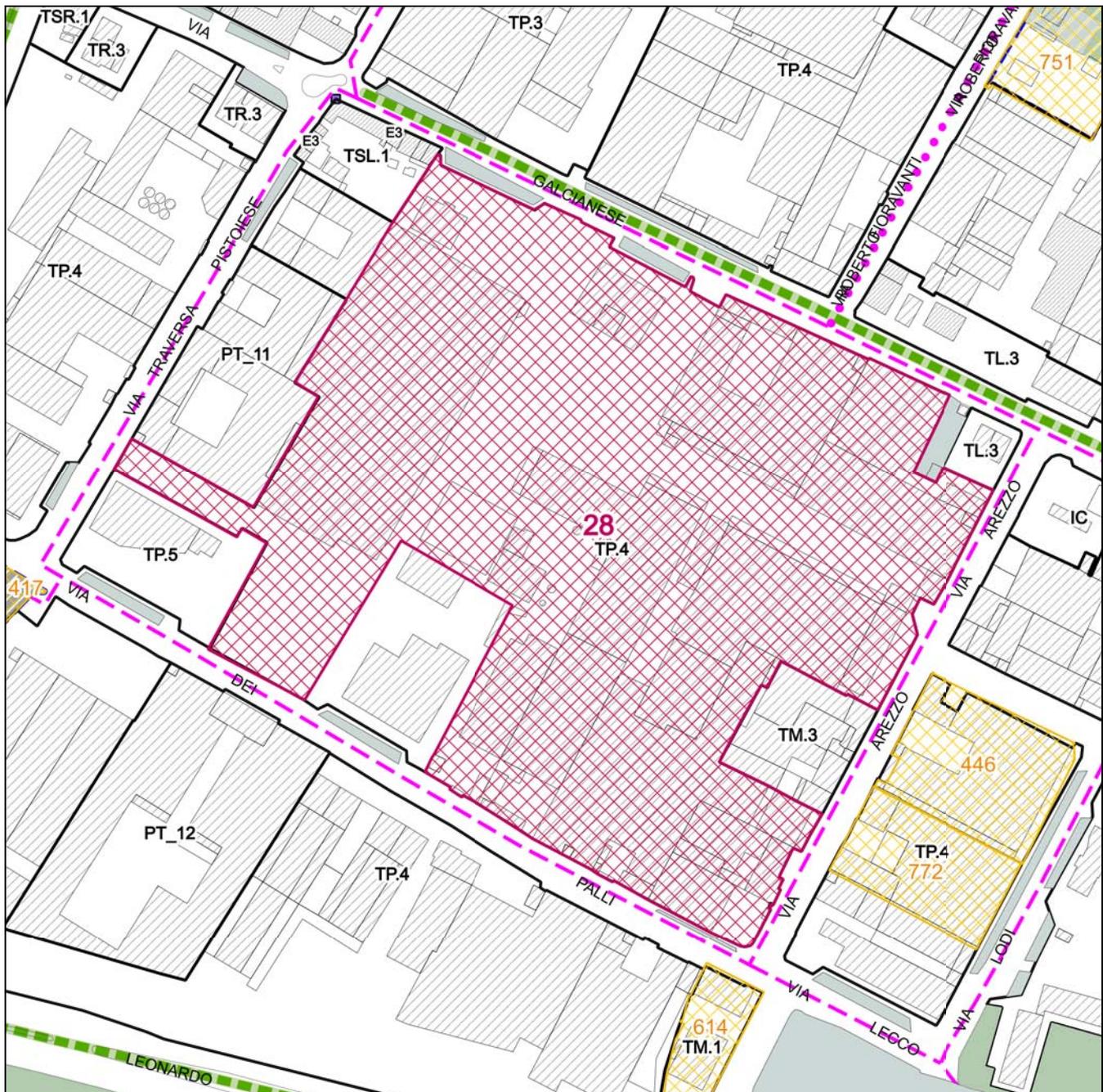
Controdeduzione tecnica:

- 1 - Non si ritiene accoglibile la proposta in quanto in contrasto con gli obiettivi di rigenerazione urbana del Piano per l'UTOE 4b.
- 2- Il Piano ha già concesso la facoltà, in determinati casi, di monetizzazione degli standard. Ulteriori esclusioni o monetizzazioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano: pertanto appare meritevole di conferma la disciplina adottata, l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 29

P.G.: 204892 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Biagiotti Leonardo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Bologna, n. 55 - Prato
Fabbricato : foglio 36 , particella 294

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante chiede la possibilità di interventi di ristrutturazione e frazionamento con inserimento di corpo scala aggettante per l'edificio residenziale unifamiliare.

Il villino, costruito intorno ai primi del Novecento, presenta elementi decorativi e caratteristiche architettoniche sia interne che esterne tipiche del periodo e da conservare; la soluzione progettuale di ristrutturazione e frazionamento allegata all'osservazione peraltro ha già ricevuto un parere negativo anche da parte della CETU (PREV 24/2018).

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato l'edificio attribuendogli valore storico-testimoniale. Deve essere pertanto garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari: l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 30

P.G.: 204906 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Bartoletti Andrea

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Domenico Zipoli, n. 42 - San Paolo
Fabbricato : foglio 44 , particella 687 , subalterno 2

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione tratta di un capannone artigianale in via Zipoli, su fronte strada, soggetto ad esproprio per la realizzazione di verde pubblico.

L'osservante chiede:

- 1 - che la previsione a verde pubblico venga stralciata, in quanto non sarebbero stati considerati alcuni aspetti:
 - demolizione e bonifica economicamente insostenibile;
 - presenza di attività in essere con contratti di locazione da dover riallocare;
 - indennità dovuta dall'Amministrazione comunale ai proprietari a partire dall'approvazione del Piano Operativo prevista dagli artt.38 e 39 del D.P.R. 327/2001;
 - perdita del livello occupazionale;
 - previsione lesiva secondo il principio perequativo rispetto alle proprietà adiacenti non soggette ad esproprio;
 - 2 - che venga tolta la previsione espropriativa;
- OPPURE
- 3 - che, in alternativa, l'area di proprietà venga inserita nel tessuto TSP.1.

E' stata presentata anche osservazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio n°53 P.G. 203636 del 31/10/2018

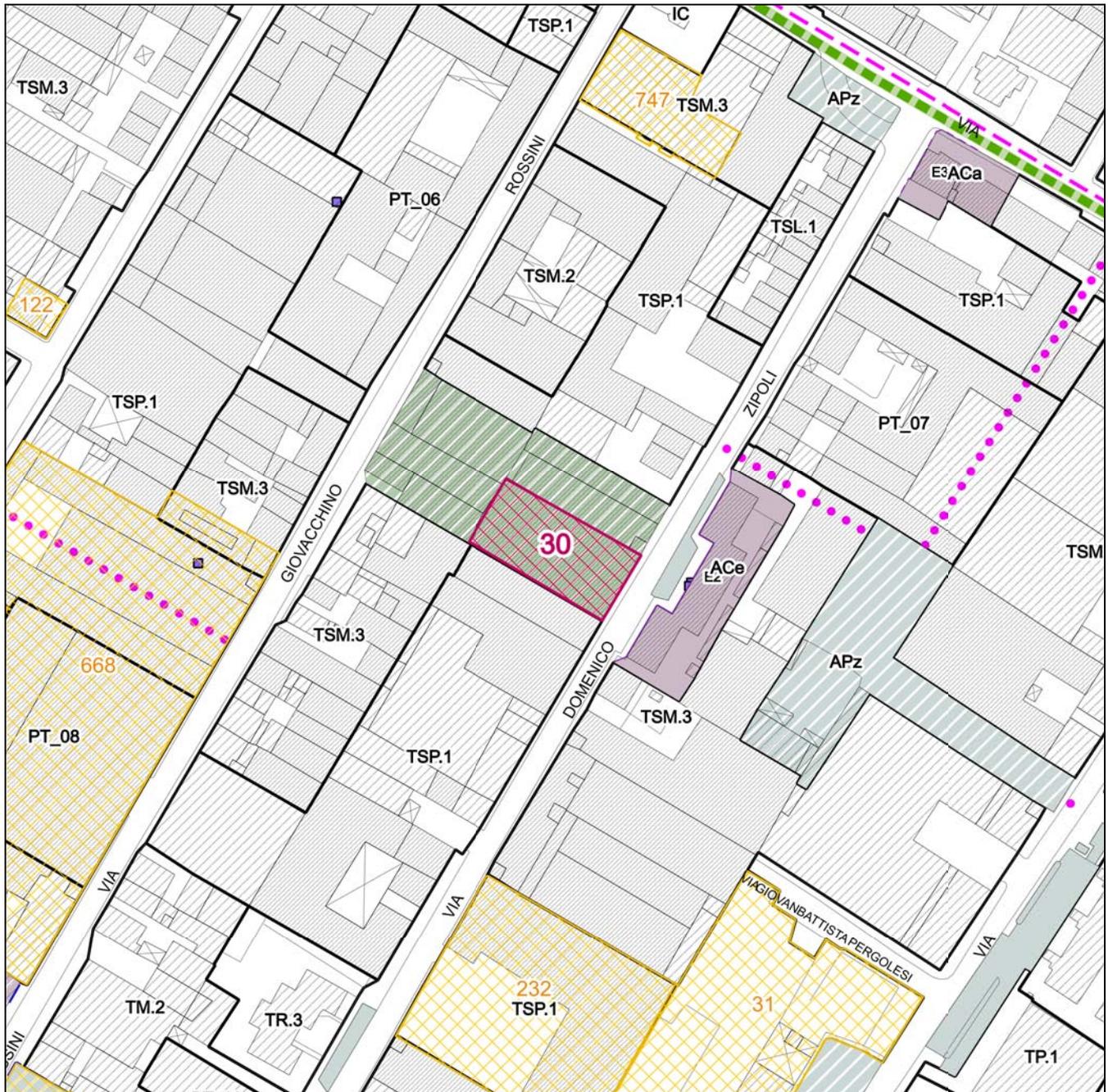
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene accoglibile l'osservazione e, pertanto, la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo verrà rimossa e verrà assegnata la destinazione "TSP.1 - Tessuto Storico Produttivo, industriale-artigianale storico" all'intero ambito.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 31

P.G.: 205095 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Pergolesi, n. 15 - San Paolo
Fabbricato : foglio 44 , particella 952

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che sia rettificata la linea di perimetrazione del tessuto TP.4 lungo via Giovan Battista Pergolesi, in prossimità dell'accesso ai fabbricati produttivi. L'arretramento visibile del vestibolo infatti è dovuto all'installazione del cancello di ingresso.

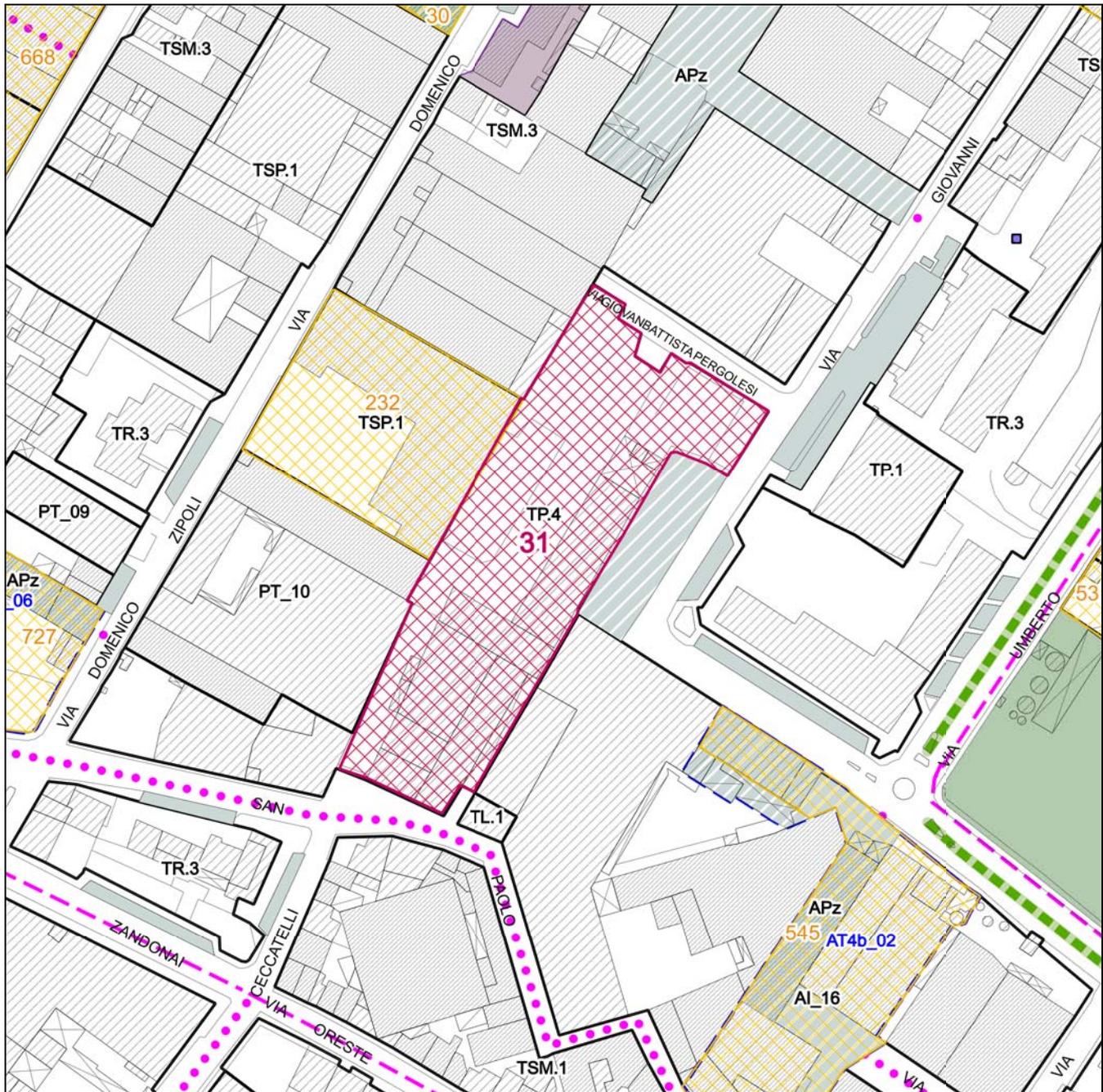
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, l'Ufficio ritiene l'osservazione accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 32

P.G.: 205160 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Bessi Maurizio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- **Terreno** : foglio 55 , particella 20
- **Terreno** : foglio 55 , particella 785
- **Terreno** : foglio 55 , particella 789
- **Terreno** : foglio 55 , particella 796
- **Terreno** : foglio 56 , particella 1
- **Terreno** : foglio 56 , particella 1458
- **Terreno** : foglio 56 , particella 158
- **Terreno** : foglio 56 , particella 2
- **Terreno** : foglio 56 , particella 3
- **Terreno** : foglio 56 , particella 351
- **Terreno** : foglio 56 , particella 4
- **Terreno** : foglio 56 , particella 51
- **Terreno** : foglio 56 , particella 59

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che dall'area venga eliminata la previsione di Impianto di Smaltimento di rifiuti non pericolosi Actr come già chiesto e motivato con Osservazione alla Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 25/06/2015 PG 2015/0117956 per la Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico (allegata alla presente Osservazione).

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Operativo ha confermato la previsione già oggetto delle "Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per individuazione area da destinare ad impianti di trattamento rifiuti inerti" (D.C.C. n°3/2016) in quanto facenti seguito alla firma di un protocollo di intesa tra Prefettura, Provincia di Prato e Comune di Prato, per assicurare i livelli occupazionali nel settore industriale relativo al trattamento degli inerti nel Comune di Prato ed al relativo Accordo di Pianificazione tra gli Enti coinvolti.

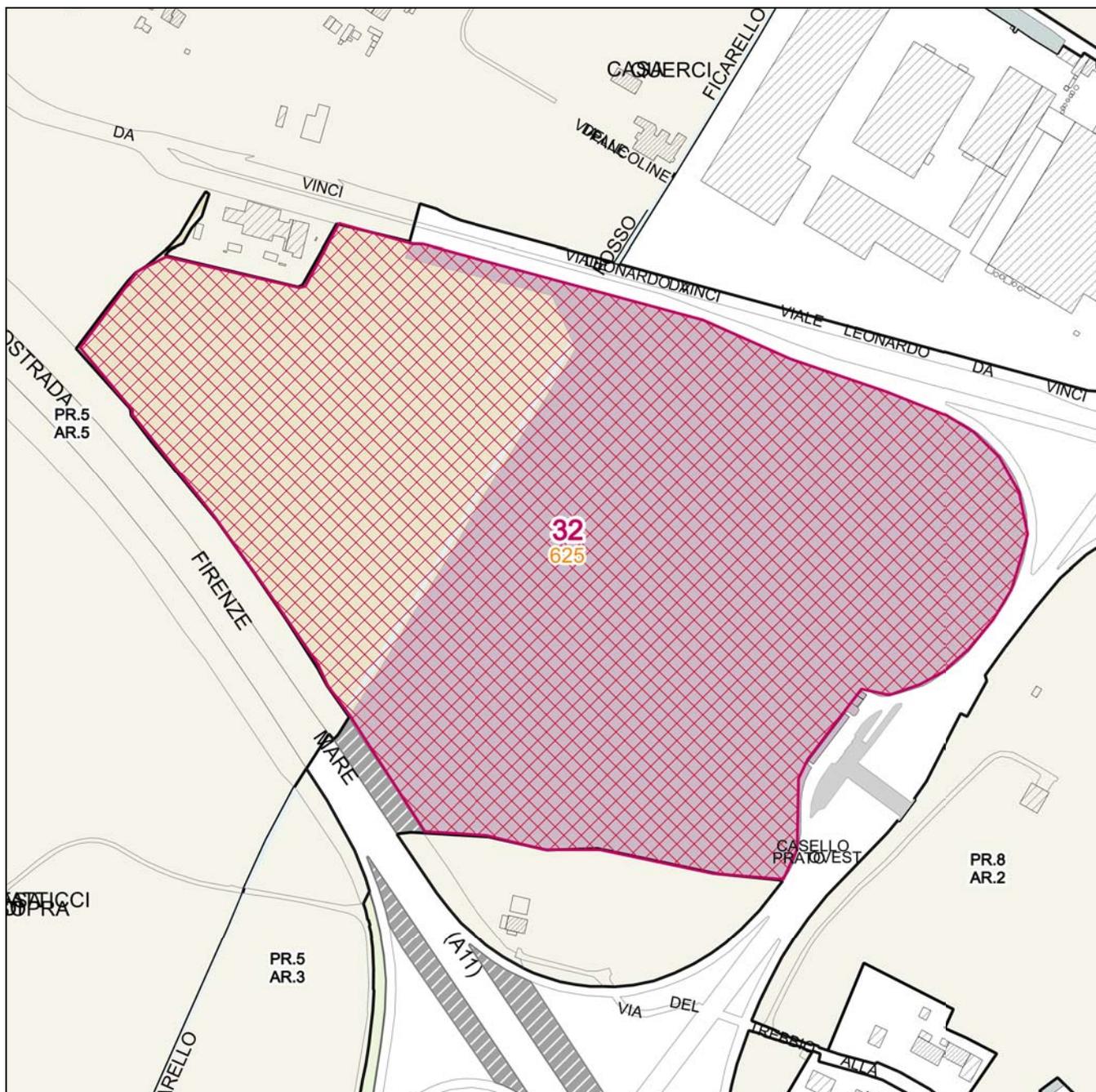
In quella sede sono già state effettuate le verifiche ambientali, idrauliche e paesaggistiche necessarie per il procedimento urbanistico, e sono state date le indicazioni e le condizioni per l'attuazione di dette previsioni a cui dovrà riferirsi lo strumento urbanistico attuativo conseguente.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 33

P.G.: 205494 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Antonelli Roberto

In qualità di: Legale rappresentante della società Antonelli Costruzioni Srl

Individuazione aree:

- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 117
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 119
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 230
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 240
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 241
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 48
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 49
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 51
- Via Cantagallo, n. 120 - Figline
Terreno : foglio 7 , particella 52
- **Terreno** : foglio 7 , particella 118

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di estendere il tessuto TP.4 a tutta l'area, funzionale all'attività artigianale, nonché alle sue pertinenze (magazzino e piazzali), motivando che l'inserimento della zona dell'ex cava Ciompa in area agricola (PR. 2, AR. 8) ne limita l'attività artigianale e risulta in contrasto con lo stato dei luoghi, storicamente ed attualmente occupati dai suoi beni strumentali.

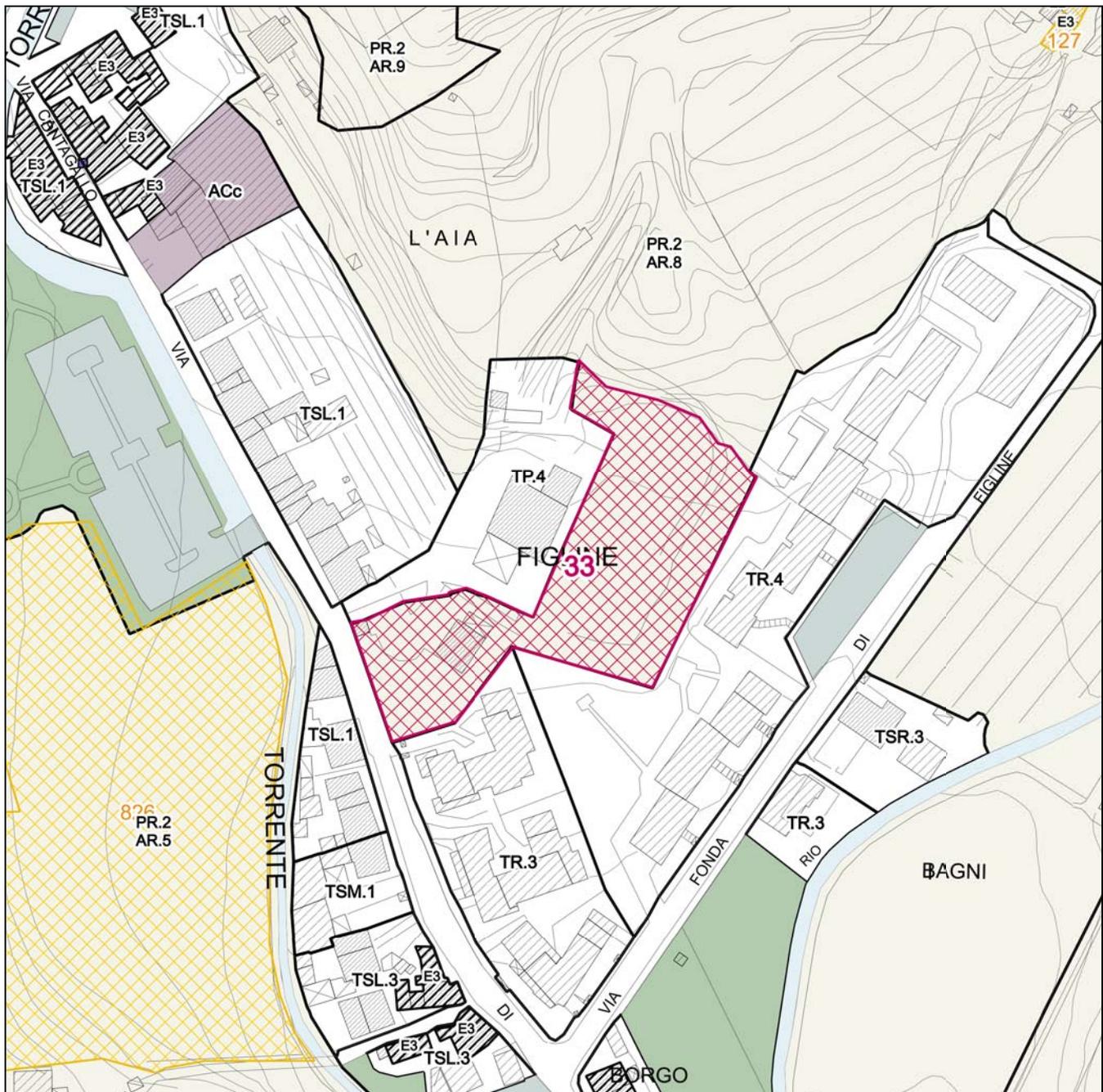
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta riguarda la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo. Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 34

P.G.: 205513 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Pecchioli Alberto

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via delle Fonti, n. 193 - Prato
Fabbricato : foglio 63 , particella 1864

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede il cambio di identificazione del tessuto da TR.3 a TR.2, in quanto la classificazione effettuata dal Piano risulta in contrasto con la tipologia edilizia del fabbricato ovvero villino isolato.

Controdeduzione tecnica:

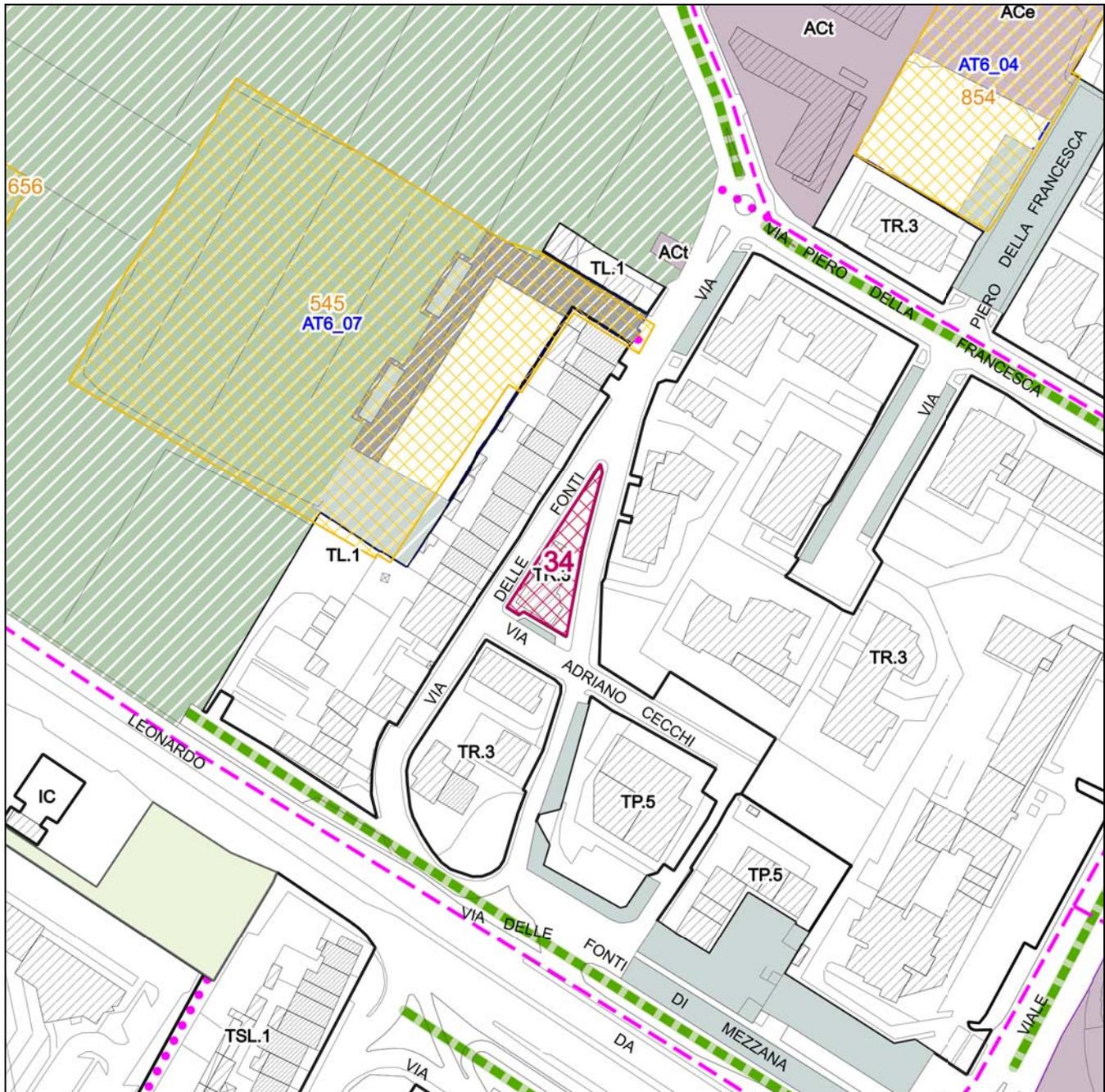
Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi. L'area oggetto dell'osservazione infatti è stata inserita in "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive", caratterizzato da blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate, mentre il tessuto richiesto, "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine", comprende le tipologie quali ville, villini e piccole palazzine, non assimilabili agli immobili insistenti sul tessuto individuato.

Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 35

P.G.: 205897 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Bartoletti Andrea

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Viaccia a Narnali, n. 116 - Viaccia
Fabbricato : foglio 30 , particella 1653 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto il resede di un terratetto su due livelli inserito in area soggetta ad esproprio per verde pubblico di fianco alla nuova viabilità in previsione.

L'osservante chiede che venga modificato il perimetro del verde pubblico, attestandolo lungo i limiti della particella 1653 del foglio 30 per evitare che la proprietà sia costretta a spostare in altra sede il sistema di smaltimento liquami attualmente presente nel resede del terratetto ed evitare all'Amministrazione comunale l'aggravio dell'indennità di cui agli artt. 38 e 39 del Testo Unico espropri 327/2001.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" prevista dal Piano Operativo sarà rimossa dal resede del fabbricato in oggetto, che sarà assegnato al "TSR.1 - Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 36

P.G.: 206086 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Puggelli Patrizio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA SABATELL - MACROLOTTO 2
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 619

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede la correzione cartografica di un'area che riguarda il PdL del Macrolotto 2, nello specifico la rimozione dalla previsione AV dalla parte edificabile, come previsto dal PdL stesso (in allegato).

Controdeduzione tecnica:

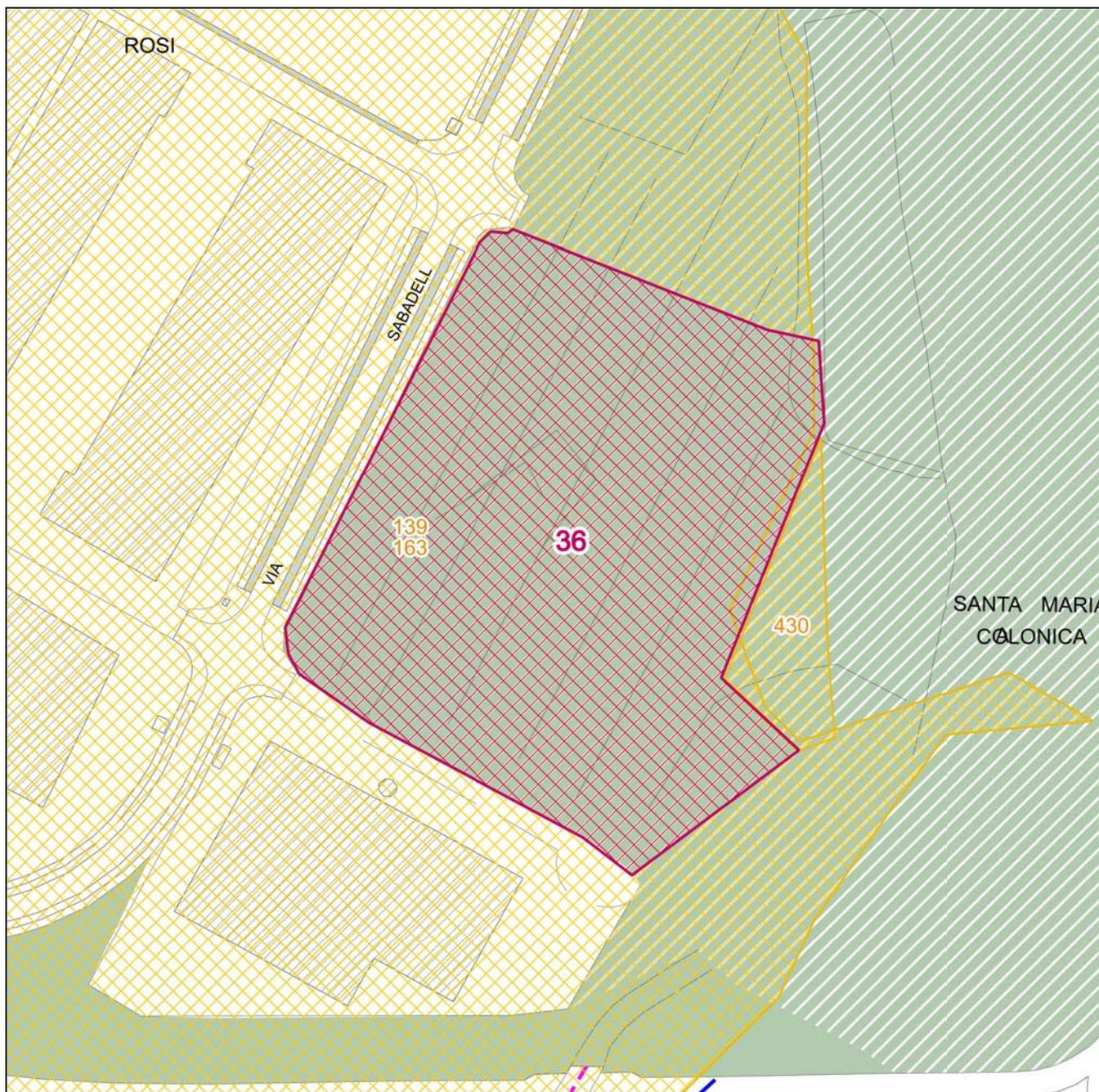
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si rileva un errore nella rappresentazione delle aree fondiarie della lottizzazione; pertanto si ritiene di procedere alla correzione della cartografia interessata dal piano di lottizzazione Macrolotto 2, riallineando le stesse ai contenuti delle tavole di Piano approvate con D.C.C. n.58/2017, in particolare con riferimento alla corretta perimetrazione ed alla individuazione degli standard pubblici, oltre che delle aree soggette all'edificabilità privata.

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 37

P.G.: 206091 **del:** 05/11/2018

Presentata da: Puggelli Patrizio Raffaello

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Berlinguer - Macrolotto II

Descrizione dell'osservazione:

La presente osservazione risulta identica alla n. 558 - P.G. 224694 - del 03/12/2018.

L'osservante richiede la correzione cartografica di un'area riguardante il PdL del Macrolotto 2, in particolare inserendo la strada che s'innesta a nord della rotonda di Viale Berlinguer, nei pressi di via Bruges (rappresentata in allegato).

