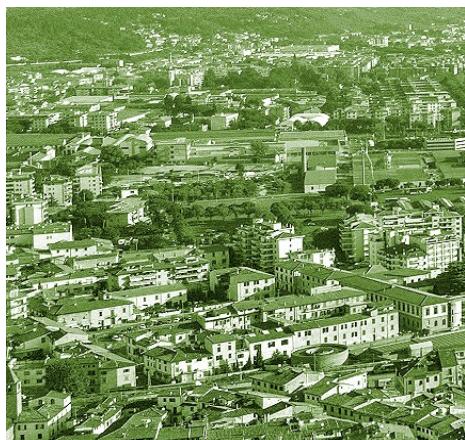


ELABORATO **A**



**CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI  
AL PIANO OPERATIVO**

OSSERVAZIONI 101 - 200



# **GRUPPO DI LAVORO**



## **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 Capecchi

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

# **GRUPPO DI LAVORO**



## **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 Assessore**

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 Sazio, Valentino Bianco

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 101 - 200				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
101	P.G. 220017 del 26/11/2018	Cecchi Alessandro	Privato cittadino	Non accolta
102	P.G. 220030 del 26/11/2018	Cecchi Giancarlo	Legale rappresentante della società Società BRAVO SPA	Accolta
103	P.G. 220037 del 26/11/2018	Cecchi Claudio	Privato cittadino	Non accolta
104	P.G. 220054 del 26/11/2018	Frediani Emanuele	Legale rappresentante della società FONDAZIONE APOSTOLICA	Parzialmente accolta
105	P.G. 220155 del 26/11/2018	Ciacci Letizia Ciacci Andrea	Legale rappresentante della società EDILCIACCI DI CIACCI ANDREA & C. SNC	Già soddisfatta
106	P.G. 220157 del 26/11/2018	Nannicini A.	Legale rappresentante della società A. Nannicini & C s.r.l.	Parzialmente accolta
107	P.G. 220167 del 26/11/2018	Squilloni Paola Squilloni Piero	Privato cittadino	Non accolta
108	P.G. 220223 del 26/11/2018	Pratesi Fabrizio	Legale rappresentante della società EFFEPI AUTO Srl	Accolta
109	P.G. 220330 del 26/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
110	P.G. 220453 del 27/11/2018	Bianchi Laura	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
111	P.G. 220457 del 27/11/2018	Baldi Manuela Mazzei Fortunato	Privato cittadino	Accolta
112	P.G. 220464 del 27/11/2018	Dugini Diletta	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
113	P.G. 220467 del 27/11/2018	Esposito Raffaele	Privato cittadino	Non accolta
114	P.G. 220468 del 27/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
115	P.G. 220479 del 27/11/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
116	P.G. 220484 del 27/11/2018	Visentin Francesco	Legale rappresentante della società Nova Fides srl - viale G.Oberdan, 106, Velletri - C.F. 02613170584	Già soddisfatta
117	P.G. 220493 del 27/11/2018	Liberatori Romina Consuelo	Privato cittadino	Non accolta
118	P.G. 220494 del 27/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
119	P.G. 220528 del 27/11/2018	Mancini Alessandro	Privato cittadino	Parzialmente accolta
120	P.G. 220627 del 27/11/2018	Arrischi Franco	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 101 - 200				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
121	P.G. 220657 del 27/11/2018	Bertini Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
		Pacini Galileo		
122	P.G. 220770 del 27/11/2018	Dugini Diletta	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
123	P.G. 220772 del 27/11/2018	Cipriani Enrico	Privato cittadino	Parzialmente accolta
124	P.G. 220826 del 27/11/2018	Frosini Simone	Comproprietario immobile PdR353	Parzialmente accolta
125	P.G. 220828 del 27/11/2018	Gestri Paolo	Privato cittadino	Non accolta
126	Osservazione VAS			
127	P.G. 220861 del 27/11/2018	Monzali Vittorio	Privato cittadino	Accolta
		Monzali Mario		
128	P.G. 220874 del 27/11/2018	Monzali Vittorio	Legale rappresentante della società MOBA srl	Non accolta
129	P.G. 220923 del 27/11/2018	Nieri Federico	Privato cittadino	Parzialmente accolta
130	P.G. 220929 del 27/11/2018	Poggi Ferdinando	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
131	P.G. 220965 Del 27/11/2018	Vanni Corrado	Privato cittadino	Parzialmente accolta
132	P.G. 221120 del 28/11/2018	Mancini Massimiliano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
133	P.G. 221125 del 28/11/2018	Mancini Massimiliano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
134	P.G. 221133 del 28/11/2018	Marini Riccardo	Legale rappresentante della società Imm. Il Purgatorio Srl	Non accolta
135	P.G. 221139 del 28/11/2018	Tamas Petre	Legale rappresentante della società Parrocchia San Pio X	Non accolta
136	P.G. 221145 del 28/11/2018	Mantellassi Franco	Legale rappresentante della società MA11 Srl	Accolta
137	P.G. 221150 del 28/11/2018	Savelli Carlo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
138	P.G. 221159 del 28/11/2018	Savelli Carlo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
139	P.G. 221271 del 28/11/2018	Ciampolini Franco	Rappresentante dell'Associazione o Ente Consorzio Macrolotto Industriale n° 2	Accolta
140	P.G. 221317 Del 28/11/2018	Giovannelli Gianluca	Privato cittadino	Accolta
141	P.G. 221324 del 28/11/2018	Fiaschi Paola	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 101 - 200				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
142	P.G. 221366 del 28/11/2018	Cini Giuliano	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Cini Franca		
		Cini Franco		
143	P.G. 221400 del 28/11/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
144	P.G. 221453 del 28/11/2018	Meucci Paolo	COMPROPRIETARIO	Parzialmente accolta
145	P.G. 221505 del 28/11/2018	Cavaciocchi Enrico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
146	P.G. 221532 del 28/11/2018	Fratosi Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
147	P.G. 221535 del 28/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
148	P.G. 224859 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
149	P.G. 221590 del 28/11/2018	Affortunati Enrico	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Affortunati Rita		
150	P.G. 221602 del 28/11/2018	Baldi Marianna	Privato cittadino	Non accolta
151	P.G. 221612 del 28/11/2018	Berni Ida	Privato cittadino	Non accolta
		Berni Rita		
152	P.G. 221622 del 28/11/2018	Pierozzi Roberto	Legale rappresentante della società Manifattura Tessile Pierozzi s.r.l.	Non accolta
153	P.G. 221643 del 28/11/2018	Settesoldi Riccardo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Ente Coordinamento Cittadini per Viaccia	Parzialmente accolta
154	P.G. 221719 del 28/11/2018	Venturini Carlo	Legale rappresentante della società 2A Centro Promozionale Polisportivo srl ssd	Accolta
155	P.G. 224864 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
156	P.G. 221723 del 28/11/2018	De Luca Moreno	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
157	P.G. 221724 del 28/11/2018	Mehalla Syrja	Privato cittadino	Non accolta
158	P.G. 224851 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
159	P.G. 221982 del 29/11/2018	Nuti Barbara	Privato cittadino	Parzialmente accolta
160	P.G. 221989 del 29/11/2018	Scarlini Francesco	Legale rappresentante della società CHIAREDIL S.R.L.	Accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 101 - 200				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
161	P.G. 222003 del 29/11/2018	Marchettini Gabriele	Privato cittadino	Accolta
162	P.G. 222008 del 29/11/2018	Guarasci Fortunato	Privato cittadino	Non accolta
163	P.G. 222011 del 29/11/2018	Ciampolini Franco	Rappresentante dell'Associazione o Ente Consorzio Macrolotto Industriale n° 2	Accolta
164	P.G. 222016 del 29/11/2018	Falorni Giuseppina	Privato cittadino	Accolta
165	P.G. 222020 del 29/11/2018	Sguanci Alberto	Presidente del Consiglio di Amministrazione della ARTEX 2 S.r.l.	Non accolta
166	P.G. 222029 del 29/11/2018	Settesoldi Riccardo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Ente Coordinamento Cittadini per Viaccia	Parzialmente accolta
167	P.G. 222045 del 29/11/2018	Armenti Giuseppe	Legale rappresentante della società F.G.F. srl	Non accolta
168	P.G. 222056 del 29/11/2018	Razzai Carlo Michele Razzai Alberto Lorenzo Corsi Paolo Michele Corsi Mila Giulia Teresa	Privato cittadino	Non accolta
169	P.G. 222068 del 29/11/2018	Baldi Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
170	P.G. 222072 del 29/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
171	P.G. 222075 del 29/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
172	P.G. 224872 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
173	P.G. 222083 del 29/11/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
174	P.G. 224843 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
175	P.G. 222117 del 29/11/2018	De Luca Moreno	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
176	P.G. 222120 del 29/11/2018	Morena Michelino	Privato cittadino	Accolta
177	P.G. 222138 del 29/11/2018	Gorgoglione Vincenzo	Privato cittadino	Non accolta
178	P.G. 222169 del 29/11/2018	Riggillo Maria Carmela	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 101 - 200**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
179	P.G. 224849 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
180	P.G. 222208 del 29/11/2018	Pratesi Fabrizio	Legale rappresentante della società EFFEPI AUTO Srl	Parzialmente accolta
181	P.G. 222215 del 29/11/2018	Bigagli Roberto	Legale rappresentante della società ERIKA.B SRL	Accolta
182	P.G. 222220 del 29/11/2018	De Luca Moreno	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
183	P.G. 222222 del 29/11/2018	Tamas Petre	Legale rappresentante della società Parrocchia San Pio X	Non accolta
184	P.G. 222223 del 29/11/2018	Gori Roberto	Legale rappresentante della società GORIMULTISERVICE S.R.L.	Non accolta
185	P.G. 222225 del 29/11/2018	Bettazzi Maurizio	Privato cittadino	Non accolta
186	P.G. 225270 del 03/12/2018	Galli Massimiliano	COMMISSARIO LIQUIDATORE DI ABITCOOP S.C. IN LCA	Non accolta
187	P.G. 224846 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
188	P.G. 222235 del 29/11/2018	Bertini Alessandro Pacini Galileo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
189	P.G. 224855 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
190	P.G. 224870 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
191	P.G. 224838 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
192	P.G. 222252 del 29/11/2018	Pirrello Annalisa	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
193	P.G. 222256 del 29/11/2018	Moretti Umberto	Legale rappresentante della società EMME EDILIZIA	Non accolta
194	P.G. 222271 del 29/11/2018	Benvenuti Cristiano Benvenuti Elena Benvenuti Matteo Pacini Alessandra	Privato cittadino	Non accolta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 101 - 200**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
195	P.G. 222287 del 29/11/2018	Cipriani Antonio Cipriani Enrico Pieragnoli Onelio Francisci Enrico Bigagli Sauro Bardazzi Simone Bardazzi Beatrice Vannucchi Milvia Santi Filippo Santi Giovanna Vivarelli Maria Grazia	Comproprietari Lotto 98, comparto G, lottizzazione Macrolotto 2	Parzialmente accolta
196	P.G. 222301 del 29/11/2018	Caverni Silvia	Privato cittadino	Parzialmente accolta
197	P.G. 222309 del 29/11/2018	Nesi Alvaro	Privato cittadino	Parzialmente accolta
198	P.G. 222313 del 29/11/2018	Gonfiantini Carla	Privato cittadino	Non accolta
199	P.G. 222318 del 29/11/2018	Innocenti Lisa	Privato cittadino	Non accolta
200	P.G. 222328 del 29/11/2018	Bocchino Marino	Privato cittadino	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:** 101

**P.G.:** 220017      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Cecchi Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA PER IOLO - TOBBIANA
- Terreno** : foglio 72 , particella 412
- **Terreno** : foglio 72 , particella 1023

### **Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno è stato identificato all'interno di un tessuto TM.1. Si chiede di mantenere la capacità edificatoria prevista nel RU (nel quale aveva la destinazione NE) senza trattarla come lotto interstiziale.

I lotti interstiziali non consentirebbero nella loro totalità una misurata programmazione urbanistica, mentre così si potrebbe completare l'assetto urbanistico della zona.

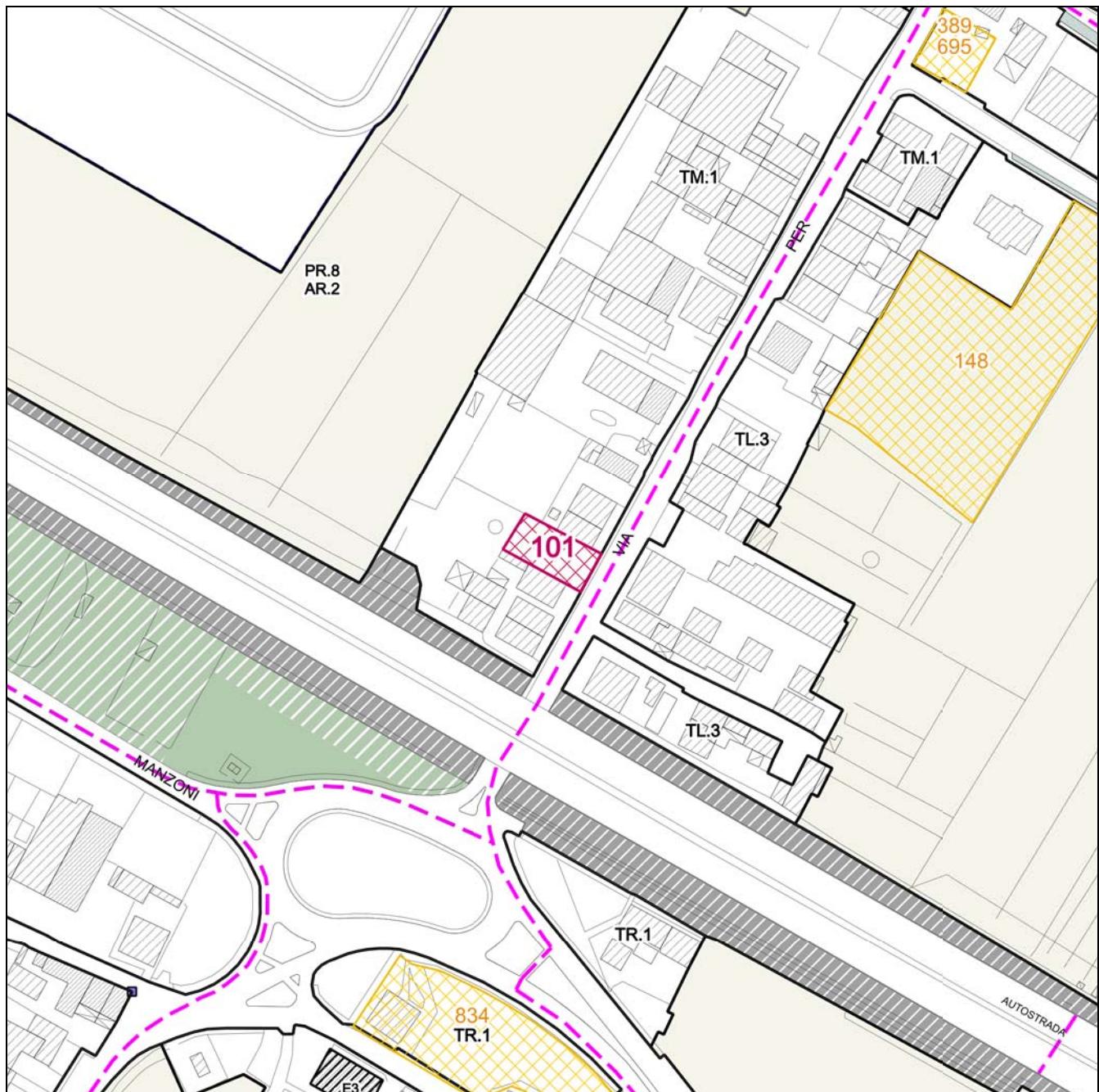
### **Controdeduzione tecnica:**

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.

**Accoglitività:** 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:** 102

**P.G.:** 220030      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Cecchi Giancarlo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Società BRAVO SPA

**Individuazione aree:**

- VIA DEI FOSSI, n. 14 - MACROLotto 1
- Fabbricato** : foglio 80 , particella 735

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la modifica di attribuzione del tessuto al fabbricato con prevalente destinazione direzionale da TP.2 a TP.5, in coerenza con l'identificazione di un altro fabbricato con identiche caratteristiche posto nella vicina via Toscana.

**Controdeduzione tecnica:**

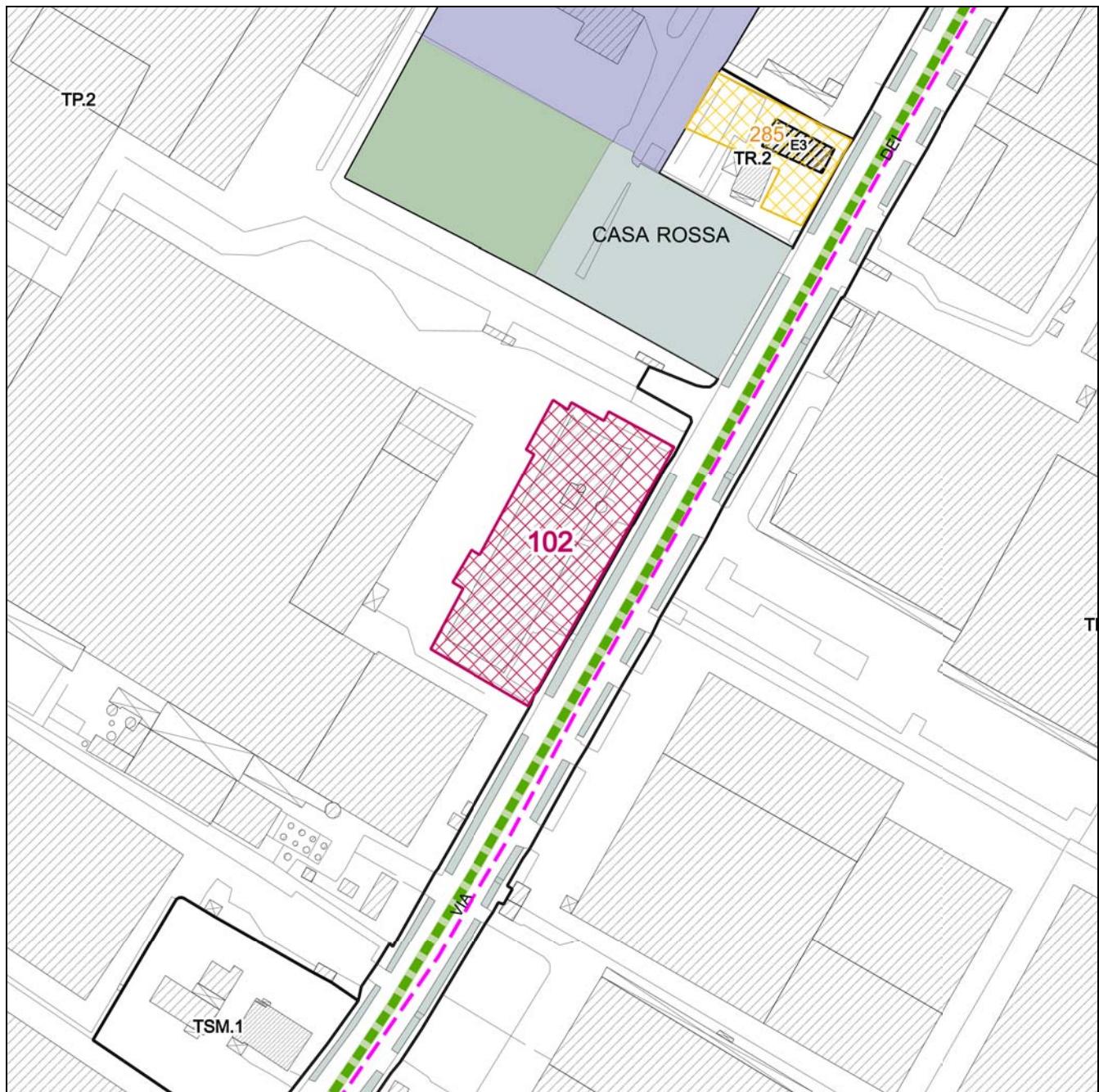
Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il cambio di attribuzione del tessuto proposto dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi; l'edificio in oggetto presenta infatti i caratteri definiti per il tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo", in quanto ospita attività commerciali e direzionali, anche se si inserisce in un contesto produttivo.

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 103

**P.G.:** 220037      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Cecchi Claudio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 72 , particella 1283
- **Terreno** : foglio 72 , particella 1285
- **Terreno** : foglio 72 , particella 1518
- **Terreno** : foglio 72 , particella 2139

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area di circa 9000 mq inserita in gran parte in territorio rurale (PR. 8, AR. 2) e in parte in area urbana disciplinata con V1.

L'osservante, nell'intento di realizzare impianti sportivi chiede:

- 1 - che la porzione identificata PR.8 AR.2 sia classificata come V1;
- 2 - in alternativa, che la disciplina del PR.8 AR.2 consenta tale intervento;
- 3 - in alternativa, che tutta l'area di proprietà sia posta in Avs "impianti sportivi".