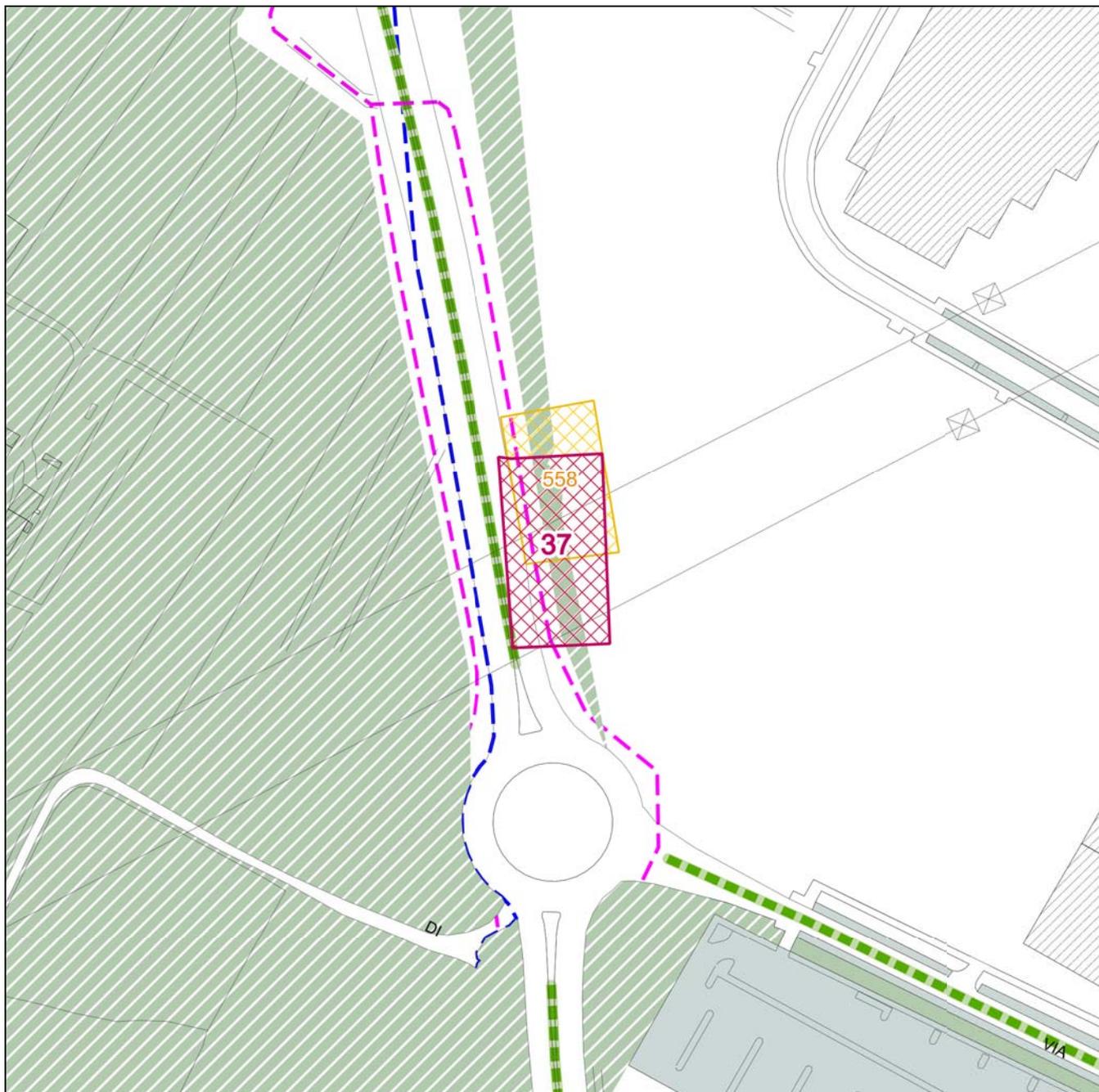
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la viabilità in oggetto risulta rappresentata alla tavola 2.2 del Piano di Lottizzazione citato; perciò verrà correttamente inserita nella Disciplina dei Suoli la strada che s'innesta a nord della rotonda di Viale Berlinguer, nei pressi di via Bruges. L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 38

P.G.: 206467 **del:** 06/11/2018

Presentata da: Gabellini Francesca

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Sant'Orsola, n. 19
Fabbricato : foglio 48 , particella 391
- Via Sant'Orsola, n. 19
Fabbricato : foglio 48 , particella 392

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda l'edificio di proprietà dell'AVIS sul quale verrà insediato un progetto denominato "Prama", ovvero un centro ludico motorio per ragazzi con disabilità, come indicato nel PARU n.1 PG n. 230 del 02/01/2018. Poiché l'intervento si qualifica come servizio di natura sportiva, educativa, culturale e sociale, si richiede di modificare la destinazione da ACa ad ACc e di riperimetrare l'area come concordato con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Prato, al fine di consentire l'accesso carrabile da via Sant'Orsola, nel momento in cui il nuovo parco verrà realizzato.

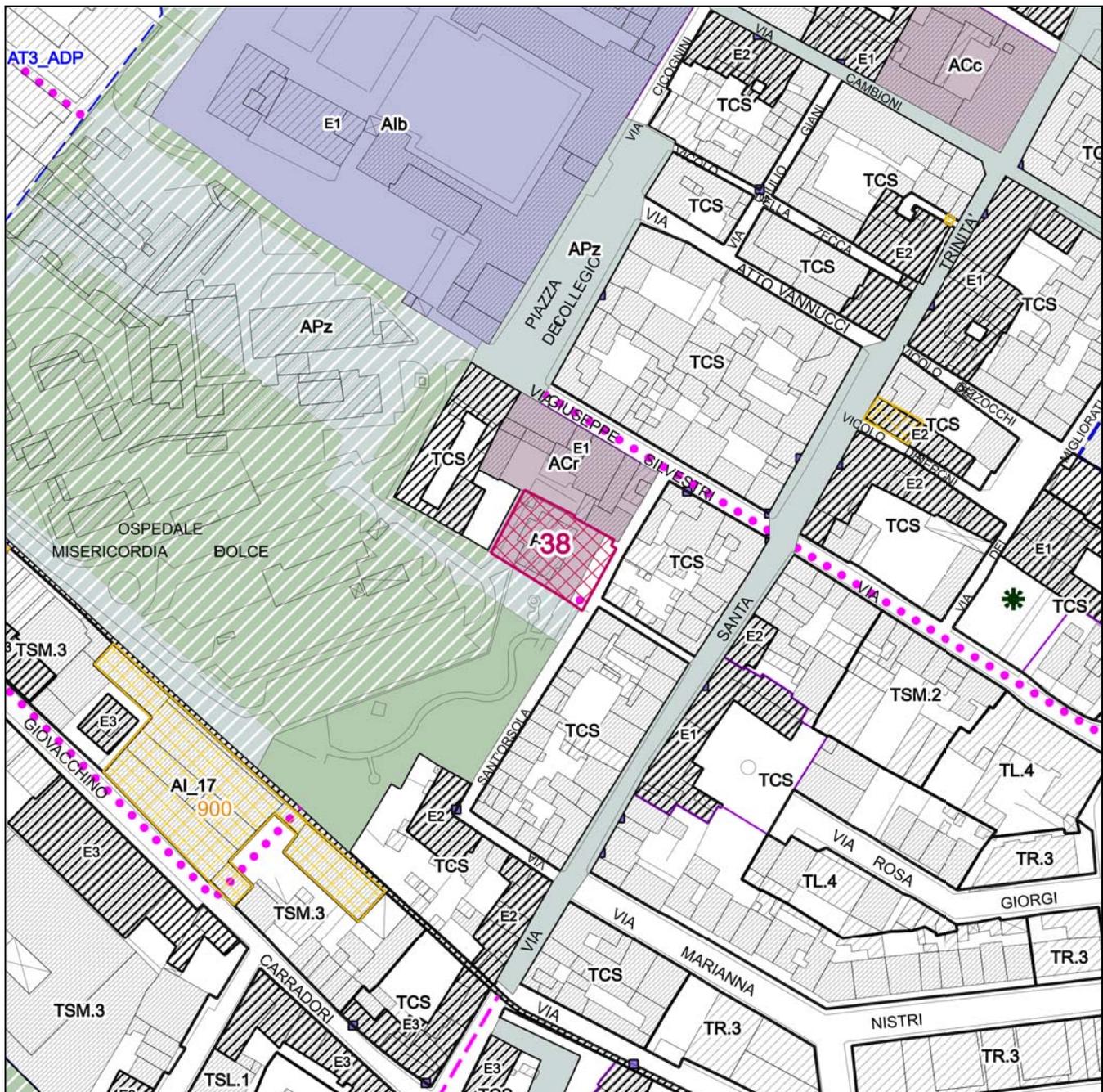
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche anche con i servizi competenti, si ritiene l'osservazione accoglibile. Pertanto, lo standard attualmente riportato nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo sarà modificato in "ACc - servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati" e la perimetrazione sarà rettificata.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 39

P.G.: 207641 **del:** 08/11/2018

Presentata da: Cifone Maurizio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Traversa di via della Rugea, n. 30
Fabbricato : foglio 99 , particella 16 , subalterno 4
- Traversa di via della Rugea, n. 32
Fabbricato : foglio 99 , particella 16 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 99 , particella 16 , subalterno 502
- **Fabbricato** : foglio 99 , particella 16 , subalterno 504

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico incaricato chiede il declassamento dell'edificio, ricadente in PR7-AR3, da E2 ad E3 (scheda 8_71) a seguito di intervento effettuato con SCIA PG 999920 del 09.06.2017 che ne ha in parte modificato i caratteri esteriori e distributivi successivamente alla schedatura effettuata nel report.

L'edificio è stato pesantemente ristrutturato ed ha perso nel corso dei recenti lavori parte dei caratteri originari.

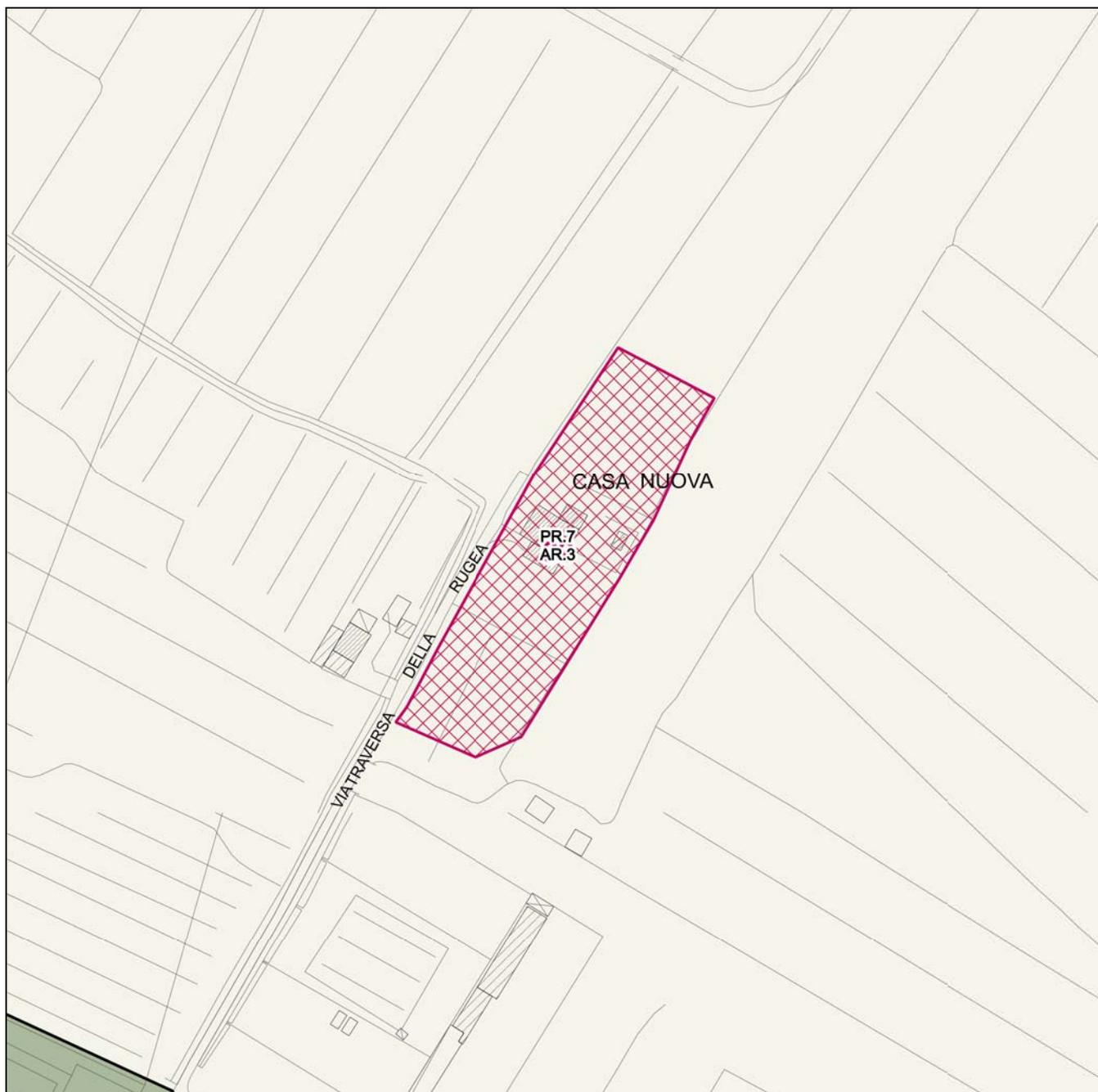
Controdeduzione tecnica:

L'edificio, nel corso dei recenti lavori di ristrutturazione, ha perso parte dei caratteri originari. Preso atto di quanto sopra, si ritiene accoglibile un declassamento da E2 a E3.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 40

P.G.: 209896 **del:** 12/11/2018

Presentata da: Morganti Andrea

In qualità di: Proprietario dell'immobile

Individuazione aree:

- Via Castagnoli, n. 1
Fabbricato : foglio 44 , particella 414 , subalterno 6
- Via Castagnoli, n. 11
Fabbricato : foglio 44 , particella 1895
- Via Caastagnoli , n. 13
Fabbricato : foglio 44 , particella 433 , subalterno 1

Descrizione dell'osservazione:

L'immobile oggetto dell'osservazione ricade in tessuto TSM.2, l'osservante richiede:

- 1 - che la disciplina di cui al punto A3 dell'art. 71 delle NTA venga estesa anche all'art. 70, per attuare quanto inserito nel contributo, inviato con P.G. 0066517 del 10/04/2018, nel quale veniva proposta la trasformazione di un complesso industriale al fine di poter accogliere attività di servizio privato di interesse pubblico con vocazione sanitaria ed assistenziale;
- 2 - che sia consentito per la trasformazione del complesso un incentivo in termini di SUL del 20% in aggiunta all'esistente.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene:

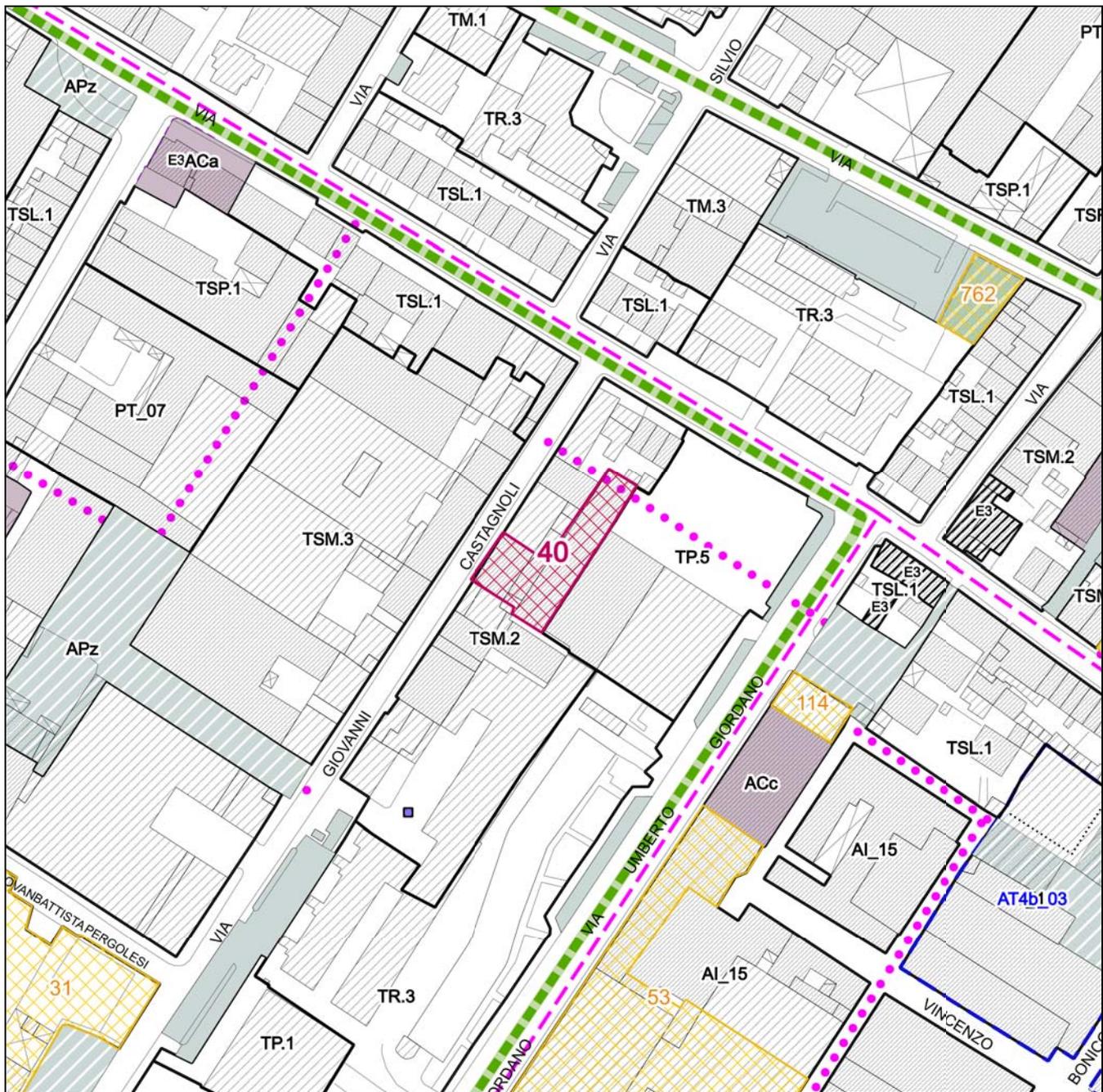
- 1 - accoglibile la proposta di trasformazione di un complesso industriale, al fine di poter accogliere attività di servizio privato di interesse pubblico: pertanto verrà modificato l'art. 70 comma 2 punto A.3;
- 2 - non accoglibile la richiesta avanzata nell'osservazione in quanto risulta non adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori; nei tessuti "TSM", si ammettono interventi anche complessi e non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità ampliamento per non aggravare situazioni spesso già sature.

L'osservazione pertanto risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 41

P.G.: 210691 **del:** 13/11/2018

Presentata da: Pietruschi Claudio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via di Galceti, n. 101
Fabbricato : foglio 22 , particella 3 , subalterno 10
- **Fabbricato** : foglio 22 , particella 3 , subalterno 9

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osserva relativamente ad un edificio dalla destinazione commerciale che ricade in PR.1 - AR.5. e che ha una destinazione d'uso diversa da quella agricola, pur trovandosi in territorio rurale.

Si chiede che le addizioni volumetriche del 20% della SUL, presenti nell'art. 99 delle NTA per le residenze, siano estese anche alle destinazioni commerciali.

Controdeduzione tecnica:

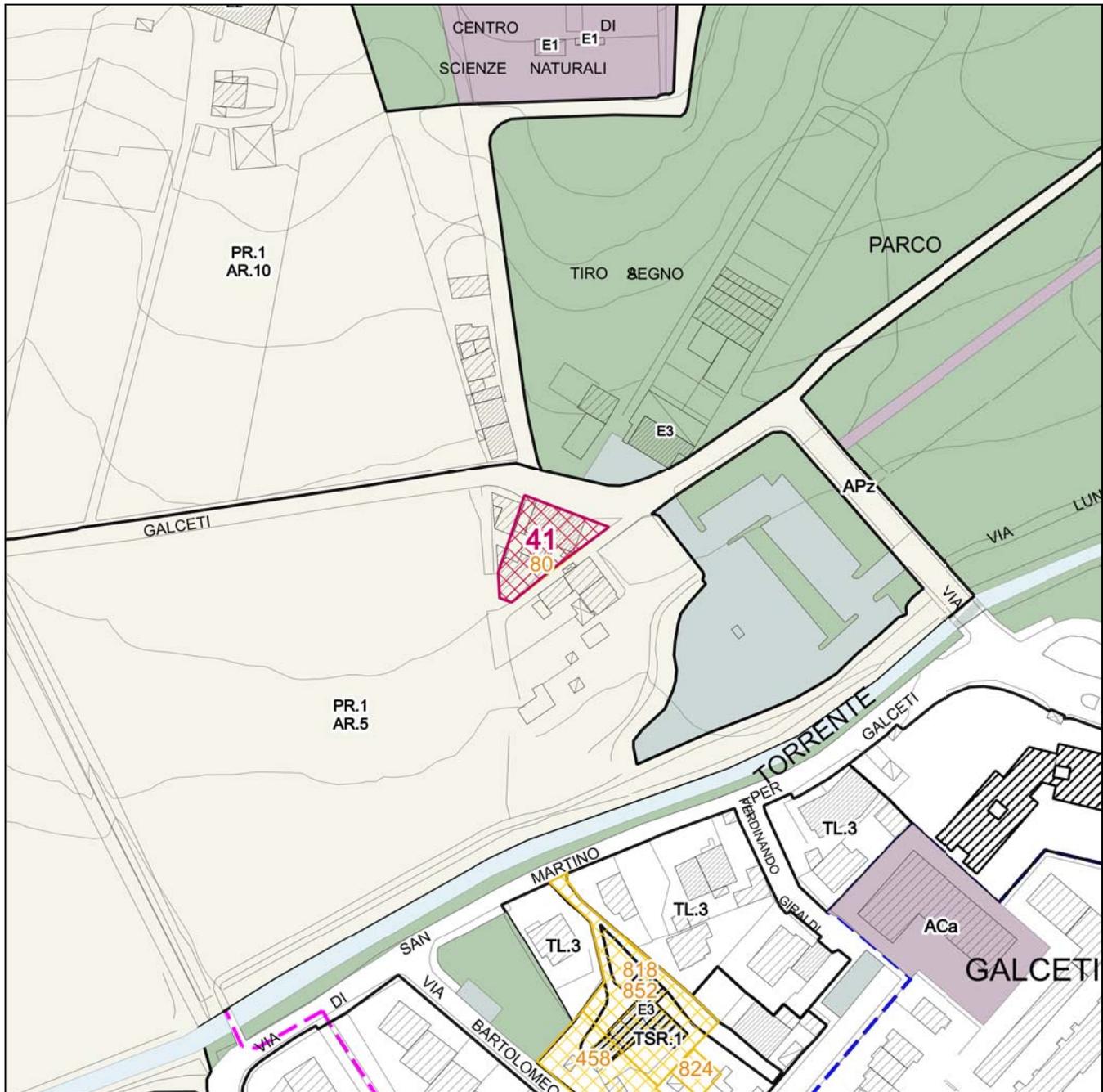
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che:

- si ritiene compatibile la possibilità di ampliare i fabbricati già a destinazione commerciale per una SUL, in addizione volumetrica, pari al 20%, fino ad un massimo aggiuntivo di 70 mq, come ammesso per la destinazione residenziale. L'osservazione risulta accoglibile e gli interventi di cui all'art. 99, come modificati, saranno ammessi in ogni Ambito Rurale di cui agli artt. dal 104 al 114 delle NTA.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 42

P.G.: 211022 **del:** 13/11/2018

Presentata da: Rainone Anna

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- BLIGNY - MALISETI
Terreno : foglio 31 , particella 976

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante fa richiesta di inserimento nell'Art. 72 delle NTA - tessuto TL.2 - della possibilità di edificare i lotti ancora liberi, in similitudine a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico precedente, dal momento che per questo lotto è stato richiesto un Parere di Massima che ha avuto esito positivo relativamente alla possibilità di edificare ai sensi dell'Art. 24 co. 2 punto e5 del RU.

Controdeduzione tecnica:

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e modalità di seguito indicate.

NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

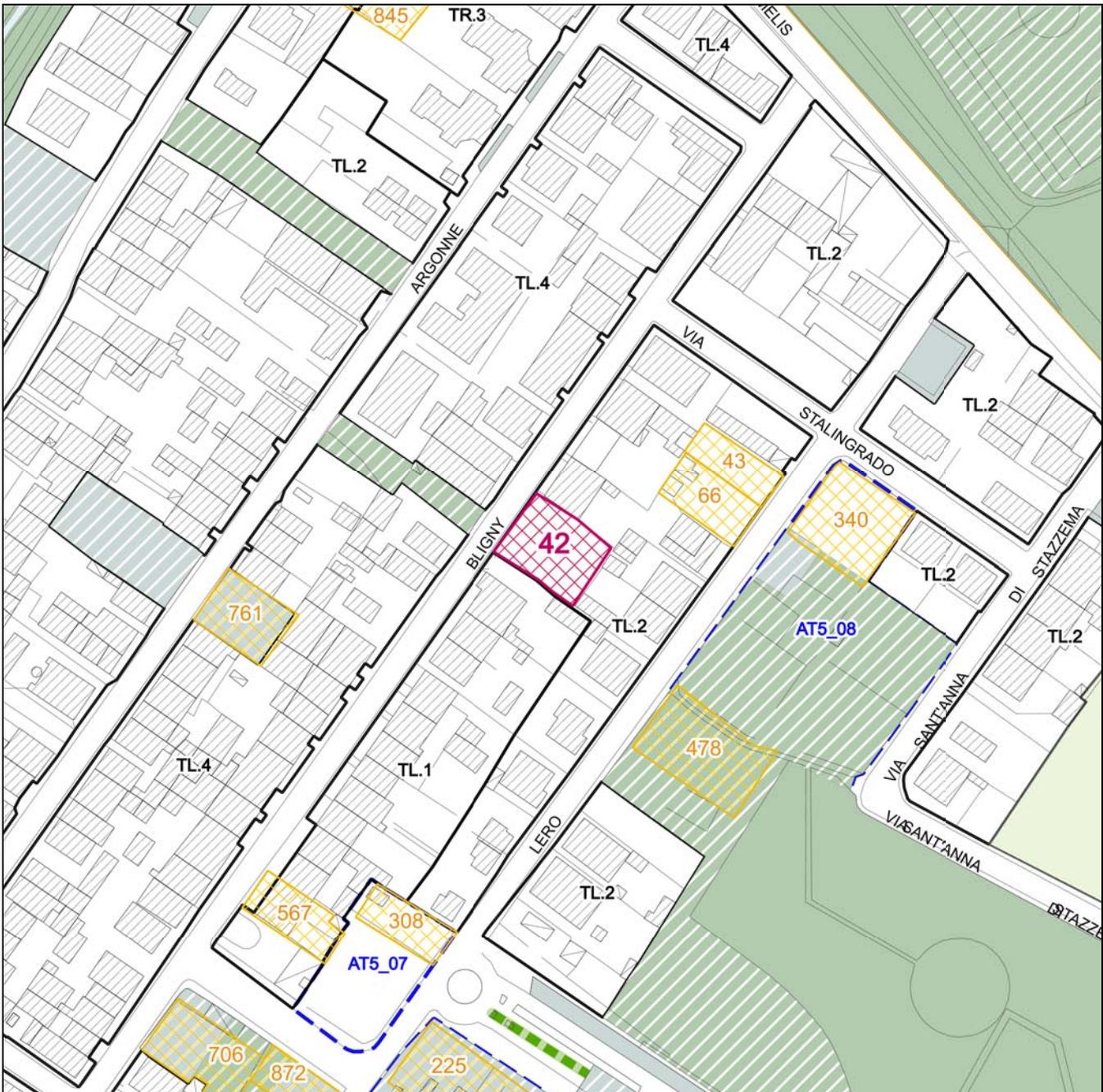
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latistanti,
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latistanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione è pertanto accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 43

P.G.: 211036 **del:** 13/11/2018

Presentata da: Lapolla Michele

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un lotto inedito situato in zona il Guado in fregio a via Isola di Lero, che il Piano Operativo disciplina come Tessuto Lineare continuo TL.2. Il terreno in oggetto ha una superficie di circa 400 mq ed è compreso tra un lotto occupato da un fabbricato residenziale a nord e da un terreno inedito di altra proprietà. L'osservante richiede che venga introdotta la possibilità di realizzare nuova edificazione di completamento nel tessuto TL.2

Controdeduzione tecnica:

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali realizzabili nel tessuto in oggetto, con le caratteristiche e modalità di seguito indicate: NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inediti o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione è pertanto accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 44

P.G.: 211040 **del:** 13/11/2018

Presentata da: Lorenzoni Loredana

In qualità di: Legale rappresentante della società Blu Immobiliare srl

Individuazione aree:

- Via Allende/via L. da Vinci - San Giusto
Terreno : foglio 59 , particella 943

Descrizione dell'osservazione:

Per il terreno di proprietà ricadente in V3, l'osservante chiede:

- 1 - che venga modificato l'art. 53 comma 6 e nello specifico la lettera c) inserendo che, nel caso in cui vengano realizzate opere di ampliamento stradale o infrastrutturale per la mobilità lenta, a fronte della cessione a titolo gratuito da effettuare, sia trovato un corrispettivo terreno confinante di proprietà comunale;
- 2 - in alternativa allo scambio di superfici, che venga valutata anche la possibilità di effettuare la monetizzazione ai sensi dell'art. 26 delle NTA.

La motivazione è data dal fatto che risulta gravosa sia l'applicazione della fascia di rispetto da mantenere sia la cessione del 20% all'Amministrazione Comunale, nel caso di interventi di cui al comma 3 dell'art. 53.

Controdeduzione tecnica:

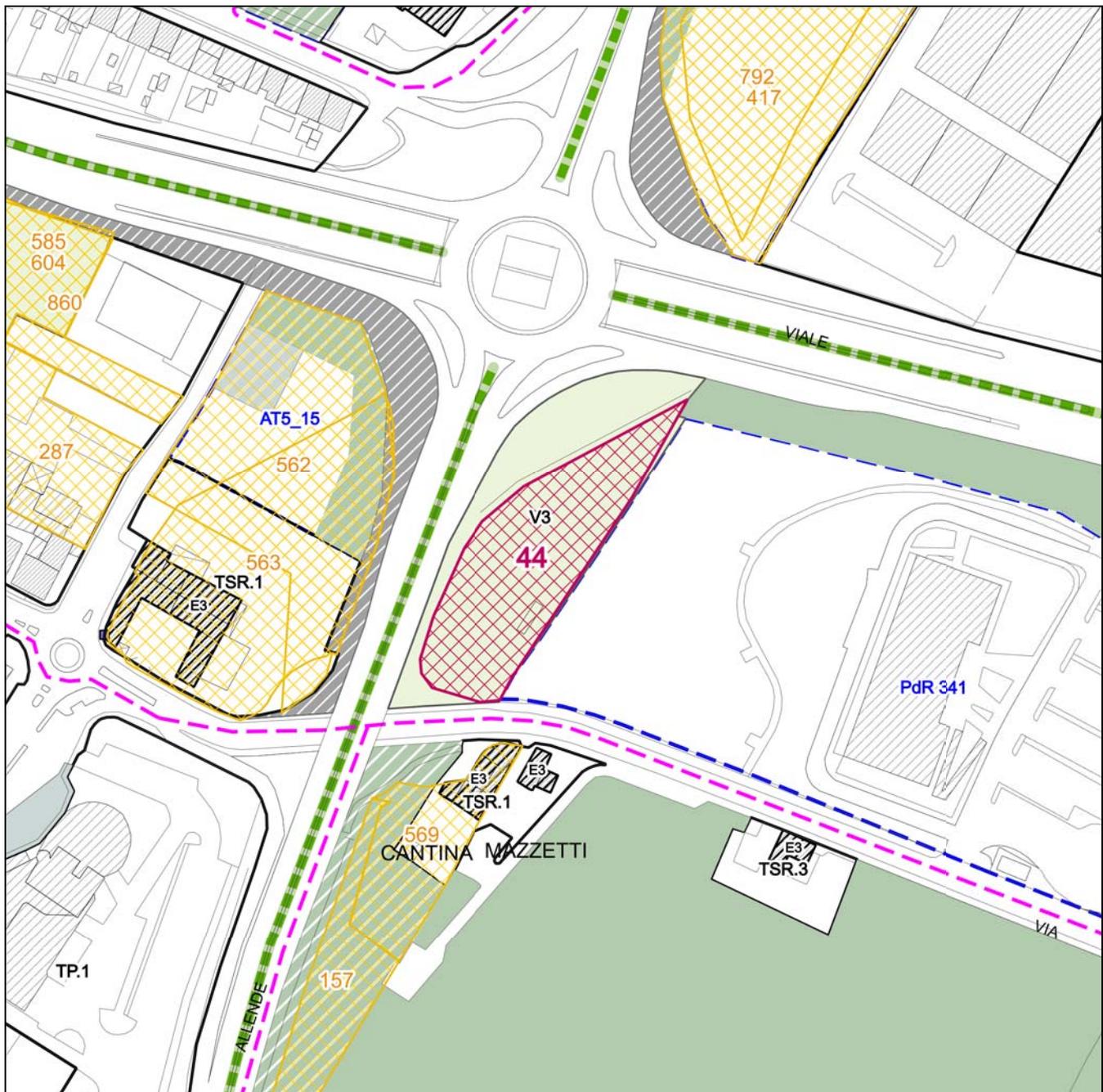
Le aree in oggetto sono classificate come spazi aperti con basso indice di naturalità, complementari all'innalzamento della qualità ecologica del sistema connettivo territoriale, di cui all'art. 53 delle NTA. I parametri di cui al citato articolo sono ritenuti necessari a garantire misure di mitigazione per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dell'uso consentito rispetto al contesto urbano.