**Controdeduzione tecnica:**

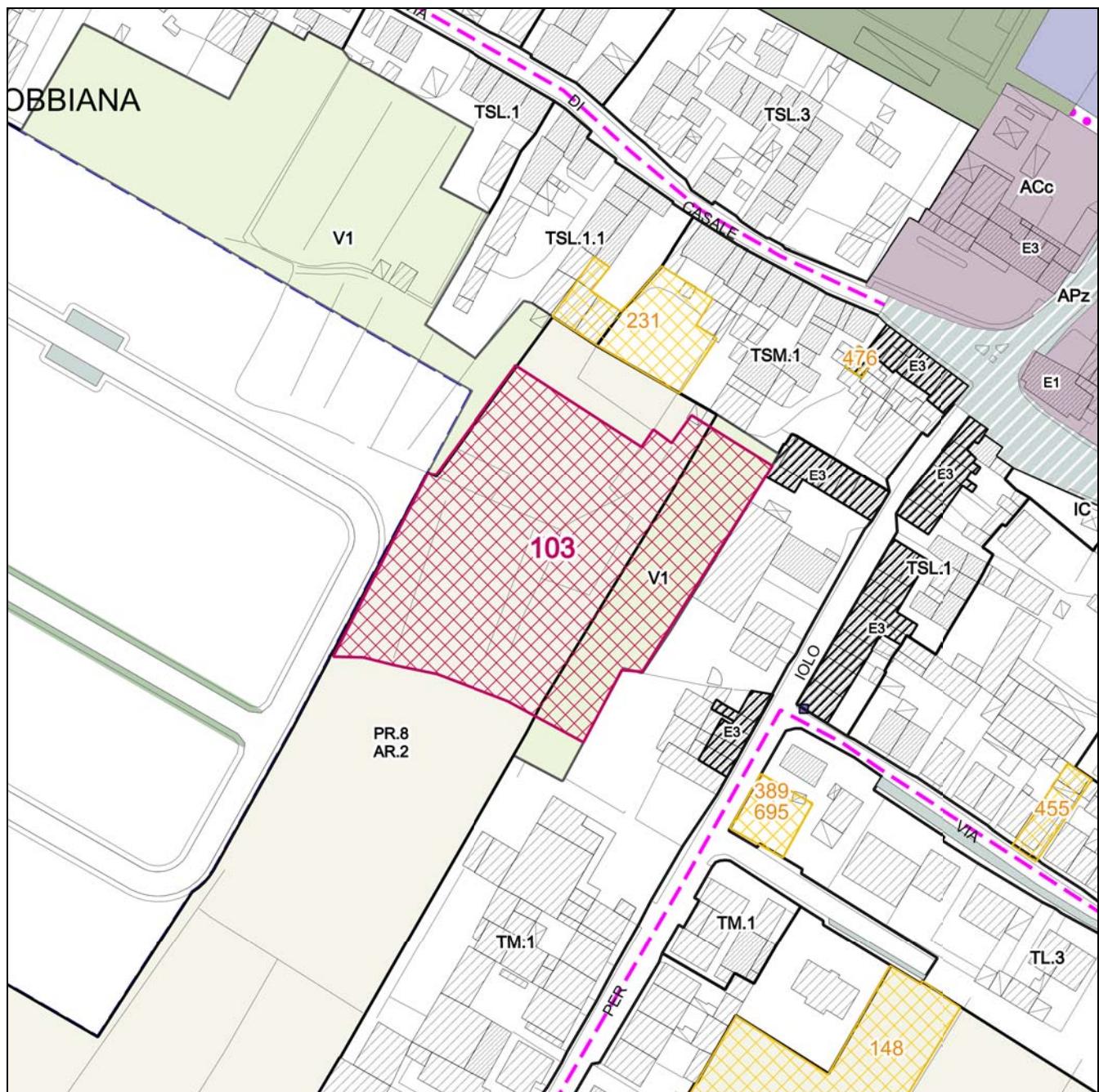
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che:

- 1- La destinazione V1 non può essere attribuita ad un ambito rurale in quanto trattasi di previsione inerente il territorio urbanizzato il cui perimetro, discendente dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non può essere modificato in sede di Piano Operativo;
  - 2 - La disciplina del PO per l'AR interessato, prevista dalla normativa regionale, non può porsi in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola;
  - 3 - Così come indicato al punto 2 nel territorio rurale non sono ammesse funzioni urbane quale AVs "impianti sportivi" per lo stesso articolo sopra richiamato e per quanto detto al punto 1.
- L'osservazione non è accoglibile nella globalità.

**Accoglitività:** 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:** 104

**P.G.:** 220054      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Frediani Emanuele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società FONDAZIONE APOSTOLICA

**Individuazione aree:**

- VIALE FRATELLI CERVI
- Terreno : foglio 22 , particella 2424

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area è stata oggetto di Parere Urbanistico per variazione della destinazione d'uso da Sa a Sd1 per realizzare servizi di culto, con comunicazione del parere favorevole della Commissione Consigliare Permanente n. 4 (prot. 43652 del 27/03/2014). Nell'osservazione si richiede che alle aree di proprietà, destinate nel Piano Operativo a V1- "verde con alto indice di naturalità", sia invece attribuita la destinazione a ACr - "servizi religiosi".

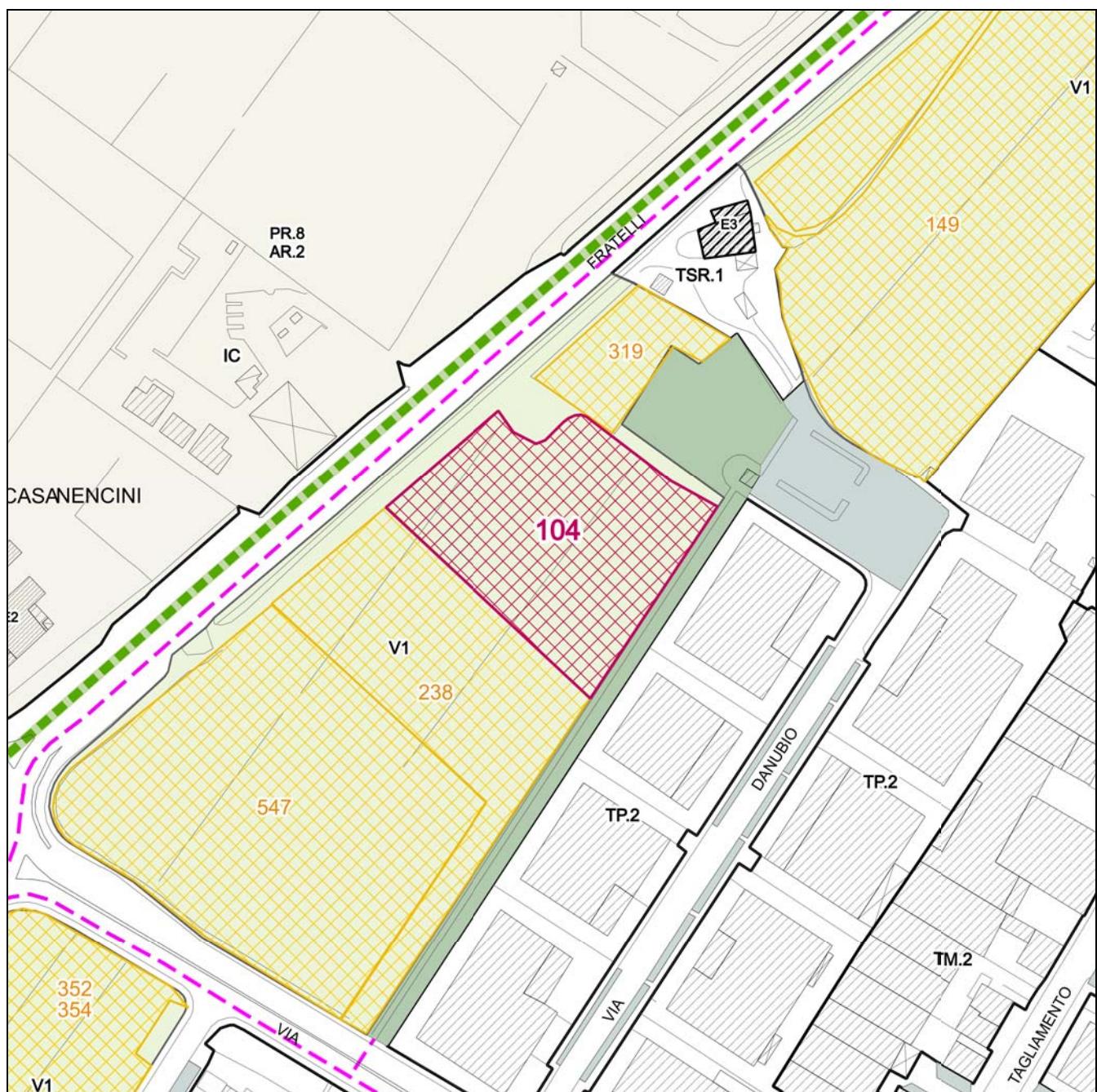
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene confermato l'interesse per la realizzazione di attrezzature pubbliche come indicato nell'osservazione e si procederà ad assegnare la destinazione ad ACr "servizi religiosi" per l'area indicata ad esclusione di una fascia di rispetto che manterrà destinazione a V1 "Verde con alto indice di naturalità" al fine di garantire continuità ecologica e permeabilità visiva lungo il tracciato viario della tangenziale in coerenza con le strategie del Piano Operativo.

**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:** 105

**P.G.:** 220155      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Ciacci Letizia

Ciacci Andrea

**In qualità di:** Legale rappresentante della società EDILCIACCI DI CIACCI ANDREA & C. SNC

### **Individuazione aree:**

- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 288
- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 289
- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 290
- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 291

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, riguardo la proprietà identificata come TSM.3 in tessuto storicizzato ante 1954, ricorda che gli immobili sono stati completamente ristrutturati negli anni 2016-2017, perdendo le caratteristiche storiche originarie.

Nel vigente Regolamento Urbanistico era consentita la demolizione e ricostruzione e inoltre gli edifici erano stati oggetto di PdR approvato e di PdC non ritirato P.G. 127715 del 12.02.2007 (rilasciato in data 29.06.2010).

Si chiede pertanto di riclassificare gli immobili come edifici di recente formazione, al fine di usufruire della possibilità di fare interventi di sostituzione edilizia.

### **Controdeduzione tecnica:**

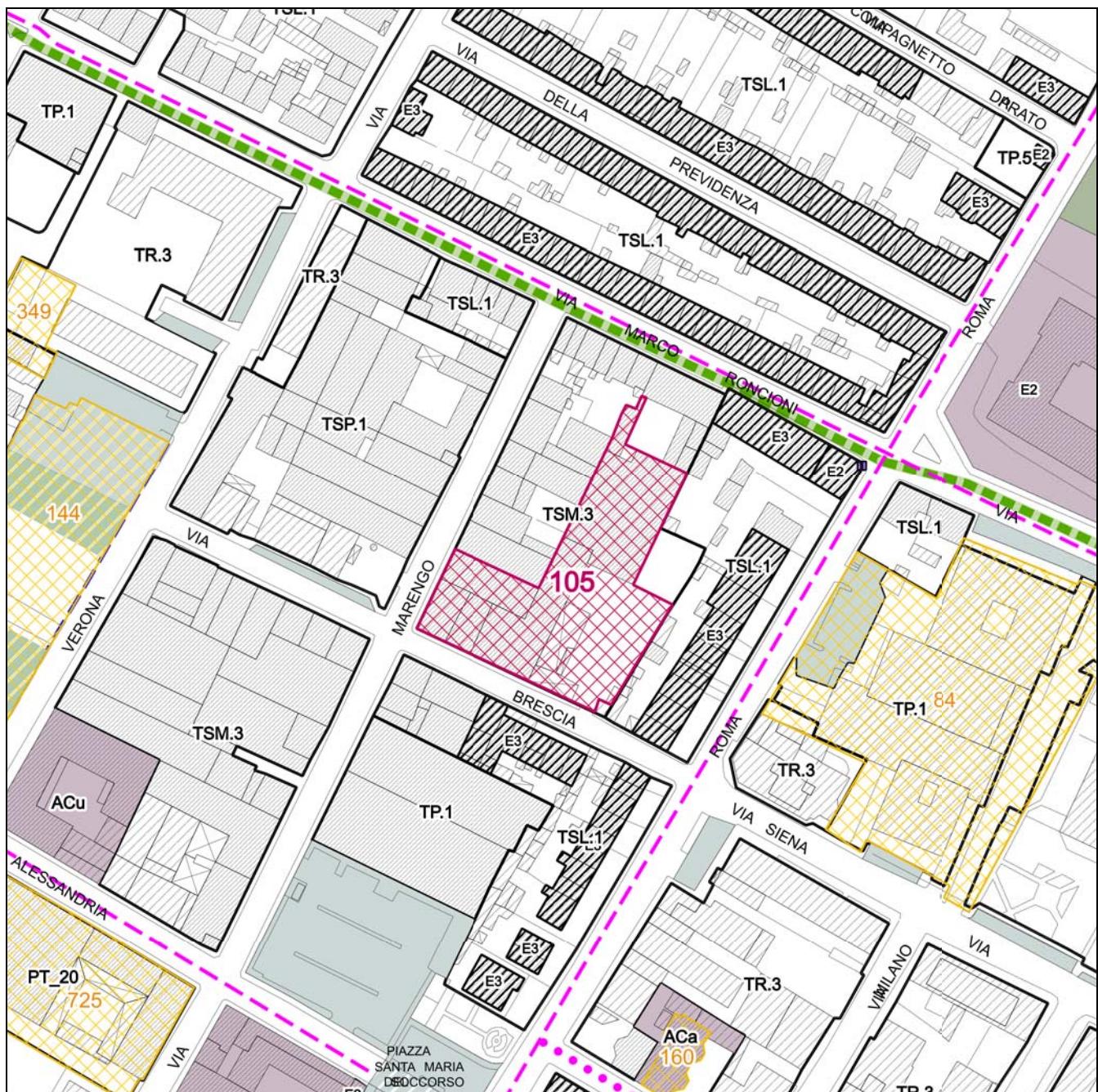
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si precisa che il Piano Operativo è elaborato sulla base dei tessuti e non dei singoli manufatti e il riconoscimento come tessuto storico dell'area appare ragionevole alla luce delle caratteristiche oggettive riscontrate.

Pertanto la proposta avanzata dall'osservante risulta 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, compresa la Sostituzione Edilizia.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## 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:** 106

**P.G.:** 220157      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Nannicini A

**In qualità di:** Legale rappresentante della società A. Nannicini & C s.r.l.

## **Individuazione aree:**

- via Marco Roncioni, n. 184
  - Fabbricato** : foglio 60 , particella 472
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1038
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1039
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1040
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1041
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1042
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 638
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 639
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 639
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 643
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 645
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 655

## **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante in luogo dell'attribuzione di PT\_15 via M. Roncioni, 184, dell'intero complesso propone:

1 - di limitare ai fabbricati prospicienti via Roncioni la perimetrazione relativa e di disporre della demolizione della restante parte;

2 - in alternativa di poter demolire un capannone posto centralmente per realizzare una corte.

La proprietà ha presentato un'altra osservazione con il num. 644, PG. 224977 del 03/12/2018.

## **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - i complessi produttivi di valore tipologico, individuati ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano del PS, sono aggregati edilizi di interesse tipologico e architettonico nel loro complesso, la riduzione della perimetrazione non è praticabile in quanto in contrasto con lo strumento sovraordinato, non accoglibile;

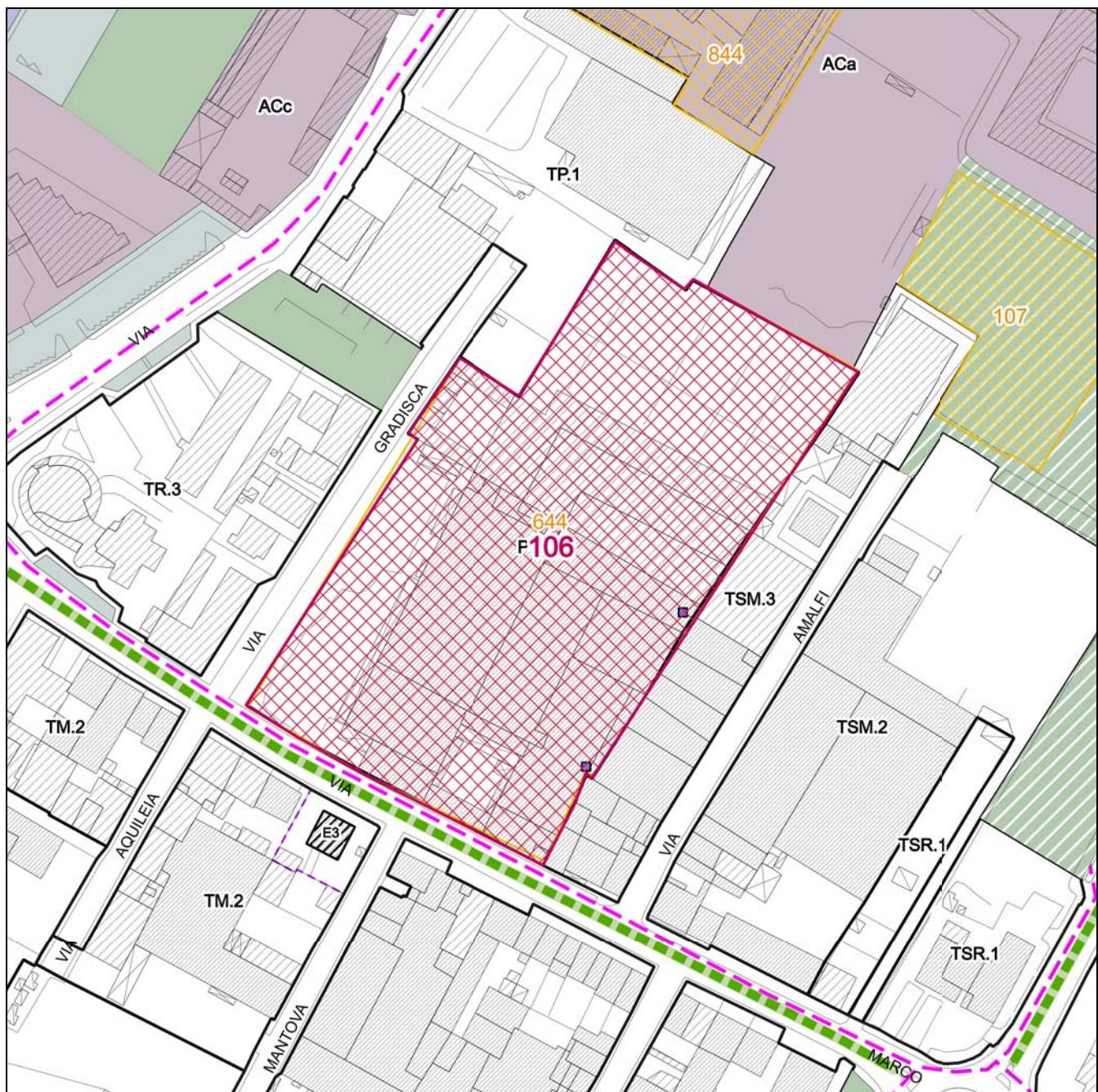
2 - l'ipotesi alternativa di demolizione di porzioni di edificio interne all'isolato per la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico, o per favorire nuove funzioni e il recupero delle relative SUL legittime è prevista nella norma per l'edificato di recente formazione. La richiesta riguarda porzioni di edificato storico/storicizzato, a seguito di approfondimenti e al fine di favorire la rifunzionalizzazione del complesso si ritiene che i capannoni centrali sprovvisti di copertura in laterizio possano essere demoliti al fine di realizzare corti interne e recupero delle superfici demolite

anche fuori sagoma in altezza, massimo 18 mt, in porzioni non attestanti la pubblica via. Pertanto si procederà all'integrazione dell'art. 138 comma 2.15. L'osservazione è accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 107

**P.G.:** 220167      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Squilloni Paola  
Squilloni Piero

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 60 , particella 1502

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno oggetto dell'osservazione si presenta come verde coltivato. Viene richiesto di poterlo utilizzare come spazio per deposito, esposizione ed eventuale vendita di merci/veicoli così come sono utilizzati i terreni limitrofi (e quindi modificare la previsione di AV). Per tale uso sarà lasciata inalterata la permeabilità dei suoli.

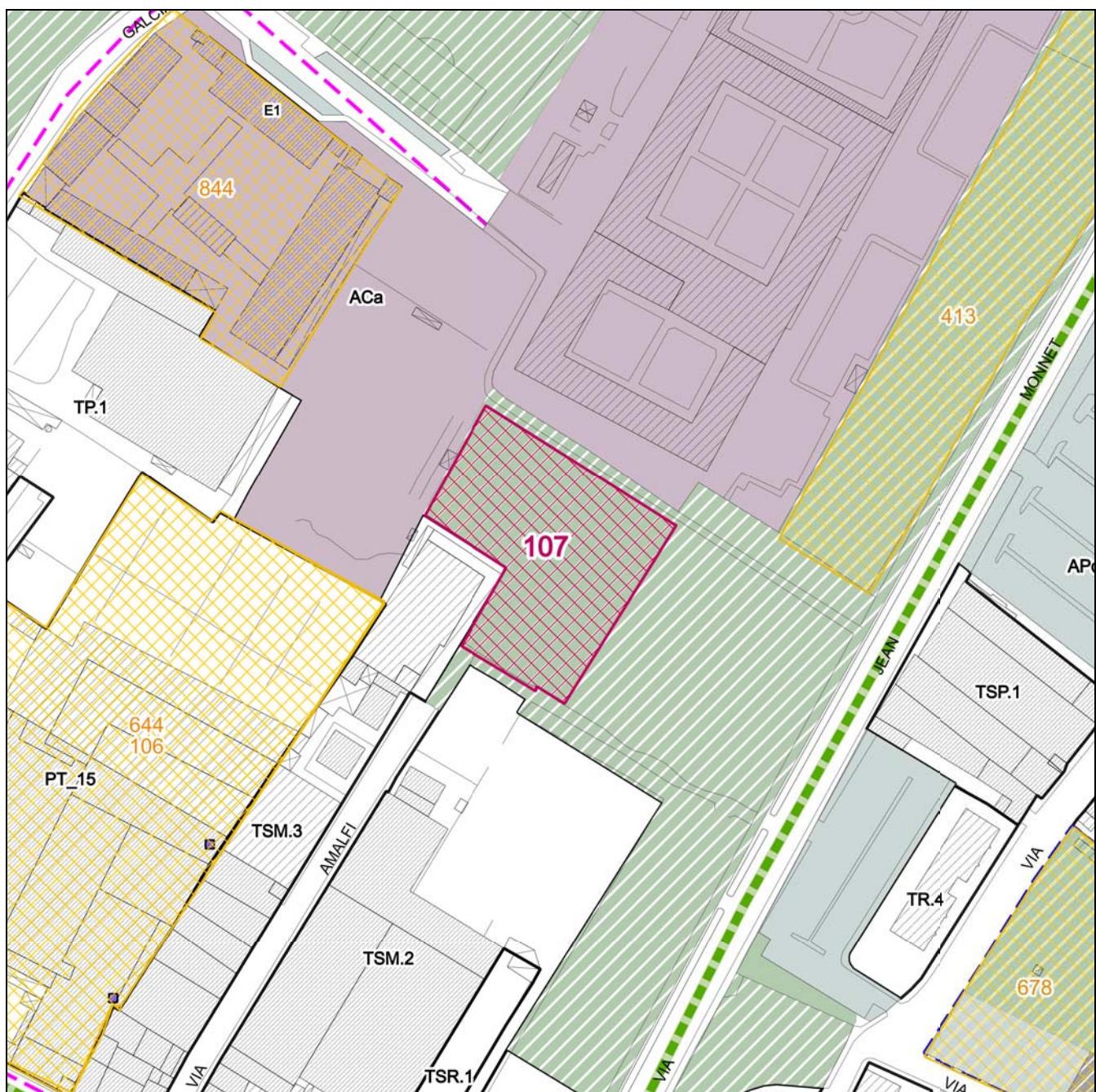
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, poiché la previsione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" è ritenuta adeguata ed in linea con la presenza di attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze: il cimitero della Misericordia e l'asse stradale di via Monnet corredata dal percorso ciclopedinale.

**Accoglitività:** 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:** 108

**P.G.:** 220223      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Pratesi Fabrizio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società EFFEPI AUTO Srl

### **Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 83 , particella 2365

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'area libera di circa 6000 mq è stata identificata come TP.2.

Viene utilizzata come resede del fabbricato dove esercita l'attività di officina e carrozzeria autoveicoli Mercedes Benz la Soc. EFFEPI AUTO Srl, fabbricato che ricade nella lottizzazione del Macrolotto 2. Per estendere l'attività al settore autotrasporto, non potendo ampliare l'edificio all'interno del Consorzio Macrolotto 2, si chiede:

- una nuova edificazione con AT nel terreno di proprietà del TP.2 con Rc max del 50%, oppure
- l'ampliamento dell'attività con SUL fino ad un massimo del 40% della SUL esistente.

### **Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TP.2 Tessuto produttivo, industriale-artigianale pianificato", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e parametri di seguito indicati:

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:

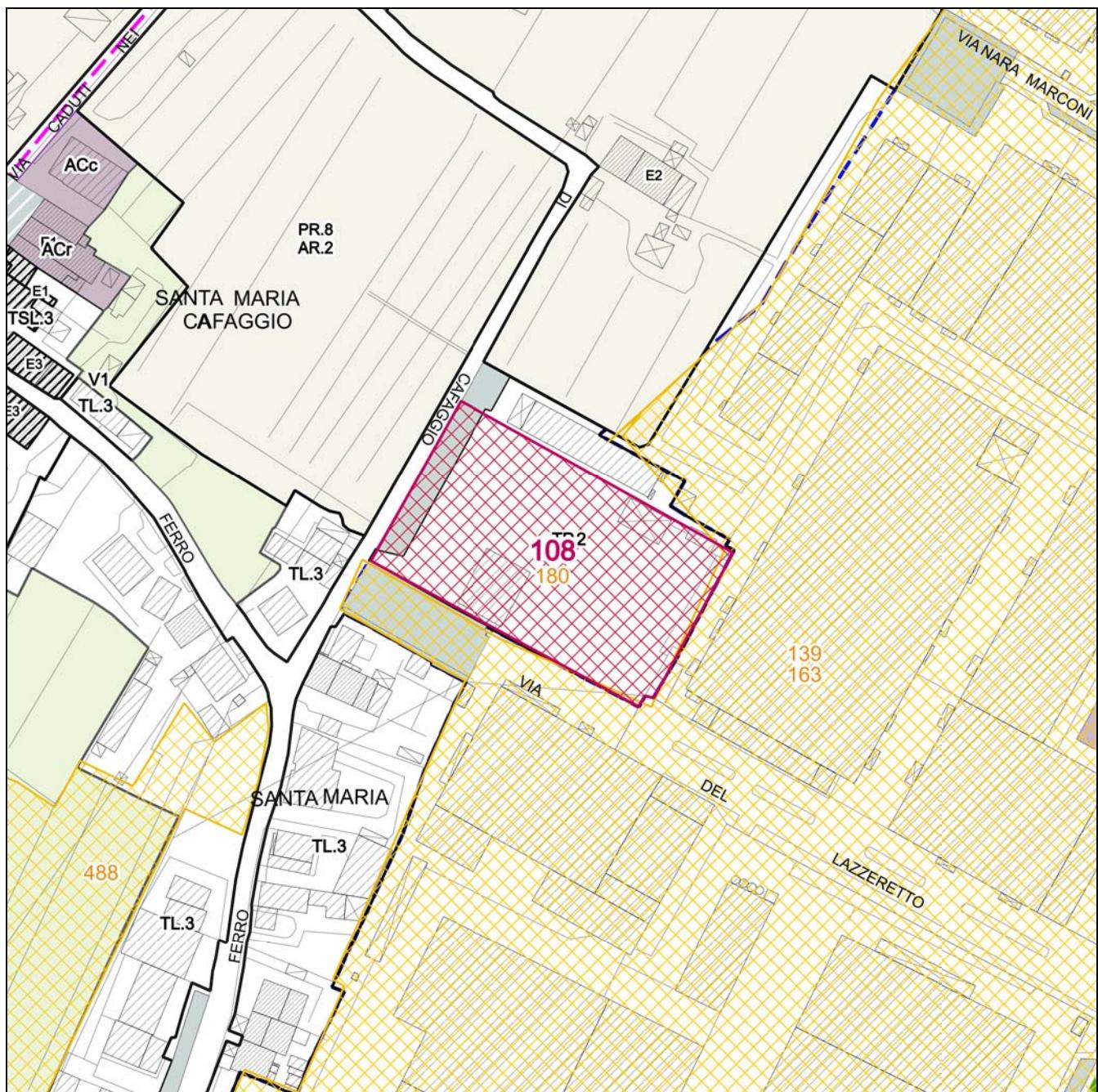
- altezza massima 7 ml e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
- SE Max 800 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione è pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 109

**P.G.:** 220330      **del:** 26/11/2018

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 7 , particella 80

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area destinata a parcheggio pubblico adiacente alla Scuola I.Calvino a Figline. La proprietà ha presentato anche osservazione all'avvio del procedimento preordinato all'esproprio num. 125, P.G.205514 del 05.11.18 ed era stata presentata anche osservazione al PS con P.G.16927 del 03.02.12. Si chiede di prevedere una nuova area di trasformazione con la cessione di una porzione dell'area di proprietà da destinare a parcheggio e verde pubblico al fine di realizzare un fabbricato residenziale sulla restante parte del lotto. Il vincolo espropriativo risale al Piano Secchi ma non è mai stata manifestata volontà di acquisire l'area da parte dell'Amministrazione.

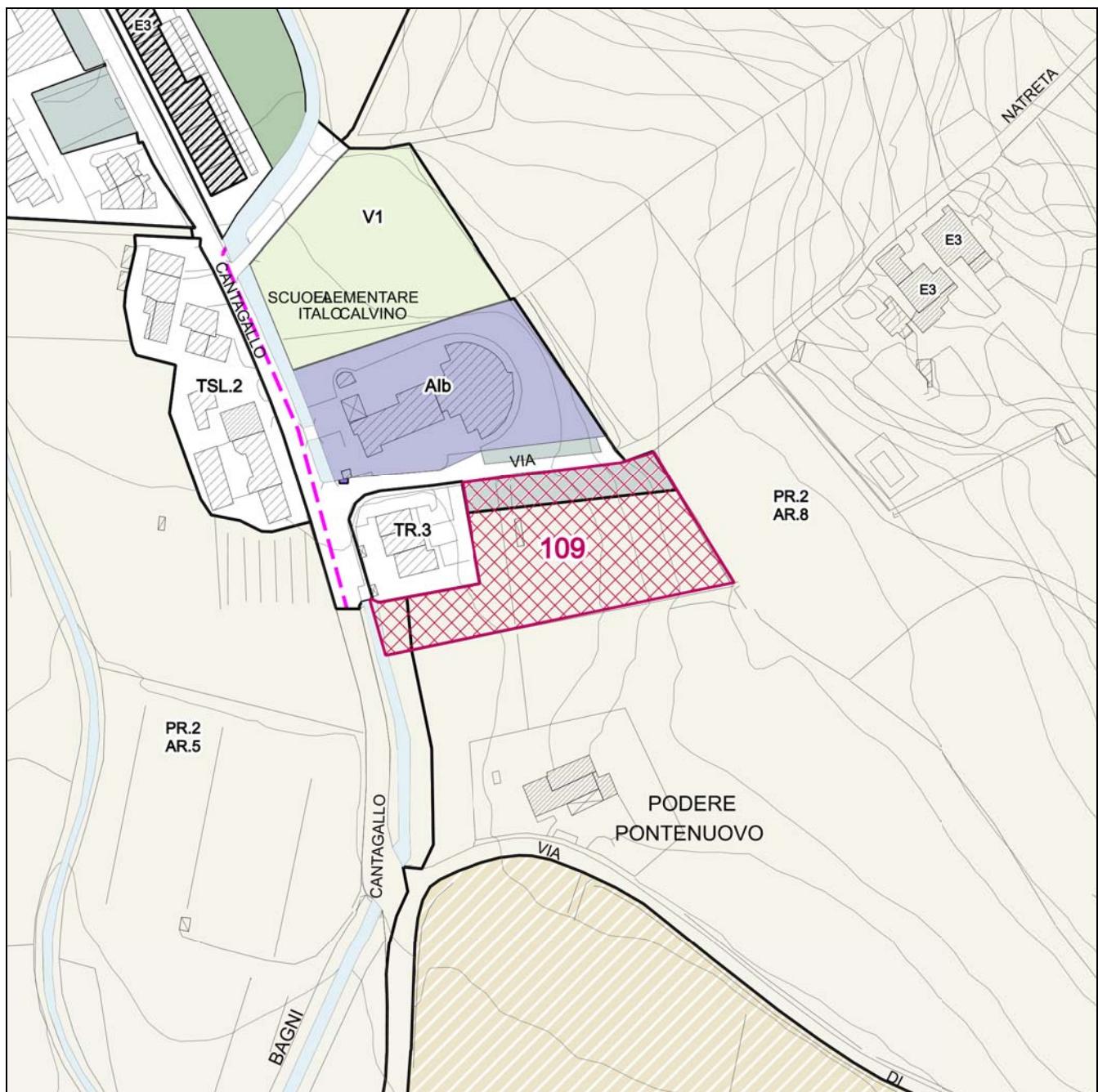
**Controdeduzione tecnica:**

L'area oggetto dell'osservazione è inserita nel Piano Operativo per la maggior parte in territorio rurale PR 2 AR8, e per una porzione residua in APP parcheggio pubblico di progetto. Dunque si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile. L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 110

**P.G.:** 220453      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Bianchi Laura

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

**Individuazione aree:**

- VIA DEL SEMINARIO, n. 8
  - Fabbricato** : foglio 47 , particella 205 , subalterno 10
  - **Fabbricato** : foglio 47 , particella 205 , subalterno 9
  - **Fabbricato** : foglio 47 , particella 205 , subalterno 8

**Descrizione dell'osservazione:**

In previsione di realizzare un intervento su un edificio per modificarne la distribuzione interna in via del Seminario, tessuto TCS, si chiede la modifica dell'art. 66 per consentire lievi variazioni alle aperture sui fronti tergali non visibili dalla pubblica via.

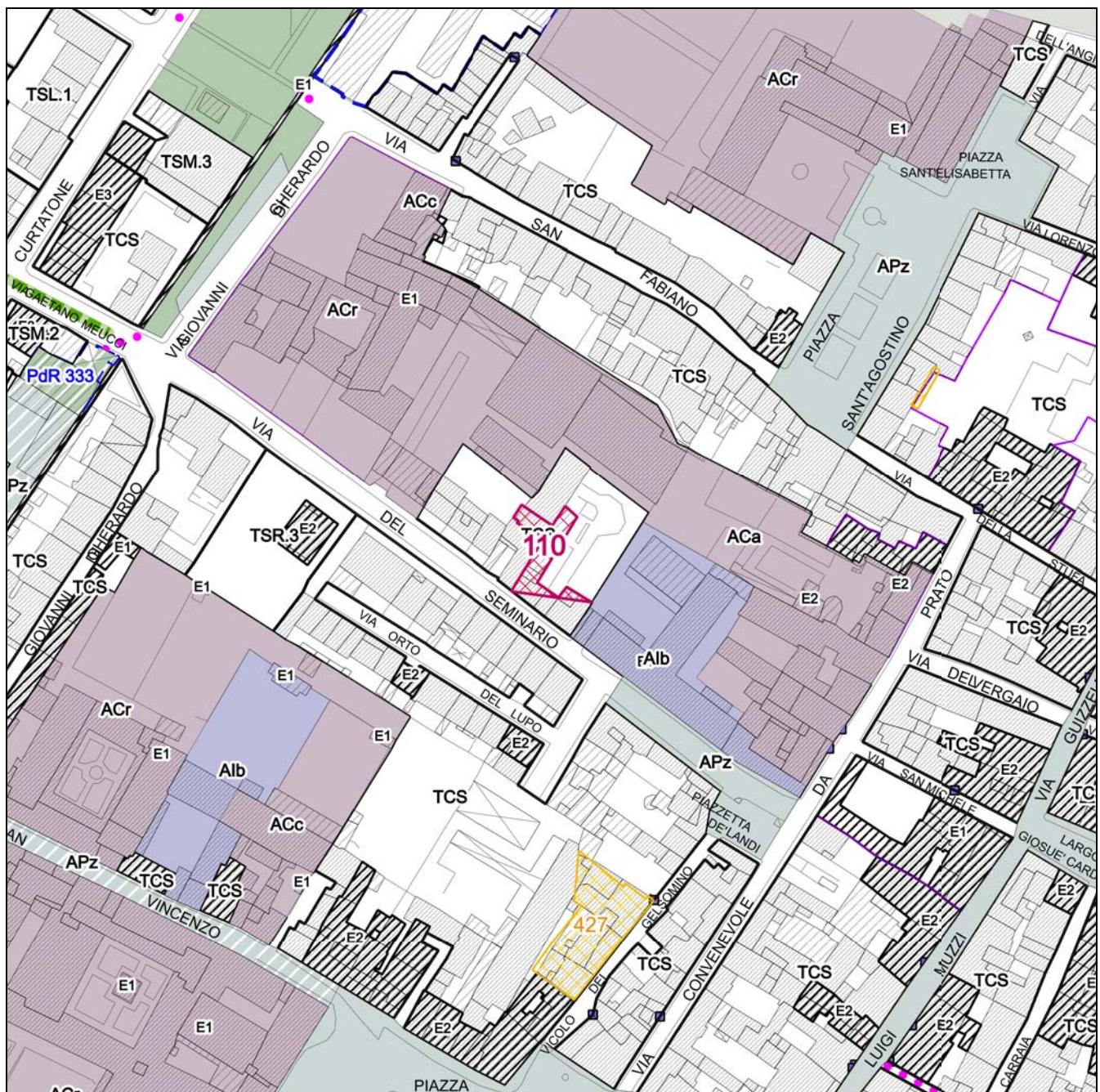
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta riguardo la variazione delle aperture preesistenti sui prospetti tergali, al fine di agevolare il recupero dei locali con la necessaria areazione ed illuminazione, in quanto la loro modifica non costituisce un aggravio dell'impatto visivo e paesaggistico poiché non direttamente visibile dalla pubblica via. Pertanto verrà modificato l'art. 66 comma 3.

**Accoglitività:** 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:** 111

**P.G.:** 220457      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Baldi Manuela  
Mazzei Fortunato

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Vergaio Bivio - Vergaio
- Terreno :** foglio 56 , particella 282

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti chiedono che siano recepite le indicazioni del parere di massima CETU PG 86962 del 19/05/2017 (PM - 22-2017) e del conseguente Permesso di Costruire PG 204113 del 22/11/2017 per il piccolo appezzamento di terreno interstiziale situato lungo via Vergaio Bivio adiacente al civico 6/3.

**Controdeduzione tecnica:**

Verificato che l'istanza edilizia rientra nelle fattispecie di intervento di cui all'art. 158, comma 2 della NTA adottate che il Piano Operativo aveva già fatto salve, l'ultrattività dell'intervento è oggi assicurata dalla nuova formulazione dell'art. 158, ai sensi del quale sono fatte salve le previgenti previsioni del Regolamento Urbanistico. L'osservazione, pertanto, risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 112

**P.G.:** 220464      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Dugini Diletta

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

**Individuazione aree:**

- Via di Grignano, n. 108 - Grignano
- Fabbricato :** foglio 76 , particella 1541

**Descrizione dell'osservazione:**

Nella tavola 37 della Disciplina dei Suoli la particella 1541 del foglio 76 viene identificata erroneamente come parcheggio pubblico, mentre è di proprietà della SAFE Srl. L'osservazione chiede che venga inserita come parcheggio a servizio della particella 248 subalterno 503, perché già graffata alla particella 1541 e inserita nel relativo tessuto TP.4. Tale parcheggio servirà alla riqualificazione dell'opificio identificato nella particella 248.

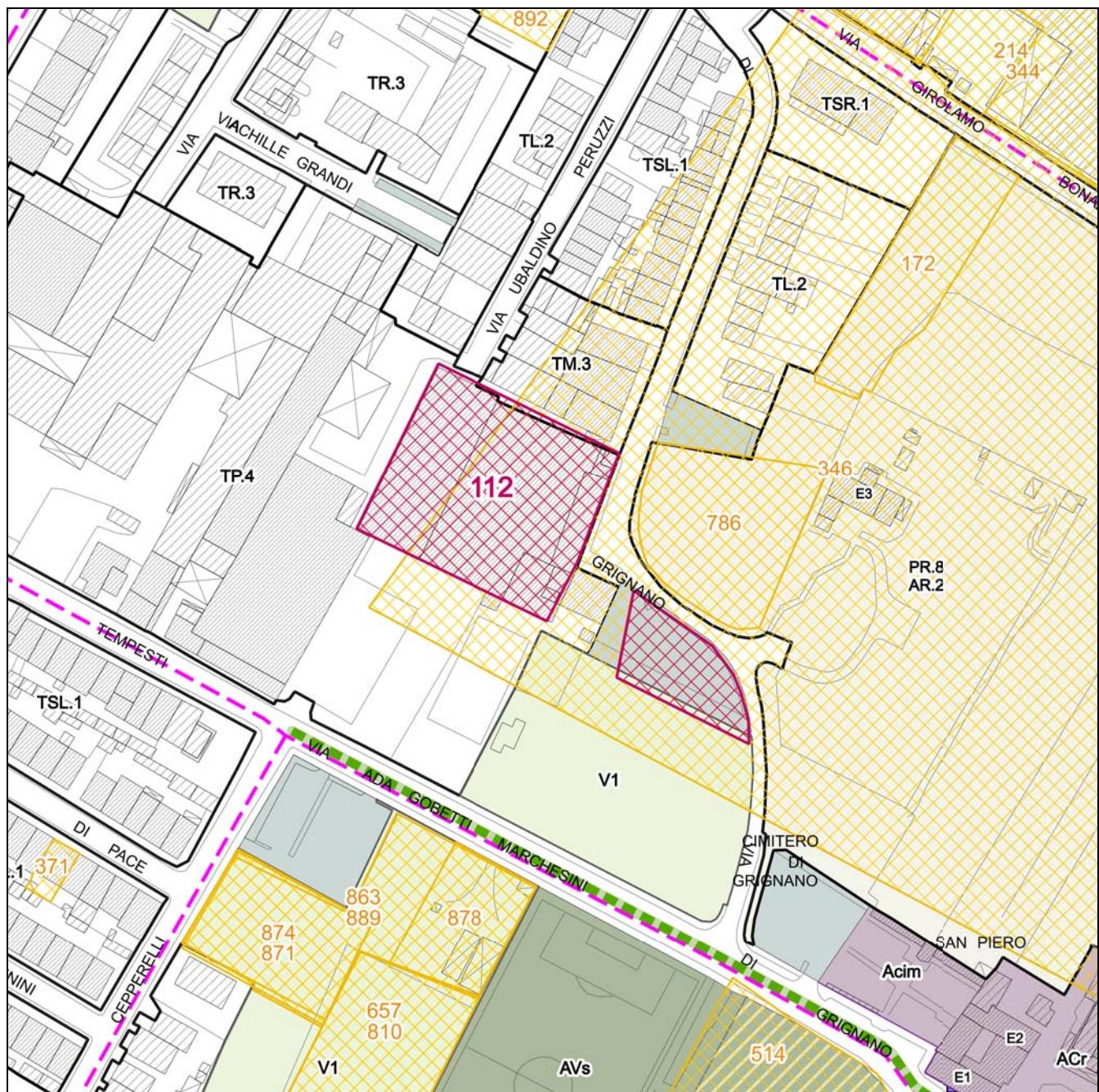
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene accoglibile l'osservazione e, pertanto, verrà rimosso lo standard "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" dallo spazio in questione, che sarà inserito all'interno del tessuto "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale pianificato" come il fabbricato di riferimento.