Date le suddette considerazioni non si ritiene l'osservazione accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 45

P.G.: 211326 **del:** 13/11/2018

Presentata da: Panerai Fabio Antonio

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che nelle NTA venga inserita la possibilità di realizzare parte delle superfici permeabili del lotto urbanistico di riferimento con pavimentazioni semipermeabili per non più dei 2/5 per gli interventi residenziali e non più dei 3/5 per gli altri tipi di interventi, così come era previsto dall'art. 30 comma 5 del Regolamento Urbanistico.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche, si ritiene di inserire la possibilità di realizzare parte delle superfici permeabili con pavimentazione semipermeabili, come definite dell'art. 25 del D.P.G.R. 29/R/2018, previa dimostrazione dell'impossibilità di realizzare superfici a verde e comunque nel limite di 1/5 per gli interventi pertinenziali e 2/5 per gli altri tipi di intervento. Inoltre, ai fini del perseguimento degli obiettivi di miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali, saranno previste ulteriori misure compensative. L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile,

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta



comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 46

P.G.: 212055 **del:** 14/11/2018

Presentata da: Bartolini Daniele

In qualità di: Legale rappresentante della società Società Gellino snc

Individuazione aree:

- via Sironi - Iolo
Terreno : foglio 71 , particella 1051
- via Paronese - Iolo
Terreno : foglio 73 , particella 1371
- via Bonicoli, n. 52
Fabbricato : foglio 45 , particella 803
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 247
- **Terreno** : foglio 71 , particella 1513
- **Terreno** : foglio 71 , particella 1532
- **Terreno** : foglio 71 , particella 1533
- **Terreno** : foglio 71 , particella 1550
- **Terreno** : foglio 73 , particella 100
- **Terreno** : foglio 73 , particella 102
- **Terreno** : foglio 73 , particella 1287
- **Terreno** : foglio 73 , particella 1397
- **Terreno** : foglio 73 , particella 1399
- **Terreno** : foglio 73 , particella 929

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che vengano variati i seguenti tre aspetti all'interno delle schede di trasformazione.

1 - Scheda AT8_01 nuova edificazione via Paronese: si chiede la correzione della Sf poiché, coincidendo con la St, è di 23.350 mq per errore materiale;

2 - Scheda AT4b_04 Fabbrica ex Forti via Bonicoli: si chiede che la condizione conservativa discreta si intenda soddisfatta alle seguenti condizioni, al fine di rendere fattibile l'intervento:

- essere staticamente idonea;
- essere allacciata ai servizi di fornitura e smaltimento;
- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete;
- avere il manto di copertura o la impermeabilizzazione;
- avere gli orizzontamenti completi, ad esclusione delle finiture/pavimentazioni.

3 - Scheda AT8_02 parco pubblico in via Sironi: si chiede che il confine dell'area da cedere sia portato alla distanza di m 8 dalle costruzioni esistenti sul lato sud per permettere la necessaria manutenzione e il rispetto dei parametri di sicurezza antincendio.

Controdeduzione tecnica:

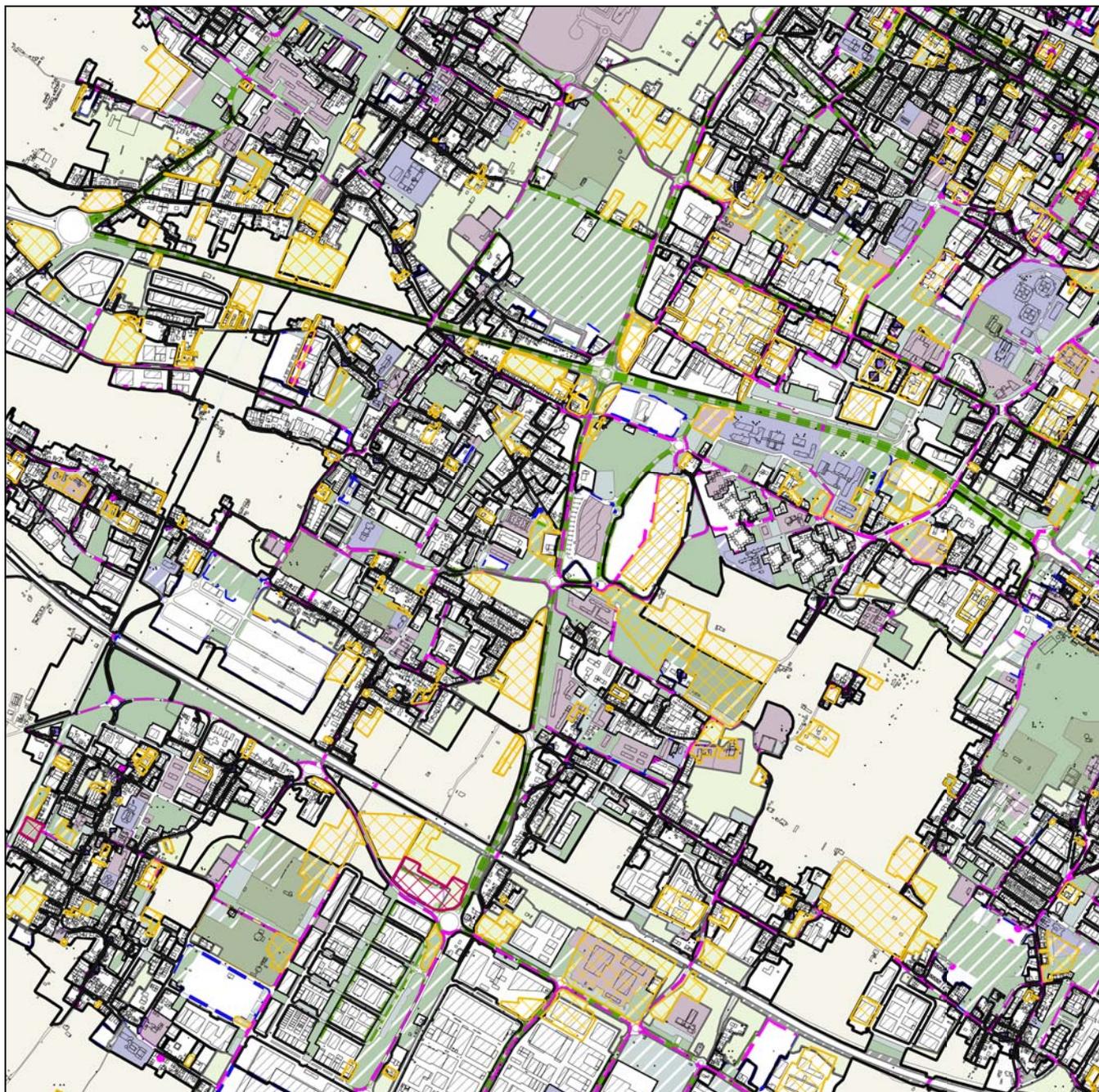
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene:

- 1 - non accoglibile la richiesta di correzione della Superficie fondiaria nella AT8_01, in quanto la Sf, in analogia anche con le altre AT, è considerata al netto delle aree "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità" che non sono da destinare all'edificazione. Si ritiene di dover modificare nella tabella dei parametri di progetto il rapporto di copertura % in quanto erroneamente calcolato anche in riferimento alle aree V1, pertanto passa dal 35% al 50% della Sf.
 - 2 - parzialmente accoglibile la richiesta di modifica delle prescrizioni per la cessione dell'edificio nella AT4b_04, con la sola eliminazione della condizione di "essere sismicamente adeguato";
 - 3 - non accoglibile la richiesta di spostamento del confine per la cessione della AT8_02, in quanto i fabbricati confinanti mantengono invariata la loro fascia di rispetto attualmente presente.
- Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 47

P.G.: 212066 **del:** 14/11/2018

Presentata da: Bascherini Alessandro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- BEZZECCA, n. SNC - VIACCIA
Terreno : foglio 30 , particella 327

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è uguale alla n. 6 P.G.196746 del 22/10/2018.

Per la sintesi si veda tale osservazione.

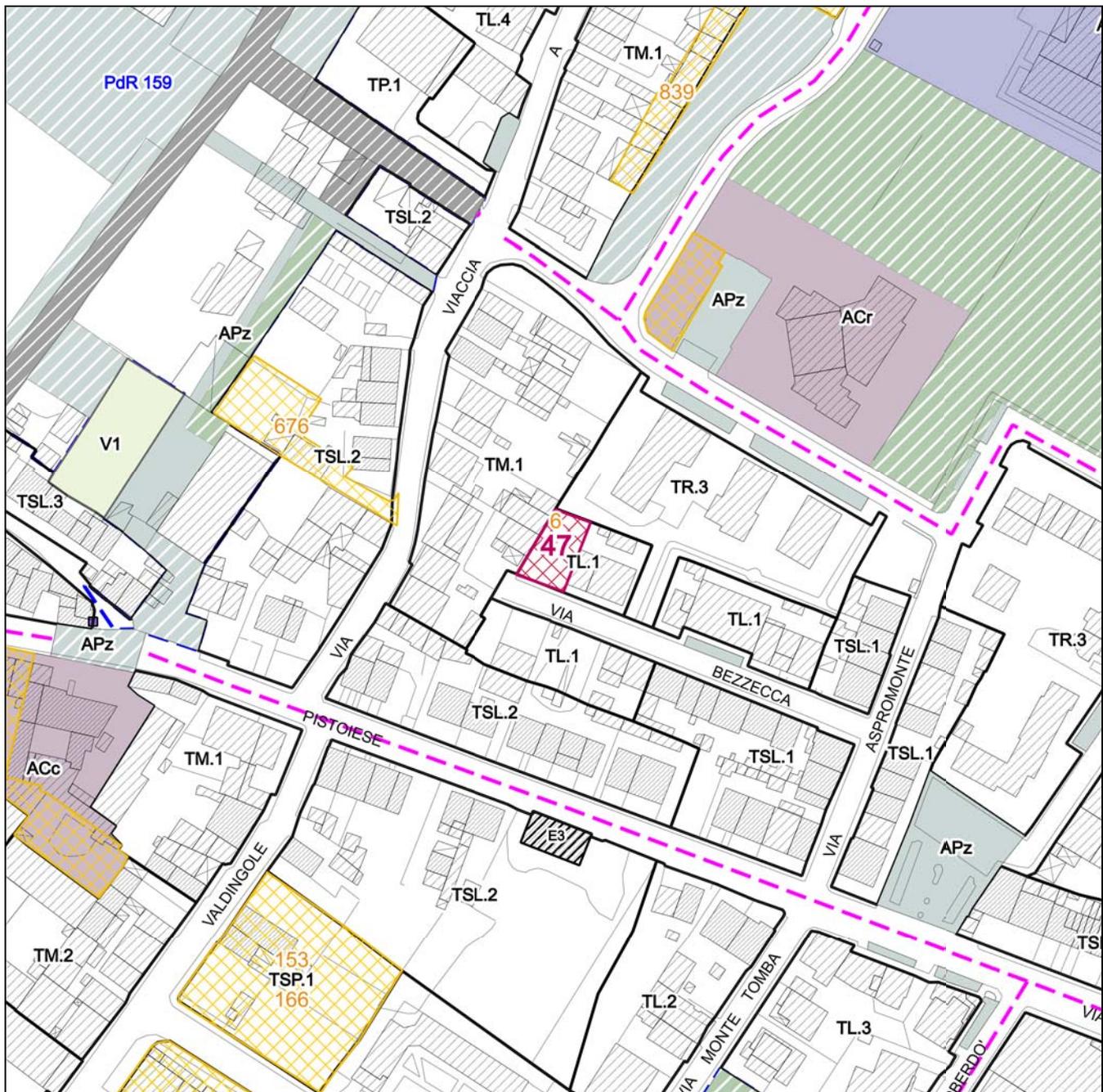
Controdeduzione tecnica:

Per la controdeduzione si veda tale osservazione.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 48

P.G.: 212516 **del:** 14/11/2018

Presentata da: Rosati Daniele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Giuseppe Bianchini, n. 44/4 - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 915

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che venga variato il comma 4 dell'art. 67 delle NTA al fine di consentire per gli edifici di recente formazione la modifica ai prospetti, almeno quelli non prospicienti la pubblica via, così da poter garantire migliori rapporti aero-illuminanti e areazione contrapposta e poter migliorare la qualità dell'immobile senza stravolgere la composizione principale d'insieme.

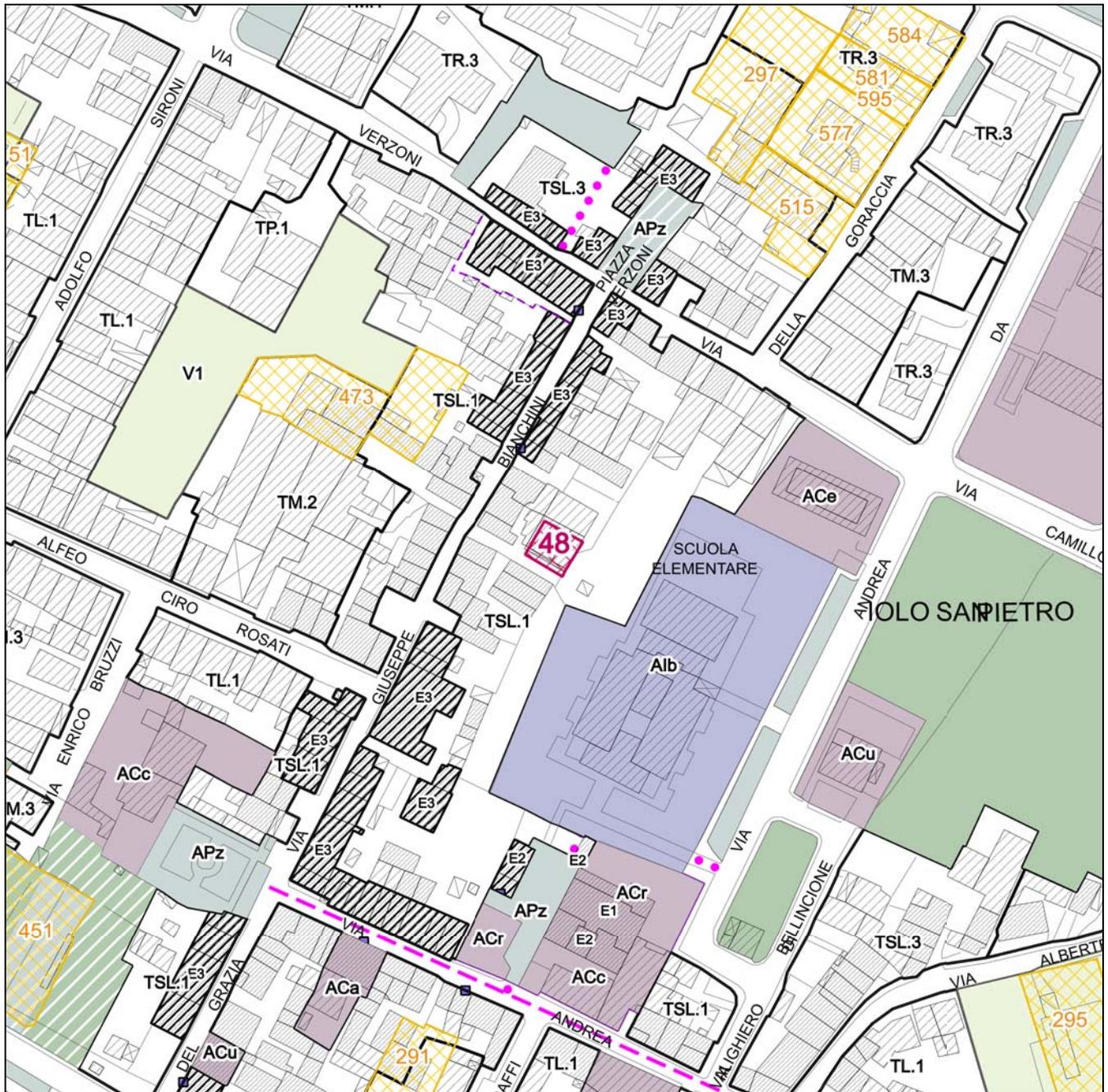
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta e di variare conseguentemente l'art. 67 comma 4, specificando che le prescrizioni riguardano il solo edificato storico/storicizzato.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 49

P.G.: 212521 **del:** 14/11/2018

Presentata da: Gorelli Barry

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Bruno Ciari, n. 38 - Casale
Fabbricato : foglio 56 , particella 841

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che venga cambiata l'attribuzione del tessuto passando da TR.3 a TL.2 o TL.3 perché più rispondente alle caratteristiche tipologiche dell'immobile, inserito all'interno di una serie di villette a schiera autonome, edificate tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90.

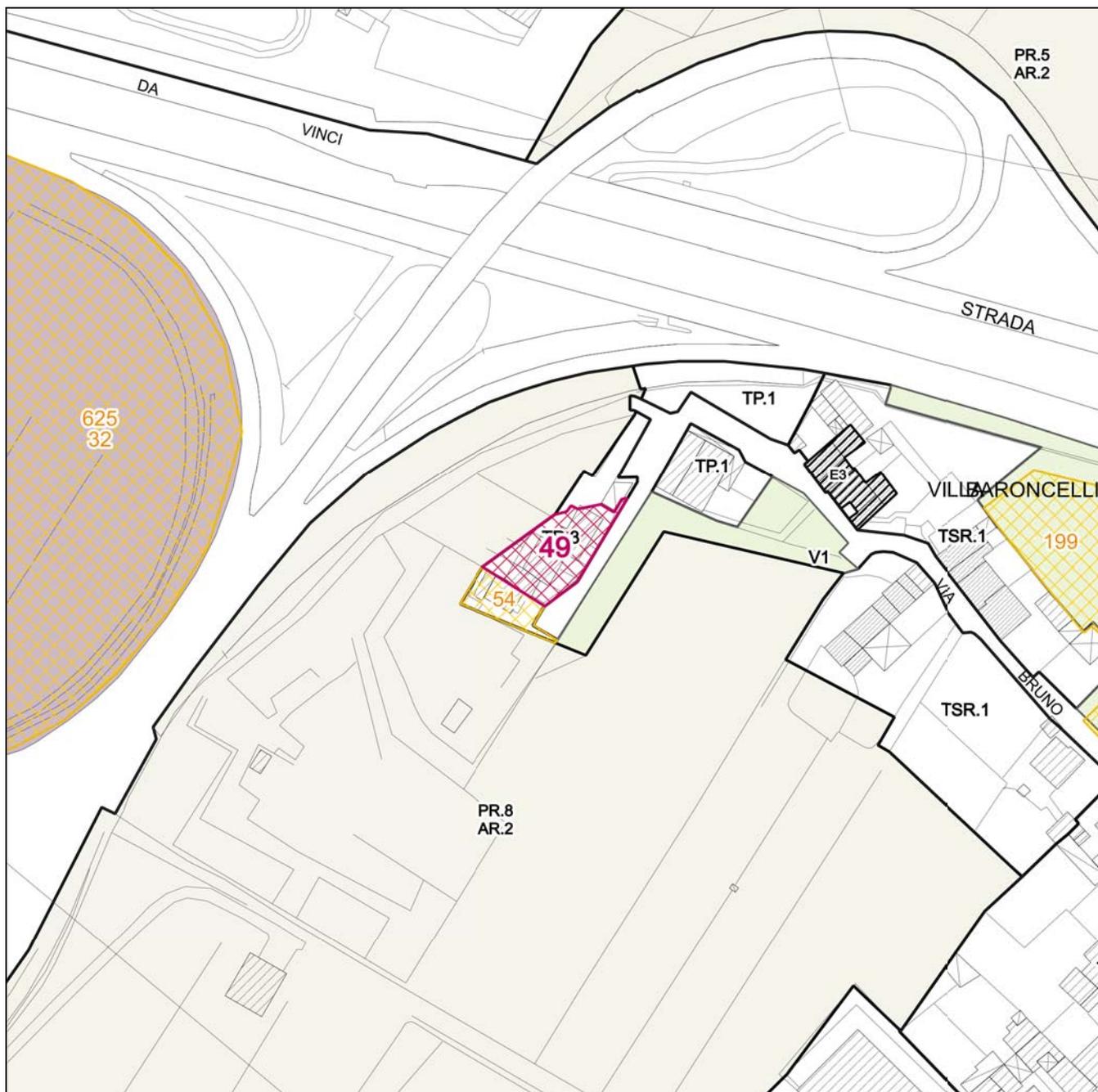
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi. L'area oggetto dell'osservazione, come molti altri isolati vicini aventi simili caratteristiche, è infatti stata inserita in "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive", caratterizzato da fabbricati ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 50

P.G.: 214492 **del:** 16/11/2018

Presentata da: Poccianti Stefano

In qualità di: Geometra libero professionista

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che nelle norme venga esplicitato con chiarezza cosa si intende per altezza massima consentita su fronte strada "non superiore a quello più alto presente sullo stesso fronte dell'isolato". Nello specifico viene chiesto quale deve essere l'applicazione della norma nel caso di edificio ad angolo, cioè quale fronte deve essere considerato e se per isolato si intende quello perimetrato dallo stesso tessuto edilizio oppure la zona edificata compresa tra le due vie pubbliche.

Controdeduzione tecnica:

Per altezza massima consentita su fronte strada "non superiore a quello più alto presente sullo stesso fronte dell'isolato", si intende l'altezza massima del fabbricato più alto presente nel tessuto di appartenenza del proprio edificio; pertanto si ritiene accoglibile il chiarimento richiesto integrando la norma con detta specifica.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 51

P.G.: 214919 **del:** 19/11/2018

Presentata da: Frullini Carla

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- **Fabbricato** : foglio 71 , particella 1141

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che il terreno di proprietà inserito in V1, tranne una parte di annesso che insiste sul terreno compreso nel TL.1, venga totalmente inserito nel tessuto TL.1 per dar modo di effettuare gli interventi in esso consentiti e realizzare nuove dotazioni di alloggi.

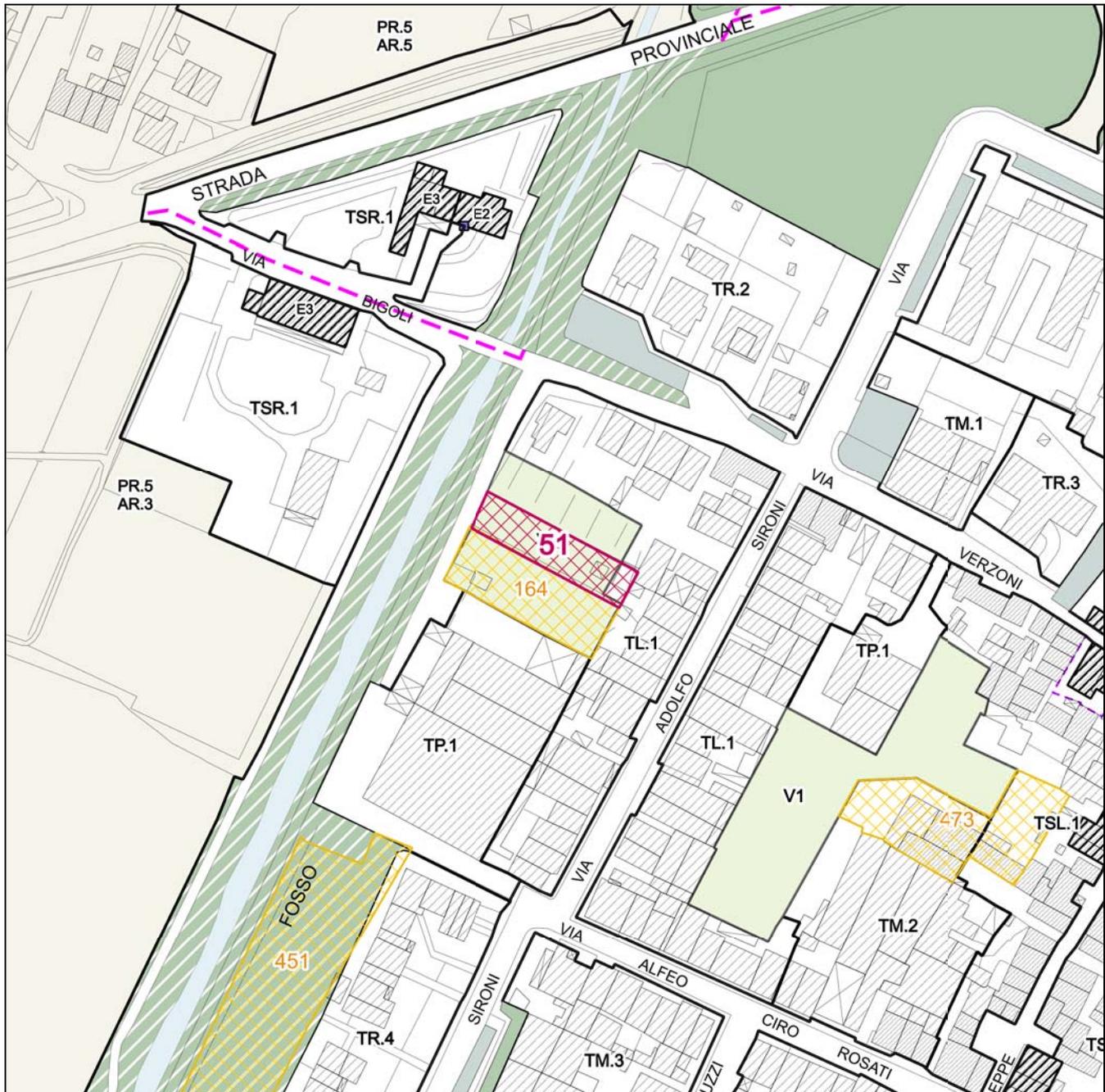
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto la modifica proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto tutto il comparto "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità" sarà inserito all'interno del tessuto TL.1 "Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 52

P.G.: 215132 **del:** 19/11/2018

Presentata da: Aguzzi Maria Francesca
Talini Francesco

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via della Rugea, n. 18-20 - Castelnuovo
Terreno : foglio 105 , particella 65
- **Terreno** : foglio 105 , particella 116
- **Terreno** : foglio 105 , particella 117
- **Terreno** : foglio 105 , particella 118
- **Terreno** : foglio 105 , particella 119
- **Terreno** : foglio 105 , particella 120
- **Terreno** : foglio 105 , particella 66
- **Terreno** : foglio 105 , particella 67
- **Terreno** : foglio 105 , particella 68
- **Terreno** : foglio 105 , particella 69
- **Terreno** : foglio 105 , particella 70
- **Terreno** : foglio 105 , particella 71
- **Terreno** : foglio 105 , particella 72
- **Terreno** : foglio 105 , particella 73
- **Terreno** : foglio 105 , particella 74
- **Terreno** : foglio 105 , particella 75
- **Terreno** : foglio 105 , particella 76
- **Terreno** : foglio 105 , particella 77
- **Terreno** : foglio 105 , particella 79

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è articolata in tre punti:

- 1- Richiesta di indicare i confini di proprietà all'interno dell'area di tutela per evitare difficoltà nella redazione del futuro Piano Attuativo;
- 2- Richiesta di declassamento di una capanna attualmente E2 perché non di valore storico testimoniale [la documentazione fotografica relativa al volume secondario conferma che l'immobile è privo di caratteri architettonici-testimoniali di pregio o comunque da conservare];

3- Richiesta di ampliamento dell'area di tutela per consentire lo spostamento di volumi all'interno dell'area stessa.

Controdeduzione tecnica:

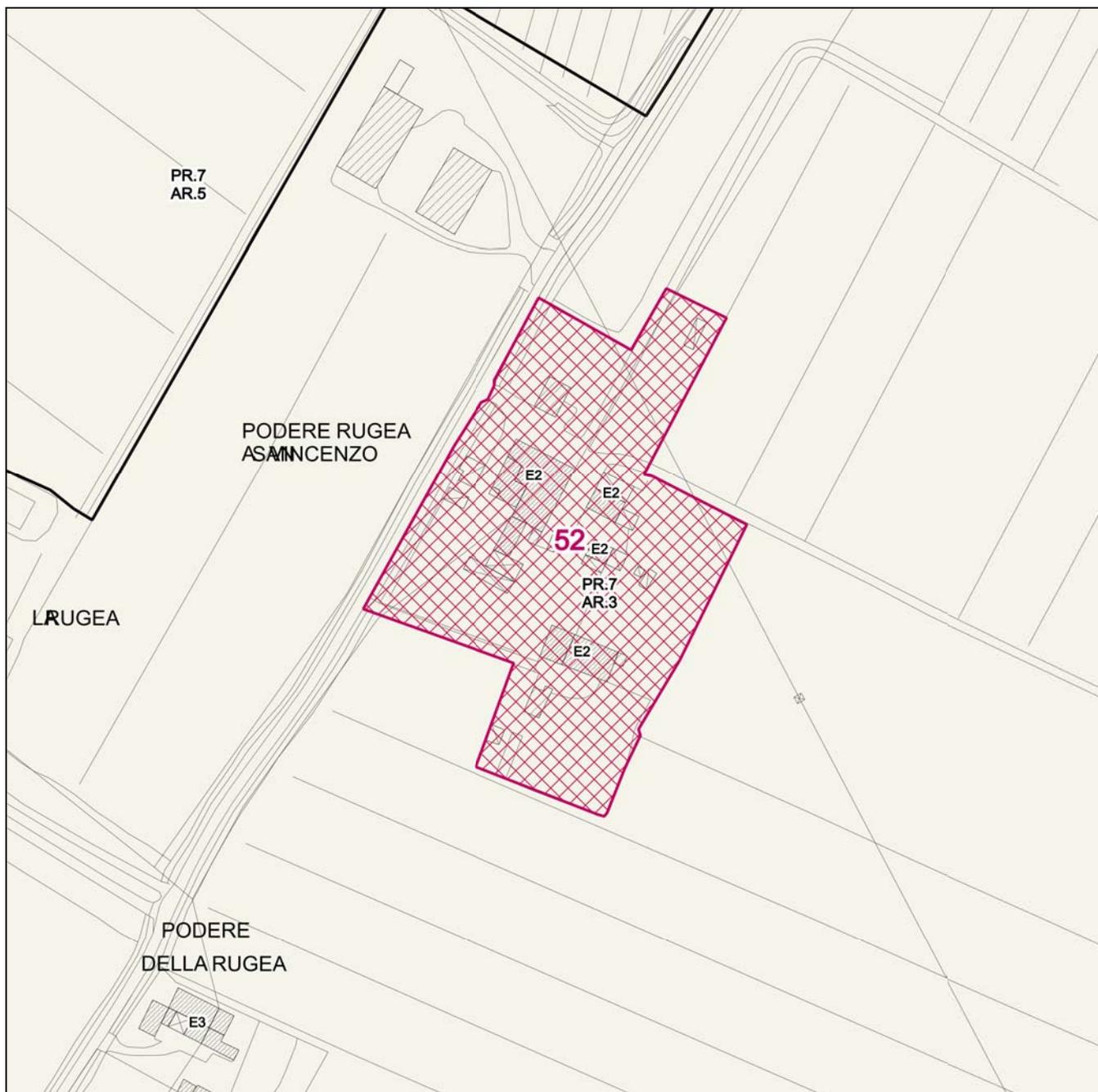
Vista la documentazione fotografica-catastale prodotta, tenuto conto dello stato dei luoghi, effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche:

- 1- Possono essere realizzate due diverse aree di tutela C, trattandosi di proprietà distinte;
 - 2- L'annesso agricolo allo stato attuale risulta privo di valore storico-testimoniale e può essere tolto il grado di tutela;
 - 3- L'ampliamento dell'area di tutela è accoglibile.
- Le osservazioni sono accoglibili.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 53

P.G.: 215365 **del:** 19/11/2018

Presentata da: Biagioli Franca

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Modesto Biagioli srl - via Giotto,25 Prato

Individuazione aree:

- Via Bonicoli, n. 32
Fabbricato : foglio 45 , particella 247

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante con la presente e con l'integrazione di cui al PG 223393 del 30.11.2018, relativamente all'art.131 - AI_15 Ex Lanificio Forti via Bonicoli, propone di:

- 1 - modificare la classificazione degli elementi di "invarianza generale" come da planimetria allegata;
- 2 - correggere gli errori materiali sul numero dei piani attribuiti alle porzioni di fabbricato nella classificazione;
- 3 - relativamente alle unità B.2 e B.3, di generalizzare la norma inserendo "creazione di orizzontamenti da recupero di SUL" in luogo della specifica "inserimento di elementi accessori.....da recupero di SUL dalle demolizioni previste negli edifici D.2 e D.3";
- 4 - inserire in alternativa alla demolizione senza recupero di SUL dell'edificio D.3 la possibilità di effettuarvi manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 5 -sostituire nella tav. 23, come da schema allegato, l'indicazione grafica di tettoia con quella di fabbricato.

Controdeduzione tecnica:

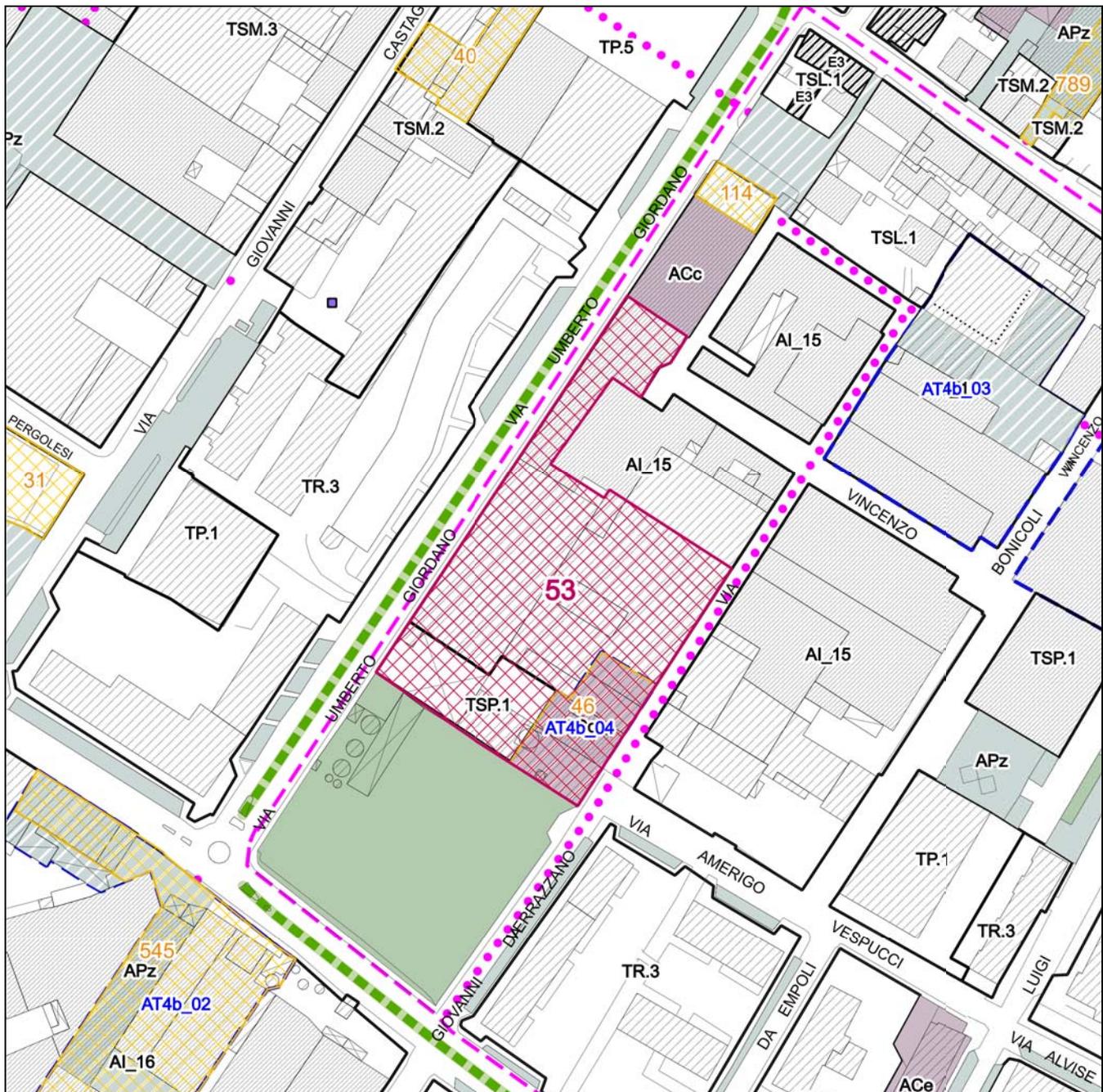
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1 - accogliere la modifica della classificazione degli elementi come indicato dagli osservanti tranne la porzione posta sulla via Giordano e classificata in "A", in quanto la stessa come si evince dalla documentazione storica è parte dell'impianto originario;
- 2 - accogliere la correzione degli errori materiali riguardo il numero di piani attribuiti ad alcune porzioni di fabbricato;
- 3 - non accogliere l'inserimento della modifica proposta in quanto il recupero della SUL per creare nuovi orizzontamenti previa demolizione dei manufatti indicati, costituisce incentivo all'eliminazioni di superfetazioni;
- 4 - non indicare quanto espressamente richiesto in quanto come da normativa sovraordinata nelle unità volumetriche poste in demolizione senza ricostruzione è sempre possibile operare con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tale richiesta è pertanto già soddisfatta;
- 5 - premesso che il manufatto in questione rimane fuori dalla disciplina specifica AI_15, ed è inserito nel tessuto TSP.1, si rileva l'incongruenza, pertanto la tettoia verrà rappresentata come edificato di recente formazione, l'osservazione è accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 54

P.G.: 215514 **del:** 19/11/2018

Presentata da: Bessi Maurizio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- **Fabbricato** : foglio 56 , particella 864 , subalterno 3

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di cambiare l'attribuzione del tessuto da TR.3 a TL.2 o TL.3 perché più rispondente alle caratteristiche tipologiche dell'immobile.