**Accoglitibilità:** 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:** 113

**P.G.:** 220467      **del:** 27/11/2018

**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 chiede di attribuire destinazione residenziale alla parte perimetrata o mista all'intero tessuto, attualmente configurato nel tessuto produttivo TP.4.

Si veda anche l'osservazione n. 4 sulla stessa area con simile richiesta.

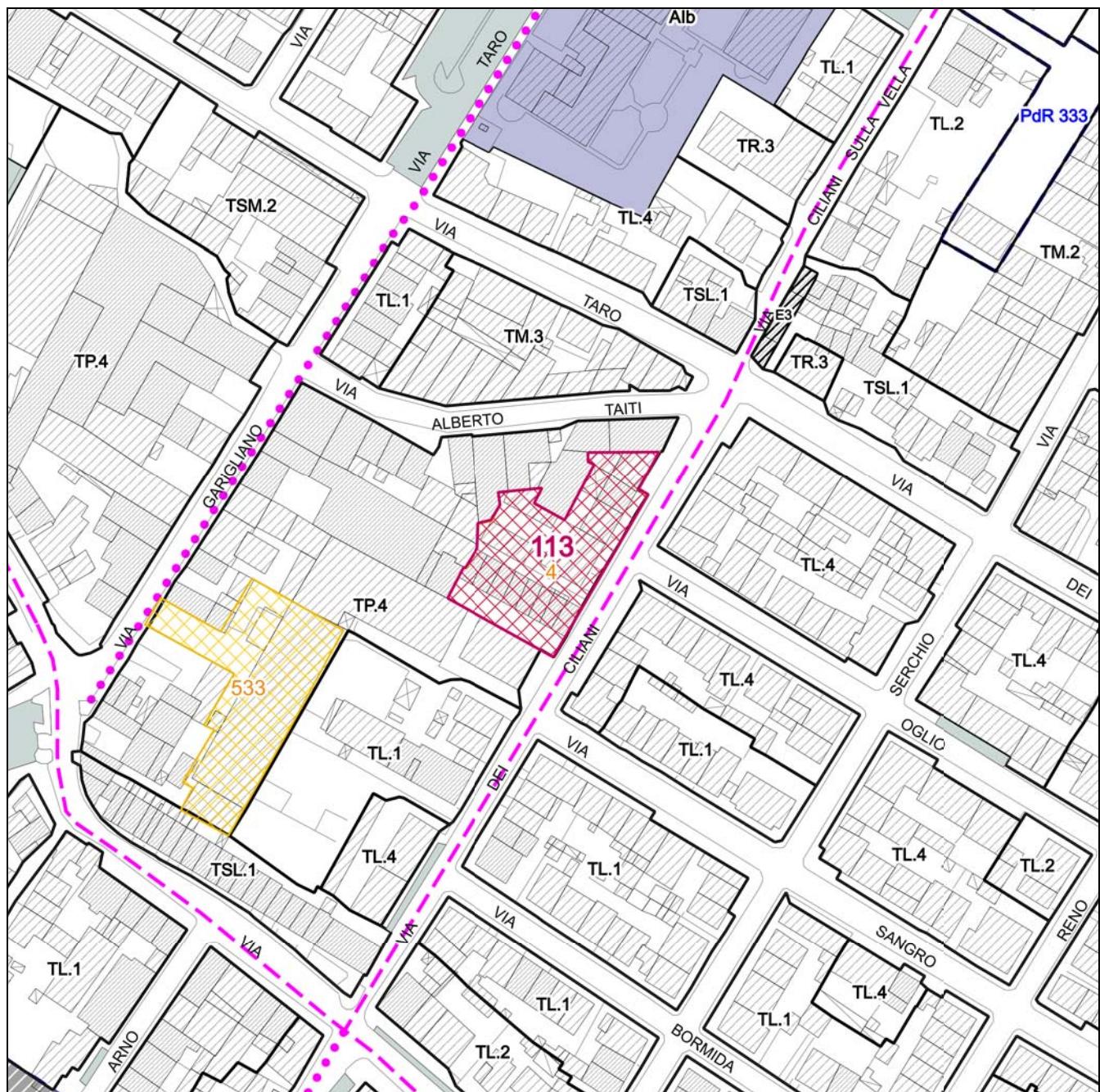
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 114

**P.G.:** 220468      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Individuazione aree:**

- Via Giordano
- Fabbricato** : foglio 45 , particella 476
- Via Bonicoli

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante premette che per il lotto interessato, in cui esiste un esercizio di ristorazione, è stata chiesta con contributo n. 236 del 05/07/2017 P.G. 117894 la modifica dell'attuale destinazione urbanistica a "Servizi", categoria di intervento "rc-b".

Chiede che al lotto sia attribuita una nuova destinazione congrua all'uso commerciale del fabbricato. Nella premessa fa riferimento alle limitazioni e ai danni economici che la classificazione attribuita AI\_15 comporterebbe per eventuali interventi finalizzati a esigenze funzionali all'attività commerciale svolta fino dal 1980.

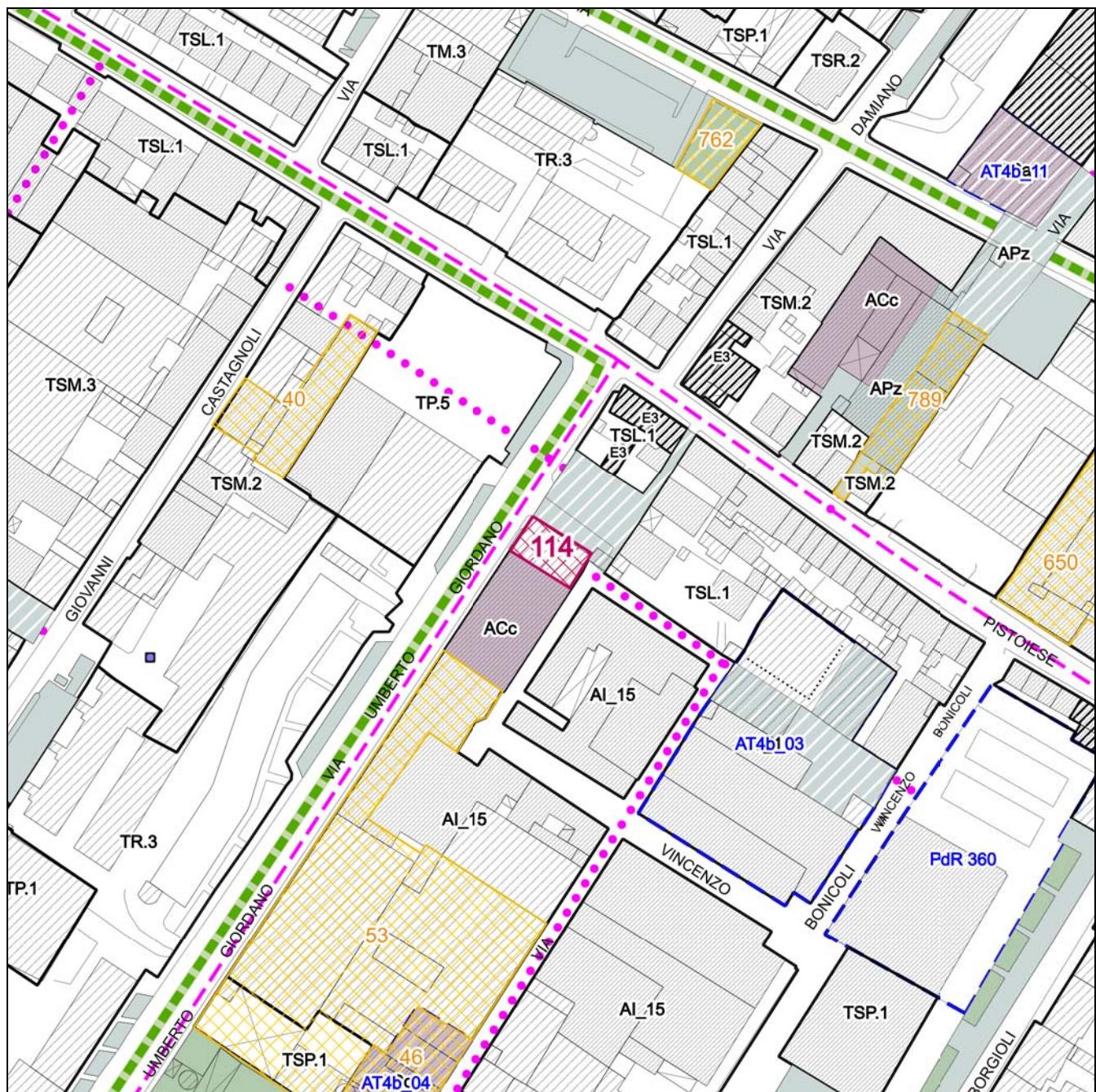
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservante ha erroneamente interpretato la sigla AI\_15 come area per l'istruzione. Invece detta sigla rappresenta il complesso di archeologia industriale "ex Lanificio A. & G. di Beniamino Forti" per il quale l'art. 131 disciplina gli interventi edilizi ammessi. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, disciplinate dall'art. 139 c. 5 e 154, si precisa che la funzione in atto non è esclusa. Pertanto l'osservazione si intende già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## 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:** 115

**P.G.:** 220479      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Pietruschi Claudio

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

### **Individuazione aree:**

- Via Sornianese, n. 2-8 - Vergaio  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 1008
- Via di Vergaio Bivio
- **Terreno** : foglio 56 , particella 1736
- **Fabbricato** : foglio 56 , particella 898

### **Descrizione dell'osservazione:**

La proprietà comprende una villetta di testa libera su tre lati e una palazzina di epoca successiva con tre abitazioni, l'ultima delle quali corredata da ampio giardino con piscina. Gli osservanti chiedono:

1 - per il compendio immobiliare di cui sopra il cambio di tessuto da TR.3 a TR.2 perché più coerente con le caratteristiche tipologiche degli immobili;

2 - l'integrazione nel tessuto residenziale dell'area corrispondente al giardino con piscina, attualmente classificata in territorio rurale AR.5, perché "non ha nulla a che vedere rispetto alla natura del terreno residuale puramente agricolo";

3 - in via subordinata, di inserire nel tessuto TR.3 le addizioni volumetriche AV.2 altrimenti riservate ai soli tessuti TR.2.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene:

1 - la richiesta accoglibile, in quanto la proposta di modifica del tessuto risulta coerente con lo stato dei luoghi e l'area in oggetto sarà dunque inserita nel tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine";

2 - la richiesta non accoglibile, in quanto comporta 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, nonostante si ravvisi un effettivo utilizzo residenziale dell'area in questione;

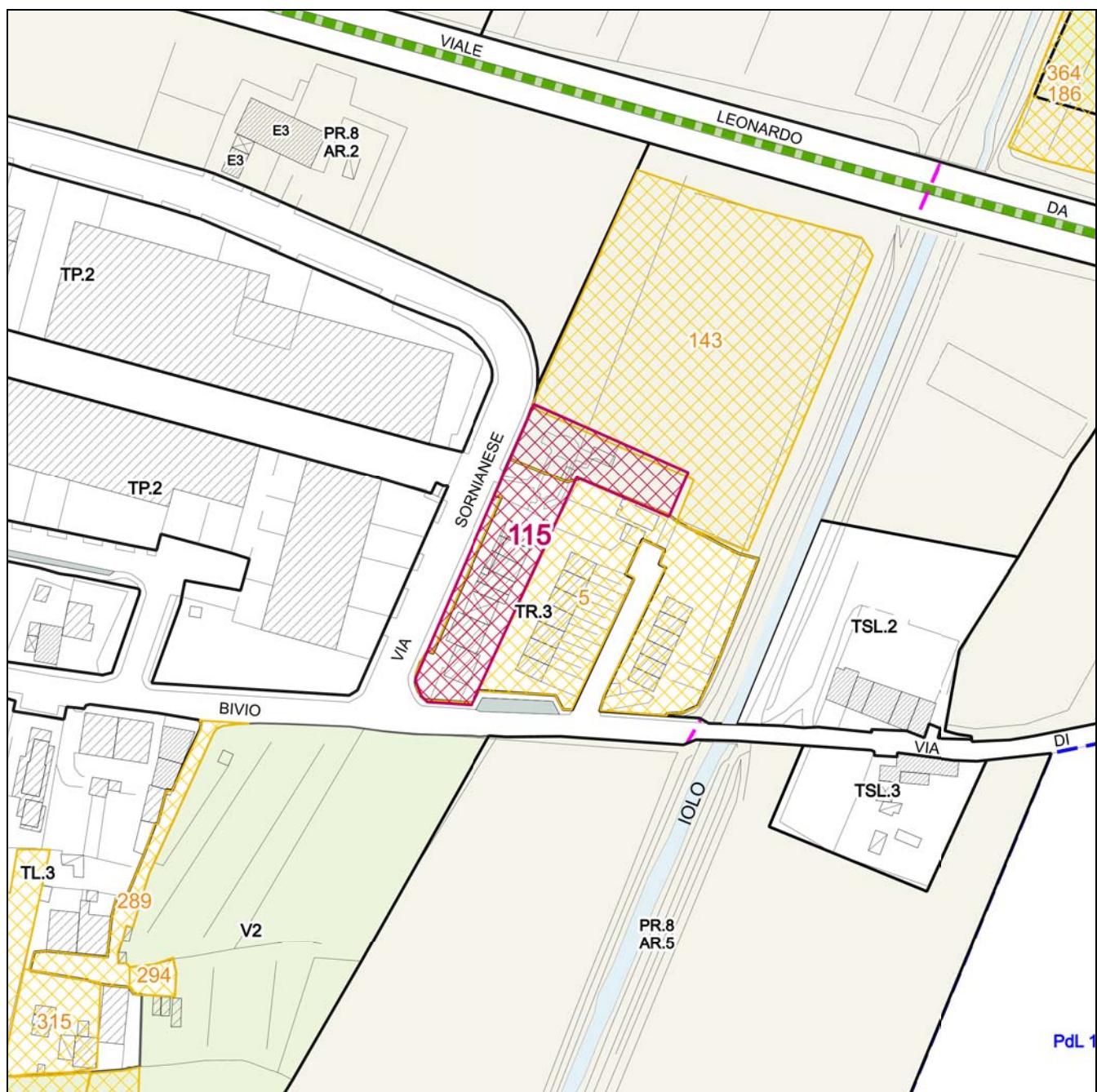
3 - la richiesta già soddisfatta in seguito all'accogliibilità del punto 1.

Pertanto l'osservazione risulta nel suo 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:** 116

**P.G.:** 220484      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Visentin Francesco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Nova Fides srl - viale G.Oberdan, 106, Velletri - C.F. 02613170584

**Individuazione aree:**

- Via Giubilei
- Terreno** : foglio 24 , particella 458
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 459

**Descrizione dell'osservazione:**

Dal 2013 il fabbricato è occupato al piano terreno dalla Farmacia San Martino, mentre nei due piani superiori e nella torre di sei piani retrostante stanno per essere insediati un centro medico polispecialistico: ambulatori, poliambulatori, laboratori di analisi, centro fisioterapico e attività simili. Precedentemente era occupato da un poliambulatorio medico e centro prelievi della ASL Nord.

L'osservante ritiene che l'attuale destinazione pubblica "ACa - servizi sociali e assistenziali" non sia indicata per le funzioni che l'immobile ha e che ha sempre avuto e chiede una destinazione più pertinente alla destinazione data nel piano delle funzioni per strutture private - D.4 "Servizi privati di interesse pubblico" e nello specifico: "servizi di assistenza sociosanitaria, quali: centri di assistenza [...] centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie."

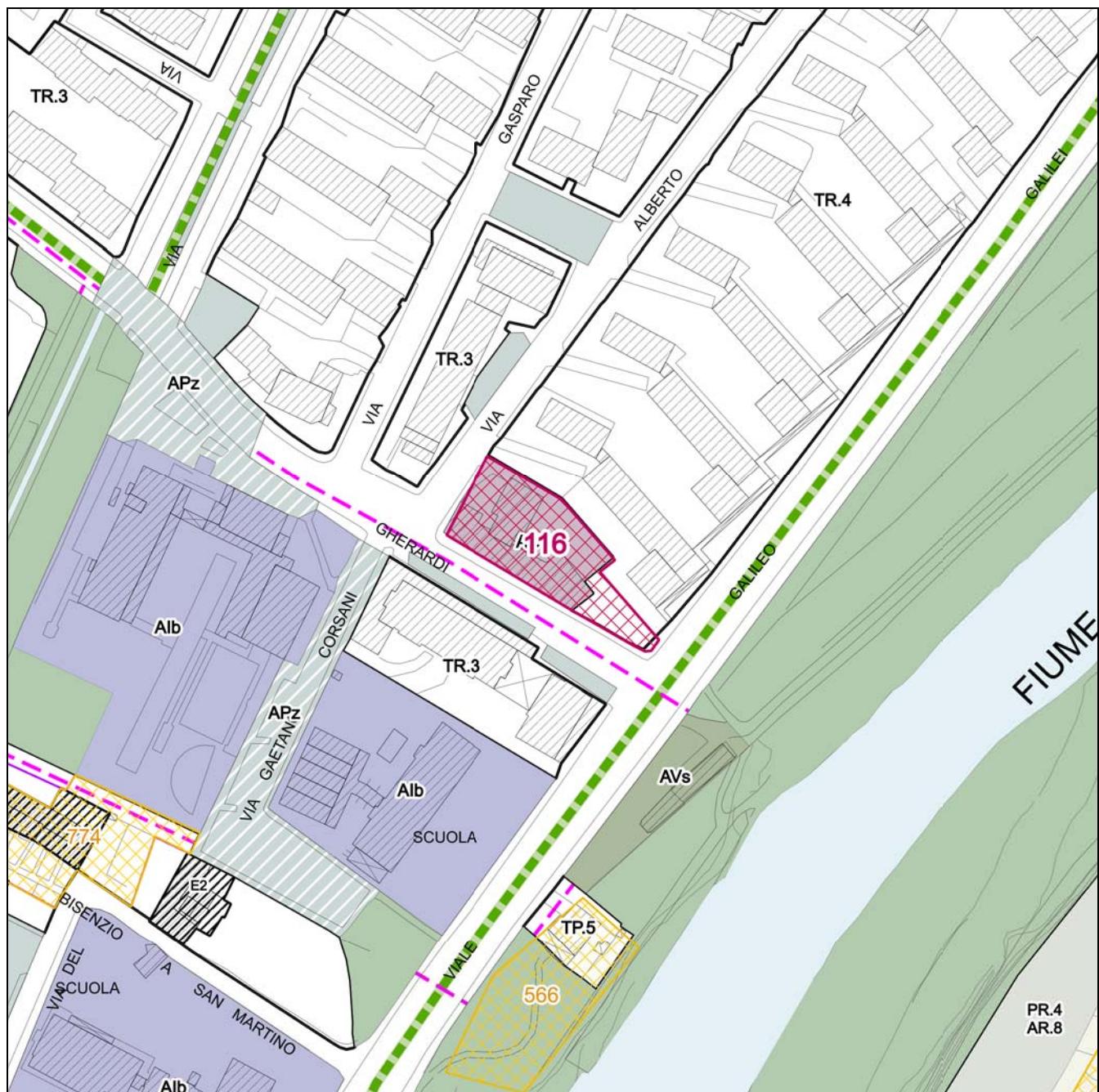
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che le attività da insediare nel complesso, così come indicate nel contributo, siano coerenti con lo standard "ACa - servizi sociali e assistenziali", pertanto, l'osservazione si ritiene già soddisfatta.

**Accoglibilità:** Già soddisfatta

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

## 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:** 117

**P.G.:** 220493      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Liberatori Romina Consuelo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Valentini
- Terreno : foglio 75 , particella 112

**Descrizione dell'osservazione:**

Nel precedente RU il terreno ricadeva nel PN 11.2. ed era prevista edificazione di fabbricati ad uso residenziale. L'area è attraversata da una linea elettrica ad alta tensione la cui fascia di rispetto ne limita le capacità edificatorie. In data 14/06/2016 PG.96971 veniva inoltrato al Comune di Prato contributo alla redazione del PO in cui si richiedeva che venisse concessa l'edificabilità limitata alla sola parte di terreno posta in fregio a via Valentini. L'osservante chiede che il terreno venga individuato nelle Aree di Trasformazione come permesso di costruire convenzionato, con la possibilità di una contenuta edificazione al di fuori dell'inviluppo del campo elettromagnetico e la relativa sistemazione degli spazi pubblici da cedere al Comune di Prato.

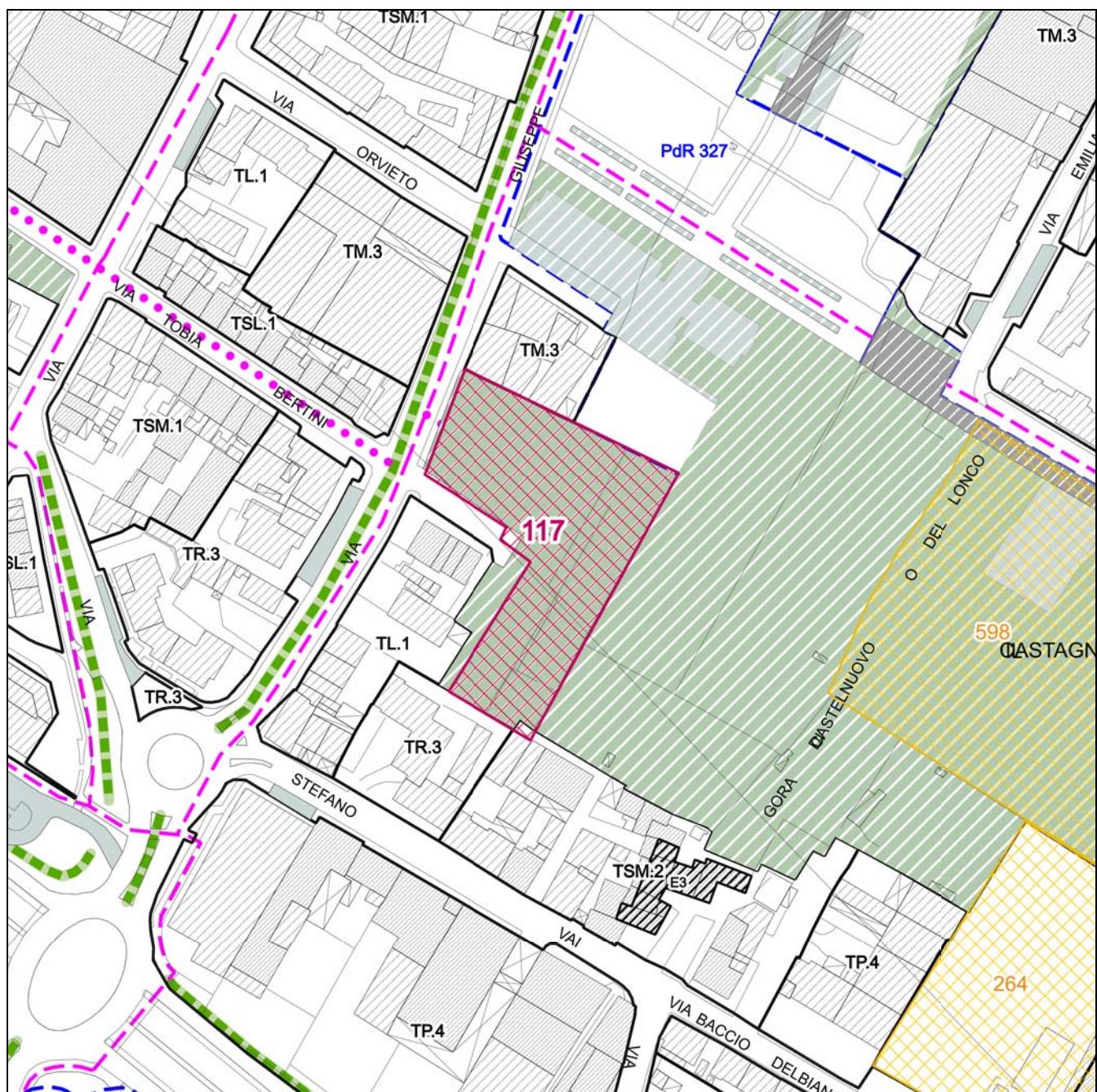
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche, si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal piano, ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano di riferimento anche alla luce della presenza dell'elettrodotto.

**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:** 118

**P.G.:** 220494      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Individuazione aree:**

- Via Malfante
- Terreno** : foglio 74 , particella 1706
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1707

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che nel lotto di proprietà, classificato come TR.3, siano confermati i diritti e gli indici edificatori assegnati dal Piano Secchi (destinazione NE nel sistema R4 con attribuzione di indice per una volumetria ammissibile di circa 1500 metri cubi). Per il lotto di terreno è stata richiesta Concessione Edilizia per la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale (PG.146714 - P.E. 3019/2012 del 29/11/2012 rilasciata il 08/08/2014 e ritirata il 03/08/2015) e per il rilascio della Concessione furono versati 93.000 euro quali oneri di urbanizzazione. L'inizio lavori è stato comunicato in data 05/02/2016, con termine per il completamento stabilito per il giorno 08/02/2019. Ad ogni modo, la costruzione non è materialmente ancora iniziata e sul lotto non risulta eseguito alcun intervento. Con l'accoglimento dell'istanza, la proprietà rinuncerebbe alla richiesta di rimborso degli oneri già versati.

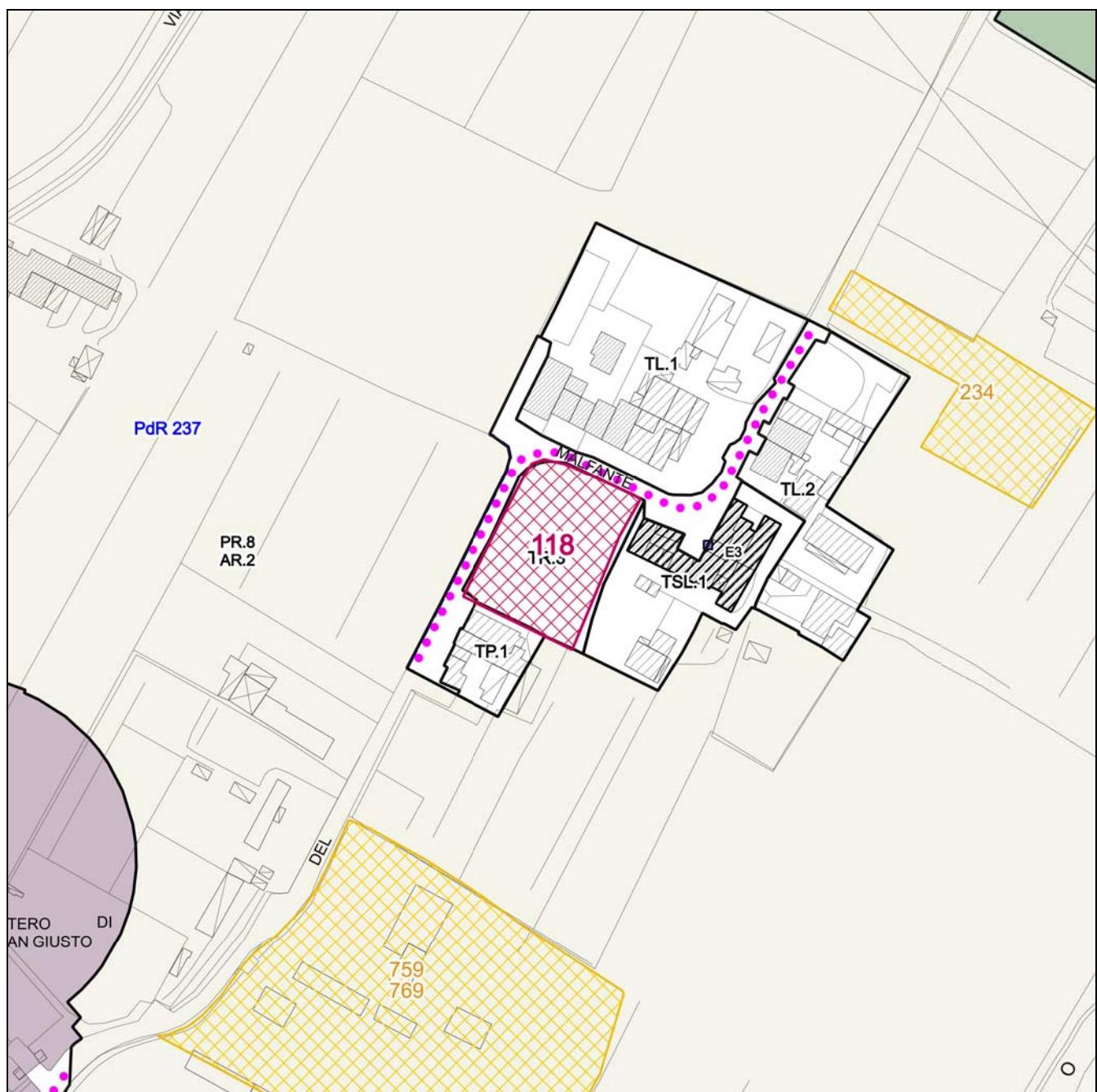
**Controdeduzione tecnica:**

Verificato che l'istanza edilizia rientra nelle fattispecie di intervento di cui all'art. 158, comma 2 della NTA adottate che il Piano Operativo aveva già fatto salve, l'ultrattività dell'intervento è oggi assicurata dalla nuova formulazione dell'art. 158, ai sensi del quale sono fatte salve le previgenti previsioni del Regolamento Urbanistico. L'osservazione, pertanto, risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 119

**P.G.:** 220528      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Mancini Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Cordoba d'Argentina, n. 21 - Prato
- Fabbricato** : foglio 23 , particella 1300 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 23 , particella 1300 , subalterno 17

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area d'intervento AT5\_05 - Parco dei Ciliani, per la quale viene richiesta:

1 - la non edificazione della UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato oppure con indice V1;

2 - in subordine, l'introduzione di una fascia intermedia di separazione tra gli edifici esistenti e la nuova edificazione della larghezza di almeno 30 metri;

3 - la limitazione dell'altezza massima a 12 metri dell'eventuale nuovo edificato previsto sia per la UMI 1b che per la UMI 2.

Le motivazioni fanno riferimento alle conseguenze derivanti dall'aumento della densità abitativa provocato dalla nuova edificazione:

- peggioramento della qualità dell'aria;
- insufficienza delle aree a parcheggio, già attualmente limitate;
- soleggiamento degli edifici esistenti impedito dall'elevata altezza dei fabbricati in previsione;
- ridotte vivibilità degli abitanti e qualità ecologica dell'area.

### **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;

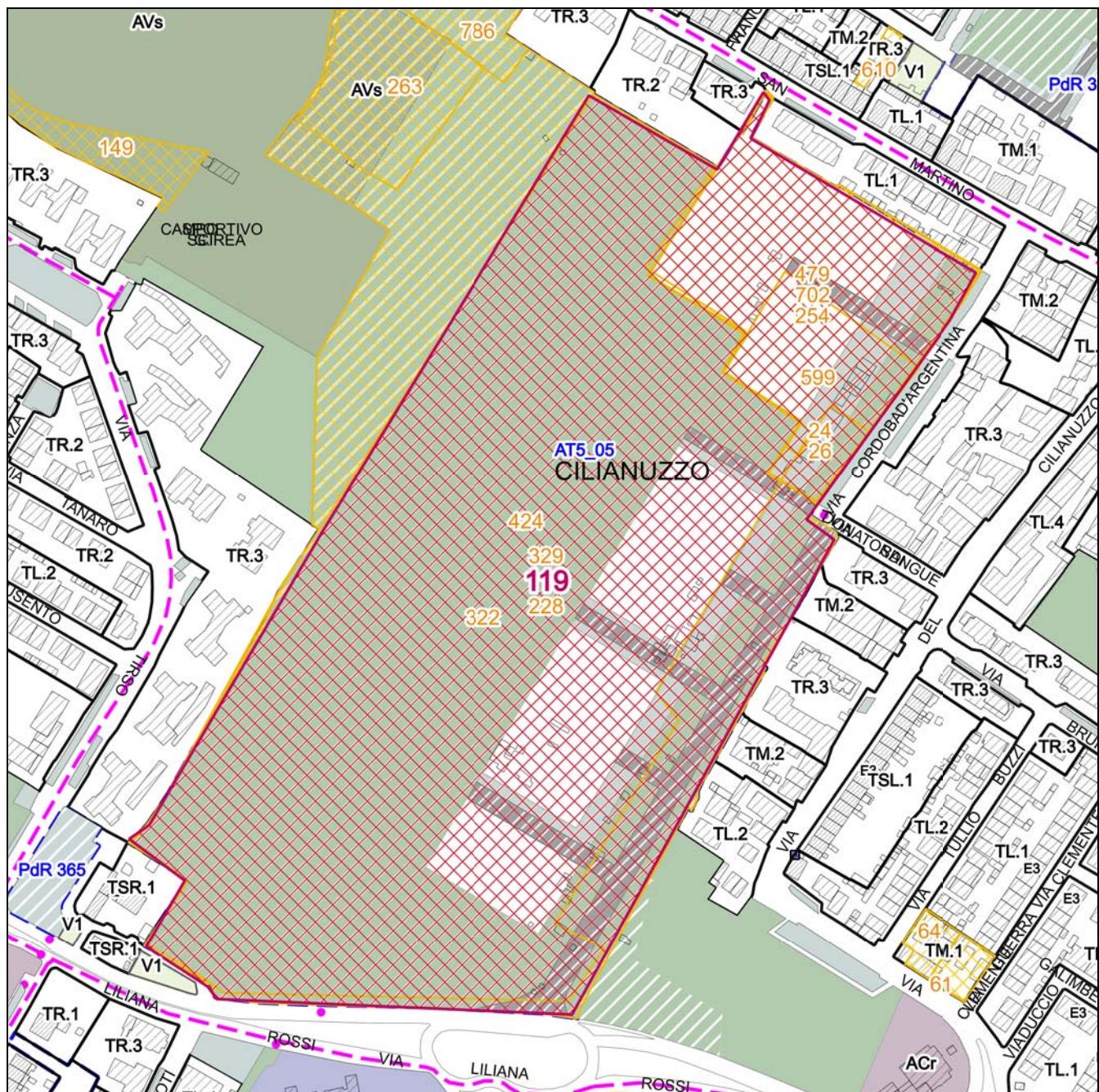
3 - la richiesta non sia accoglibile, anche in conseguenza della riduzione delle superfici fondiarie in seguito all'accoglimento delle richieste del contributo della Regione Toscana n. 905 punto 12.1.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 120

**P.G.:** 220627      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Arrischi Franco

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via dei Trebbi
- Terreno :** foglio 41 , particella 1794

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante ritiene che il lotto di terreno classificato nel paesaggio rurale PR.5 AR.2, intercluso tra Via per le Case Nuove, Via dei Trebbi e Viale Leonardo da Vinci, non presenti appetibilità per l'esercizio dell'attività agricola, ma possa meglio essere utilizzato come spazio espositivo di merci.

Volendo utilizzare il terreno per fini non legati all'agricoltura si dice disponibile a pagare la conseguente imposta.

Richiede pertanto:

- 1- che il terreno da rurale assuma la classificazione "Spazi aperti con basso indice di naturalità V3";
- 2 - che nelle NTA del piano, all'art. 53 sia abrogata la lettera a) del comma 5, la lettera d) del comma 6 e si sostituisca la lettera c).

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - l'osservazione, per la parte riguardante la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile;

2 - in merito alle modifiche richieste all'art. 53 delle NTA del Piano Operativo, si precisa che i parametri in esso contenuti sono ritenuti dal Piano Operativo necessari a garantire misure di mitigazione per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dell'uso consentito rispetto al contesto urbano.

**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:** 121

**P.G.:** 220657      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Bertini Alessandro  
Pacini Galileo

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

### **Individuazione aree:**

- via del Romito, n. 15  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 67
- via Bovio, n. 4  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 67

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si articola in due punti.

1 - La modifica di attribuzione di tessuto al fabbricato posto in angolo fra via del Romito 15 e via Bovio 4, classificato nella tavola della Disciplina dei Suoli come "TP.1 Tessuti Produttivi, con singoli edifici industriali-artigianali" in quanto l'immobile ha completamente modificato la destinazione originaria, divenendo un complesso commerciale/direzionale in forza di Concessione Edilizia (P.E. 02-247-1996). Gli osservanti chiedono che al complesso venga attribuita la classificazione "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo", ritenuta più consona all'uso attuale dell'immobile.

2 - La richiesta di riperimetrazione del parcheggio esistente in aderenza al complesso edilizio e classificato nella tavola della Disciplina dei Suoli come parcheggio pubblico: attualmente esso è in parte privato ed in parte privato di uso pubblico - secondo la planimetria allegata alla Concessione Edilizia (P.E. 02-247-1996); viene quindi anche chiesta la riassegnazione del parcheggio privato al tessuto TP.5, in quanto pertinenza del fabbricato.

### **Controdeduzione tecnica:**

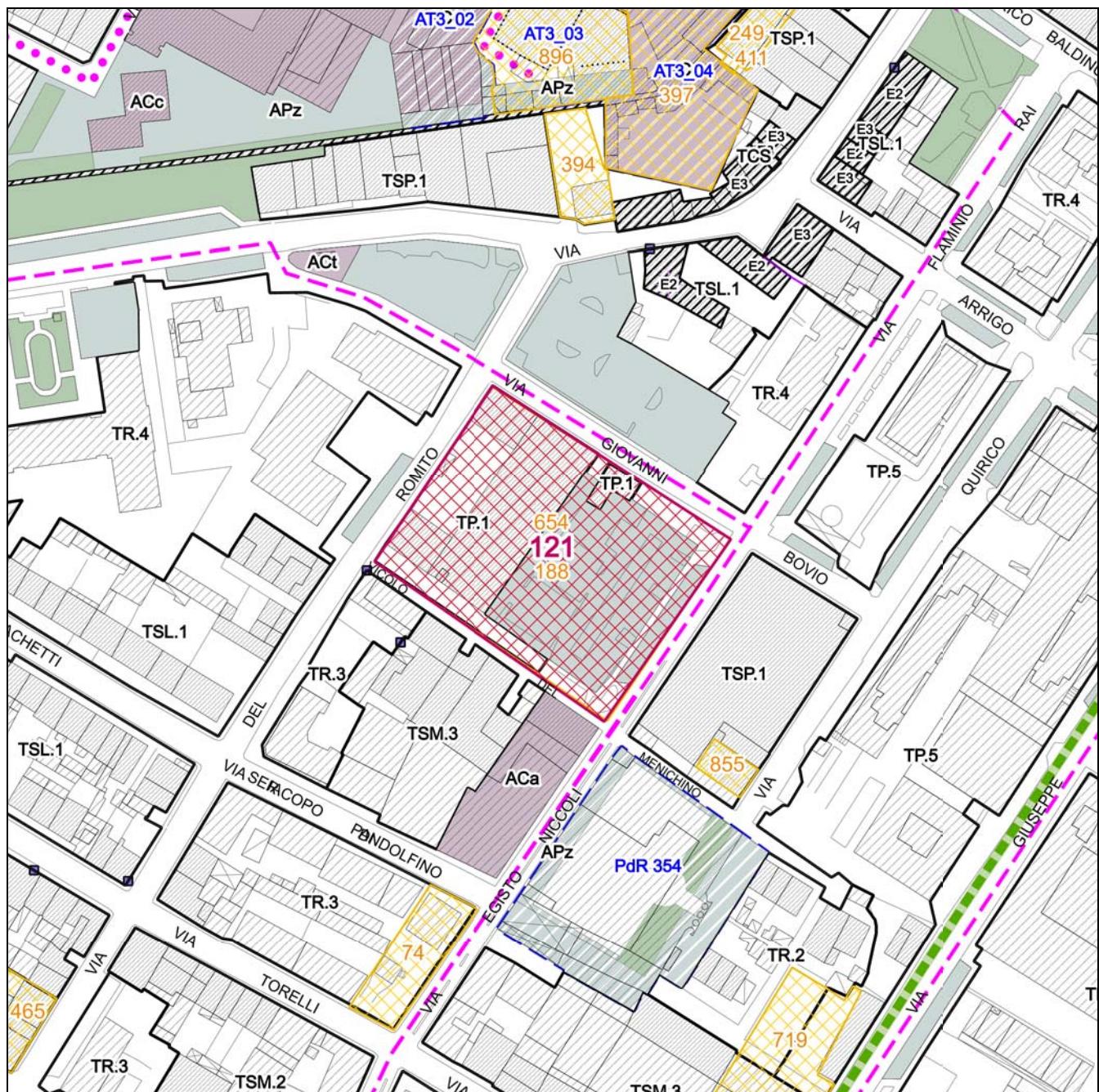
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - la richiesta accoglibile in quanto si rileva che l'attribuzione di tessuto proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi poiché il fabbricato ospita attività commerciali/servizi per cui è consona l'attribuzione del tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo";  
2 - la richiesta accoglibile avendo appurato l'effettiva consistenza dell'area a parcheggio; di conseguenza questa verrà rimossa dallo standard e assegnata al tessuto TP.5.  
Pertanto l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 122

**P.G.:** 220770      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Dugini Diletta

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

### **Individuazione aree:**

- Via Attilio Ciardi, n. 6
- Fabbricato :** foglio 44 , particella 335 , subalterno 504

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la disciplina del Piano delle Funzioni di cui all'art. 152. Nello specifico, riguarda un fabbricato ad uso artigianale frazionato nel 2017, in parte utilizzato a garage ed in parte impiegato per attività secondarie compatibili con la residenza, ai sensi dell'art. 30 del Regolamento Edilizio, allegato A1. Viene richiesto di chiarire se, al momento dell'approvazione del Piano Operativo, permanga il vincolo di utilizzo di cui all'art. 30 del Regolamento Edilizio, allegato A1, oppure se possa essere destinato a funzione artigianale, poiché compatibile col tessuto di appartenenza TSM.3.