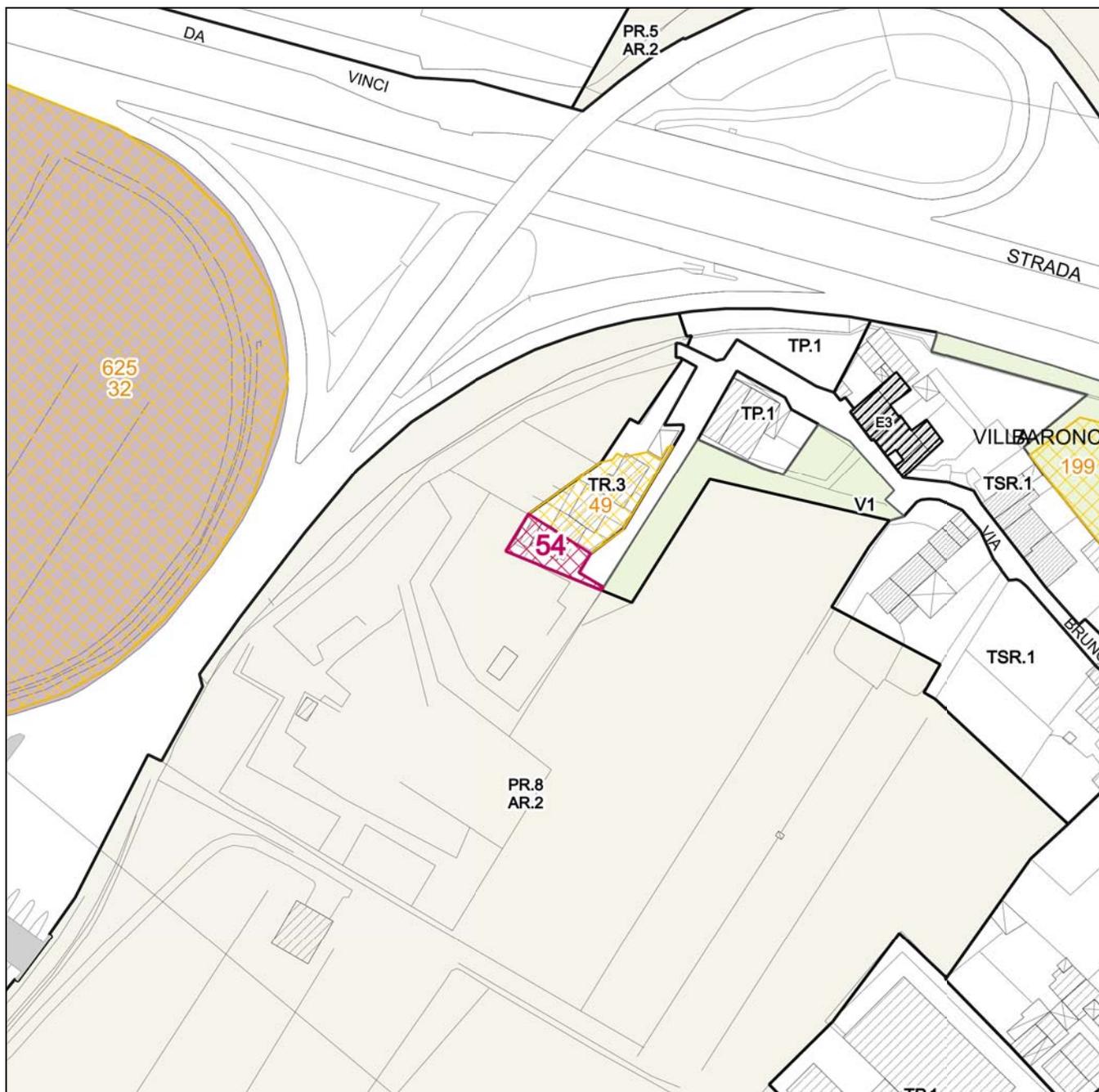
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi. L'area oggetto dell'osservazione, come molti altri isolati vicini aventi simili caratteristiche, è infatti stata inserita in "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive", caratterizzato da fabbricati ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 55

P.G.: 215948 **del:** 19/11/2018

Presentata da: Barni Fabrizio Massimo

In qualità di: Architetto Libero Professionista

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

1 - la modifica dell'Art. 144 comma 3 lettera e) aggiungendo: "installazione di finestre a tetto con le limitazioni contenute nel Regolamento Edilizio anche in corrispondenza dei locali sottotetto che non siano abitabili e legittimamente abitati";

2 - la modifica dell'Art.144 comma 4 lettera d) aggiungendo: "possibilità di chiusura di logge, senza opere murarie, che siano completamente nella sagoma dell'edificio" (rimodulando l'esclusione indicata nel predetto articolato);

Le motivazioni si riferiscono al fatto che gli interventi che si propone di inserire sugli edifici classificati E3 consentirebbero modifiche ancora meno rilevanti rispetto a quelli già ammessi dagli articoli sopra citati.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni, si ritiene:

1 - l'osservazione parzialmente accoglibile: verrà modificato l'art. 144 comma 3 lett. e) e verrà ammessa la possibilità di installare, con esclusione dei fronti prospicienti la pubblica via, lucernari a passo d'uomo per le operazioni manutentive;

2 - l'osservazione parzialmente accoglibile: verrà modificato l'art. 144 comma 4 lett. d) riferito agli edifici E3 e nello specifico sarà ammessa l'installazione di infissi vetriati allineati al filo interno della muratura per il tamponamento di logge o porticati, con esclusione dei fronti prospicienti la pubblica via.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta



**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 56

P.G.: 215951 **del:** 19/11/2018

Presentata da: Barni Fabrizio Massimo

In qualità di: Architetto Libero Professionista

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

1- la modifica degli artt. 69 e 70 delle NTA per inserire la possibilità di realizzare terrazzi a tasca nei tessuti TSR e TSM, consentendo pertanto gli stessi interventi previsti dal Piano Secchi;

2 - la revisione dei perimetri dei subsistemi, in modo che quanto era consentito con il Piano Secchi possa essere attuato anche con il nuovo Piano Operativo.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene:

1 - accoglibile la richiesta di realizzazione delle terrazze a tasca sui prospetti tergalì, al fine di agevolare il recupero dei sottotetti con la necessaria areazione e illuminazione dei locali, in quanto la loro realizzazione non costituisce un aggravio dell'impatto visivo e paesaggistico poiché non direttamente visibile dalla pubblica via; pertanto verrà modificato l'art. 69 comma 3, mentre per i tessuti TSM, di cui all'art. 70 comma 3, tale possibilità è già consentita;

2 - non accoglibile la richiesta, in quanto i perimetri dei tessuti del Piano Operativo sono individuati in coerenza con i tessuti riconosciuti dal PIT/PPR a cui il Piano si conforma.

L'osservazione risulta quindi nel complesso parzialmente accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 57

P.G.: 216397 **del:** 20/11/2018

Presentata da: Silli Armando

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare NARA - via Galcianese 79 Prato

Individuazione aree:

- Via Galcianese, n. 79 - Prato
Fabbricato : foglio 60 , particella 73
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 663
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 75

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di variare l'attribuzione del tessuto da TP.4 a TP.5 perché, nonostante l'originaria destinazione produttiva, nel tempo il complesso ha subito trasformazioni fino ad avere il 50-60% di SUL a destinazione terziaria.

Controdeduzione tecnica:

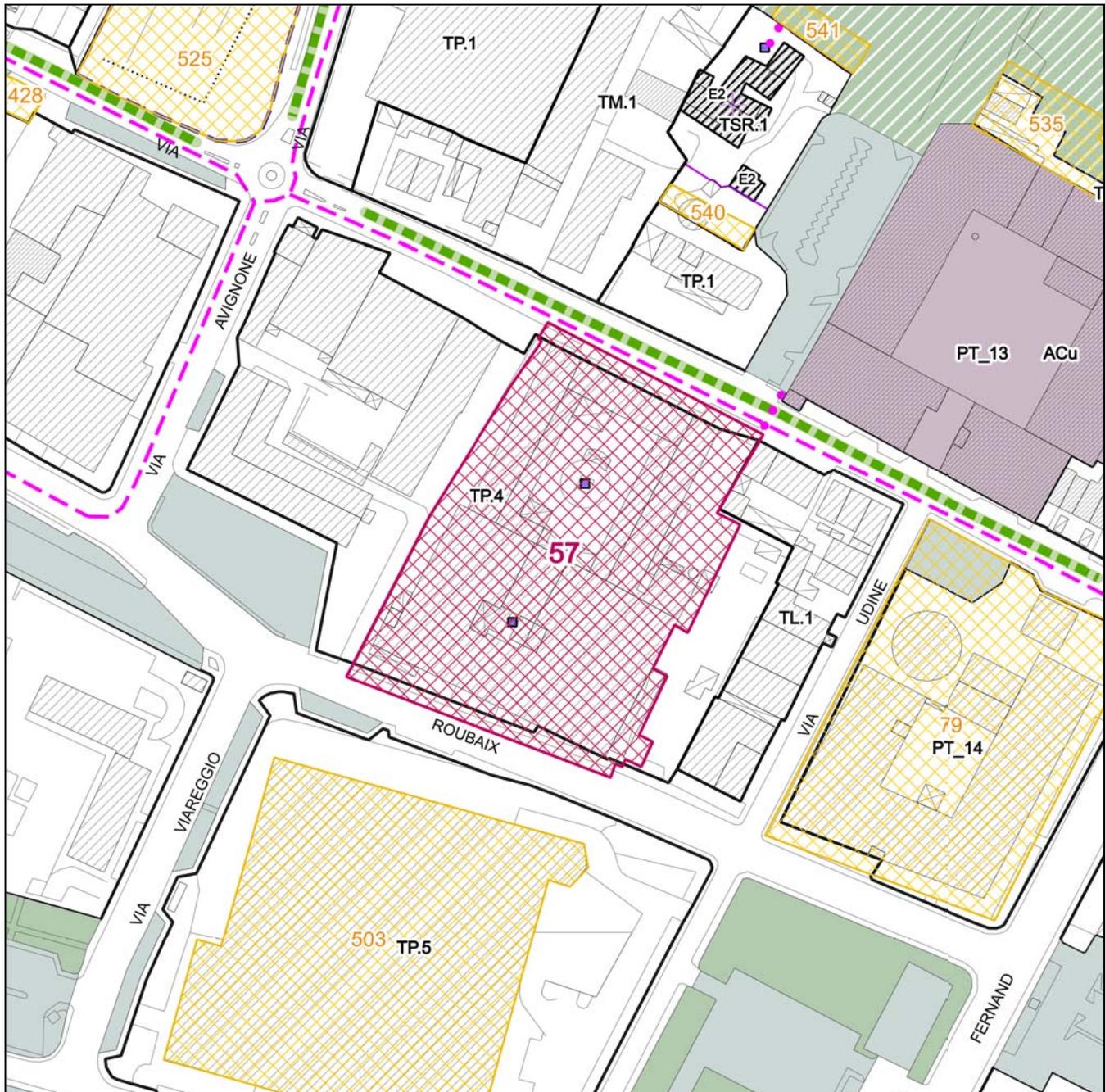
Dalle verifiche e valutazioni effettuate, la richiesta non si ritiene accoglibile, in quanto non è coerente con lo stato dei luoghi: il tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo" si riferisce infatti a edifici monofunzionali, che sono nati per ospitare una tipologia terziaria oppure che hanno effettuato una trasformazione, successiva ma integrale, delle destinazioni d'uso.

Pertanto si ritiene di mantenere il tessuto assegnato dal Piano.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 58

P.G.: 216663 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Leone Pierfrancesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Vincenzo da Filicaia, n. 24-28
Fabbricato : foglio 36 , particella 262 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 262 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 262 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 263 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 263 , subalterno 6
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 859

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di modificare la classificazione del tessuto da TSP.1 a una classificazione di tessuto contemporaneo.

Motiva sostenendo che, anche se costruito anteriormente al 1967, il complesso ha subito modifiche sostanziali (Licenza edilizia n. 5661 del 01/03/1969 e Concessione edilizia del 24/11/1975) che lo hanno portato a perdere il carattere storico e a diventare un organismo diverso da quello originario.

Controdeduzione tecnica:

Dalle valutazioni e dalle verifiche tecniche effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto l'area in oggetto presenta le caratteristiche distintive del tessuto "TSP.1 Tessuto Storico Produttivo, industriale-artigianale storico" e su di essa insistono edifici storici/storicizzati. Si nota comunque che, laddove ci fossero documentate/documentabili modifiche sostanziali ai fabbricati, avvenute successivamente alla data del 1954, il Piano offre la possibilità di riscontro di tali aggiornamenti ai sensi del comma 1 dell'art. 63 delle NTA.

L'osservazione pertanto risulta non accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 59

P.G.: 216724 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Vannini Ivan

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Viaccia del Pozzo, n. snc - Paperino
Fabbricato : foglio 92 , particella 1122

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che una porzione di terreno di sua proprietà, prospettante la pubblica via, ed inserito in territorio rurale contraddistinto da PR. 7, AR. 1, venga inserito in territorio urbanizzato con la medesima classificazione del tessuto confinante (TL.2).

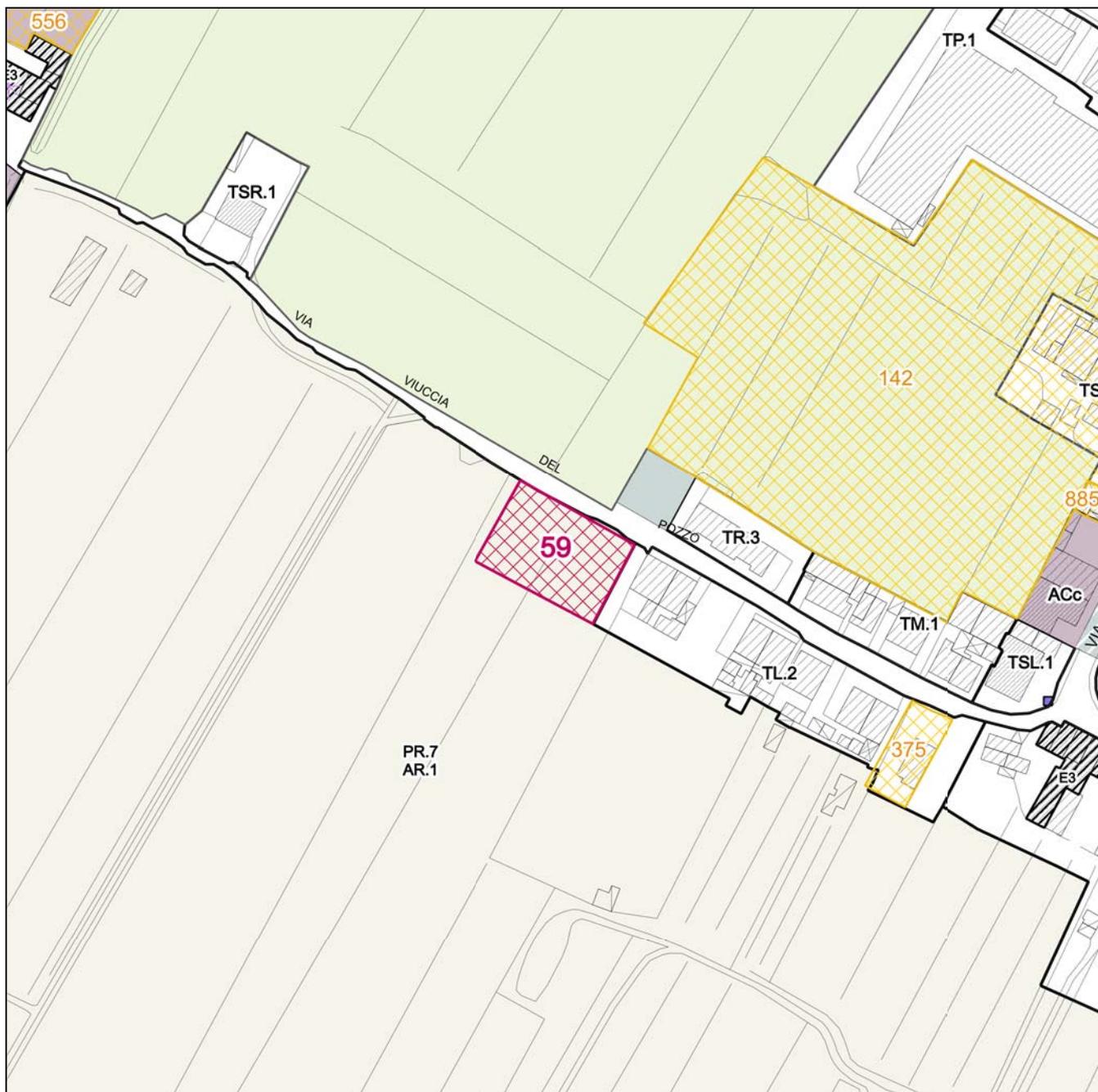
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta riguarda la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo. Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 60

P.G.: 216848 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via del Molinuzzo
 Terreno : foglio 81 , particella 709
- **Terreno** : foglio 81 , particella 1450

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

- 1 - di modificare la perimetrazione del tessuto seguendo i confini catastali della proprietà;
- 2 - di attribuire all'area scoperta la destinazione TP.2 anziché TP.3 per poter mantenere i diritti edificatori già acquisiti precedentemente, conseguenti al fatto che:
 - la proprietà è stata acquistata dal Comune di Prato con vendita all'asta dalla Lottizzazione Macrolotto 1 e di conseguenza come previsto per le lottizzazioni convenzionate e riconosciute dal R.U. Secchi le appartiene potenzialità edificatoria;
 - la proprietà ha acquisito diritti edificatori dalla proprietà confinante (F.81 p. 121).

Controdeduzione tecnica:

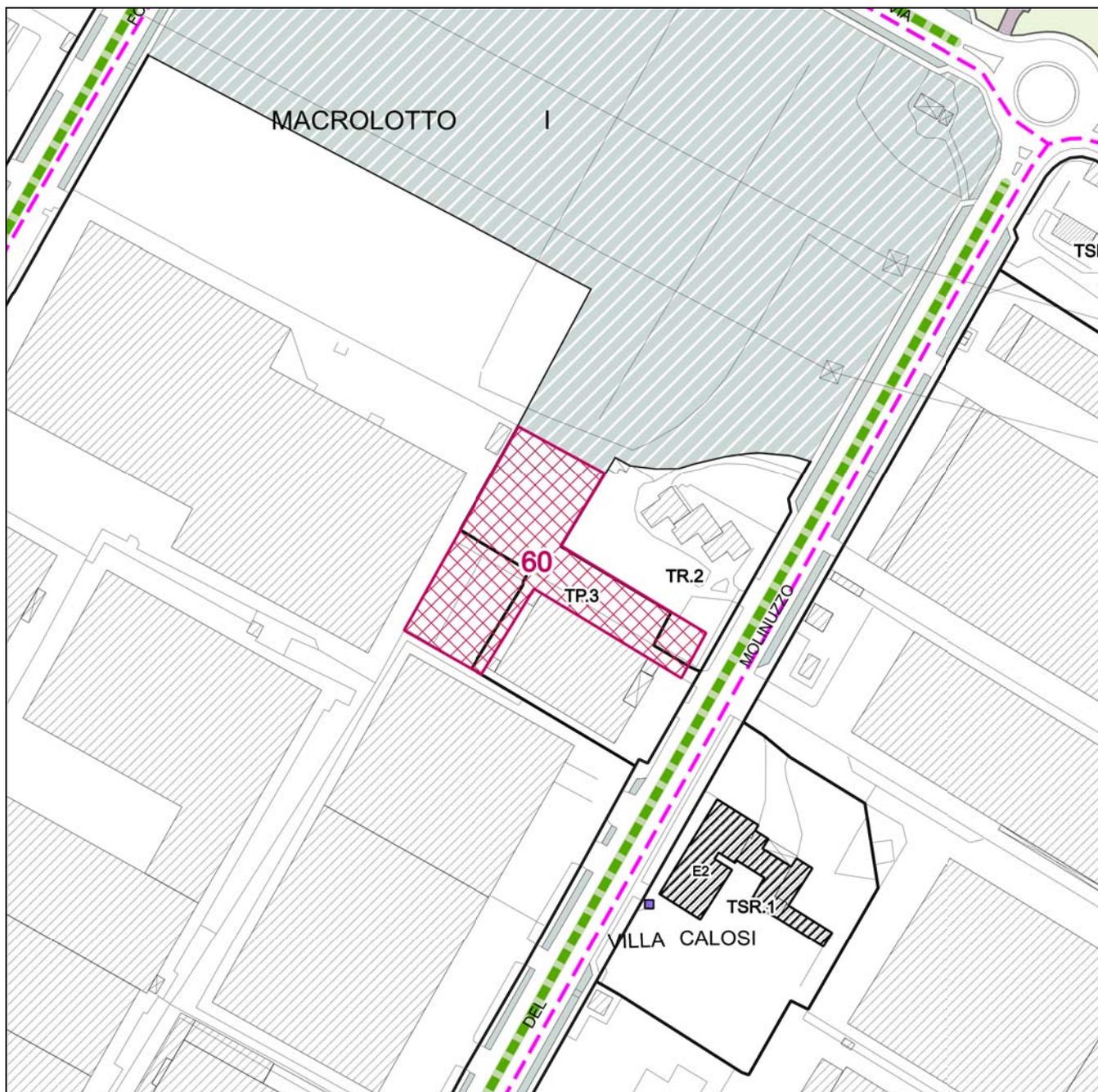
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta accoglibile, pertanto il perimetro sarà corretto secondo la proprietà;
- 2 - si ritiene di accogliere l'inserimento dell'area scoperta in "TP.2 Tessuto produttivo, industriale-artigianale pianificato", in quanto non diretta pertinenza dell'edificio in TP.3. L'osservante erroneamente dichiara di aver acquisito diritti edificatori in virtù della LR 24/2009 cd Piano Casa mentre in realtà si tratta di potenzialità generabili nei tessuti P3 ri del Piano Secchi.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 61

P.G.: 216857 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Nenciarini Geom. Pietro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA GUERRA, n. SNC
Fabbricato : foglio 23 , particella 3413

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto è attualmente occupata da tettoie ad uso artigianali per il deposito di materiale.

Si richiede:

- 1 - che l'area, classificata per il Piano Operativo come TM.1, venga considerata come un lotto interstiziale e quindi le sia attribuita la categoria di intervento di nuova edificazione ai sensi dell'art. 95, comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014;
- 2 - in via alternativa, di inserire l'area in questione tra gli ambiti perequativi.

Controdeduzione tecnica:

La richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nel tessuto "TM.1 Tessuto misto a bassa saturazione", si ammettono interventi anche complessi di riconfigurazione del lotto fino alla ristrutturazione non fedele ed alla sostituzione edilizia con la finalità di migliorare l'assetto urbanistico, paesaggistico e fruitivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità di nuova edificazione. L'osservazione risulta quindi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 62

P.G.: 216862 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Nenciarini Geom. Pietro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA GUERRA, n. SNC
Fabbricato : foglio 23 , particella 3413

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione risulta identica alla n. 61.

L'area in oggetto è attualmente occupata da tettoie ad uso artigianali per il deposito di materiale.

Si richiede:

- 1 - che l'area, classificata per il Piano Operativo come TM.1, venga considerata come un lotto interstiziale e quindi le sia attribuita la categoria di intervento di nuova edificazione ai sensi dell'art. 95, comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014;
- 2 - in via alternativa, di inserire l'area in questione tra gli ambiti perequativi.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione risulta identica alla n. 61.

La richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nel tessuto "TM.1 Tessuto misto a bassa saturazione", si ammettono interventi anche complessi di riconfigurazione del lotto fino alla ristrutturazione non fedele ed alla sostituzione edilizia con la finalità di migliorare l'assetto urbanistico, paesaggistico e fruitivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità di nuova edificazione.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 63

P.G.: 216864 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Nenciarini Geom. Pietro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA GUERRA, n. SNC
Fabbricato : foglio 23 , particella 3413

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione risulta identica alla oss. n. 61.

L'area in oggetto è attualmente occupata da tettoie ad uso artigianali per il deposito di materiale.

Si richiede:

- 1 - che l'area, classificata per il Piano Operativo come TM.1, venga considerata come un lotto interstiziale e quindi le sia attribuita la categoria di intervento di nuova edificazione ai sensi dell'art. 95, comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014;
- 2 - in via alternativa, di inserire l'area in questione tra gli ambiti perequativi.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione risulta identica alla oss. n. 61.

La richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nel tessuto "TM.1 Tessuto misto a bassa saturazione", si ammettono interventi anche complessi di riconfigurazione del lotto fino alla ristrutturazione non fedele ed alla sostituzione edilizia con la finalità di migliorare l'assetto urbanistico, paesaggistico e fruitivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità di nuova edificazione.

L'osservazione risulta quindi non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 64

P.G.: 216868 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Nenciarini Geom. Pietro

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 2972
- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 2973
- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 2974
- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 3006
- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 431
- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 594
- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 651
- VIA TULLIO BUZZI, n. 4-6
Terreno : foglio 23 , particella 736

Descrizione dell'osservazione:

La richiesta in oggetto scaturisce dalla seguente motivazione.

Pur ammettendo di essere un tessuto misto, viene contestato che, includendo le varie proprietà nello stesso tessuto TM.1, sia stata fatta una generalizzazione delle singole situazioni e pertanto viene proposto di attribuire un tipo di tessuto per ogni singola proprietà, in base alle caratteristiche dei singoli lotti.

Pertanto viene richiesto:

- 1 - di modificare la proprietà in questione, passando da TM.1 a TM.3;
- 2 - di modificare la residenza adiacente, passando da TM.1 a TR.3;
- 3 - il mantenimento della restante proprietà nel tessuto attuale.

Controdeduzione tecnica:

Il tessuto individua una caratteristica di omogeneità generale riconosciuta agli isolati o a porzioni di essi.

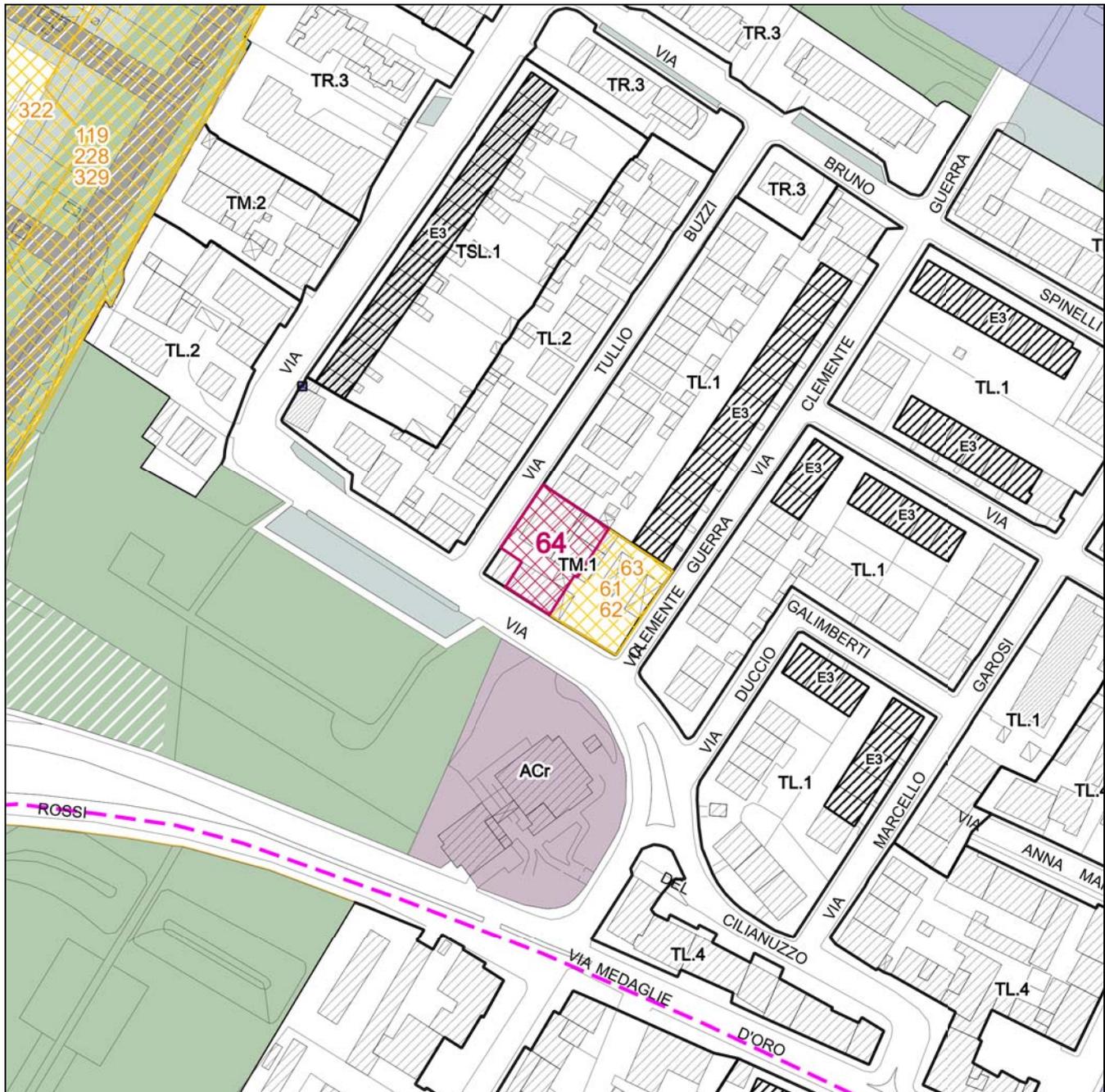
Il lotto in oggetto presenta le caratteristiche del "TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione", con funzione solitamente residenziale sulla pubblica via e artigianale sul retro, fronti penetrabili e spazio pertinenziale aperto di dimensioni paritarie rispetto alla superficie coperta.

Pertanto, effettuate le dovute verifiche tecniche, non si ritiene accoglibile la modifica proposta dall'osservante.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 65

P.G.: 216951 **del:** 21/11/2018

Presentata da: Soldi Manuela

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA POMERIA, n. 89
Fabbricato : foglio 62 , particella 499 , subalterno 3

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di poter inserire la categoria di intervento IP.3 nel tessuto TSM.1, come previsto dall'art. 135 della L.R. 65/14.

La finalità è quella di poter realizzare nuovi volumi pertinenziali nella pertinenza retrostante l'edificio.

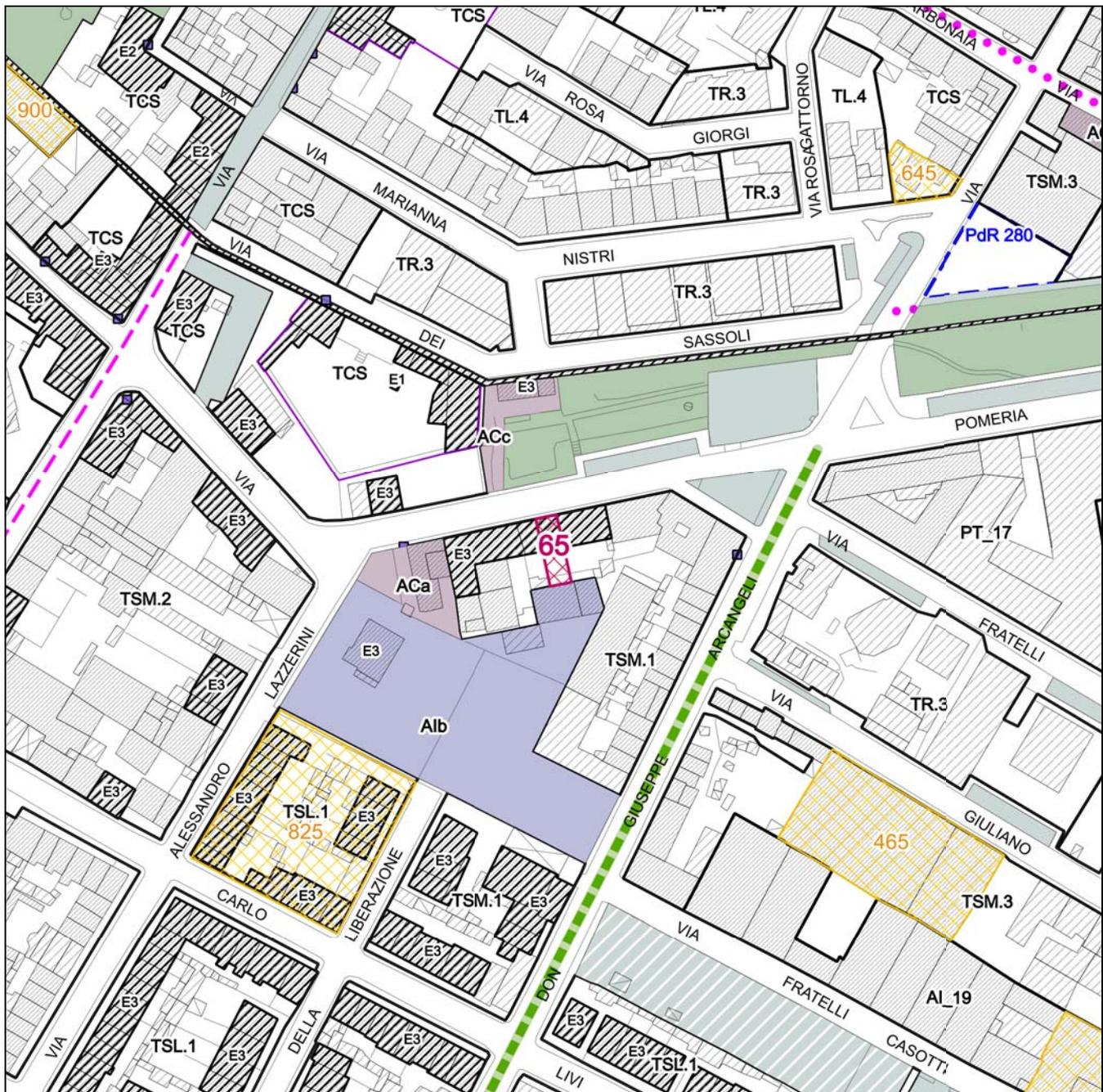
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta di inserimento dell'intervento IP.3 al fine di realizzare l'autorimessa pertinenziale. Pertanto verrà modificato l'art. 70 comma 2.

Accogliibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 66

P.G.: 217560 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Pietruschi Claudio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA ISOLA DI LERO
 Terreno : foglio 31/A , particella 1002

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno (circa 470 mq catastali) è stato identificato all'interno di un tessuto TL.2. Si chiede che sia scorporato dal tessuto e che gli sia assegnata la scheda di trasformazione AT 5_25 per completare l'edificazione del comparto urbanistico.

Parametri suggeriti: SUL di 400 mq, SF di 470 mq, RC massimo di 35% e H massima di 7,5 m.

Controdeduzione tecnica:

Ritendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento dell'isolato identificato come TL.2 Tessuto Lineare continuo semipermeabile, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, secondo la seguente definizione:

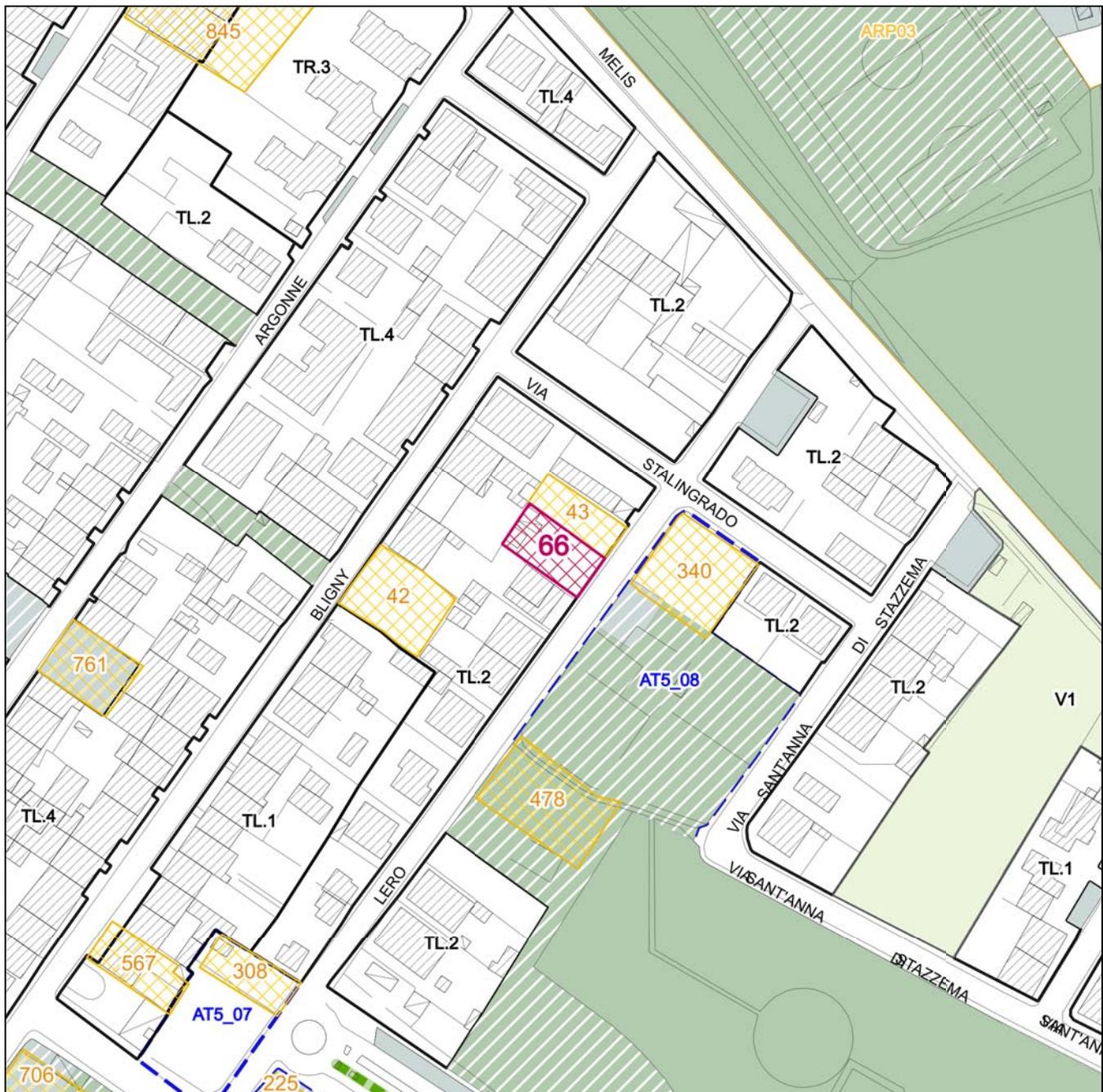
NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 67

P.G.: 217636 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Magni Matteo

In qualità di: AGENTE IMMOBILIARE

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, ritenendo la proposta non rilevante dal punto di vista della tutela architettonica ed al fine di consentire il recupero di unità immobiliari, chiede la modifica dell'art. 144 ai commi 3 e 4 e in particolare:

- 1 - di ammettere la possibilità di chiudere le logge senza opere murarie, all'interno della sagoma del fabbricato;
- 2 - di ammettere la possibilità di realizzare finestre a tetto anche per locali sottotetto non abitabili.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni, si ritiene:

1 - l'osservazione parzialmente accoglibile, pertanto verrà modificato l'art. 144 comma 4 lett. d) riferito agli edifici E3 e nello specifico sarà ammessa l'installazione di infissi vetriati allineati al filo interno della muratura per il tamponamento di logge o porticati, con esclusione dei fronti prospicienti la pubblica via;

2 - l'osservazione parzialmente accoglibile, pertanto verrà modificato l'art. 144 comma 3 lett. e) e verrà ammessa la possibilità di installare, con esclusione dei fronti prospicienti la pubblica via, lucernari passo d'uomo per le operazioni manutentive.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 68

P.G.: 217706 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Mazzoni Marco
Marconcini Ilaria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- DEI CASELLI - MEZZANA
Terreno : foglio 86 , particella 1688
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1700
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1701

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono di modificare la previsione AVs e di eliminarne la valenza pubblica. I terreni in oggetto costituiscono una pertinenza dell'abitazione e vengono utilizzati come orto, giardino e rimessaggio auto, costituendo resede dell'abitazione.

Viene segnalato che la posizione di tali aree non consente l'accesso adeguato dalla viabilità pubblica, inoltre la cessione delle aree lederebbe la collettività della zona priva di sufficienti parcheggi.

La particella n. 1701 è anche oggetto di osservazione n. 71 a nome della comproprietaria con le stesse motivazioni.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 127 PG 205518 del 05/11/2018.

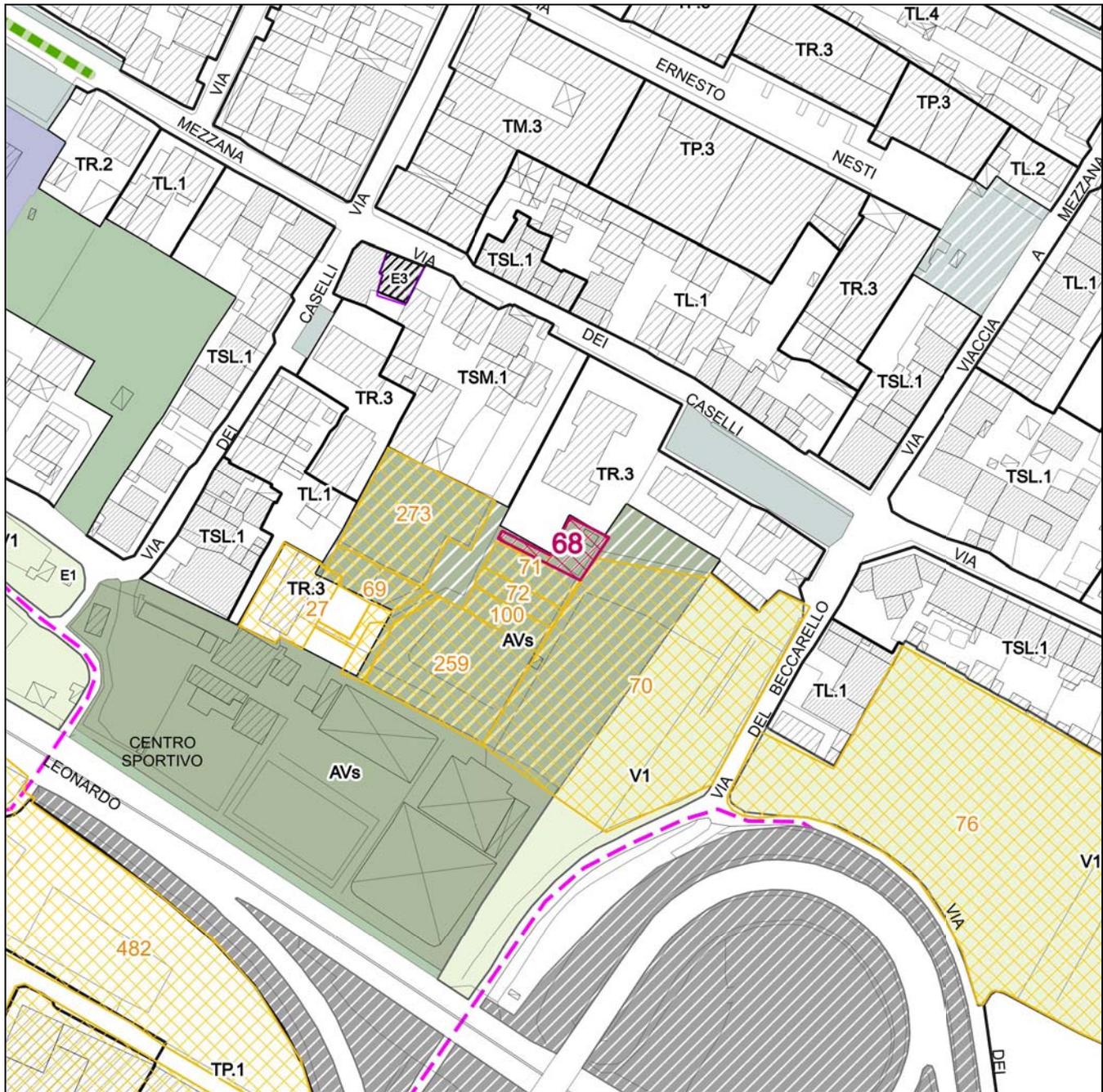
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in questione verrà modificata da "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport" in previsione a "V1 - verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 69

P.G.: 217714 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Ducceschi Marta
Abati Alvaro Alessandro

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DEI CASELLI
Terreno : foglio 86 , particella 1864
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1868

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti richiedono di modificare la previsione AVs e di eliminarne la valenza pubblica. I terreni costituiscono una pertinenza dell'abitazione e vengono utilizzati come orto, giardino e rimessaggio auto, costituendo resede dell'abitazione.

Si evidenzia che la posizione di tali aree non consente l'accesso adeguato dalla viabilità pubblica, inoltre la cessione delle aree lederebbe la collettività della zona priva di sufficienti parcheggi.

La particella 1868 è in comproprietà con il sig. Matteo Zitelli.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 128 PG 205519 del 05/11/2018

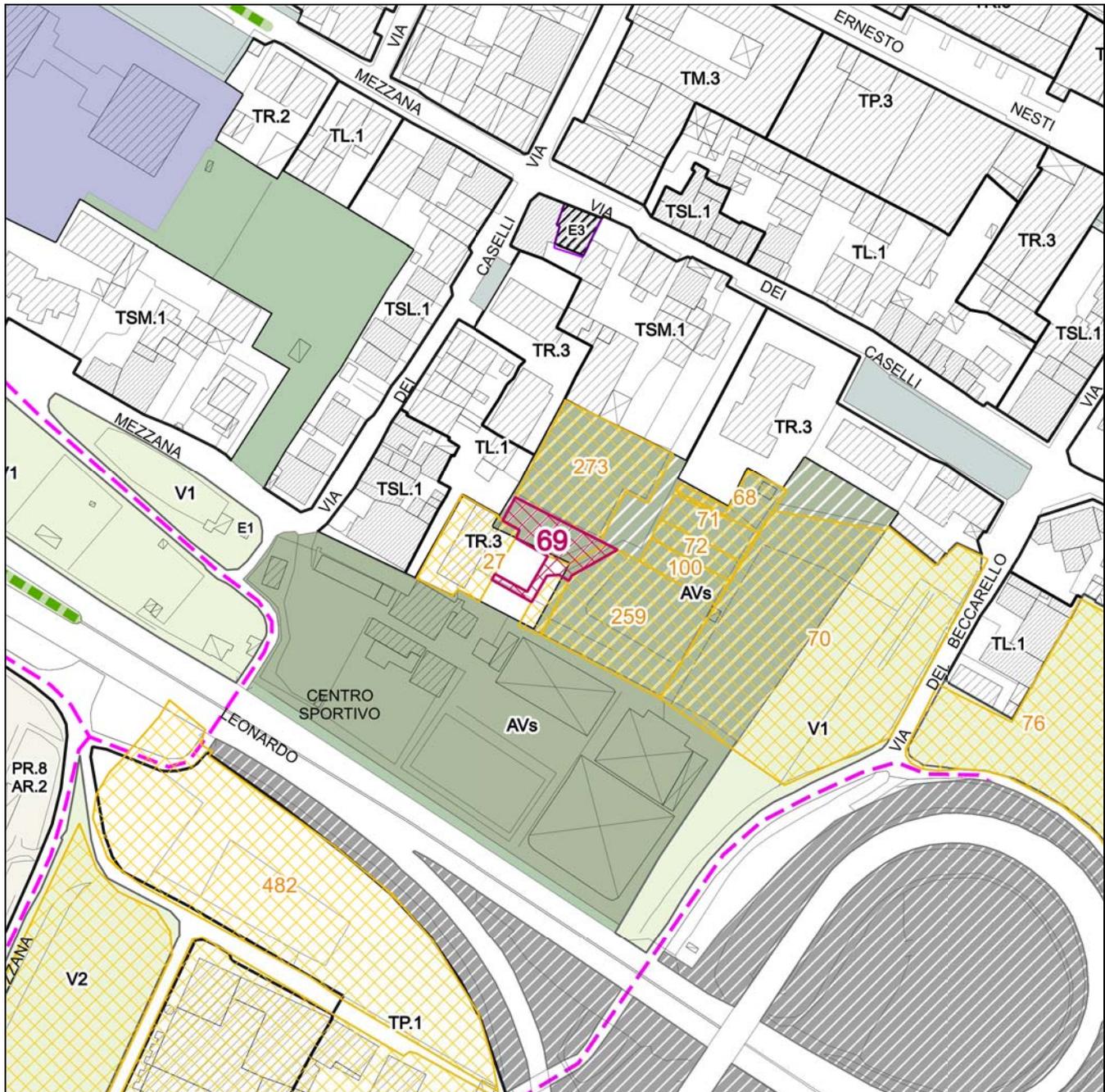
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in questione verrà modificata da "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport" in previsione a "V1 - verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 70

P.G.: 217718 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Paoletti Giovanni Paolo
Paoletti Giovanna
Paoletti Vanna

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DEL BECCARELLO - MEZZANA
Terreno : foglio 86 , particella 1212
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1446

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono di modificare la previsione AVs e di eliminarne la valenza pubblica. I terreni costituiscono una pertinenza dell'abitazione e vengono utilizzati come orto, giardino e rimessaggio auto, costituendo resede dell'abitazione.

Si evidenzia che la posizione di tali aree non consente l'accesso adeguato dalla viabilità pubblica, inoltre la cessione delle aree lederebbe la collettività della zona priva di sufficienti parcheggi.

E' stata presentata anche osservazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio n°130 PG 205524 del 05/11/2018.

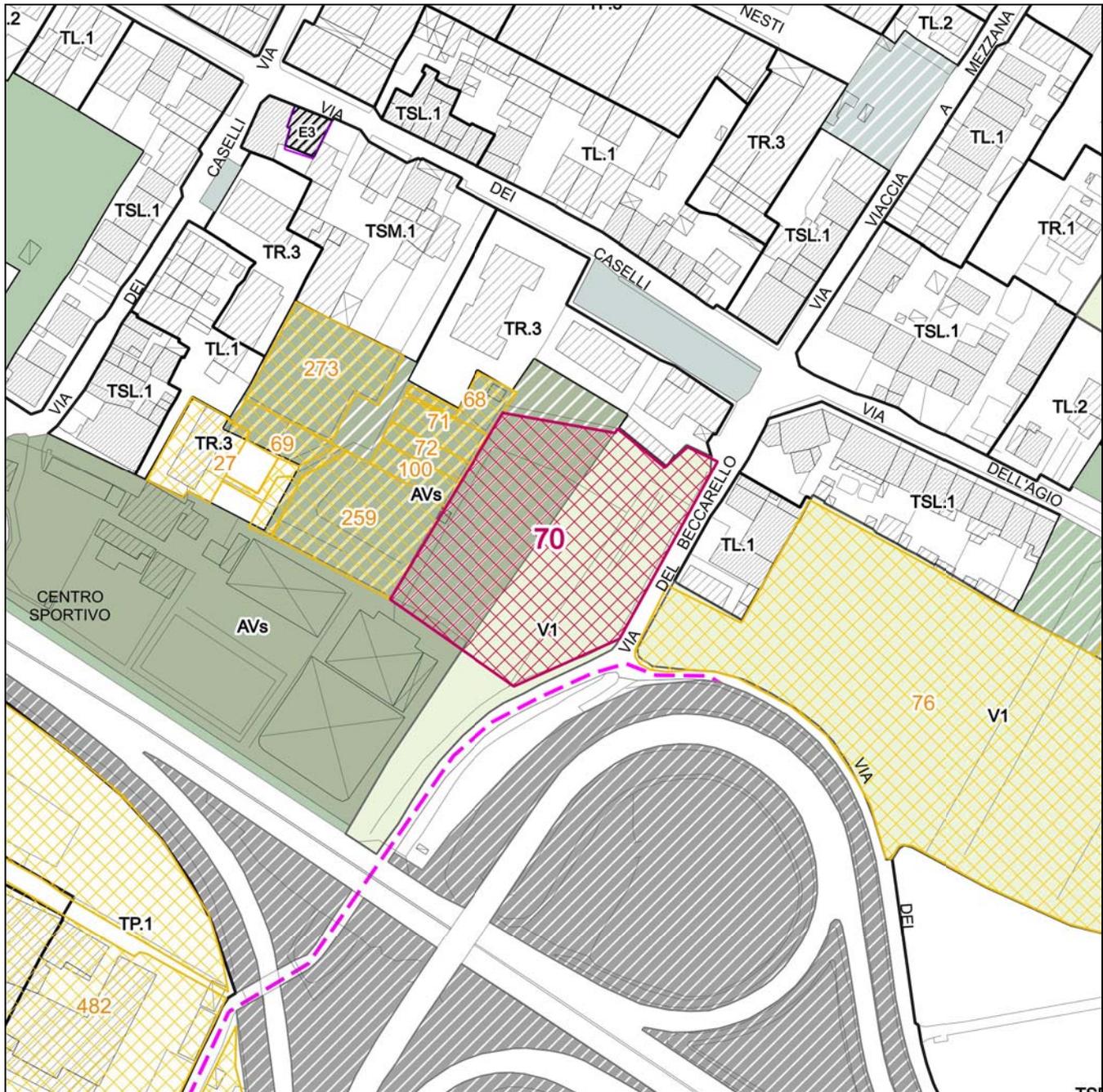
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in questione verrà modificata da "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport" in previsione a "V1 - verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 71

P.G.: 217726 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Penna Anna Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via dei Caselli , n. 5 - mezzana
Terreno : foglio 86 , particella 1701
- Via dei Caselli, n. 5 - Mezzana
Terreno : foglio 86 , particella 1785

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede di variare la previsione AVs per l'ampliamento dello Sporting Club Mezzana e di eliminarne la valenza pubblica. I terreni in cessione della proprietà sono utilizzati come orto, giardino e rimessaggio auto, costituendo resede dell'abitazione.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 126 PG 205516 del 05/11/2018

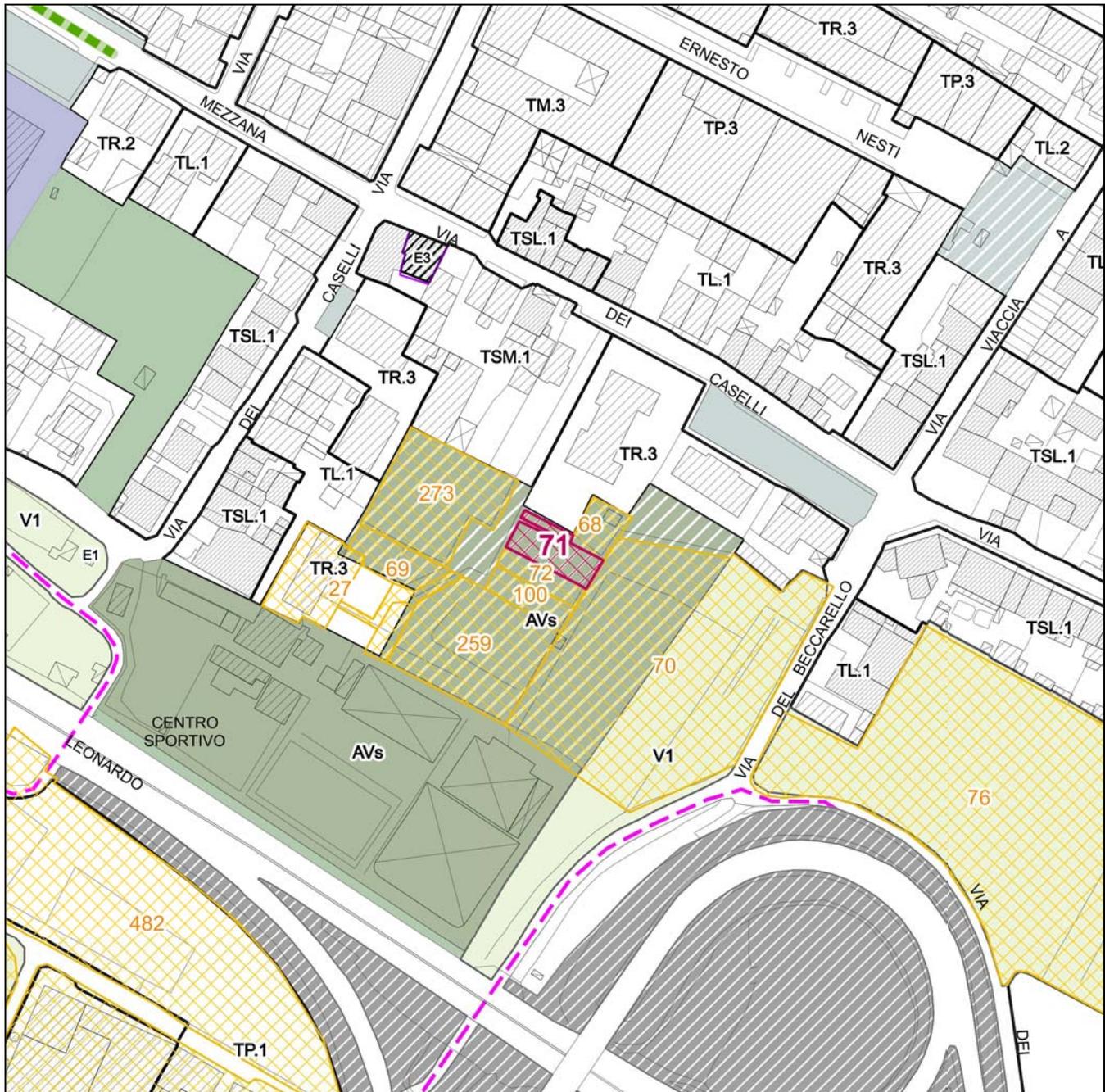
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in questione verrà modificata da "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco o lo sport" in previsione a "V1 - verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 72

P.G.: 217731 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Lucarini Grazia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via dei Caselli, n. 5 - Mezzana
Terreno : foglio 86 , particella 1784

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede di variare la previsione AVs per l'ampliamento dello Sporting Club Mezzana e di eliminarne la valenza pubblica. I terreni in cessione della proprietà sono utilizzati come orto, giardino e rimessaggio auto, costituendo resede dell'abitazione. Non si rileva inoltre la pubblica utilità dell'intervento, che causerebbe ulteriori disagi alla vita del quartiere.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 129 PG 205523 del 05/11/2018

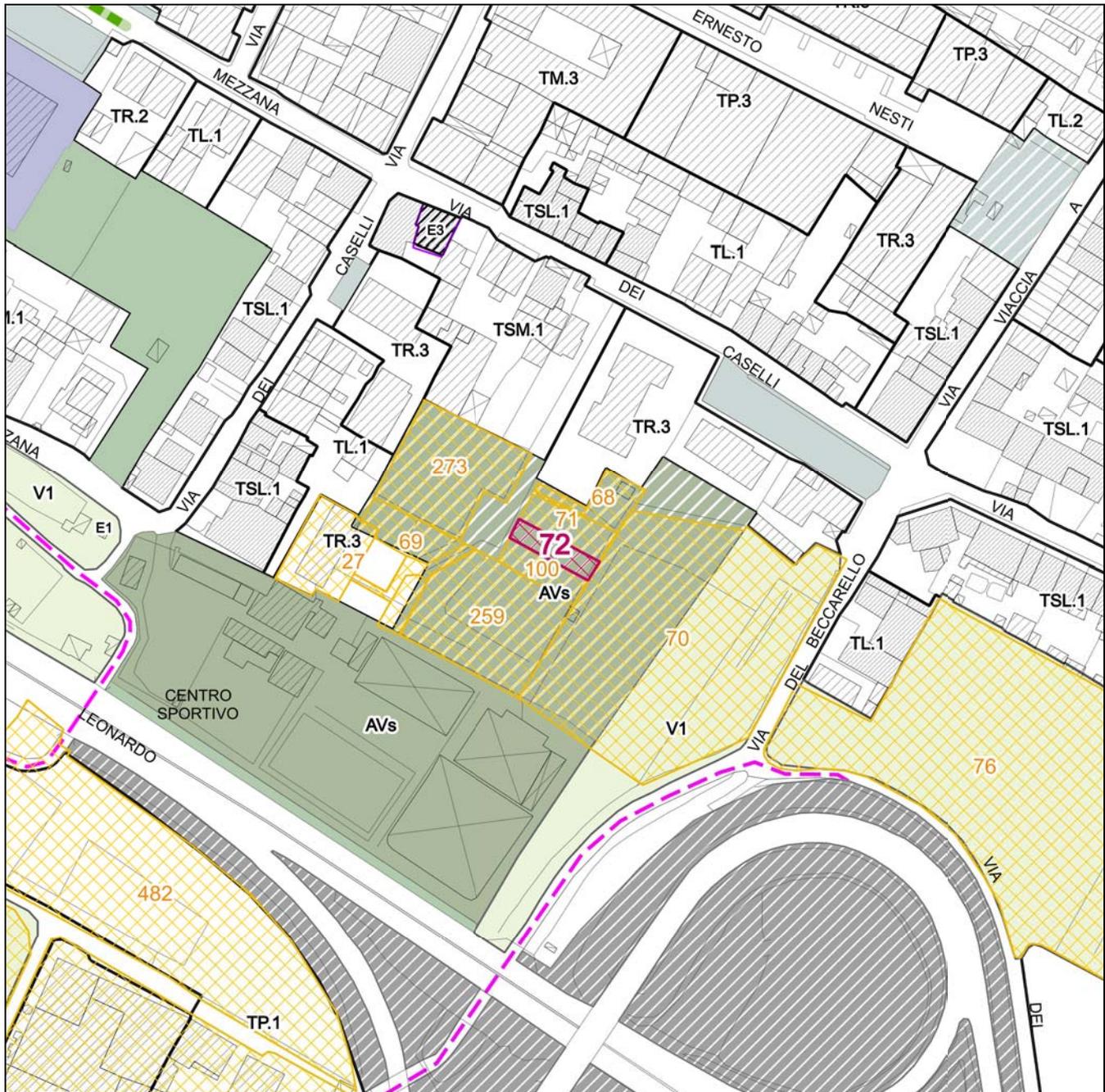
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in questione verrà modificata da "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport" in previsione a "V1 - verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 73

P.G.: 217738 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Billi Franca
Moretti Umberto

In qualità di: Legale rappresentante della società Emme Edilizia s.r.l.

Individuazione aree:

- Via del Ferro angolo Via Fonda di Mezzana, n. snc - Paperino
Terreno : foglio 94 , particella 1562

Descrizione dell'osservazione:

1 - Il proponente chiede che l'area inserita nel tessuto TL.2 venga nuovamente destinata a edificazione residenziale come dal RU Secchi. La richiesta è motivata dal contributo presentato per la redazione del nuovo Piano Operativo con P.G. 2017/0110550 del 26/06/2017 e anche dal fatto che l'area si trova al margine del tessuto residenziale consolidato e a diretto contatto con la rete stradale del contesto. Si richiede in particolare una quantità edificatoria di 700 mq di SUL, in analogia col Piano Secchi e si offre la disponibilità a cedere gratuitamente una porzione di terreno in via Traversa per le Calvane, di circa 2750 mq, al fine di realizzare degli orti sociali.

Si fa presente che con P.G. 40530 del 05.04.2013 è stato presentato un progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 14.05.2014 che per gravi problematiche di salute del richiedente non ha avuto attuazione.

2 - Si propone inoltre la modifica del perimetro del PdL M2 vicino, inserendo tutti i terreni di proprietà della osservante società Emme Edilizia Srl nella scheda di trasformazione, allegando la sospensione della procedura di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio della lottizzazione secondo Macrolotto Industriale.

Controdeduzione tecnica:

1 - Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento dell'isolato identificato come TL.2 Tessuto Lineare continuo semipermeabile, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, secondo la seguente definizione:

Ritendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento dell'isolato identificato come TL.2 Tessuto Lineare continuo semipermeabile, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, secondo la seguente definizione:

"NE di completamento" con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

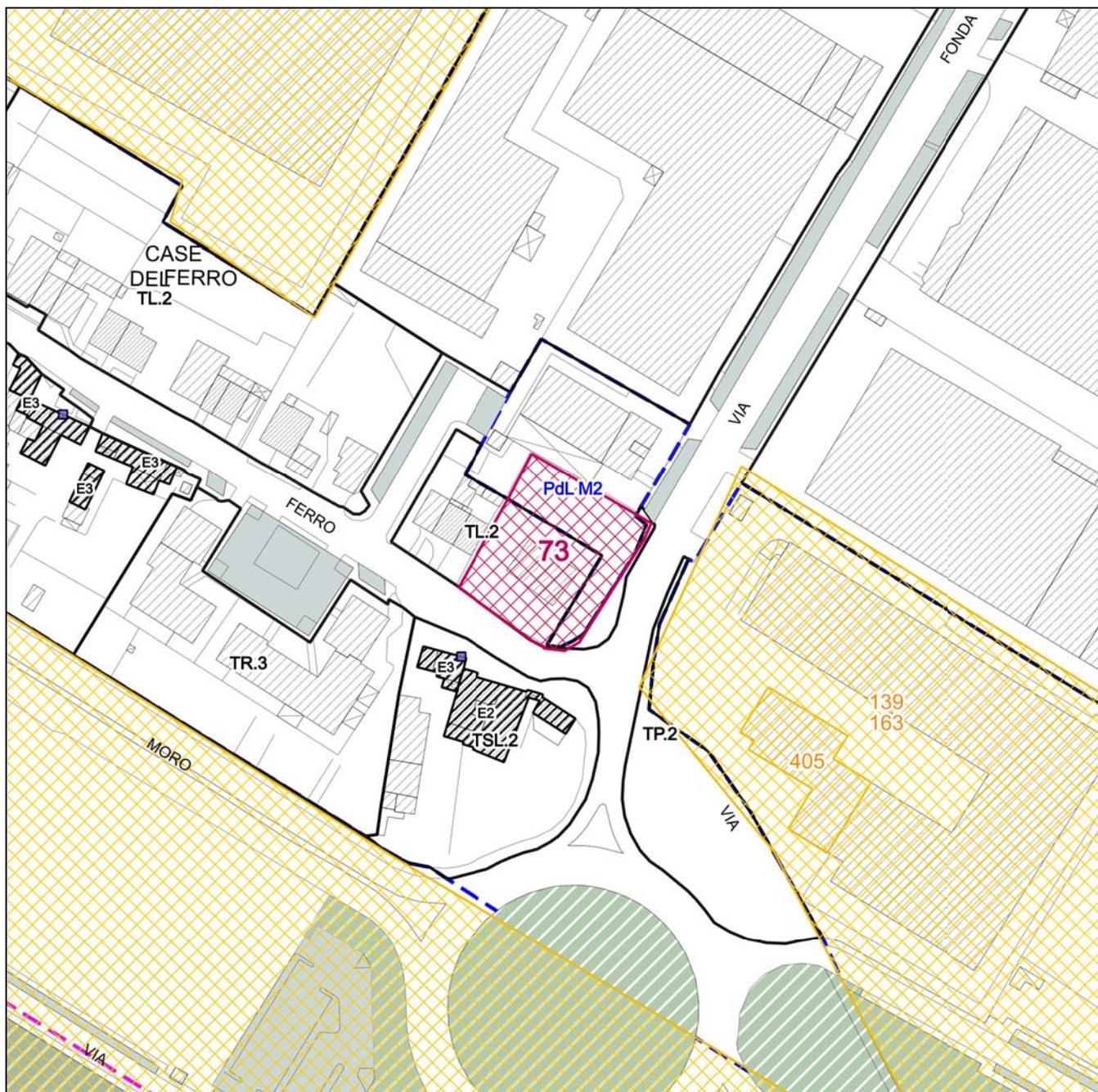
Per quanto sopra l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

2 - L'osservazione non è accoglibile in quanto si riferisce ad uno strumento della pianificazione urbanistica che il Piano Operativo ha inteso confermare.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 74

P.G.: 217746 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Bresci Bruno Tommaso
Bresci Maria Teresa

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Ser Iacopo di Pandolfino, n. 14
Fabbricato : foglio 63 , particella 448

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede che per l'edificio e lo spazio circostante sia cambiata l'attribuzione del tessuto da TR.3 a TR.2 in quanto simile agli edifici vicini compresi nel TR.2.

Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche e valutazioni effettuate si rileva che il cambio di attribuzione del tessuto proposto dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi; l'edificio inserito nella porzione di tessuto individuata presenta infatti caratteri più vicini alla definizione del tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine" che a quello assegnato, essendo costituito da un edificio tipo villino isolato e simile a casi limitrofi, già inseriti in TR.2. Pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 75

P.G.: 217755 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Nardi Isabella Rita Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via del Porcellatico, n. 12 - centro storico
Fabbricato : foglio 48 , particella 153

Descrizione dell'osservazione:

Il proponente chiede:

- 1) che per gli immobili di proprietà, inseriti nella categoria E2, sia consentito il recupero del sottotetto a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010;
- 2) che all'articolo 143 punto 3 sia inserita la possibilità di eseguire il recupero del sottotetto ai fini abitativi e venga tolta dal punto 4 (interventi non ammessi), lettera i).

Controdeduzione tecnica:

Gli edifici ed i complessi E2 sono immobili di alta valenza testimoniale o di particolare rilevanza storica, architettonica, documentale. Per tale motivazioni deve essere preservato non solo l'aspetto esteriore di questi edifici ma anche gli interni, gli elementi costitutivi e identitari caratterizzanti e originari, la configurazione generale degli spazi etc. Il Piano Operativo pertanto ritiene necessario confermare e perseguire le salvaguardie attuali che già prevedono l'esclusione di questo tipo di intervento in edifici di particolare valore storico-architettonico-testimoniale. Effettuate tali valutazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile dal momento che quanto disposto dalla L.R. 5/2010 confligge con con le disposizioni dell'art.143 comma 4 lettera a). E' opportuno precisare che l'abilità dei locali sottotetto non viene negata nel caso in cui non siano necessari da adeguamenti strutturali.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 76

P.G.: 217800 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Boddi Marcello Dante
Boddi Alessandro Giuseppe

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via dell'Agio - Mezzana
Terreno : foglio 86 , particella 1803
- Via dell'Agio
Terreno : foglio 86 , particella 960

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede che l'area venga inserita in una nuova scheda di trasformazione secondo il progetto di massima presentato nel contributo al Piano Operativo secondo principi perequativi. L'area interessata dall'intervento presenta una superficie complessiva di 13.600 mq a cui verrebbe applicato un indice perequativo di 0,10 mq SUL/mq ST e l'area pubblica in cessione per la realizzazione del parco pubblico sarebbe pari a 11.725 mq comprensivi di parcheggio pubblico.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che per quanto riguarda la porzione inserita in ambito V1 la richiesta in oggetto, si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art.51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato. La volontà di salvaguardare gli spazi aperti urbani che ancora permangono lungo il tracciato autostradale della A11, coincide con i presupposti dettati dalla dichiarazione di vincolo di cui al DM 20/05/1967 G.U. n. 140.

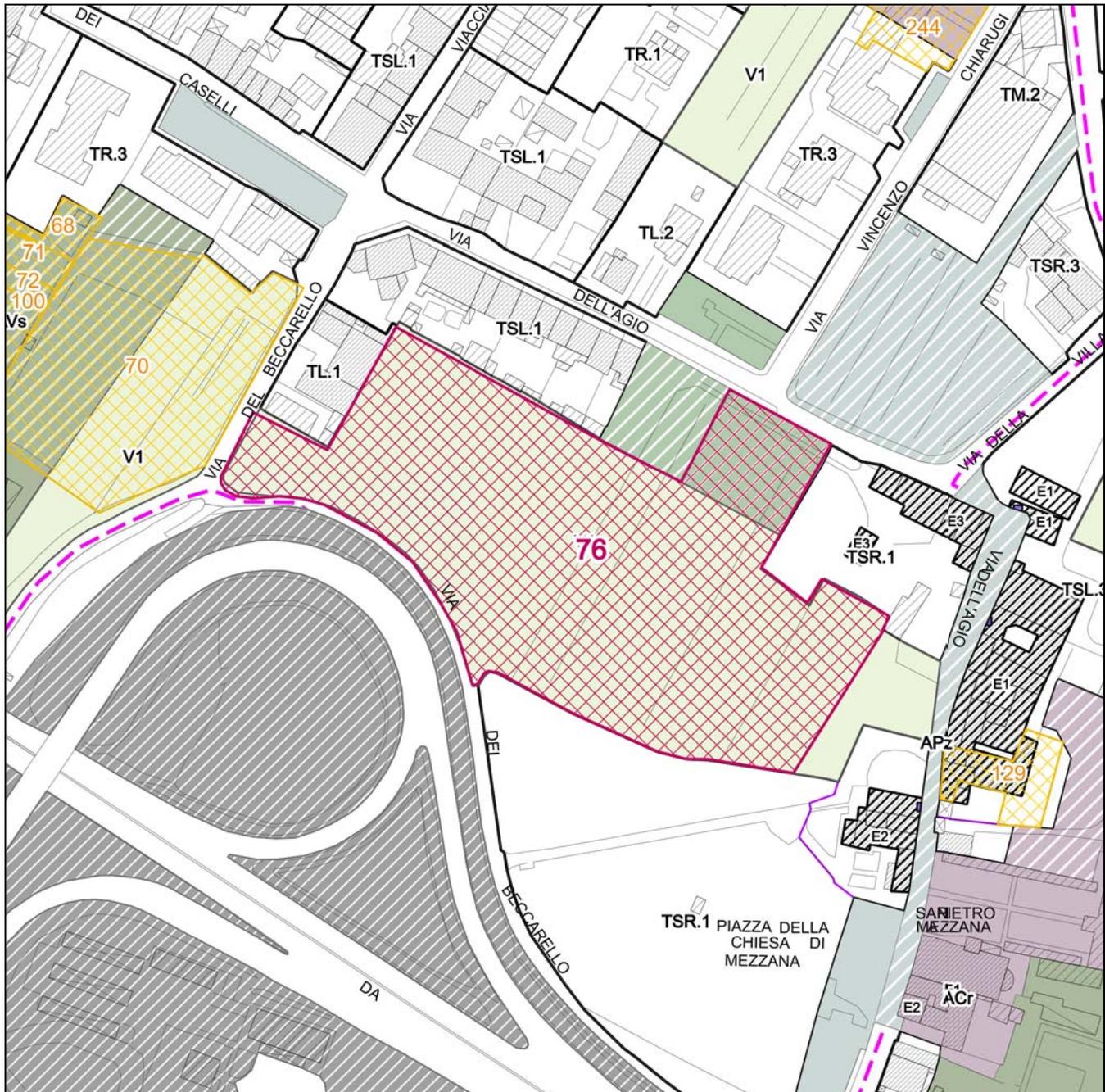
In merito all'area individuata come parco pubblico in progetto si ritiene sia determinante per progetto di città pubblica che il Piano Operativo prevede per la zona di Mezzana.

Date le suddette considerazioni si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 77

P.G.: 217902 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Bolognesi Cristina

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- JACOPONE DA TODI
Terreno : foglio 81 , particella 1355

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto era destinata dal Regolamento Urbanistico Secchi a parcheggio pubblico sub-sistema R4 e con il nuovo Piano Operativo è stata riportata nell'elenco dei beni soggetti a vincolo espropriativo, con la previsione di un'area da destinare all'ampliamento del parcheggio su via Jacopone da Todì.

L'osservante richiede di modificare la previsione "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici", in quanto il vincolo del Piano Secchi è stato reiterato oltre la decorrenza quinquennale prevista dalla legge, e di attribuire una congrua destinazione funzionale al contesto residenziale (come evidenziato nel contributo n. 343 del 03/07/2017), permettendo la nuova edificazione di un piccolo fabbricato a completamente della schiera su via Jacopone da Todì.

La proprietà manifesta la propria disponibilità alla previsione di un'area alternativa da destinarsi a verde pubblico ricadente in una porzione della vicina particella 1330, avente accesso dalla parte terminale di via Jacopone da Todì (come evidenziato nell'elaborato grafico allegato all'osservazione al vincolo preordinato all'esproprio).

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 118 PG 205497 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, poiché quanto proposto non concorre alla realizzazione del progetto di città pubblica che il Piano Operativo prevede per l'abitato di Cafaggio. Nel caso specifico, stante la densità dell'abitato, la ridotta dimensione della viabilità e la perdurante irreperibilità di aree a parcheggio lungo strada, si ritiene vi sia la necessità della previsione di un un ulteriore parcheggio pubblico.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 78

P.G.: 217908 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Amari Valentina

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via del Fossato - Castelnuovo
Terreno : foglio 104 , particella 869
- Via del Fossato
Terreno : foglio 104 , particella 870
- Via del Fossato
Terreno : foglio 104 , particella 888

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che l'area compresa in "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" sia destinata a nuova edificazione residenziale, per un massimo di 6 unità immobiliari, pari a 2.500 mc, completando l'edificazione dei lotti attigui. In virtù dell'accettazione della richiesta i proprietari si impegnerebbero ad accollarsi gli oneri per la demolizione delle cisterne esistenti ricadenti nell'area e alla cessione gratuita di una porzione della particella 859, a confine con il lotto in cui è presente una scuola pubblica.

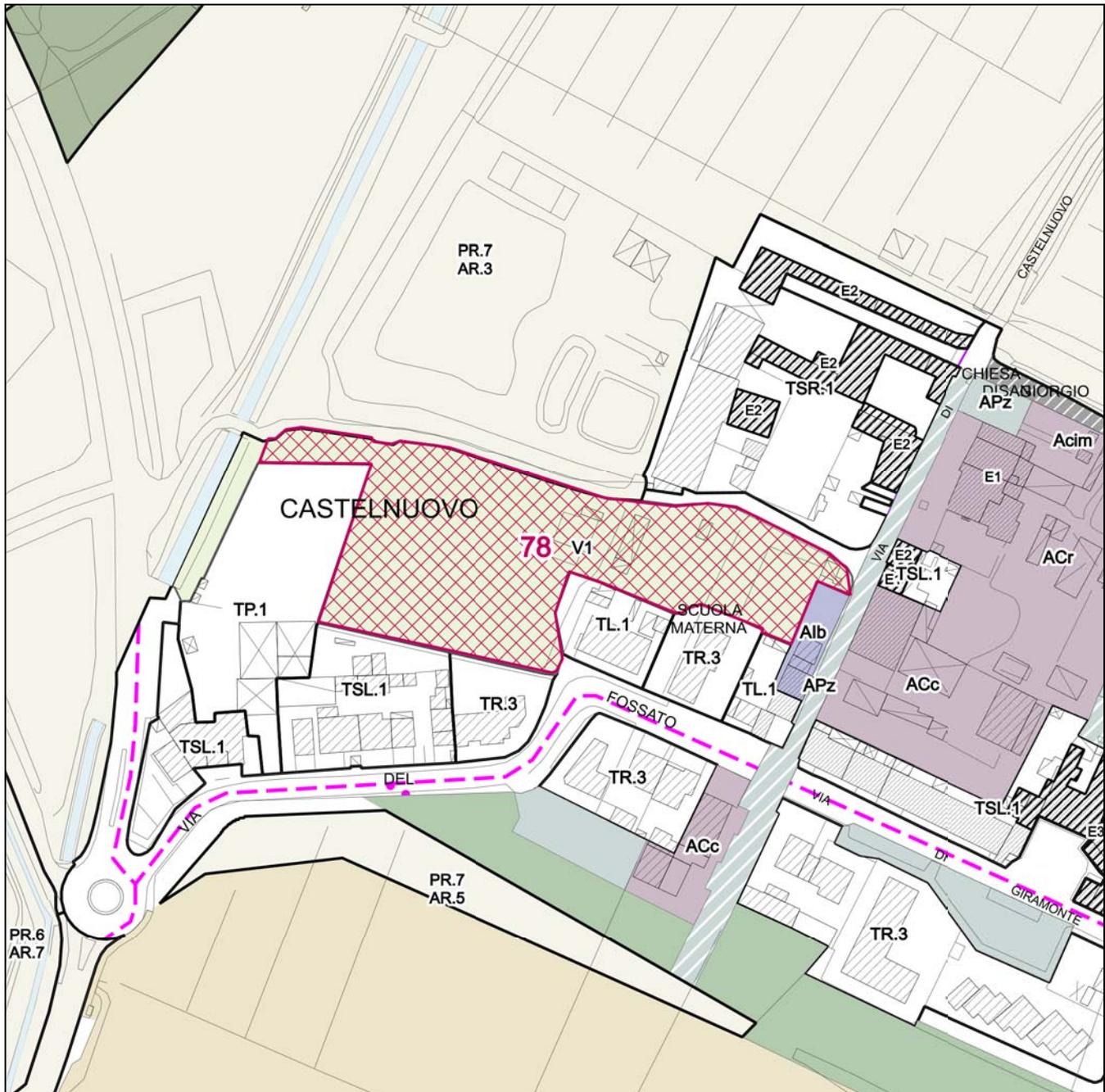
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene la richiesta dell'osservazione in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo con il mantenimento di spazi aperti urbani. Tali aree si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.3 assolve in questo particolare contesto paesaggistico. Date le suddette considerazioni non si ritiene l'osservazione accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 79

P.G.: 217912 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Poggi Ferdinando

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Galcianese Via Roubaix - Prato
Fabbricato : foglio 60 , particella 425
- Via Braudel Via Udine - Prato
Fabbricato : foglio 60 , particella 1616

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante rileva che la perimetrazione dell'isolato identificato come PT_14 via Osvaldo Bruni - via Galcianese, è errata poiché:

- 1 - comprende porzione di marciapiede su via Roubaix e su via Braudel e porzione di marciapiede su via Udine (occorre riferirsi alla p.lla 425), nonché il parcheggio a "vasca" ed il vestibolo d'ingresso all'interno dell'immobile su via Galcianese;
- 2 - quanto indicato come parcheggio pubblico è in realtà di proprietà privata (p.lla 1616).

Controdeduzione tecnica:

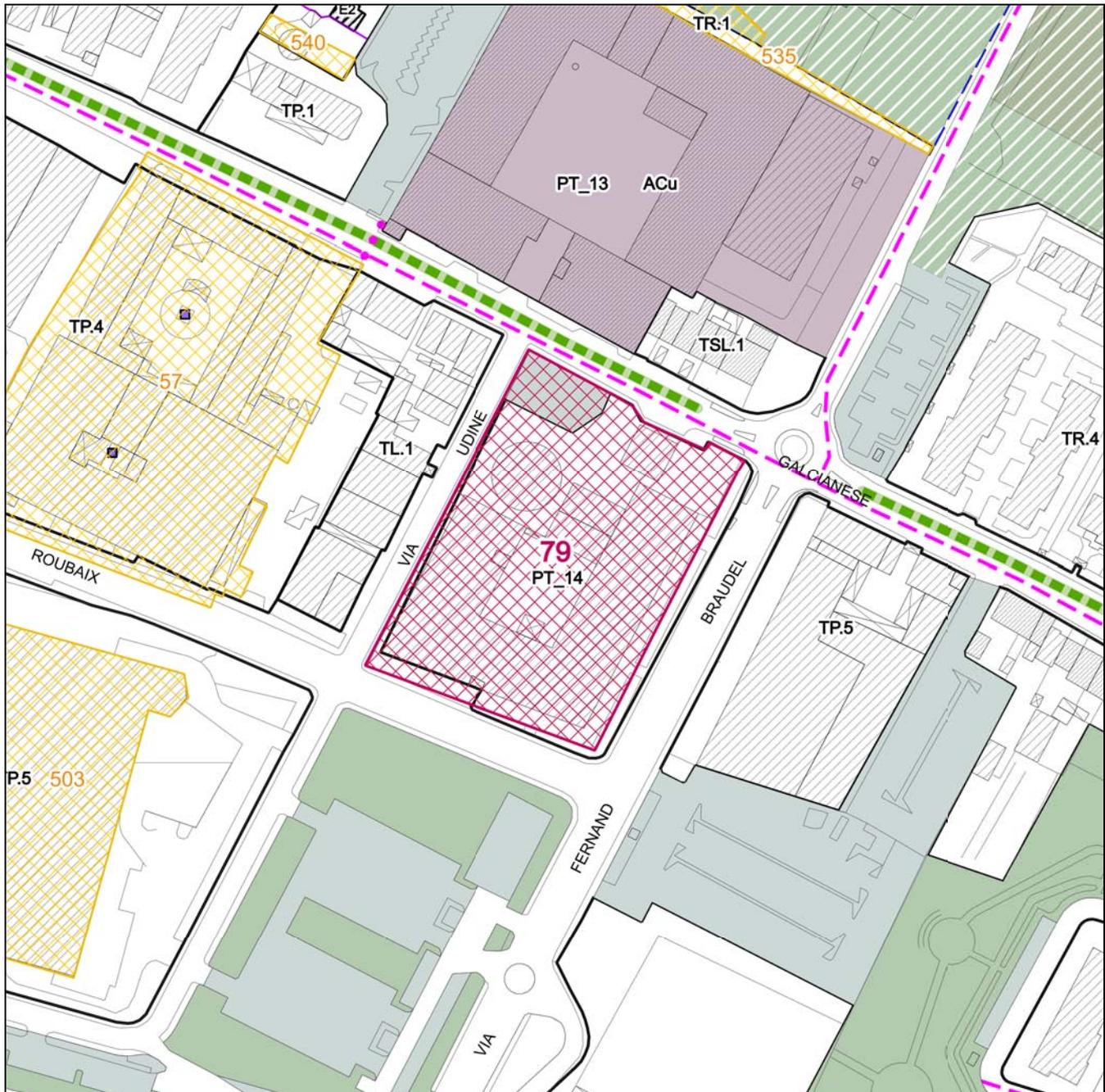
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1 - non rettificare il perimetro dell'area di pertinenza del complesso secondo la p.lla 425, in quanto la perimetrazione del tessuto prescinde la proprietà, i residui di cui al f. 60 p.lle 1332, 1487 e 1527 sono di proprietà terza e non assimilabili a nessun tessuto, l'osservazione non è pertanto accoglibile;
- 2 - togliere la classificazione a parcheggio pubblico e inserire la p.lla 1616 all'interno del perimetro del complesso denominato PT_14, l'osservazione è pertanto accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 80

P.G.: 217913 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Pietruschi Claudio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via di Galceti, n. 101-103
Fabbricato : foglio 22 , particella 3 , subalterno 9
- **Fabbricato** : foglio 22 , particella 3 , subalterno 10

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di integrare l'art. 99, comma 1, decimo punto, delle NTA del Piano Operativo con: "AV addizioni volumetriche, senza mutamento di destinazione o frazionamento, nei limiti di seguito specificati: "per unità immobiliari a destinazione residenziale o commerciale: 20% della SUL esistente, per un massimo aggiuntivo di mq 70". La richiesta è dovuta alla necessità di realizzare ampliamenti volumetrici anche per fondi commerciali di edifici con destinazione non agricola in territorio rurale.

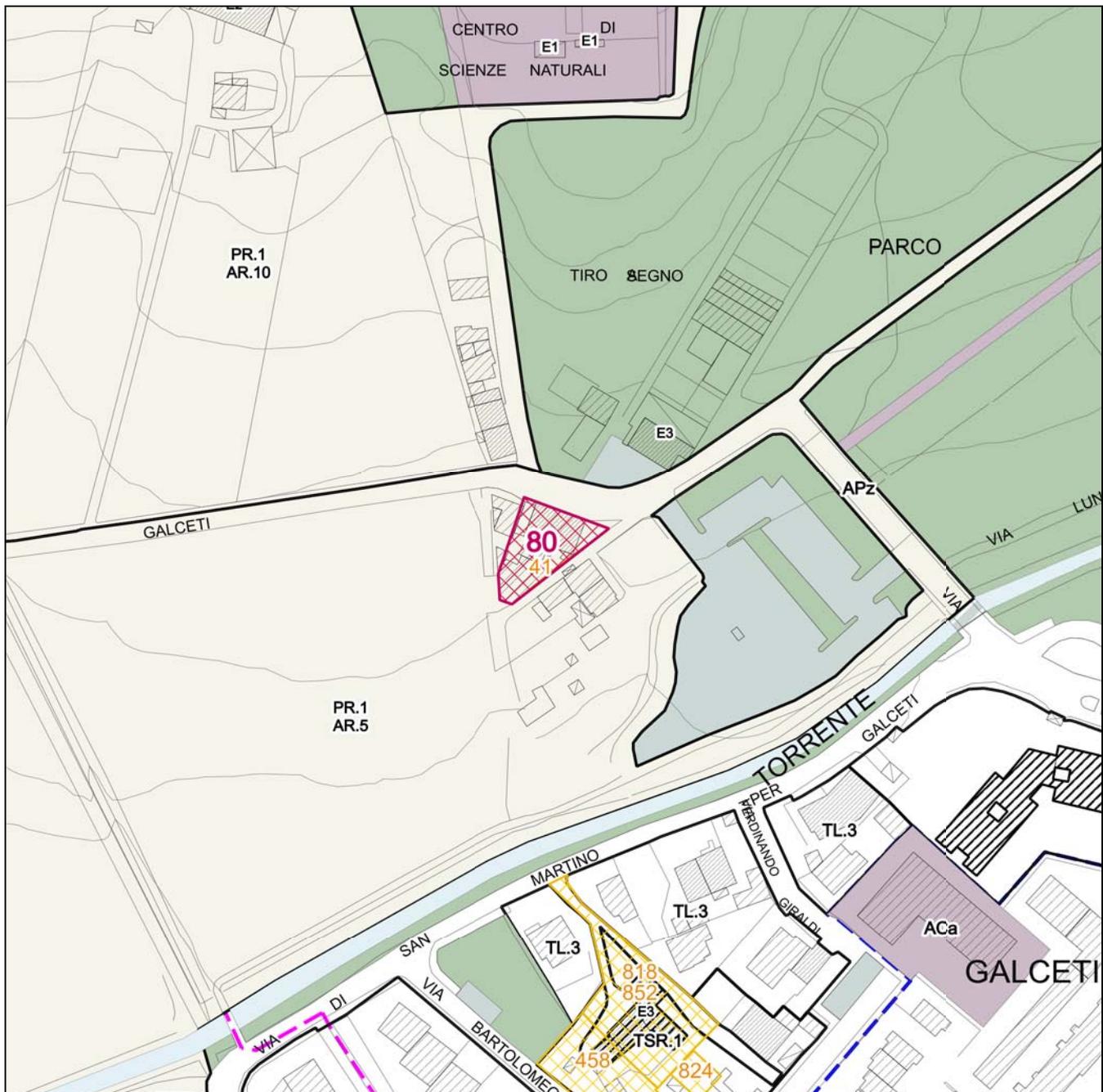
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che:
- si ritiene compatibile la possibilità di ampliare i fabbricati già a destinazione commerciale per una SUL, in addizione volumetrica, pari al 20%, fino ad un massimo aggiuntivo di 70 mq, come ammesso per la destinazione residenziale. L'osservazione risulta accoglibile e gli interventi di cui all'art. 99, come modificati, saranno ammessi in ogni Ambito Rurale di cui agli artt. dal 104 al 114 delle NTA.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 81

P.G.: 217917 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Bartolini Laura

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Cantagallo, n. 20-22 - San Martino
Fabbricato : foglio 24 , particella 176 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 176 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 177
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 385

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che:

1 - nella Disciplina dei suoli e degli insediamenti gli edifici indicati siano rappresentati con la campitura relativa all'edificato di recente formazione perché oggetto di interventi che nel tempo hanno completamente trasformato l'originaria conformazione;

2 - nelle NTA gli interventi consentiti nel punto A.1 dell'art.70 (Tessuti urbani a funzione mista) siano ampliati permettendo fino alla ristrutturazione edilizia RNF per permettere interventi di riutilizzo e rigenerazione urbana di lotti inseriti in contesti residenziali ma completamente abbandonati.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche, si ritiene:

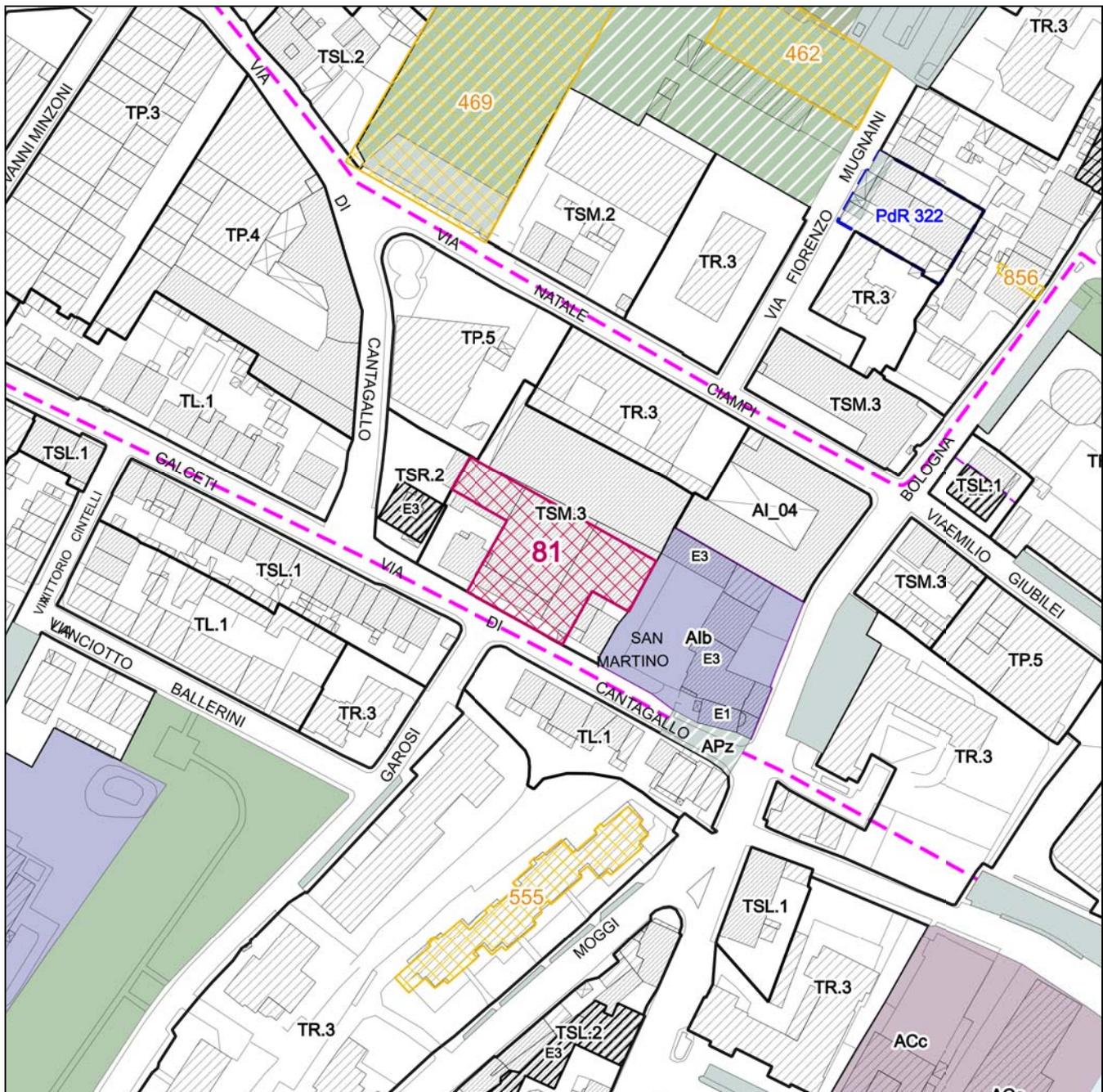
1 - la proposta avanzata già soddisfatta, in quanto al comma 1 dell'art. 63 delle NTA si prevede che per edifici ricompresi nell'edificato storico o storicizzato possa essere comprovata, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, ammettendo così le tipologie di intervento consentite sull'edificato di recente formazione;

2 - la proposta di modifica dell'art. 70 già soddisfatta, per quanto sopra specificato riguardo il comma 1 dell'art. 63; per edifici di recente formazione - o edifici storici/storicizzati di cui si è comprovata la non storicità ai sensi dell'art. 63 - è infatti consentita la tipologia d'intervento RNF, come stabilito al comma 2, punto AV.2, dell'art. 70 osservato. Pertanto si ritiene l'osservazione già soddisfatta.

Accogliibilità: Già soddisfatta

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Già soddisfatta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 82

P.G.: 217920 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Bartolini Laura

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Viale Borgo Valsugana, n. 43 - Prato
Fabbricato : foglio 53 , particella 1340
- **Fabbricato** : foglio 53 , particella 1339 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 53 , particella 74 , subalterno 1

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è articolata in 4 punti e chiede che:

- 1 - sia cambiata la classificazione di parte del tessuto, composto da case a schiera di 2/3 piani, da TSL.1 a TSL.2;
- 2 - nell'art. 64 delle NTA sia eliminata la dicitura "ad un solo piano" permettendo la sopraelevazione con allineamento in gronda anche agli edifici con due piani fuori terra, per evitare illegittima disparità di trattamento tra edifici assimilabili tra loro quali quelli ad un piano e a due piani;
- 3 - nell'art. 67 al punto AV.2 delle NTA le addizioni fuori sagoma possano essere effettuate anche con la sopraelevazione del fabbricato per evitare inutile consumo di suolo;
- 4 - venga eliminato dall'art. 67 comma 4 delle NTA il riferimento al mantenimento di "prospetti, volume e superficie utile lorda" per gli interventi AV.1 perché in contrasto con la possibilità di eseguire addizione volumetrica con sopraelevazione prevista dallo stesso punto AV.1.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche, si rileva:

- 1 - che il riconoscimento del tessuto del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi; l'immobile oggetto di osservazione infatti è correttamente inserito in tessuto "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non permeabile", pertanto l'osservazione si ritiene non accoglibile;
- 2 - che l'intervento AV.1 è stato pensato per fattispecie particolari di sopraelevazione che il Piano ha voluto definire e per le quali ha dato particolari parametri e prescrizioni di fattibilità, che non si ritiene opportuno modificare al fine di rimanere coerenti con gli obiettivi prefissati, pertanto l'osservazione si ritiene non accoglibile;
- 3 - che gli interventi ammessi e le relative prescrizioni specifiche sono strettamente legati alla "storicità" riconosciuta del tessuto e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, dunque si ritiene meritevole confermare la disciplina adottata e pertanto l'osservazione non è accoglibile;
- 4 - che le prescrizioni citate sono da rispettare negli interventi MO, MS, RRC, RIC, pertanto l'osservazione non è pertinente.

L'osservazione quindi nel complesso risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 83

P.G.: 217924 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Guarducci Emanuele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Viale della Repubblica, n. 227-229 - Prato
Fabbricato : foglio 64 , particella 1965 , subalterno 2-8
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 1965 , subalterno 502

Descrizione dell'osservazione:

Al fine di realizzare un'addizione volumetrica contestualmente al cambio di destinazione d'uso da direzionale a turistico/ricettivo, l'osservante chiede di sostituire al punto AV.2 la dicitura "senza mutamento della destinazione d'uso se non per esigenze strettamente funzionali all'attività" con "nel rispetto di tutte le destinazioni d'uso previste dal presente articolo".

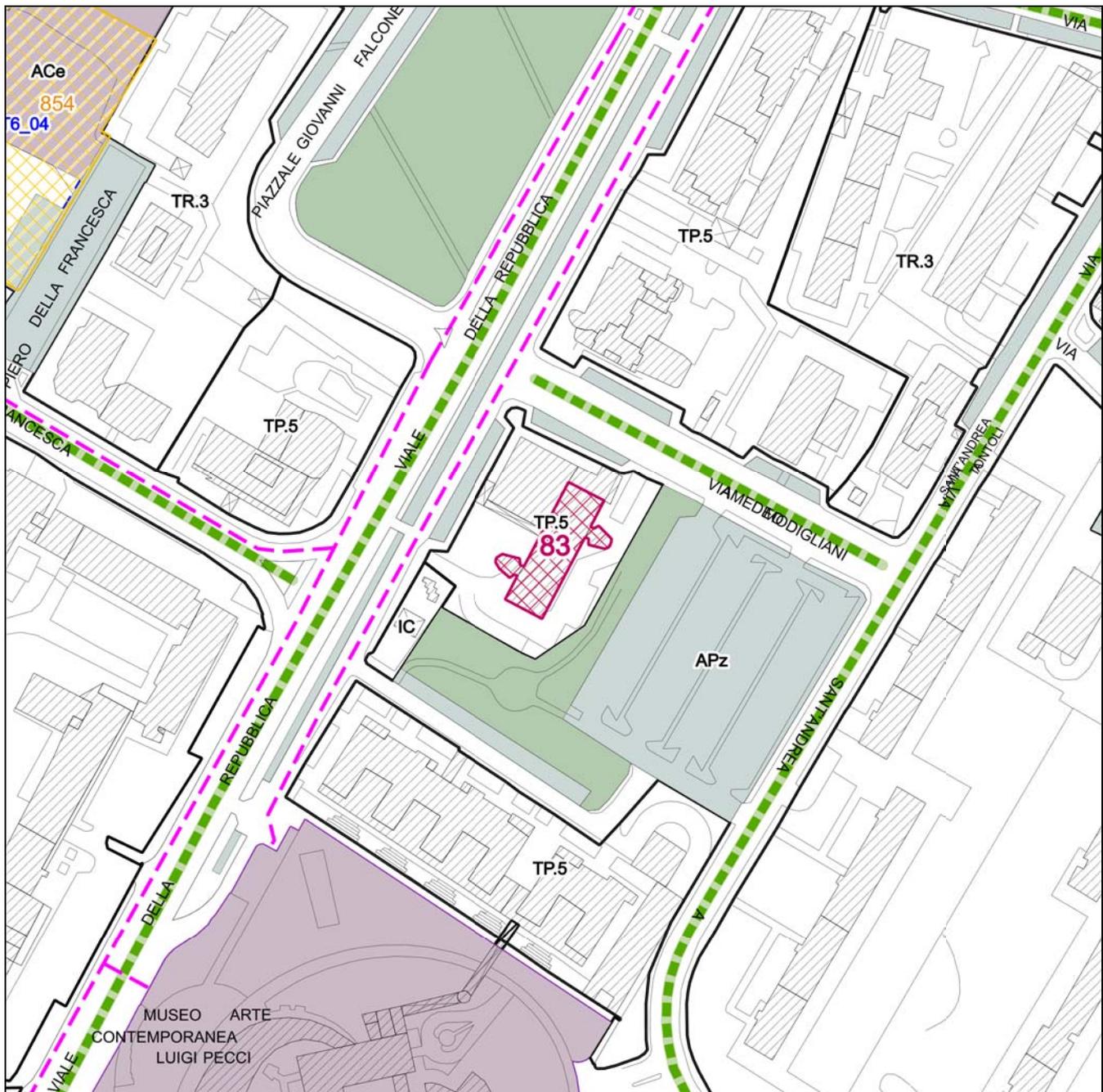
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene non accoglibile la richiesta, in quanto l'introduzione dell'ampliamento con contestuale modifica della destinazione contrasta con l'obiettivo del miglioramento delle capacità dei tessuti monofunzionali riconosciuti dal Piano.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 84

P.G.: 217930 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Guarnieri Fausto

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Siena/Roma/Zarini, n. vari - Soccorso
Fabbricato : foglio 75 , particella 3

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è articolata in tre punti:

- 1 - viene richiesto il cambio di classificazione del tessuto da TP.1 a TP.5, in quanto l'osservante afferma che il complesso ha un uso direzionale/commerciale (Filiale Monte dei Paschi);
- 2 - viene osservato che l'area di proprietà privata è erroneamente rappresentata nella tavola della Disciplina dei Suoli come viabilità pubblica;
- 3 - viene osservato che il parcheggio in fregio a via Roma è erroneamente rappresentato nella tavola della Disciplina dei Suoli come parcheggio pubblico: in realtà è privato e chiuso da sbarre.

Controdeduzione tecnica:

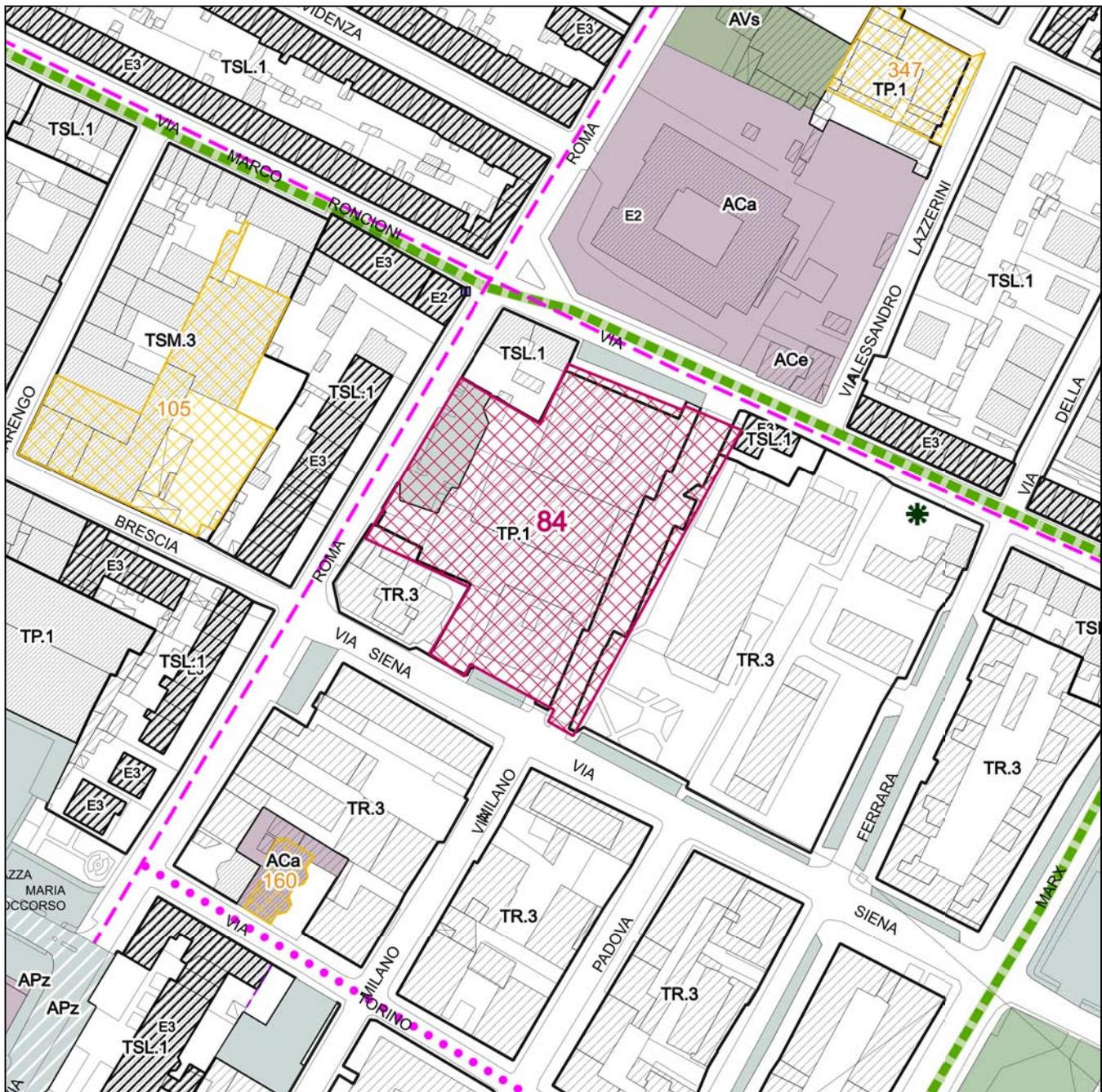
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di cambio di attribuzione del tessuto proposto dall'osservante, in quanto coerente con lo stato dei luoghi, attualmente aventi destinazione direzionale; pertanto, il fabbricato in oggetto verrà assegnato al tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo";
 - 2 - accoglibile la richiesta riguardante la viabilità privata di pertinenza erroneamente classificata come pubblica, che verrà pertanto rappresentata correttamente nella Disciplina dei Suoli, assegnandola al tessuto dell'edificio;
 - 3 - accoglibile la richiesta relativa al parcheggio pertinenziale della filiale erroneamente classificato come pubblico, che verrà pertanto rappresentato correttamente nella Disciplina dei Suoli, assegnandolo al tessuto dell'edificio.
- Nel complesso dunque l'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 85

P.G.: 218034 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Guarducci Franco

In qualità di: Legale rappresentante della società PARCOVERDE Società Cooperativa - viale Vittorio Veneto, 80 - Prato

Individuazione aree:

- **Terreno** : foglio 102 , particella 154
- **Terreno** : foglio 102 , particella 305
- **Terreno** : foglio 102 , particella 32
- **Terreno** : foglio 102 , particella 396
- **Terreno** : foglio 102 , particella 397
- **Terreno** : foglio 102 , particella 525
- **Terreno** : foglio 102 , particella 527
- **Terreno** : foglio 102 , particella 528
- **Terreno** : foglio 103 , particella 106

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area a sud della struttura sportiva esistente (Campo da golf "Le Pavoniere") passando da territorio rurale PR.6-AR.7 ad "AVs - area per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport". Tale modifica consentirebbe la realizzazione di un percorso a 9 buche che potrebbe dare ai soci la possibilità di usufruire della struttura sportiva anche durante lo svolgimento di gare internazionali sul percorso a 18 buche esistente. E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n°98 PG 205101 del 05/11/2018.

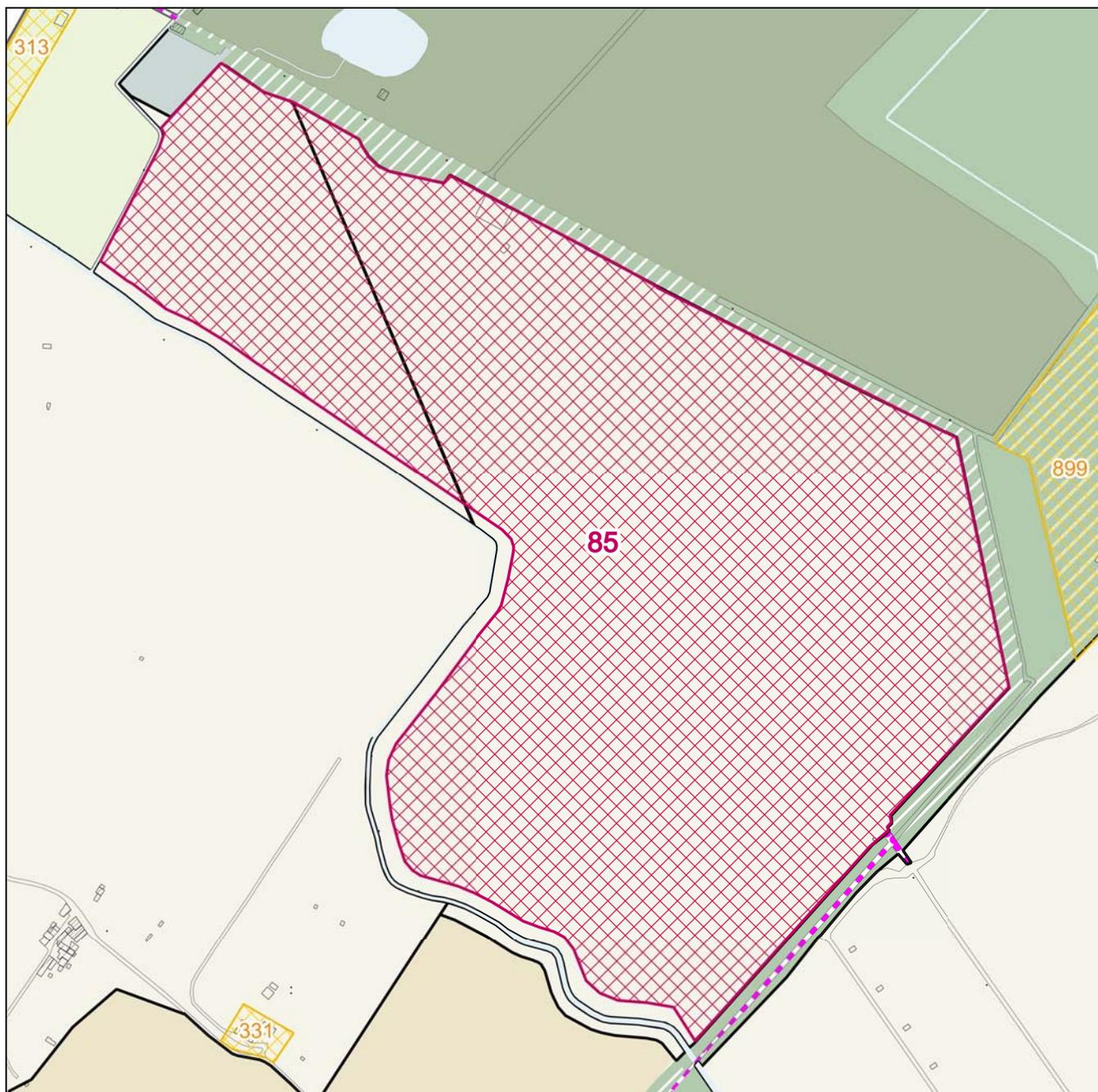
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la richiesta di variazione proposta, comporterebbe l'inserimento di funzioni non agricole in territorio rurale che ai sensi dell'art. 64 co. 6 della l.r.65/2014 dovrebbero essere subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione. In ogni caso la richiesta contrasta con quanto previsto dal Piano Operativo che opera una tutela attiva della struttura paesaggistica e delle funzionalità ecologiche del parco storico delle Cascine medicee. Pertanto la richiesta non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 86

P.G.: 218128 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Stefanacci Elisabetta

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Viale Sacca - Santa Lucia
Terreno : foglio 12 , particella 527

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

- 1 - l'eliminazione del tratto di strada pubblica passante all'interno dell'area "V1" perché di proprietà privata;
- 2 - l'eliminazione del tratto grafico relativo alle "connessioni" perché non rappresenta un percorso storico da valorizzare né un collegamento tra luoghi o aree significativi.

Controdeduzione tecnica:

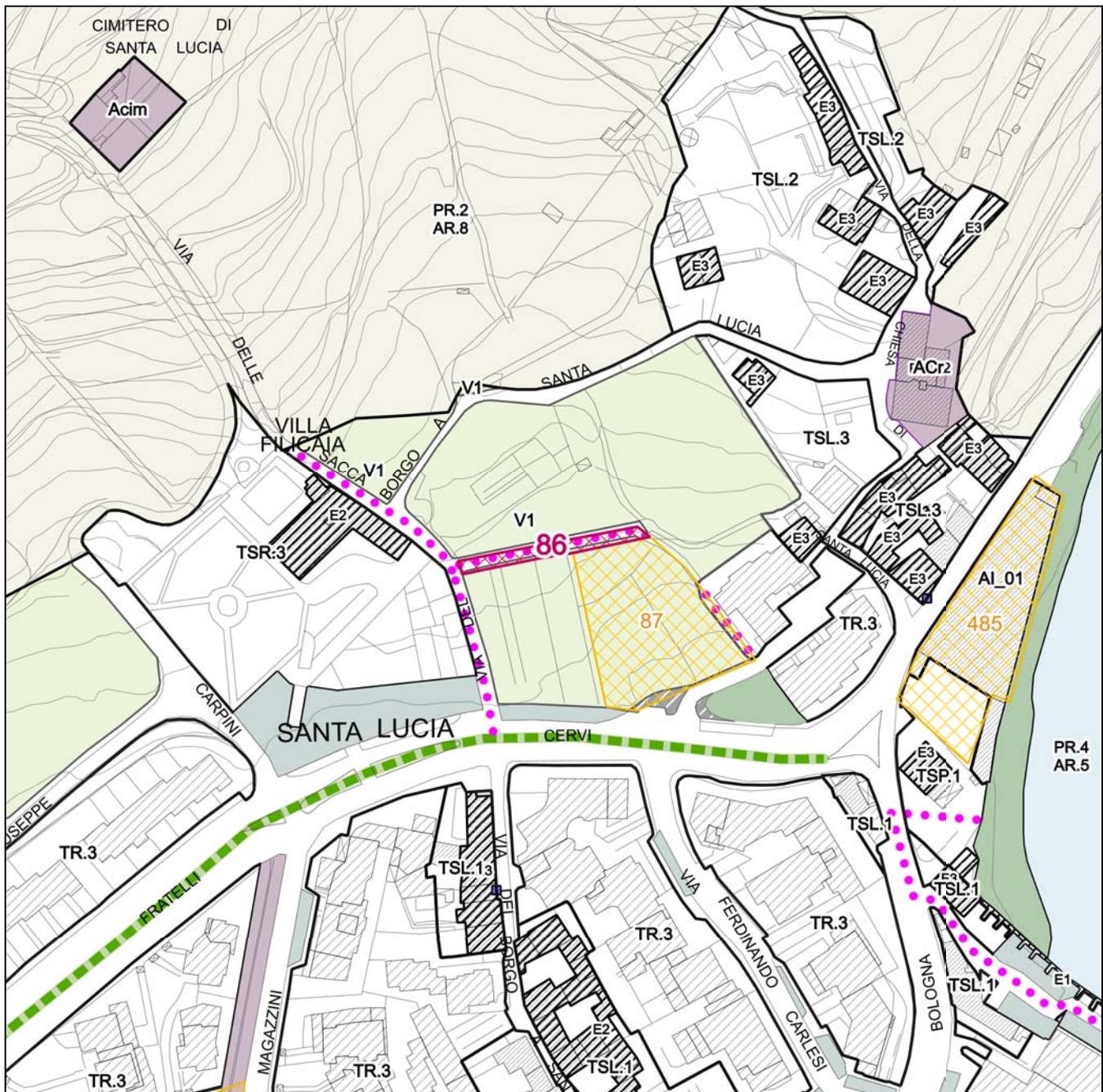
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta, poiché si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, l'area in oggetto verrà rimossa dalla "viabilità pubblica esistente";
- 2 - accoglibile la richiesta e quindi il segno grafico della connessione verrà eliminato dalla Disciplina dei Suoli del Piano Operativo.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 87

P.G.: 218130 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Stefanacci Elisabetta

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Viale Fratelli Cervi - Santa Lucia
Terreno : foglio 12 , particella 528
- **Terreno** : foglio 12 , particella 529

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto si trova nei pressi dell'antico borgo di S. Lucia, in area pedecollinare per il Piano destinata a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità".

Si richiede:

- 1 - di togliere l'attuale destinazione e attribuire destinazione "TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive" come per il tessuto confinante; nell'osservazione si sottolinea inoltre che l'amministrazione dovrebbe considerare tali aree, se strategiche, come aree sottoposte ad esproprio in modo che "il singolo proprietario possa vedere in qualche misura compensata la pesante limitazione della proprietà derivante dalla destinazione attribuita";
- 2 - di valutare che parte del contiguo tessuto TR.3 sconfinava nella particella 528.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, rileva che:

1 - le particelle oggetto dell'osservazione fanno parte del sistema pedecollinare del versante occidentale della valle del Bisenzio, in stretta continuità con l'ambito AR.8, con il quale contribuiscono a valorizzare gli obiettivi strategici del sistema rurale e storico insediativo, nonché ad innalzare la qualità ecologica del sistema connettivo. L'area ad oggi rappresenta un importante tassello del paesaggio rurale soprattutto in relazione al borgo storico di S. Lucia. Per tali ragioni si confermano le destinazioni indicate dal Piano e l'osservazione risulta non accoglibile.

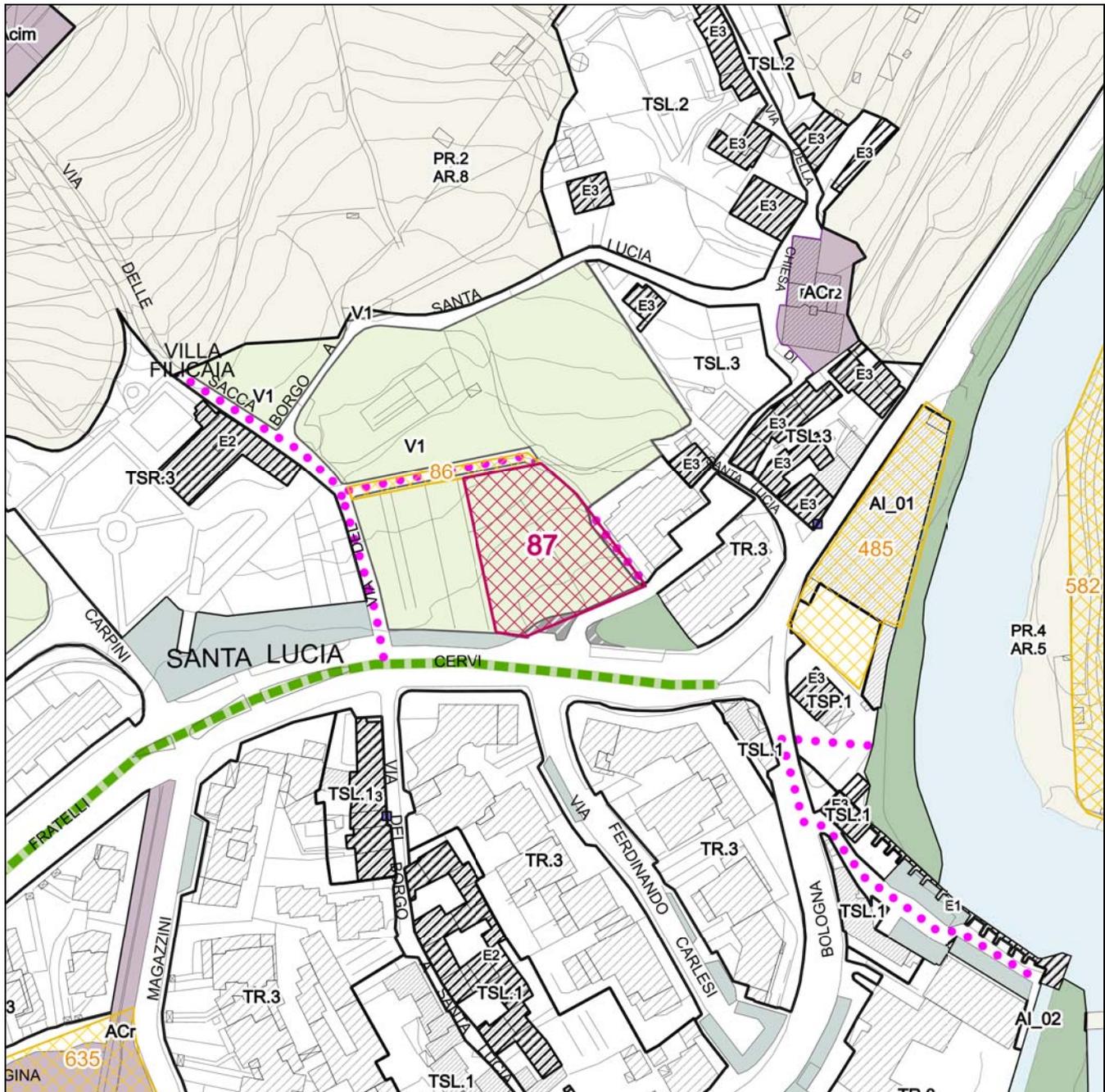
2 - Per quanto riguarda il perimetro del tessuto osservato "TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive", si rileva l'errore cartografico e si provvede alla rettifica riportando interamente la particella nella previsione V1. Date tali considerazioni l'osservazione risulta accoglibile.

L'osservazione pertanto risulta parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 88

P.G.: 218133 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Scali Stefano Antonio

In qualità di: Consigliere comunale di Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede di aggiungere all'art. 63 delle NTA, dopo il comma 6, il seguente comma: "è consentito l'ampliamento della SUL esistente nei tessuti T.L., T.R., T.M., anche con creazione di nuove unità immobiliari residenziali mediante nuova edificazione di lotti inedificati, attestanti la viabilità pubblica, esistenti e non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo né costituenti in origine pertinenze di edifici rappresentate nel relativo titolo abilitativo, aventi superficie minima di mq. 200, nel rispetto di tutte le norme edilizie, degli allineamenti esistenti e dei seguenti parametri: - rapporto fra SUL ammissibile e superficie disponibile del lotto 0,7; - altezza massima ammissibile non superiore a quella degli edifici contermini.".

Motiva facendo riferimento all'art. 95 comma d) della L.R. 65/2014, e individua nella possibilità di nuova edificazione nel lotto interstiziale la possibilità di generare economia reale per un tessuto economico produttivo costituito da privati cittadini, piccole medie imprese e artigianato.

Controdeduzione tecnica:

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento dei tessuti identificati come Tessuti Lineari TL.1, TL.2, TL.3 e TL.4, Tessuti Residenziali TR.2, TR.3 e Tessuti Produttivi TP.1, TP.2, TP.4, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e modalità di seguito indicate.

Nei Tessuti Lineari: NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inedificati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

Nei Tessuti Residenziali TR.2 e TR.3: NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inedificati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

Nei Tessuti Produttivi TP.1, TP.2 e TP.4: NE di completamento con destinazione industriale-artigianale nei lotti inedificati o parzialmente edificati non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, aventi superficie minima di mq 500 secondo i seguenti parametri:

- altezza massima 7 ml e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
- SE Max 800 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione pertanto risulta parzialmente accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 89

P.G.: 218313 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- **Terreno** : foglio 46 , particella 509

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante premette che l'area (di proprietà Studio Novanzi Sauro S.a.s.) era già soggetta a vincolo espropriativo nel Regolamento Urbanistico Secchi in qualità di area a standard relativa ad un'ipotesi di trasformazione urbanistica degli immobili adiacenti di altra proprietà che non è mai arrivato a conclusione. Viene richiesto che al lotto, non confinante con il Liceo Carlo Livi, sia attribuito il tessuto TSM.2 come la restante proprietà, censita al catasto fabbricati al foglio 46, particella 215.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 140 PG 206031 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene non accoglibile l'osservazione, in quanto non coerente con l'obiettivo di incremento degli standard pubblici che il Piano Operativo persegue per le zone ad alta densità abitativa come quella del Macrolotto Zero.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 90

P.G.: 218360 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Pistoiese/Catalani/Stradivari/Becherini
Terreno : foglio 44 , particella 2433
- **Terreno** : foglio 44 , particella 1698
- **Terreno** : foglio 44 , particella 1940
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2435

Descrizione dell'osservazione:

Per le aree di proprietà (Lanificio Rosalinda Srl e Immobiliare Seitre64 Srl) soggette a esproprio per la realizzazione di un parcheggio pubblico, gli osservanti danno disponibilità alla cessione di una parte di queste per la realizzazione di una racchetta di parcheggio pubblico in allineamento a quella esistente adiacente. In particolare chiedono:
1 - per la parte restante, l'attribuzione di destinazione TP.1, TP.2 o TP.4 in modo da permettere la possibilità di addizione volumetrica in ragione del 15% - 20% della SUL esistente per ampliamenti funzionali all'attività industriale;
2 - l'attribuzione del tessuto TR.1 al fabbricato residenziale (foglio 44 particella 3) di proprietà Carla Bresci, a cui è stata attribuita destinazione TSP.1, assimilandolo al fabbricato industriale adiacente.
Gli osservanti, inoltre, danno disponibilità alla cessione completa della particella 1940 per l'esecuzione del collegamento via Catalani/via Pistoiese.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 117 PG 205496 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

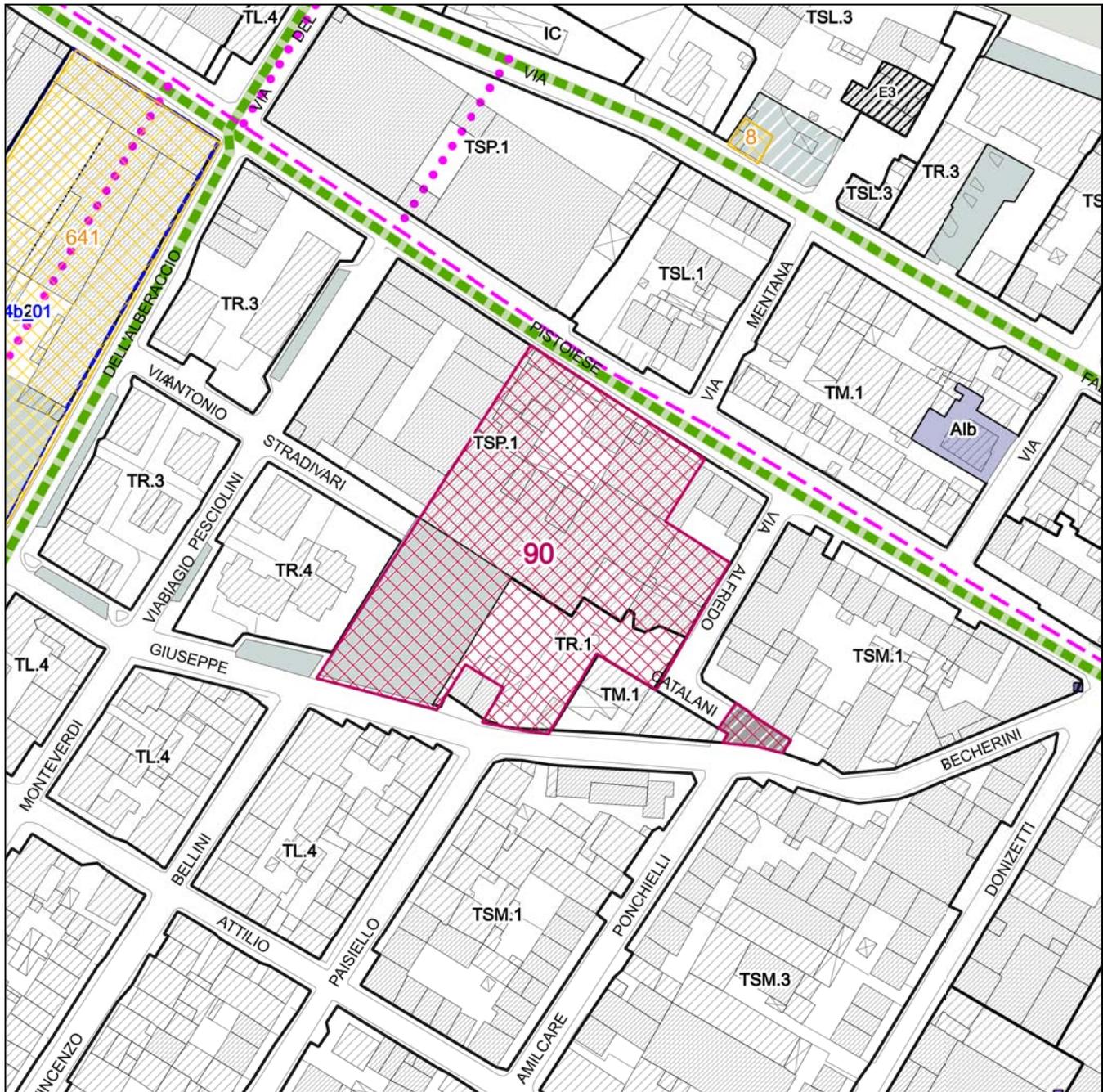
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - non accoglibile la richiesta di attribuzione dell'area prevista ad "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" ai tessuti produttivi indicati, in quanto la destinazione assegnata contribuisce alle dotazioni di standard che il Piano Operativo ritiene adeguate per una zona densamente abitata come quella limitrofa a via Pistoiese;
- 2 - accoglibile la richiesta di attribuzione del fabbricato in oggetto al "TR.1 - Tessuto Residenziale, con singoli edifici su lotto isolato" in quanto questo risulta coerente con lo stato dei luoghi.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 91

P.G.: 218361 **del:** 22/11/2018

Presentata da: Perugi Geom. Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA ANCONA
Fabbricato : foglio 60 , particella 1145
- VIA ANCONA
Terreno : foglio 60 , particella 1713
- VIA ANCONA
Terreno : foglio 60 , particella 1714
- VIA ANCONA
Fabbricato : foglio 60 , particella 936

Descrizione dell'osservazione:

La richiesta riguarda un'area interclusa in un contesto residenziale con destinazione V1.

Si chiede:

- 1 - che possa rientrare nel tessuto TR.2 come le aree a lui contigue che tra l'altro appartengono alla stessa proprietà: questo consentirebbe ai proprietari di usufruire delle possibilità offerte dalla disciplina del TR.2 estese anche a quest'area;
- 2 - che possa essere considerata come lotto interstiziale, secondo il metodo previsto finora dal RU Secchi.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva quanto segue:

- 1 - l'area in oggetto sarà assimilata al tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine", in quanto tale modifica risulta coerente con lo stato dei luoghi e pertanto la richiesta risulta accoglibile;
- 2 - ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto TR.2, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e modalità di seguito indicati.
NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento,
- SE massima 280 mq,
- RC massimo 50%.

L'osservazione risulta pertanto accoglibile in entrambe le richieste.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 92

P.G.: 218947 **del:** 23/11/2018

Presentata da: Bettazzi Maurizio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA PERINI -VIA MEUCCI - TAVOLA
Terreno : foglio 90 , particella 1273
- VIA PERINI -VIA MEUCCI - TAVOLA
Terreno : foglio 90 , particella 304

Descrizione dell'osservazione:

I richiedenti della presente osservazione sono proprietari di un'area in via Perini a Tavola con destinazione AVP - area per verde pubblico attrezzato e parchi in progetto.

Nella richiesta la proprietà si rende disponibile a progettare e realizzare l'ampliamento dell'asilo esistente a confine con l'area in oggetto a fronte di poter trasformare l'attuale verde pubblico di previsione in una nuova area edificabile con destinazione residenziale.

La proprietà ha presentato anche osservazione all'avvio del procedimento preordinato all'esproprio num. 113.

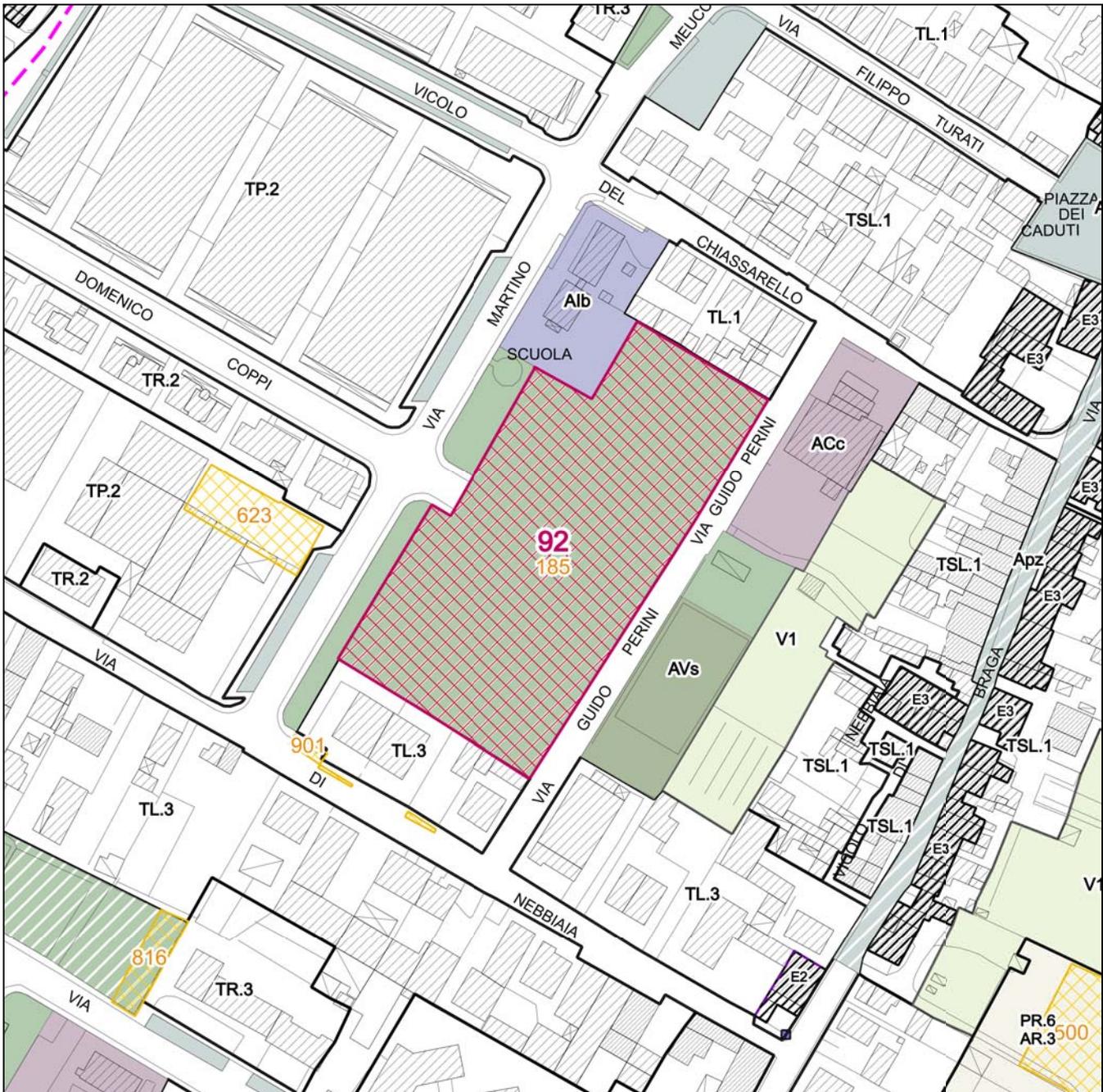
Controdeduzione tecnica:

Si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal piano ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano, e la previsione di nuove aree a verde pubblico siano necessarie all'incremento di dotazioni di standard nell'abitato di Tavola.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 93

P.G.: 219010 **del:** 23/11/2018

Presentata da: Perugi Geom Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA F.LLI BANDIERA - IOLO
Fabbricato : foglio 71 , particella 1713

Descrizione dell'osservazione:

Premesso che già nel RU Secchi tale area era stata gravata dal vincolo di esproprio, poi mai realizzato, su area destinata ad AV - area a verde pubblico attrezzato e parchi dal Piano Operativo viene proposto di cederne gratuitamente all'amministrazione comunale una porzione, a condizione che alla restante parte venga data una congrua destinazione funzionale utile a realizzare un piccolo fabbricato residenziale.