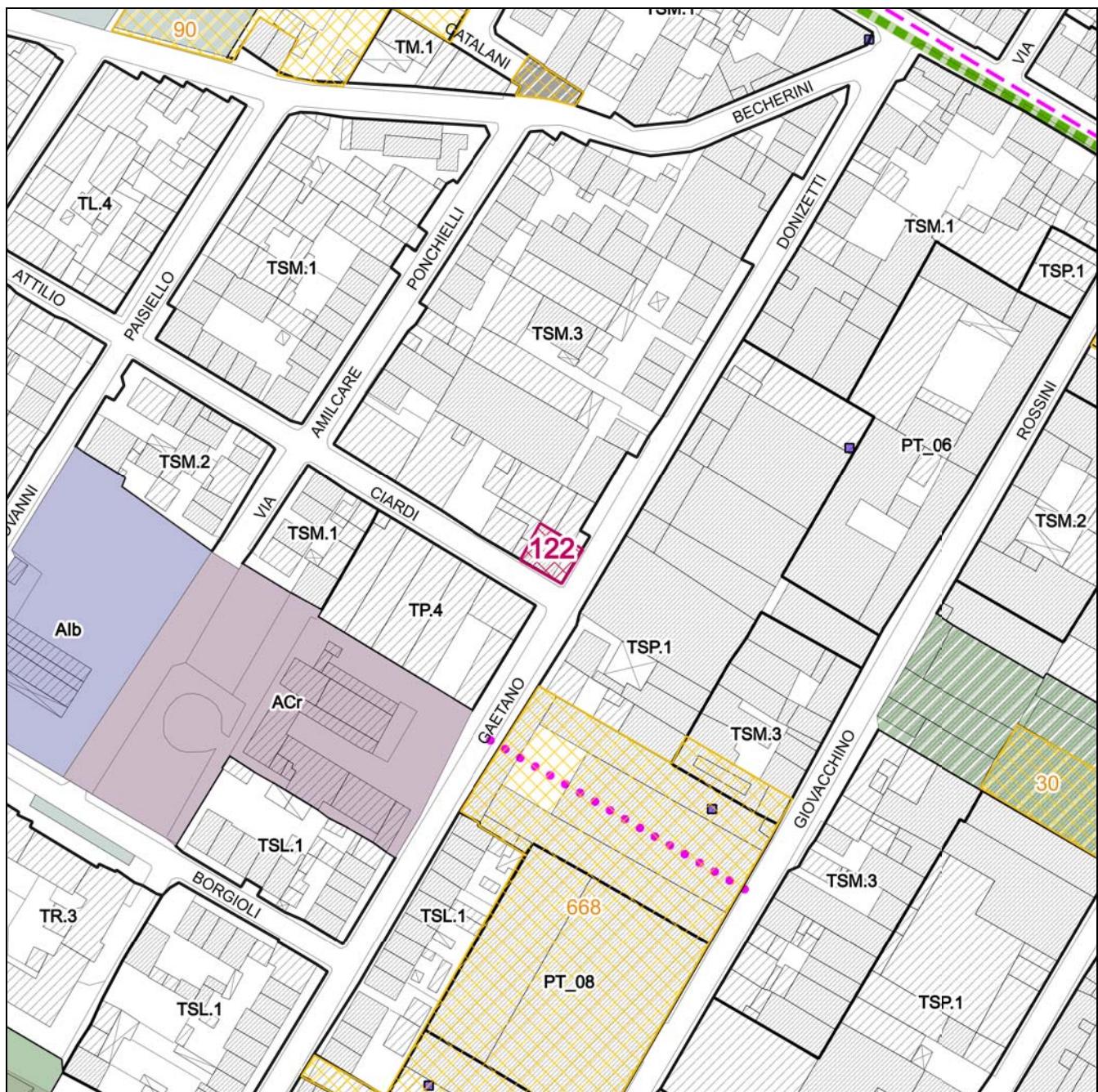
### **Controdeduzione tecnica:**

Premesso che il Piano Operativo non entra in merito di impegni assunti precedentemente all'adozione, si precisa che la disciplina delle Funzioni all'art. 152 elenca le destinazioni d'uso e le relative sottocategorie. Nello specifico, per quanto richiesto dall'osservante, la categoria d'uso nella quale rientrerebbe l'attività secondaria compatibile con la residenza, ai sensi dell'art. 30 del R.E. allegato A1, è considerata dal Piano Operativo all'interno della sottocategoria "I.2". In ogni caso, in sede di approvazione del Piano, per maggiore chiarezza, la categoria "I.2" verrà definita come "attività secondarie compatibili con le attività non produttive per la produzione di beni e servizi anche in forma di coworking", elencando, a titolo esemplificativo, le attività comprese in tale categoria, in coerenza con l'art. 30 del Regolamento Edilizio, allegato A1. L'osservazione, pertanto, è parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 123

**P.G.:** 220772      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Cipriani Enrico

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Torelli  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 120
- via Pisano- via Fabbroni  
**Terreno** : foglio 63 , particella 1537
- via Fabbroni  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 924 , subalterno 6
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1806
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1863

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT6\_10 - Area produttiva in via Pini angolo via Pisano. Viene richiesto quanto segue:

1 - che l'Amministrazione comunale individui un percorso normativo che preveda la procedura dell'esproprio al fine di consentire il buon esito dell'operazione. Specificatamente viene fatto riferimento alla UMI 3, che risulta in comproprietà fra i proprietari della UMI 1 e quelli della UMI 2;

2 - che per l'edificio colonico sia garantita la condizione conservativa discreta e non la ristrutturazione completa, come indicato nella scheda, a causa di una riduzione delle SUL complessive realizzabili (circa 500 mq in meno) rispetto al parere PARU 10/2017 P.G. 122534 del 11/07/2017;

3 - una correzione della perimetrazione della UMI 1 sulle effettive aree di proprietà, nello specifico per la porzione su via del Rossellino e su via Torelli;

4 - l'aumento della superficie fondiaria da 1.147 mq a 1.362 mq circa, in analogia al progetto presentato con il PARU: l'osservante ritiene che la superficie fondiaria prevista sia stata diminuita a discapito del parcheggio pubblico a forma differente di quella prevista nel PARU.

### **Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si rileva quanto segue.

1 - La richiesta di indicare all'interno della scheda di trasformazione una procedura espropriativa per la UMI 3, essendo in comproprietà fra i proprietari della UMI 1 e UMI 2, non risulta accoglibile, demandando al Piano Attuativo la sua cessione nel contesto dell'attuazione del primo intervento previsto, come indicato nella sezione "Facoltà edificatorie e criteri di intervento" della relativa scheda di trasformazione del Piano Operativo.

2 - In riferimento alla richiesta di indicare la condizione conservativa discreta al posto della ristrutturazione completa per l'edificio colonico diruto, questa non si ritiene accoglibile in quanto lo stato di conservazione proposto non consente l'immediata fruibilità del bene ceduto.

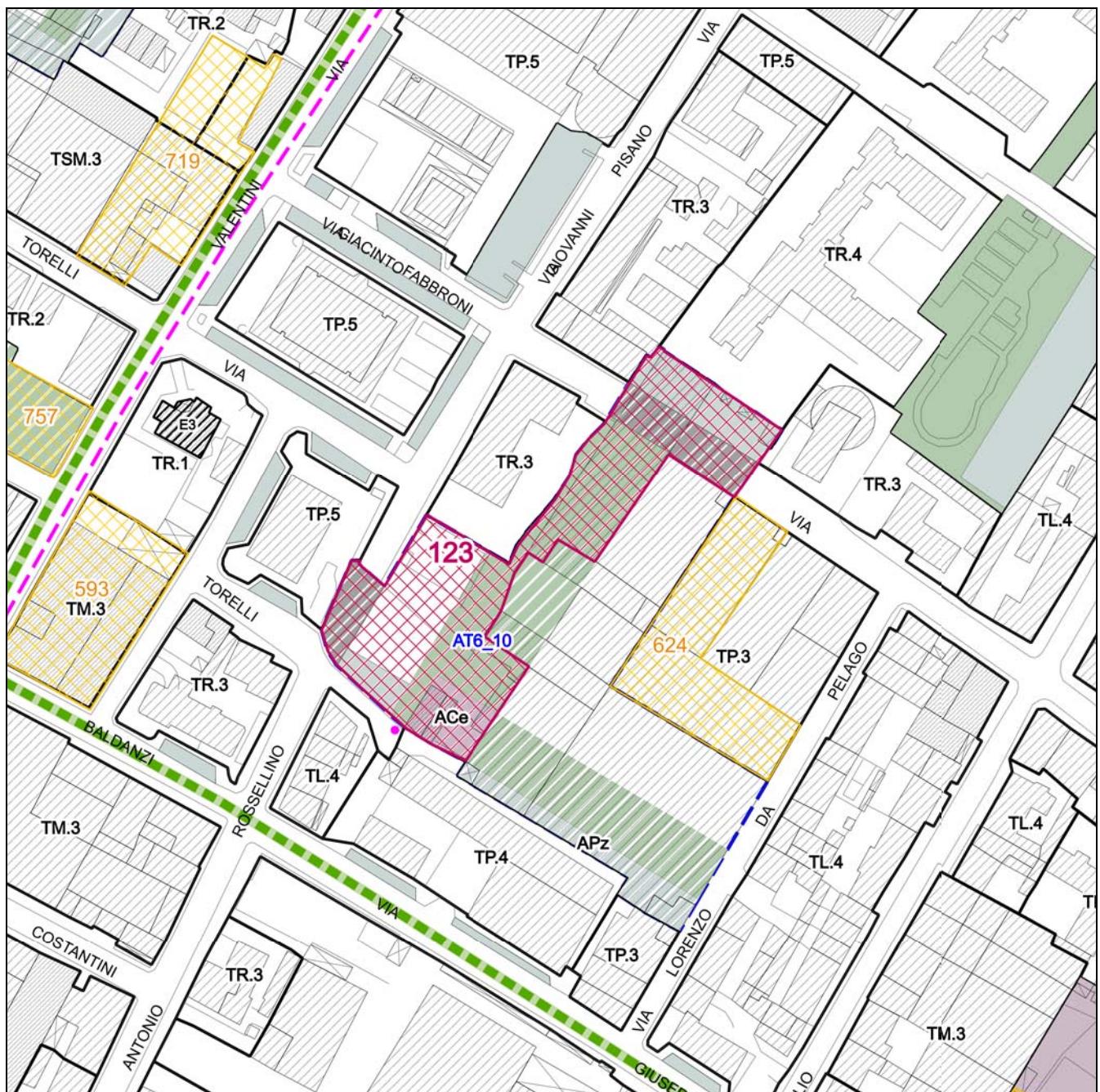
3 - In riferimento alla richiesta di rettifica del perimetro della UMI 1 riguardo le effettive proprietà in due piccole porzioni su via Rossellino e su via Torelli, essa risulta accoglibile e, pertanto, verrà corretto l'errore di rappresentazione.

4 - In riferimento alla richiesta di aumento della superficie fondiaria della UMI 1, portandola da 1.147 mq a 1.362 mq, questa non risulta accoglibile, poiché la quantità stabilita dal Piano Operativo è ritenuta congrua con le SUL da realizzare.

**Accoglitività:** 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:** 124

**P.G.:** 220826      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Frosini Simone

**In qualità di:** Comproprietario immobile PdR353

### **Individuazione aree:**

- via Franchi, n. 45/47
- Fabbricato** : foglio 36 , particella 322 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 323 , subalterno 6

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede di operare le seguenti correzioni alla scheda denominata Piano di Recupero 353 - "Via Franchi" contenuta nell'elaborato "04.1 Norme Tecniche di Attuazione - Aree di Trasformazione: Disciplina Urbanistica", al fine di renderla coerente con il Piano Attuativo 353 adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 108 del 23/11/2017:  
1 - nella descrizione, laddove viene indicata la destinazione attuale, viene richiesta la sostituzione della dicitura "commerciale" con "servizi";  
2 - nella tabella "Parametri attuali - funzioni", viene richiesta la sostituzione della dicitura "commerciale" con "servizi";  
3 - nella tabella "Parametri di progetto - Tipo intervento", viene richiesta la sostituzione della dicitura "SE" (sostituzione edilizia) con "RE" (ristrutturazione edilizia);  
4 - nella tabella "Parametri di progetto", viene richiesto l'inserimento della SUL di 1.573 mq nella casella con destinazione "Direzionale/servizi" anziché "Commercio al Dettaglio".

L'osservazione viene presentata adducendo le seguenti motivazioni:

- per quanto concerne i punti 1 e 2 di cui sopra, viene evidenziato che nella comunicazione del Dirigente del Servizio Urbanistica si legge "con atto n. 27 del 15/03/2018 il Consiglio Comunale ha approvato il piano 353/2015, denominato "Via Franchi", per un intervento di modifica parziale della destinazione d'uso di una porzione di immobile da servizi a residenziale" e che nella relazione illustrativa si parla di cambio di destinazione d'uso da palestra a residenza. Invece, nella scheda del Piano Operativo, in relazione all'elaborato "04.1 Norme Tecniche di Attuazione - Aree di Trasformazione: Disciplina Urbanistica", è riportato "edificio esistente con destinazione attuale commerciale" e alla scheda dei parametri attuali è indicata la voce "commerciale";
- per quanto concerne il punto 3 di cui sopra, viene evidenziato che, nella scheda in questione, tra i parametri di progetto è stata individuata la tipologia di intervento "sostituzione edilizia" in contrasto con l'art. 13 del Piano Strutturale, che pone sull'edificio il vincolo di architettura industriale, e con la "Relazione illustrativa" allegata al Piano 353 in cui si legge "intervento di piano di recupero per intervento di ristrutturazione conservativa con parziale cambio di destinazione d'uso da palestra a residenza...". A sostegno della tesi che la tipologia di intervento non sia di sostituzione edilizia ma di ristrutturazione edilizia, l'osservante richiama la pronuncia del Consiglio di Stato n. 2448/2018 del 23 aprile 2018;
- per quanto concerne il punto 4 di cui sopra, viene evidenziato che, sempre nella scheda in questione, si prevede la realizzazione di una SUL a "residenza" e di una SUL a "commercio a dettaglio" mentre, in realtà, le NTA del PdR 353 prevedono l'attuazione mediante due distinte UMI e, in merito alla UMI 2, al punto 8 è riportato che, in alternativa alla riattivazione della palestra "sono ammesse e non costituiscono variante al presente piano tutte le altre destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 99 c. 1 lett. e) della L.R. 65/2014" ovvero "direzionale e di servizio" e non "commercio al dettaglio".

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche, si rileva quanto segue.

1 e 2 - Si evidenzia che dalla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, prodotta con P.G. 198152 del 13/11/2017 ad

integrazione del PdR 353, sulla base dei titoli abilitativi che si sono susseguiti nel tempo, si evince che la destinazione d'uso attuale è commerciale. In particolare, in tale atto si dichiara che in data 10/07/1959 è stata rilasciata Licenza Edilizia (n. 9068) "per la costruzione di locali ad uso esposizione, vendita e riparazione autoveicoli", e che è stata presentata comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 "per la ristrutturazione con variazione di attività commerciale da attività di esposizione, vendita e riparazione autoveicoli a centro fitness - benessere senza modifica della destinazione commerciale". Peraltra, sugli elaborati del PdR 353 viene indicata come attuale destinazione "palestra" che risulta privata non convenzionata, ammissibile solo nei locali con destinazione commerciale. Il fatto che alcuni documenti riportino "servizi" come destinazione attuale deriva dalla richiesta di approvazione del Piano Attuativo, in cui si legge la dicitura "Ristrutturazione edilizia con cambio destinazione da servizi (palestra) a residenziale". L'osservazione non risulta accoglibile.

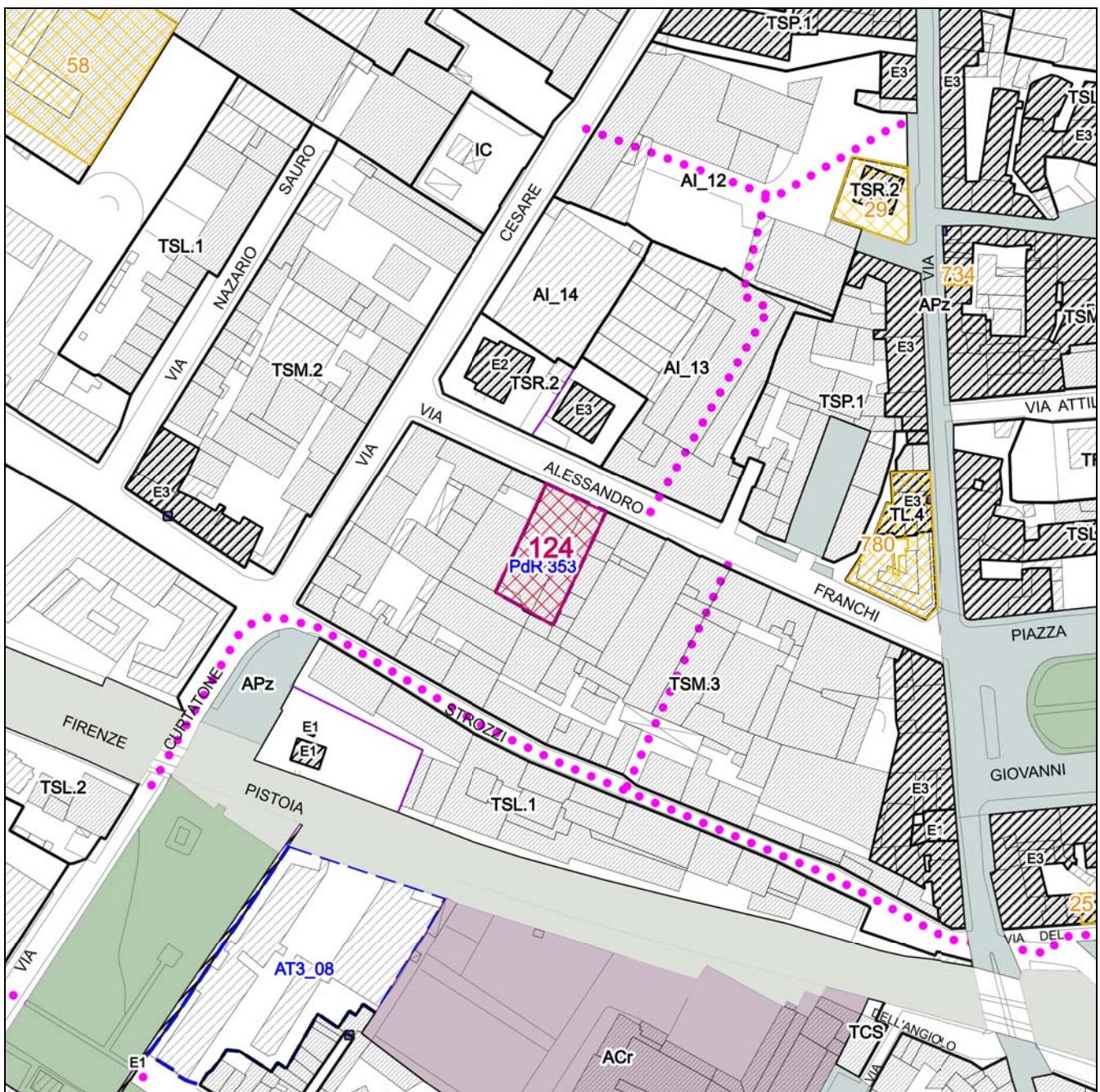
3 - Dall'esame degli elaborati del PdR 353 si rileva che il tipo di intervento previsto nel piano è di Ristrutturazione edilizia conservativa e che, pertanto, nella tabella "Parametri di progetto - Tipo intervento" è stata inserita per un mero errore la dicitura "SE" (sostituzione edilizia) anziché "RIC" (ristrutturazione edilizia conservativa). L'osservazione è accoglibile.

4 - Come regola generale si evidenzia che nella tabella "Parametri di progetto" delle schede dei Piani Attuativi contenute nell'elaborato "04.1 Aree di Trasformazione", vengono riportati i parametri relativi alla soluzione progettuale approvata e non a quelli che si possono evincere dalle NTA. Preme sottolineare che peraltro i parametri indicati in tali schede sono indicativi e che in ogni caso valgono le quantità e le prescrizioni degli elaborati di progetto del Piano Attuativo. La soluzione progettuale del PdR 353 prevede il recupero di un fabbricato commerciale, attualmente destinato a palestra, con frazionamento e cambio di destinazione in residenza dell'unità derivata e mantenimento sulla restante parte dell'attuale destinazione che, pertanto, per quanto sopra esposto, deve ritenersi commerciale.  
Osservazione non 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:** 125

**P.G.:** 220828      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Gestri Paolo

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via delle Colombaie, n. 8/e - Tavola  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 715
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1200
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1597
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1599
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1697
- **Fabbricato** : foglio 90 , particella 990

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un fabbricato residenziale posto in località Tavola libero su quattro lati composto da due unità immobiliari residenziali oltre autorimesse e ampio resede circostante. Viene richiesta la modifica al tessuto di appartenenza portando l'area in oggetto da tessuto TM.1 a tessuto TR.3 in quanto l'immobile, secondo il richiedente, non presenta i caratteri della mixità perché solo a carattere residenziale.