La proprietà ha presentato anche osservazione all'avvio del procedimento preordinato all'esproprio n. 119.

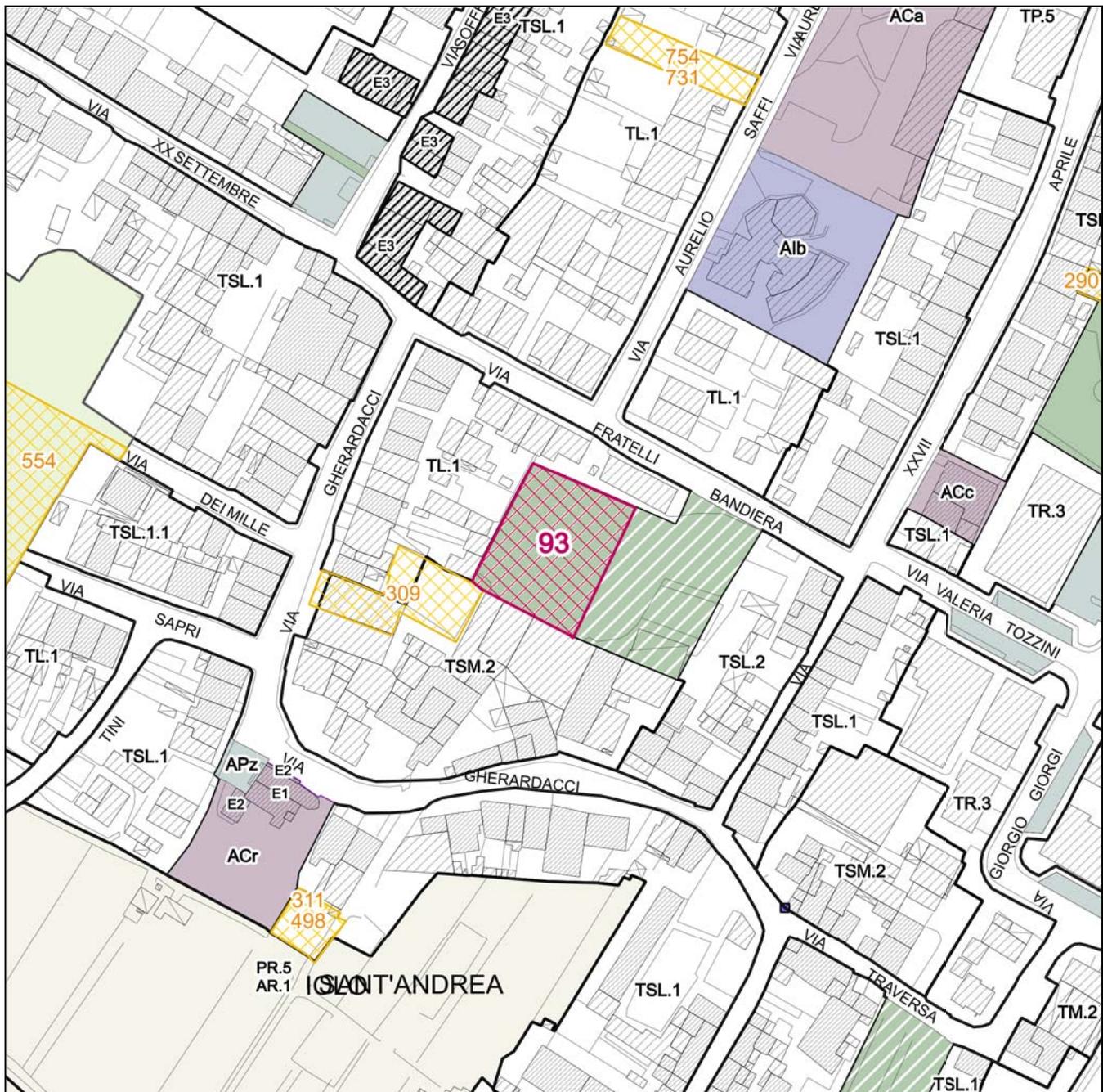
Controdeduzione tecnica:

Si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal piano ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano, e la previsione di nuove aree a verde pubblico siano necessarie all'incremento di dotazioni di standard a verde nell'abitato di Iolo.

Accogliibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 94

P.G.: 219565 **del:** 26/11/2018

Presentata da: Geom. De Luca Moreno

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA M.DEGLI ORGANI, n. 11 - GALCIANA
Fabbricato : foglio 42 , particella 972
- VIA M.DEGLI ORGANI, n. 9 - GALCIANA
Terreno : foglio 42 , particella 1107

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad una vasta area agricola (Area ex Cambi) a Galciana già interessata da intervento di ripristino su disposizione dell'ufficio abusi per uso improprio e per trasformazione del suolo abusiva. Le aree oggetto di osservazione sono destinate dal Piano Operativo a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" e si trovano all'interno di vincolo cimiteriale.

Vengono fatte le seguenti richieste:

- 1) per la particella 1107 catasto terreni- mq 2197- viene richiesta la nuova edificazione residenziale o ad uso compatibile;
- 2) per la particella 1107 catasto terreni- mq 2197 - viene segnalato che nella tavola di piano è indicata come appartenente alla viabilità pubblica e viene chiesto che l'area del vestibolo di ingresso alla particella 1107 che sia riassegnata alla proprietà privata;
- 3) per la particella 972 del catasto fabbricati, l'inclusione nel tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione" di quella parte tergale del fabbricato, con civico 9, che si dichiara facente parte legittimamente del fabbricato principale già incluso nel tessuto TSM.1. Il piano indica questa parte dell'edificio come edificio storicizzato.

Controdeduzione tecnica:

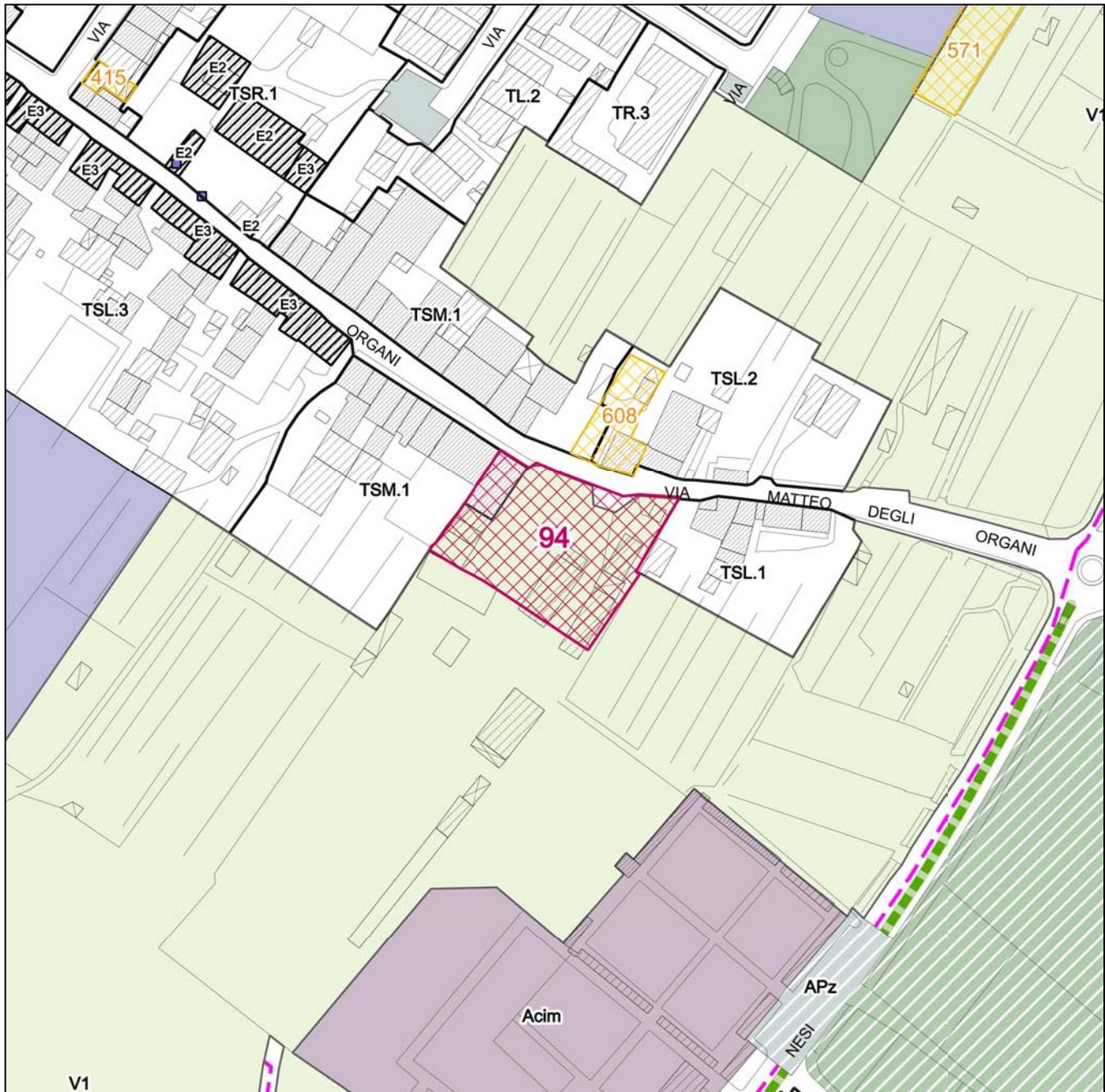
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che:

- 1- in merito alla richiesta di nuova edificazione la particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di aree verdi private che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. La richiesta dell'osservazione si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo attraverso il mantenimento di spazi aperti urbani. Tali aree si pongono in relazione con il territorio rurale e rafforzano il ruolo che l'Ambito Rurale AR.3 assolve in questo particolare contesto paesaggistico. Date le suddette considerazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.
- 2 - appurato l'errore cartografico, l'ufficio procederà alla correzione riassegnando alla proprietà privata la porzione della particella 1107 ad oggi segnata come viabilità pubblica. Pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile.
- 3 - l'ufficio, appurato che il fabbricato indicato al punto 3 è legato catastalmente al fabbricato principale, procederà ad inserirlo nel tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione". Date le suddette considerazioni si ritiene l'osservazione accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 95

P.G.: 219621 **del:** 26/11/2018

Presentata da: Lucchetti Massimo

In qualità di: Legale rappresentante della società SOCIETA' PROXIMA SRL , con sede in PRATO via TRAVERSA DA MAIANO 34/36

Individuazione aree:

- via CASALE E FATTICCI - CASALE
Fabbricato : foglio 55 , particella 372

Descrizione dell'osservazione:

L'interessato possiede un edificio artigianale che fa capo ad una società con sede distaccata. Tale edificio non ha funzione compatibile con gli usi del territorio rurale ed è normato dall'art. 99 delle NTA.

A riguardo si chiede che l'art. 99 delle NTA prenda la stessa disciplina dell'art.77, ovvero che gli edifici con uso artigianale presenti in territorio rurale arrivino alla sostituzione edilizia con ampliamento di SUL fino al 40%.

Controdeduzione tecnica:

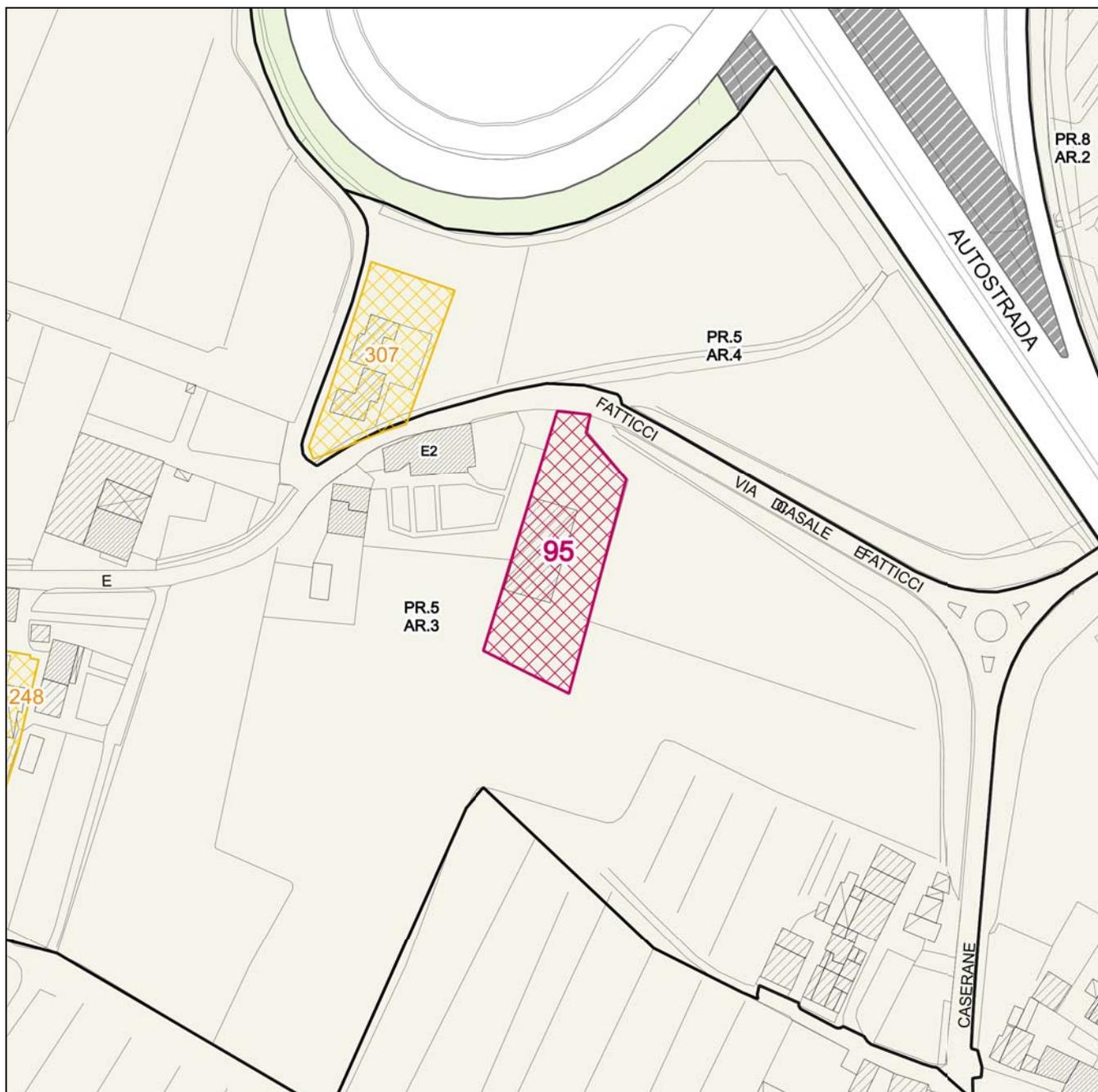
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni d'opportunità, si rileva che l'art. 77 delle NTA, riguardante l'ambito urbano (tessuti TP.1, TP.2, TP.4), non possa essere applicato al territorio rurale.

In merito alla richiesta di introdurre modifica all'art. 99, prevedendo interventi sugli edifici artigianali, fino alla sostituzione edilizia con aumento di SUL del 40%, si ritiene non accoglibile l'istanza in conformità allo stato dei luoghi ed in ottemperanza delle strategie attuate dal Piano Operativo.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 96

P.G.: 219629 **del:** 26/11/2018

Presentata da: Langianni Alessio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via San Martino per Galceti, n. 43/d - Coiano
Fabbricato : foglio 23 , particella 1014 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 23 , particella 1014 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 23 , particella 1014 , subalterno 4

Descrizione dell'osservazione:

Riguardo alla previsione edificatoria nella UMI 1b della AT5_05_Parco dei Ciliani, l'osservante:

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a spazio aperto con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aggravio di densità abitativa apportata dalla AT5_05 e dalla AT5_04 per circa 780 nuovi abitanti, con conseguente preoccupazioni per la viabilità e i parcheggi e per il forte incremento del traffico veicolare su via San Martino per Galceti con tali conseguenze:

- sicuro peggioramento della qualità dell'aria;
- aumento delle difficoltà di parcheggio già attualmente al limite;
- ombreggiatura causata da edifici di notevole altezza previsti a ridosso di quelli esistenti;
- riduzione della vivibilità per le persone, nonché della qualità ecologica dell'area;
- forte aumento della densità urbanistica.

Risulta all'osservante incomprensibile la trasferibilità edificatoria tra l'UMI 1a e la UMI 1b che invece avrebbe permesso di spalmare l'edificazione su un'area maggiore, diminuendo la densità.

2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, chiede che venga interposta, tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificato esistente, una fascia intermedia, destinata a verde pubblico, o, in alternativa, destinata a V1 di almeno 30 metri di larghezza, dando connettività al verde, più respiro e migliore vivibilità complessiva.

3 - Chiede inoltre che, viste le tipologie edilizie dei fabbricati circostanti (TL.1 in via San Martino per Galceti e TR.2 e TR.3 in via Cordoba d'Argentina), la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri anziché di 16,50 per la UMI 1b e di 20 metri per la UMI 2, come indicato nella scheda per limitare gli impatti in termini di volume, di aggravio del carico di nuovi abitanti e per avere edifici meno alti a ridosso dell'esistente.

4 - Il richiedente evidenzia che la nuova edificazione sarebbe più opportuna lungo via Liliana Rossi, anche se su quella strada vi sono notevoli problemi di viabilità.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

- 1 - non sia accoglibile la richiesta dello stralcio completo delle previsioni edificatorie della UMI 1b della AT5_05, in quanto necessarie all'attuazione del progetto complessivo del Parco dei Ciliani;
- 2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5_05;
- 3 - la richiesta non sia accoglibile, anche in conseguenza della riduzione delle superfici fondiarie in seguito all'accoglimento delle richieste del contributo della Regione Toscana n. 905 punto 12.1;

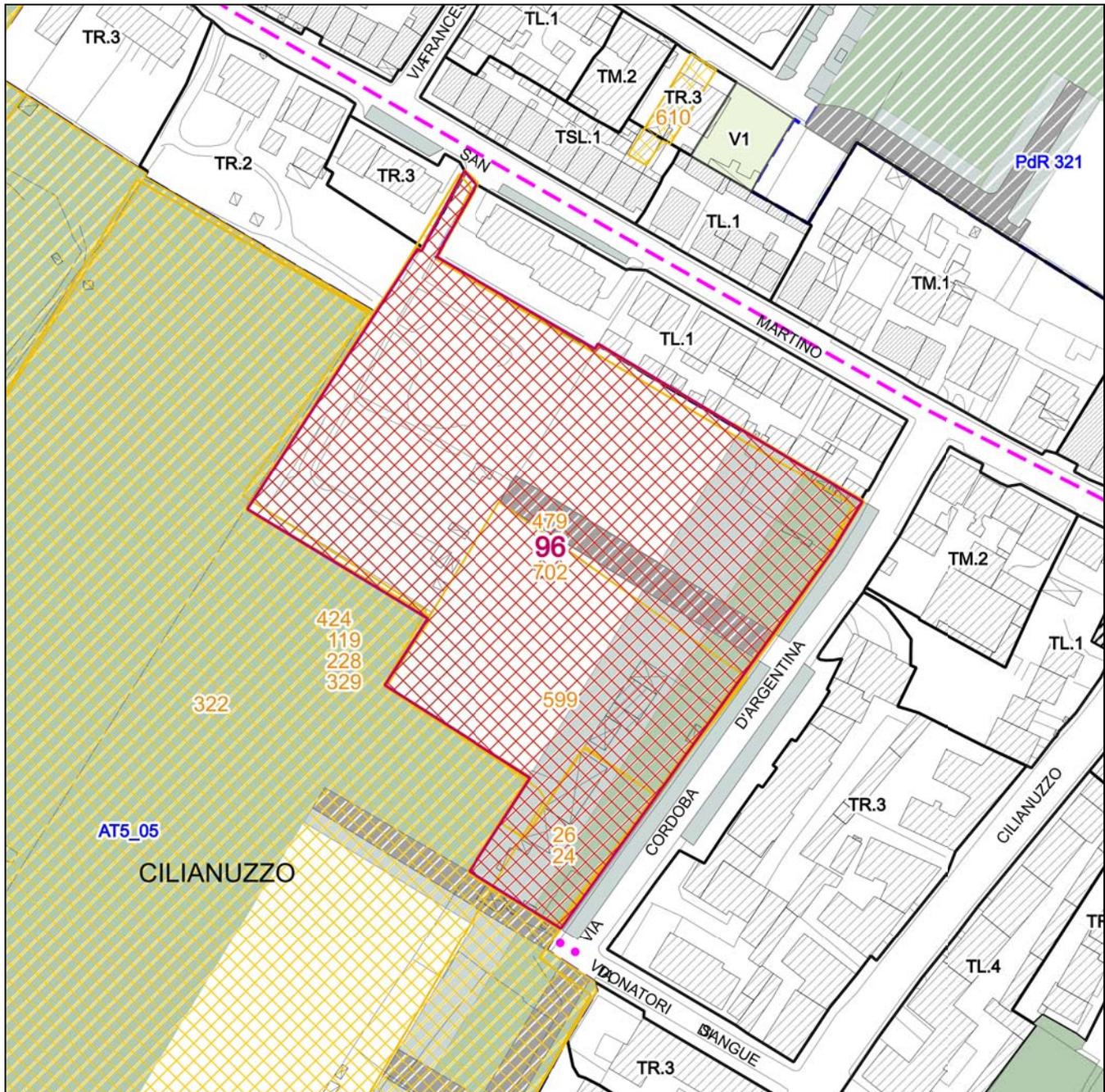
4 - la proposta di spostare le quantità edificatorie non sia accoglibile, in quanto, oltre che per i citati motivi relativi al traffico veicolare su via Liliana Rossi, contrasta con l'obiettivo di lasciare maggiore permeabilità visiva verso le quinte collinari.

L'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 97

P.G.: 219653 **del:** 26/11/2018

Presentata da: Zelano Celestino
Colacone Concettina
Colacone Saverio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via di Maliseti/via S. Anna di Stazzema, n. 2 - Maliseti
Fabbricato : foglio 31 , particella 2317
- **Fabbricato** : foglio 31 , particella 2318

Descrizione dell'osservazione:

Nell'osservazione è richiesto:

- 1 - che gli immobili identificati siano stralciati dalla previsione del V1, in quanto magazzini legittimati in forza di concessione edilizia in sanatoria ed utilizzati a fini produttivi;
- 2 - per poter attuare interventi di ristrutturazione edilizia e non solo di Restauro e Risanamento Conservativo, che gli immobili in oggetto vengano inseriti in tessuto TP.1.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva:

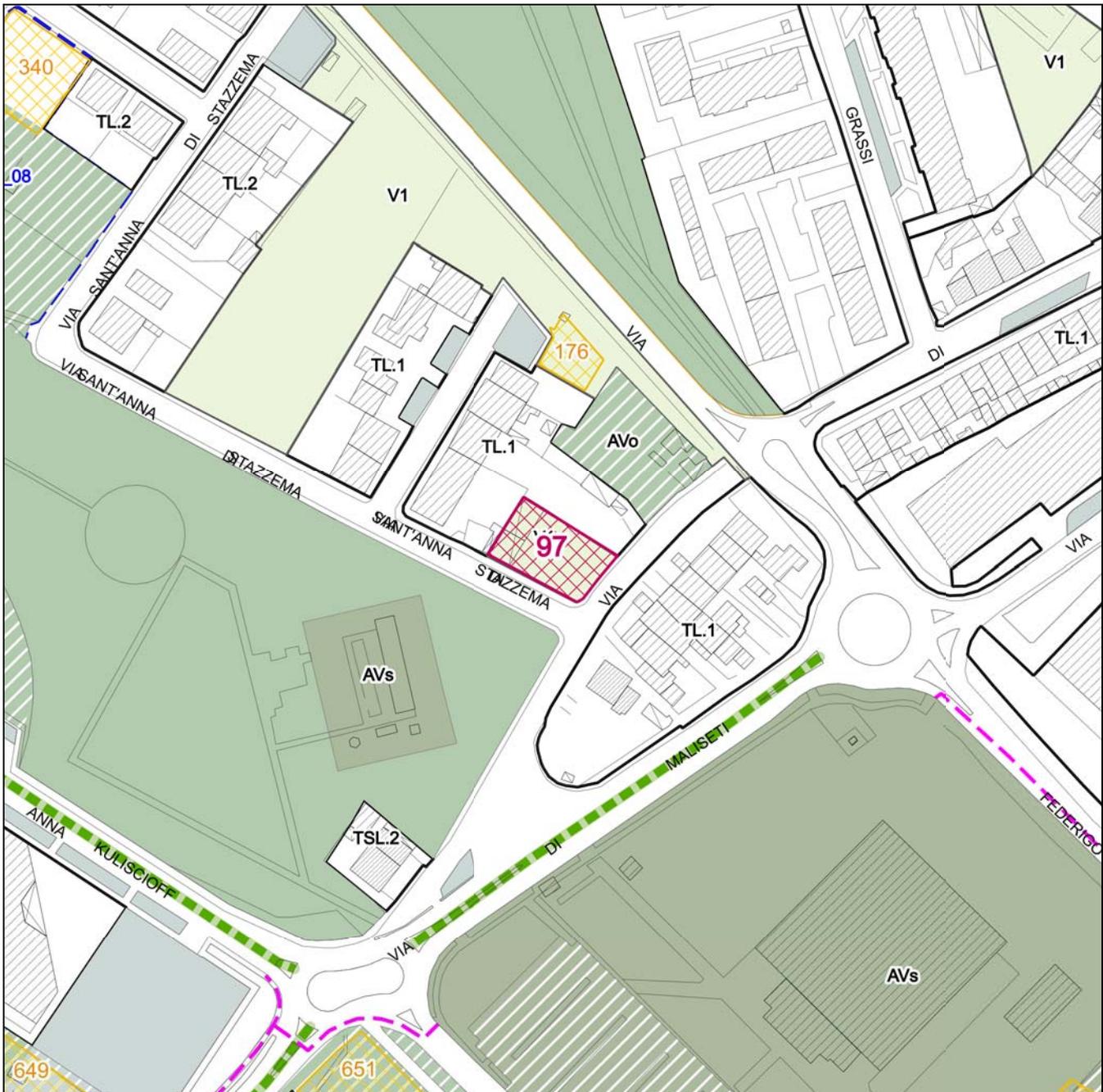
- 1 - che la richiesta di ripermetrazione dell'area "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità" è accoglibile, in quanto coerente con lo stato dei luoghi e con l'attuale utilizzo del fabbricato;
- 2 - che l'inclusione della porzione individuata in un tessuto è accoglibile, anche se si ritiene consono inserire l'area nel vicino tessuto "TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile", dove comunque sono ammessi gli interventi richiesti dall'osservante.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 98

P.G.: 219673 **del:** 26/11/2018

Presentata da: Cerretelli Andrea Nunzio

In qualità di: Legale rappresentante della società PARROCCHIA IMMACOLATA CONCEZIONE

Individuazione aree:

- CARLESI
 Terreno : foglio 22 , particella 2412
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2402
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2410

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di cambiare la destinazione AV, prevista dal Piano Operativo, in ACr o ACc, in modo da consentire alla parrocchia l'acquisizione di tale area per l'ampliamento delle attività pastorali.

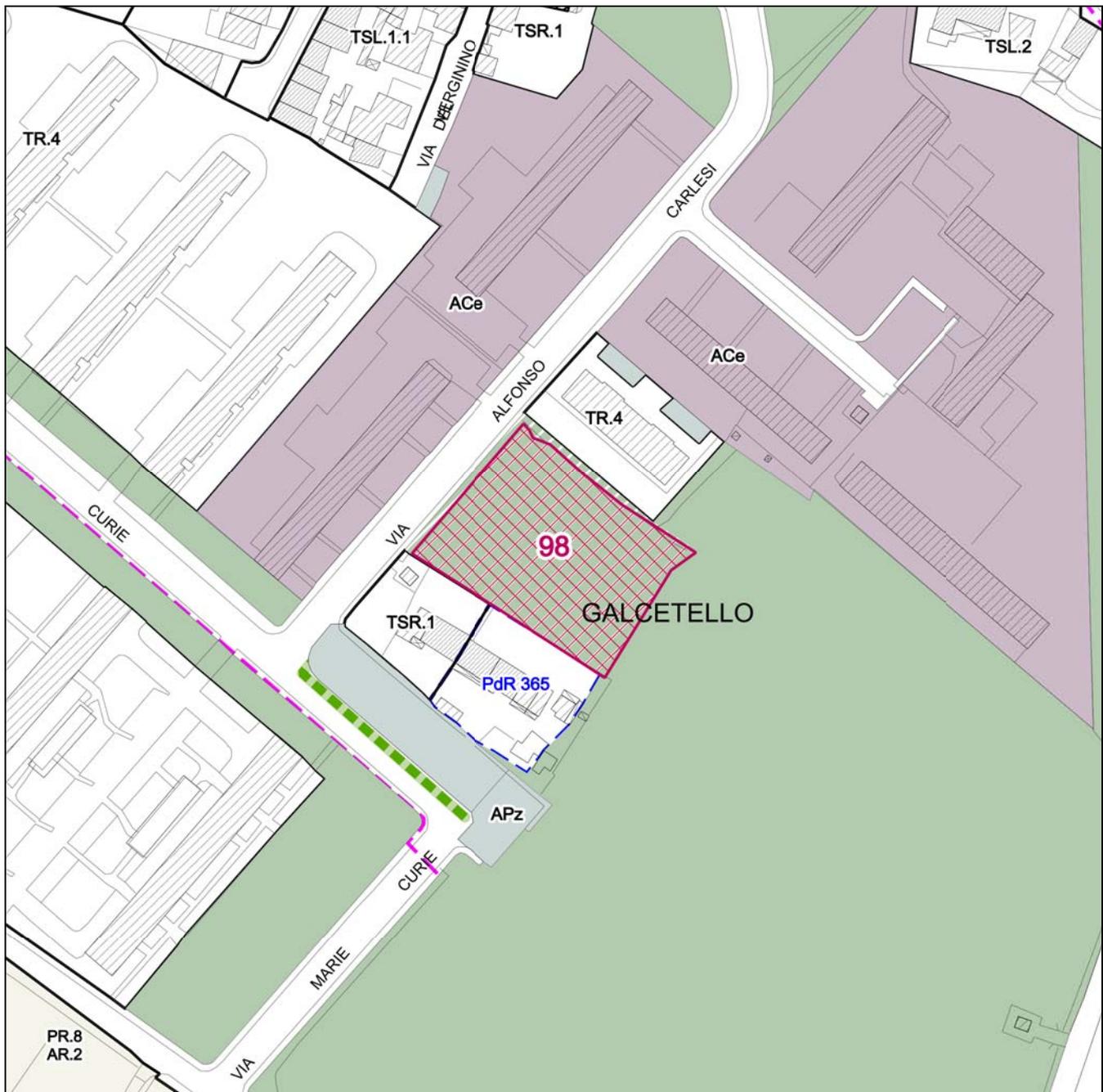
Controdeduzione tecnica:

Dagli studi aggiornati contenuti nel Piano Strutturale, l'area in oggetto risulta di pericolosità idraulica elevata. Tale condizione non rende ammissibile la nuova edificazione neanche per attrezzature di interesse collettivo senza la previa realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica prevista dal Piano Operativo. Pertanto, l'osservazione si ritiene non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Non accolta

Estratto di mappa cartografica





**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 99

P.G.: 219707 **del:** 26/11/2018

Presentata da: Benelli Mario

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 144 lett. d), in riferimento al divieto di chiudere la logge e loggiati dentro la sagoma dell'edificio, per gli edifici classificati di carattere storico-testimoniale E3, anche con un semplice infisso, senza modifiche dell'assetto architettonico del fabbricato.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile e pertanto verrà modificato l'art. 144 comma 4 lett. d) riferito agli edifici E3 e nello specifico sarà ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura per il tamponamento di logge o porticati, con esclusione dei fronti prospicienti la pubblica via.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Parzialmente accolta



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**
**adottato con D.C.C n. 71 del 17.09.2018 pubblicato sul BURT
n. 40 del 3 ottobre 2018**

Osservazione numero: 100

P.G.: 219879 **del:** 26/11/2018

Presentata da: Pepoli Paolo Giuseppe

Bianco Chiara

Coppola Anna Maria

Schuss Marina

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- DEI CASELLI, n. 5
 Terreno : foglio 86 , particella 1783

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede di variare la previsione AVs per l'ampliamento dello Sporting Club Mezzana e di eliminarne la valenza pubblica. I terreni in cessione della proprietà sono utilizzati per l'attività sportiva all'aria aperta ad uso familiare, per il giardinaggio, la sgambatura. Non si rileva inoltre la pubblica utilità dell'intervento, che causerebbe ulteriori disagi alla vita del quartiere.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 6 PG 201118 del 26/10/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in questione verrà modificata da "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport" in previsione a "V1 - verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Accoglibile

Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo: Accolta

Estratto di mappa cartografica