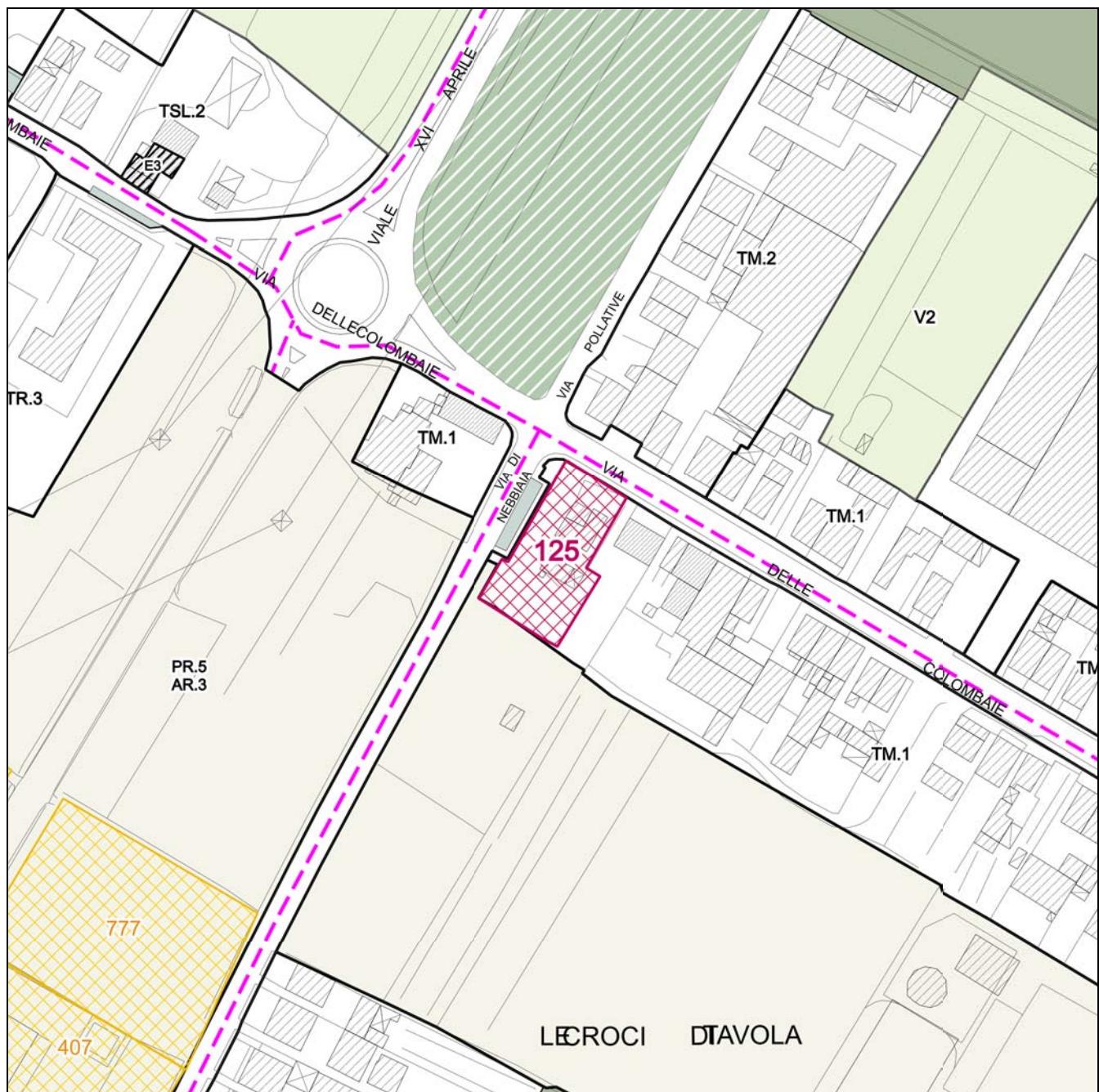
### **Controdeduzione tecnica:**

Dalle verifiche e le valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente allo stato dei luoghi. Il tessuto infatti individua una caratteristica di omogeneità generale riconosciuta agli isolati o a porzioni di essi; in tutto l'isolato fronte strada si possono riscontrare le caratteristiche descritte per il tessuto "TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione", solitamente con funzione residenziale su fronte e artigianale sul tergo.  
Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 126

**P.G.:** 220829      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Frosini Simone

**In qualità di:** Comproprietario immobile PdR353

**Individuazione aree:**

- via Franchi, n. 45/47
- Fabbricato** : foglio 36 , particella 322 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 323 , subalterno 6

**Descrizione dell'osservazione:**

E' stato compilato erroneamente il modulo per le osservazioni al Piano Operativo per una osservazione alla VAS.

L'osservazione verrà trattata nel relativo procedimento.

**Controdeduzione tecnica:**

Nessuna

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo:** Non pertinente

## 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:** 127

**P.G.:** 220861      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Monzali Vittorio  
Monzali Mario

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Fonda di Figline , n. 49-45-51 - Figline
- Fabbricato :** foglio 7 , particella 357

**Descrizione dell'osservazione:**

L'edificio in questione è stato classificato con tutela E3 e si trova in adiacenza alla fornace di Figline, viene richiesto lo stralcio della sigla E3 relativamente alla porzione di immobile costruita in epoca recente in addossato alla fornace ed una riperimetrazione dell'area di tutela sulla base degli assetti proprietari;

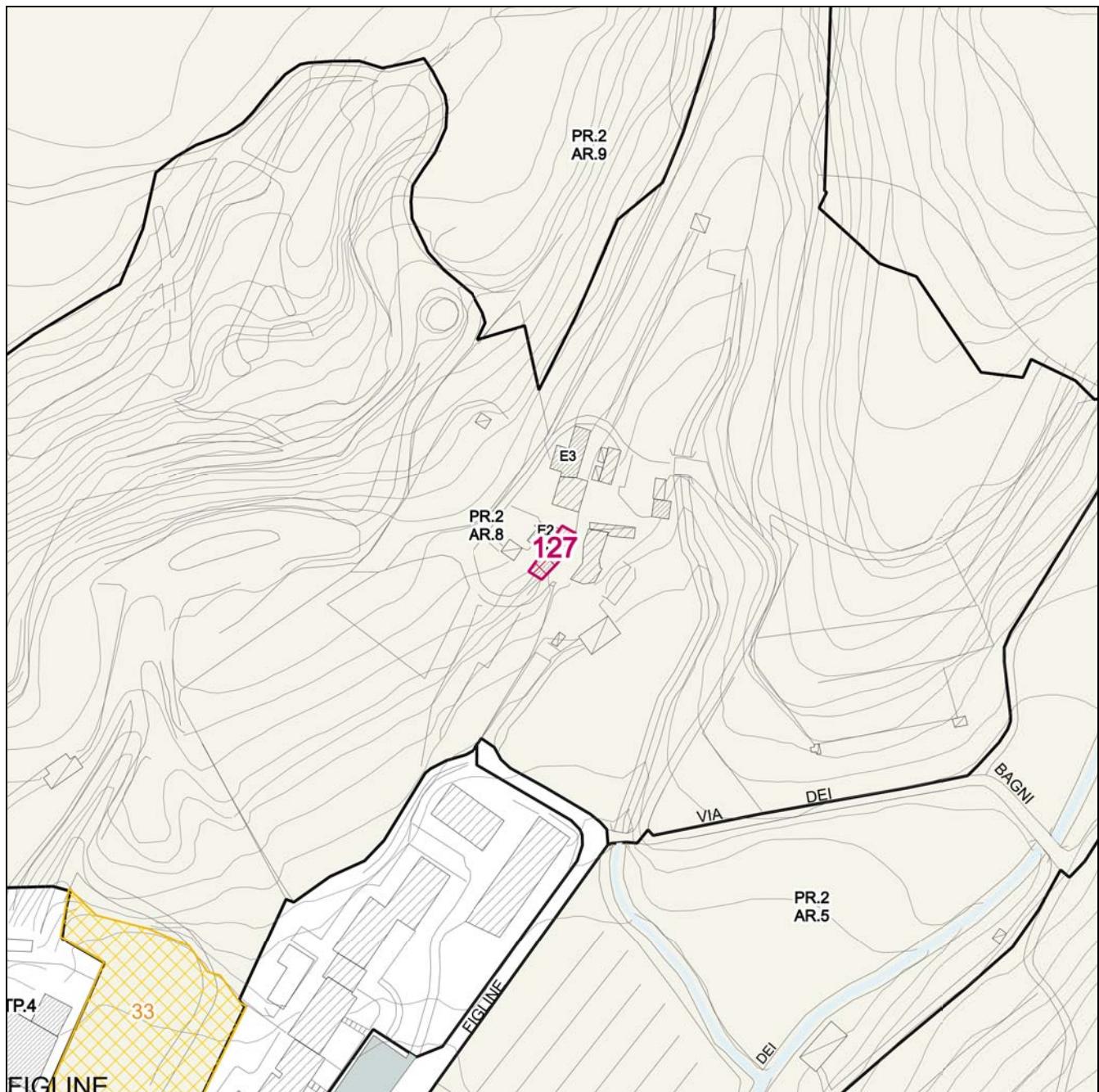
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche e tenuto conto della documentazione allegata si ritiene accoglibile la richiesta di stralciare la classificazione E3 all'edificato di recente formazione costruito in addossato all' antica fornace e distinguere due perimetri C2 per le aree di tutela.

**Accoglitività:** 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:** 128

**P.G.:** 220874      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Monzali Vittorio

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

**Individuazione aree:**

- via San Martino per Galceti - Coiano
- Terreno** : foglio 23 , particella 276
- **Terreno** : foglio 23 , particella 2367
- **Terreno** : foglio 23 , particella 2371

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto la scheda di trasformazione AT5\_04 e, nello specifico, viene richiesta una maggiore superficie fondiaria pari a mq 3.500, a fronte dei 3.066 mq inseriti nella scheda adottata, con conseguente diminuzione delle aree in cessione all'Amministrazione comunale inferiore al 3% della Superficie territoriale.

La richiesta è motivata dalla difficoltà di reperire le superfici permeabili e a parcheggio; l'incremento se pur modesto di superficie fondiaria permetterebbe, secondo l'osservante, di avere un'edificazione meno concentrata, a vantaggio di una maggiore permeabilità visiva verso il Monteferato e la Calvana.

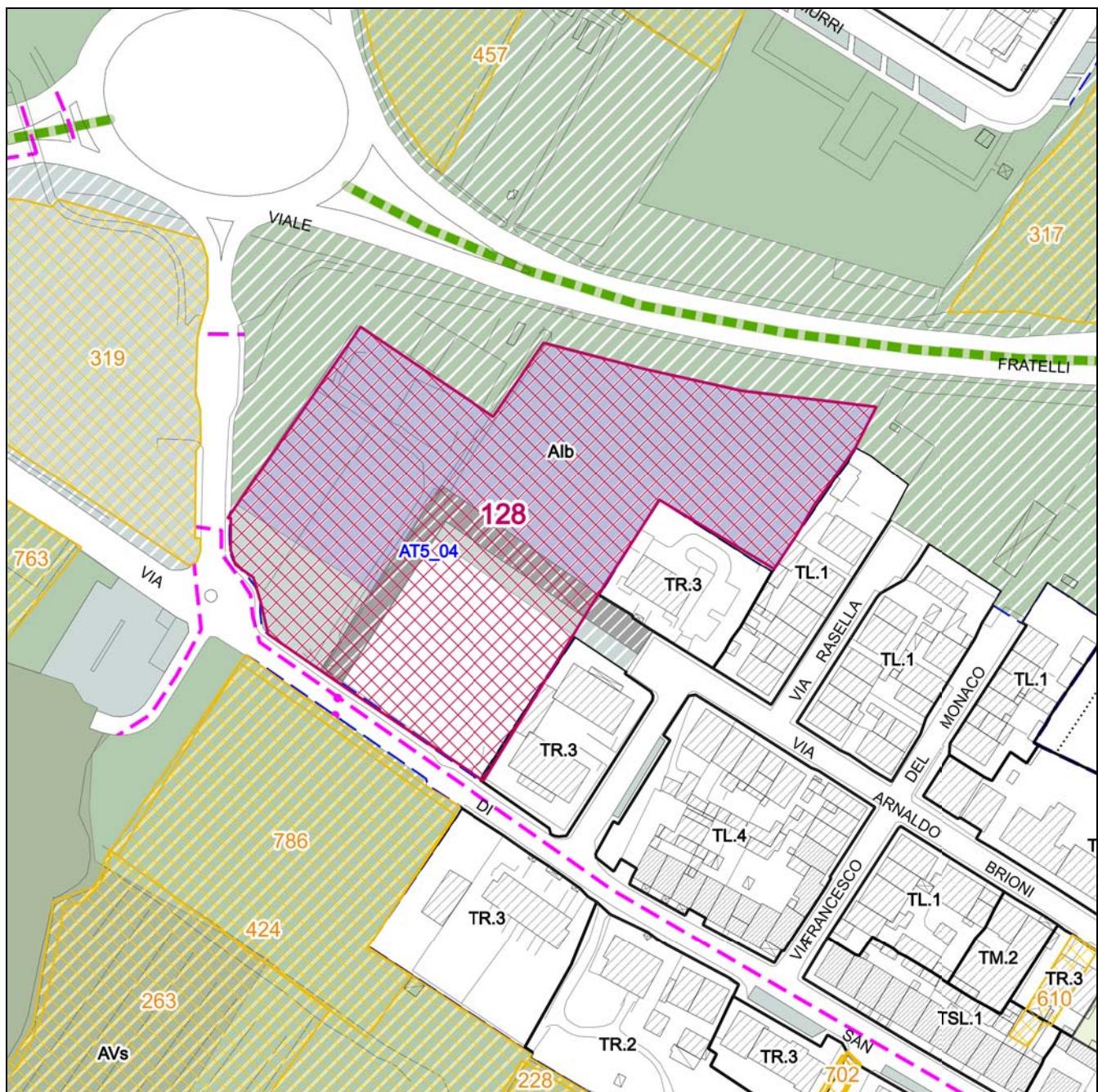
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene non accoglibile la richiesta di ampliamento della superficie fondiaria a discapito del quantitativo di cessione di area al Comune, ritenendo la superficie fondiaria individuata congrua con i parametri progettuali assegnati.

**Accoglitività:** 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:** 129

**P.G.:** 220923      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Nieri Federico

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELL'AGIO, n. 47/D
- Fabbricato** : foglio 86 , particella 135 , subalterno 503

**Descrizione dell'osservazione:**

La proprietà chiede la rimozione della classificazione E1 in una porzione di aggregato storico di edifici che si attesta tra la Villa Martini e la Chiesa di San Pietro a Mezzana, lungo via dell'Agio.

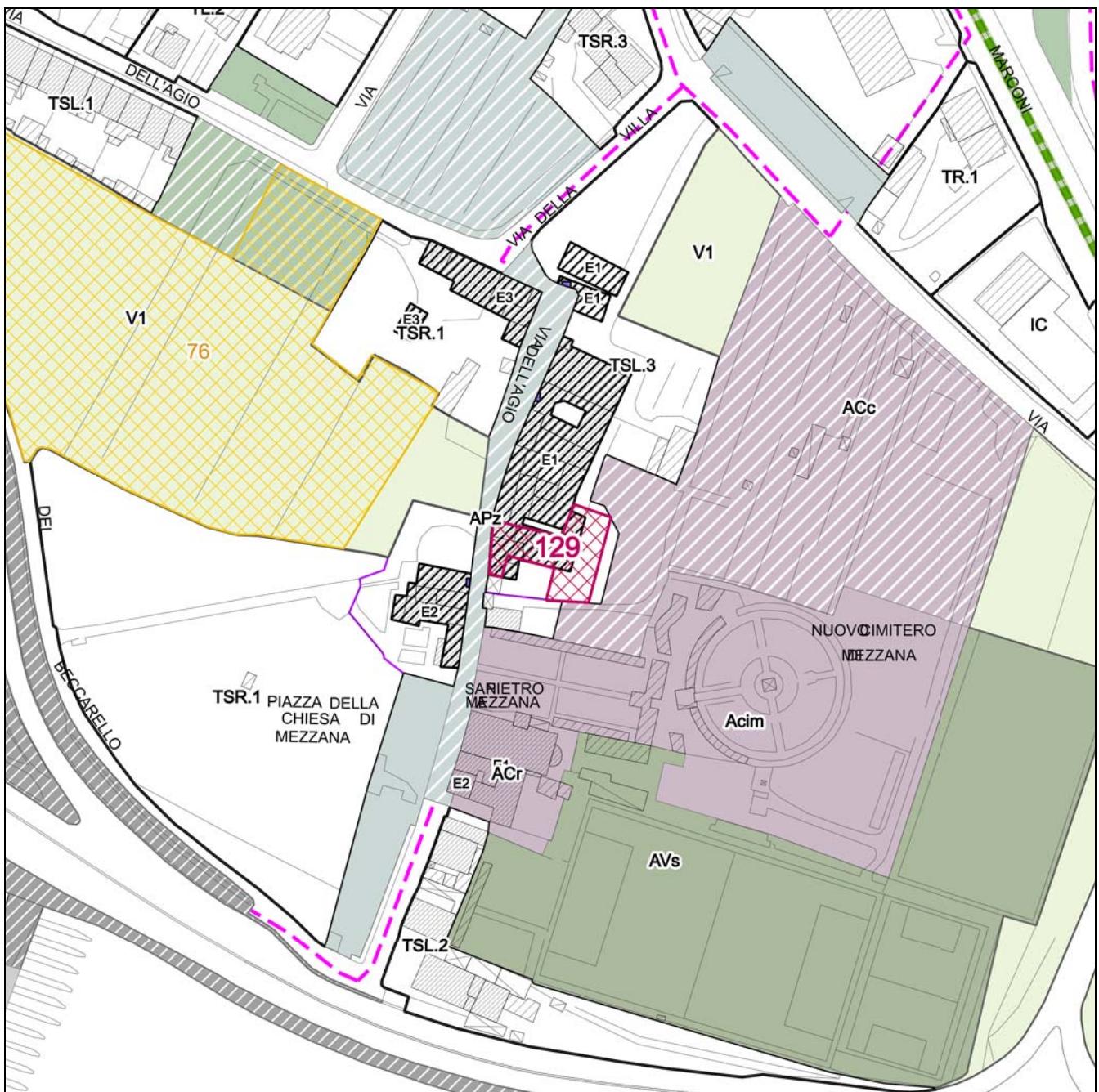
**Controdeduzione tecnica:**

La classificazione E1 deriva da un vincolo di tutela della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici riportato nelle tavole del Piano Strutturale, tale vincolo viene graficamente riportato sui fabbricati in oggetto come "Beni culturali parte II Titolo I del D.lgs 42/2004 - Beni monumentali". Si rileva altresì che per una parte dell'edificato in oggetto gli aggiornamenti recentemente trasmessi dalla S.B.A.A.. non riconfermano il vincolo. Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, tenuto conto che alcuni singoli elementi non presentano particolari valori architettonici, si osserva tuttavia che gli edifici fanno parte di un aggregato storico con un tessuto e disegno originario conservato e da salvaguardare. Per tale motivi, in parziale accoglimento della istanza si rimodula la classificazione nei tre gradi di tutela E1, E2 ed E3.

**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:** 130

**P.G.:** 220929      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Poggi Ferdinando

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

**Individuazione aree:**

- via Chiti - Narnali
- Fabbricato** : foglio 34 , particella 416
- **Fabbricato** : foglio 34 , particella 2274

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione è volta a chiedere che la perimetrazione del tessuto TP.4, di cui il fabbricato fa parte, venga estesa anche alla parte di viale di accesso da via Chiti e relativo piazzale di riferimento afferente alla completa particella 416 del foglio 34.

**Controdeduzione tecnica:**

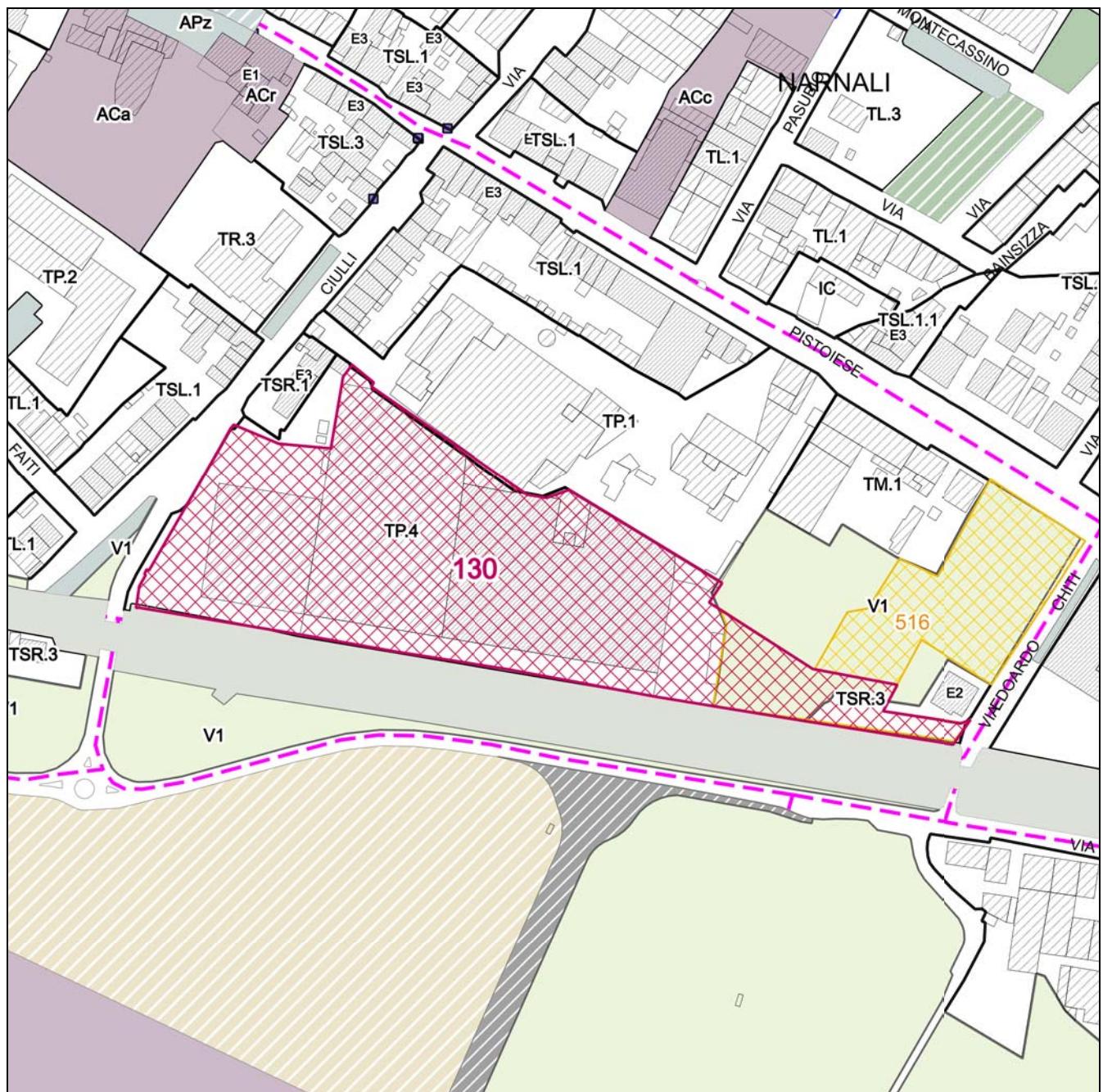
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene la modifica proposta coerente con lo stato dei luoghi; all'intera proprietà sarà attribuito il tessuto "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo", attraverso la riconfigurazione dell'ambito V1 e del tessuto TSR.3.

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 131

**P.G.:** 220965      **del:** 27/11/2018

**Presentata da:** Vanni Corrado

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via delle Colombaie, n. 2/O
- Fabbricato :** foglio 89 , particella 745 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

Parte del terreno tergale del fabbricato di proprietà ricade all'interno del tessuto TR.3, nel quale non è possibile effettuare addizioni volumetriche. Si chiede pertanto di poter effettuare addizioni volumetriche così come previsto per il TR.2, dal momento che il terreno non si affaccia su via delle Colombaie.

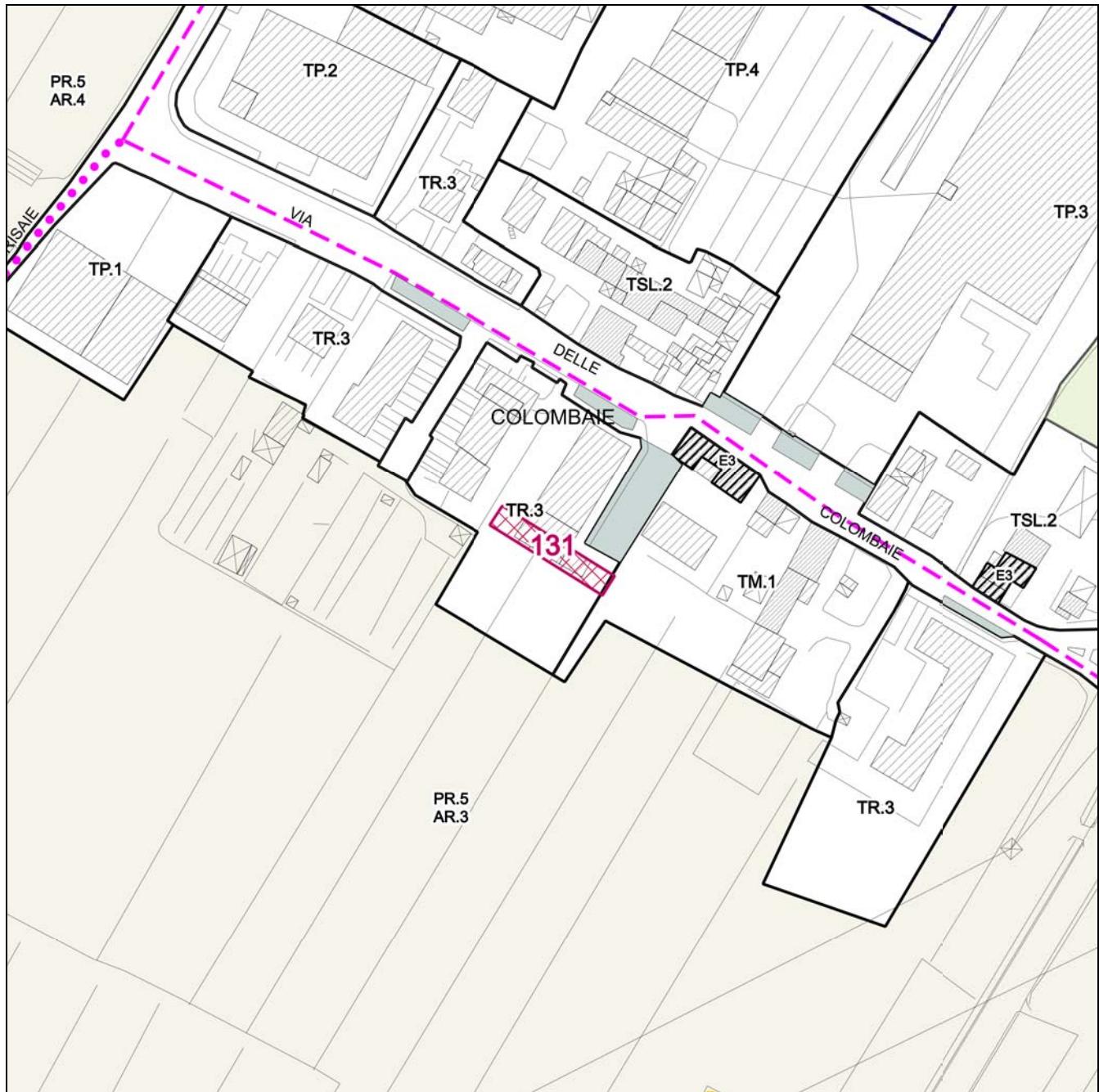
**Controdeduzione tecnica:**

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. L'osservazione pertanto risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 132

**P.G.:** 221120      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Mancini Massimiliano

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

**Individuazione aree:**

- Via Argine del Fosso, n. snc - Iolo  
**Terreno :** foglio 78 , particella 776
- Via Argine del Fosso, n. snc - Iolo  
**Terreno :** foglio 78 , particella 777

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto si trova ai margini del paese di Iolo, tra via Castruccio e Via di Lavacchione. Per le particelle indicate il piano prevede la destinazione "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità". La proprietà chiede che venga modificata tale destinazione per almeno una parte del terreno allo scopo di realizzare una abitazione unifamiliare, ampliando l'edificio adiacente. L'edificio a cui si fa riferimento non viene identificato nell'osservazione, ne si danno indicazioni su indirizzo e proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

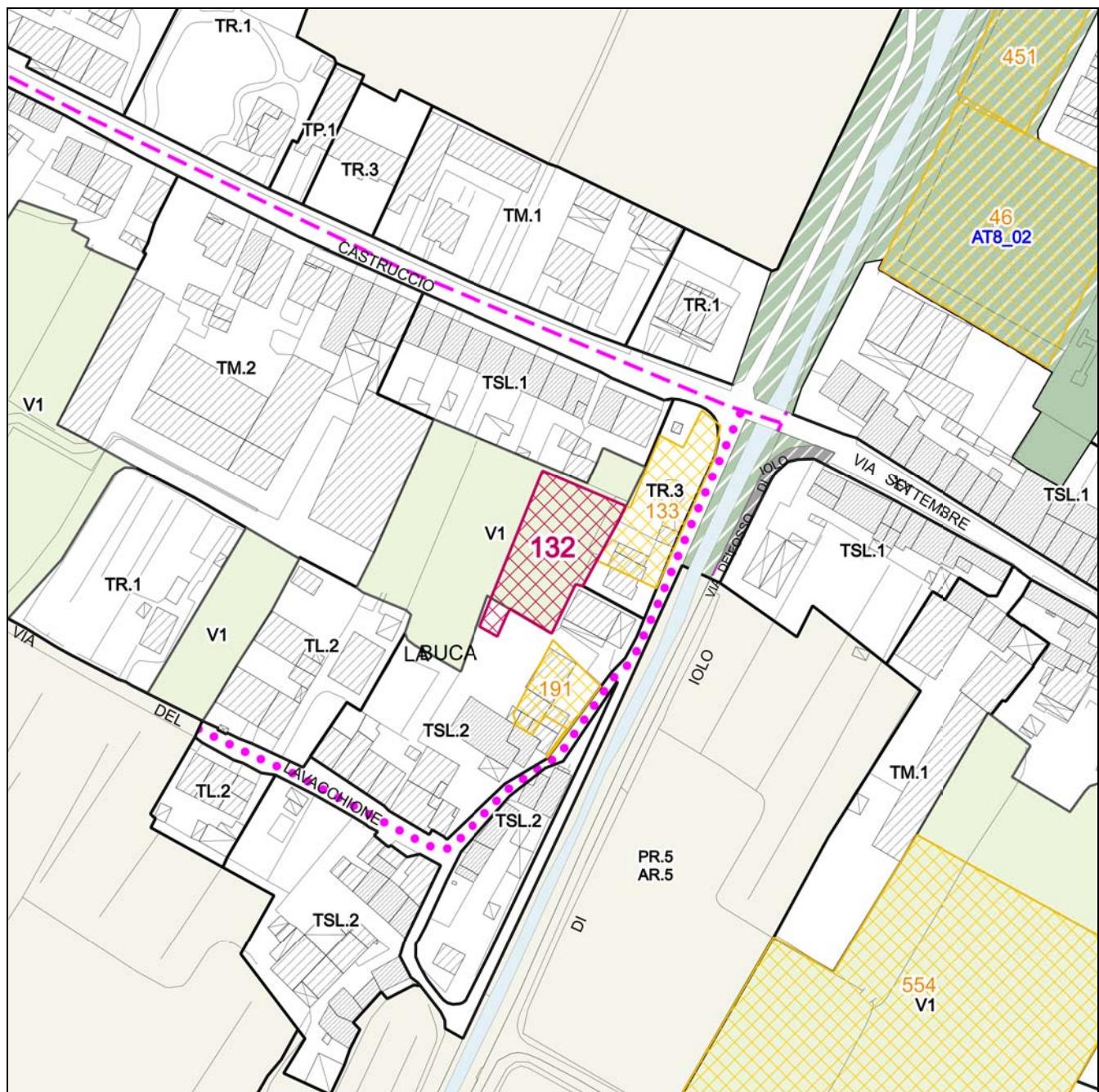
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni l'ufficio dichiara:

- che nell'osservazione non è chiaramente identificabile l'edificio che si intenderebbe ampliare in quanto non sono stati indicati dati catastali né alcun riferimento alla proprietà dell'edificio;
- che la richiesta si pone in contrasto con lo stato dei luoghi e con l'obiettivo del Piano Operativo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il mantenimento di spazi aperti urbani nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA. Date le suddette considerazione non si ritiene l'osservazione accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 133

**P.G.:** 221125      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Mancini Massimiliano

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

### **Individuazione aree:**

- Via Argine del Fosso, n. 26/A - Iolo  
**Fabbricato** : foglio 78 , particella 616 , subalterno 1
- Via Argine del Fosso, n. snc - Iolo  
**Terreno** : foglio 78 , particella 612
- Via Argine del Fosso, n. snc - Iolo  
**Terreno** : foglio 78 , particella 614
- **Fabbricato** : foglio 78 , particella 616 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 78 , particella 616 , subalterno 3

### **Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede che il terreno sia inserito in TR.2 anziché in TR.3 al fine di consentire interventi di addizione volumetrica inerenti l'ampliamento della residenza di proprietà, da realizzarsi nel resede non prospiciente la pubblica via, fino al limite del 20% della SUL e non oltre i 70 mq.

### **Controdeduzione tecnica:**

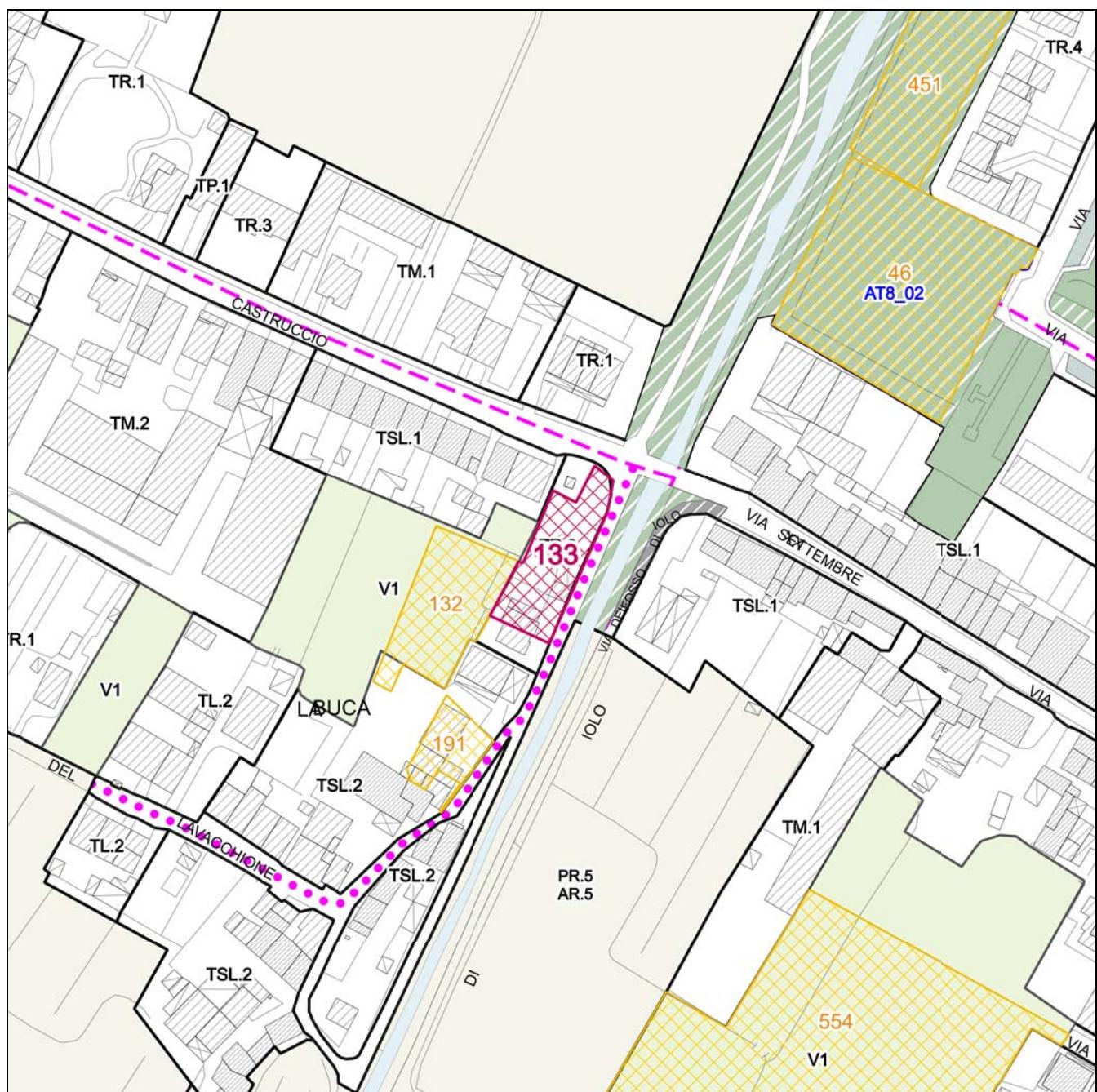
Dalle verifiche e valutazioni effettuate si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente allo stato dei luoghi. L'area in oggetto infatti presenta le caratteristiche del tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive"; tuttavia, si precisa che verrà consentita l'addizione volumetrica AV.2 anche nei tessuti TR.3.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 134

**P.G.:** 221133      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Marini Riccardo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Imm. Il Purgatorio Srl

**Individuazione aree:**

- Via Cipriani, n. 10
- Fabbricato :** foglio 74 , particella 655

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede che all'interno dell'Utoe 4c sia ammesso il commercio all'ingrosso e depositi per le piccole e medie strutture di vendita, in quanto a parere dell'osservante la porzione dell'Utoe 4c a sud della Via Leonardo da Vinci non è diversa dalle Utoe 7 e 8. Propone pertanto la riformulazione dell'art. 154:

"I.3 Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuti.

CI Commerciale all'ingrosso e depositi in grandi strutture di vendita.

CD.1 Commercio in grandi strutture di vendita."

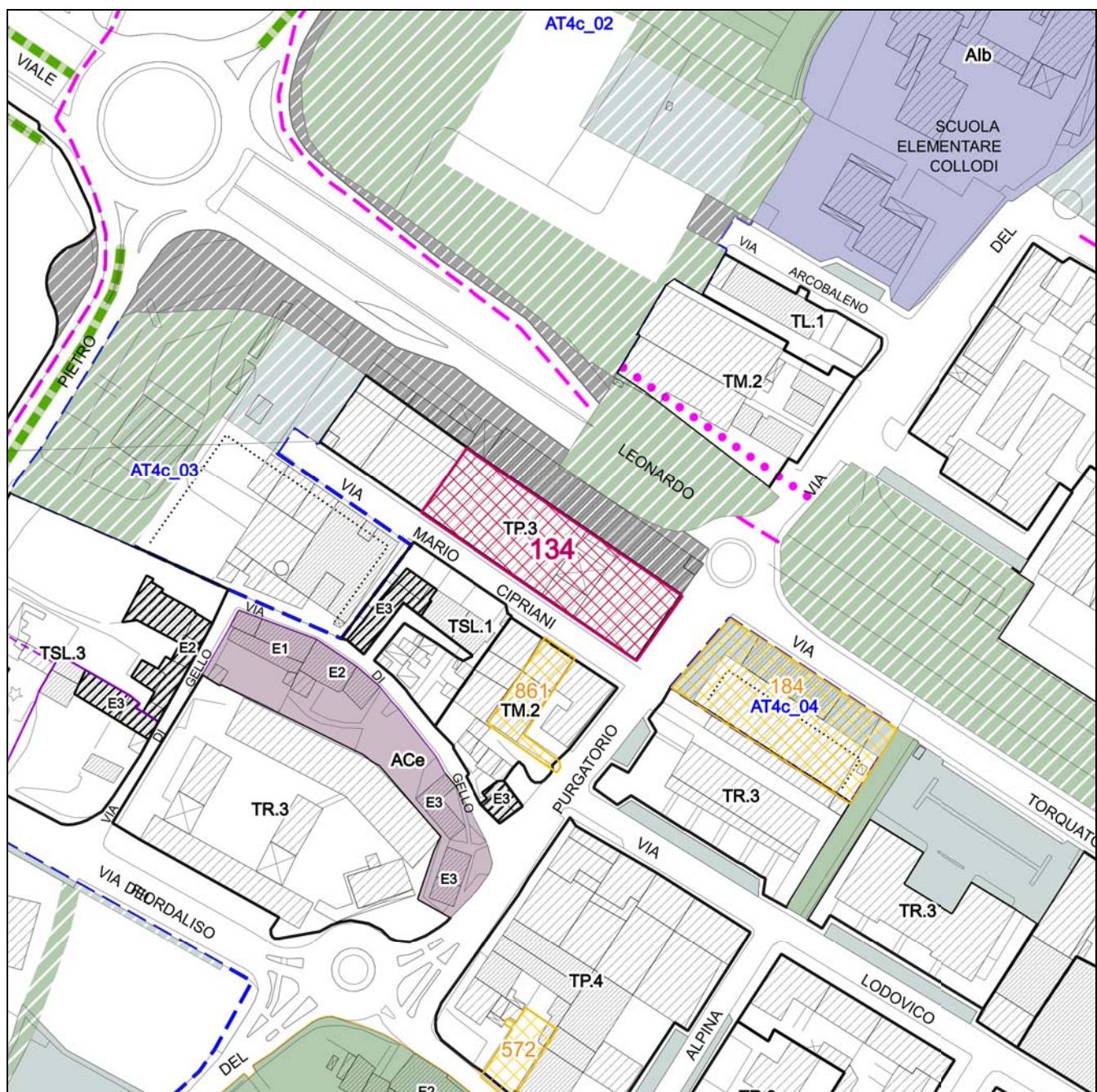
**Controdeduzione tecnica:**

Non si ritiene accoglibile la proposta in quanto in contrasto con gli obiettivi di rigenerazione urbana del Piano per l'UTOE 4c.

**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:** 135

**P.G.:** 221139      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Tamas Petre

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Parrocchia San Pio X

**Individuazione aree:**

- Via Augusto Righi, n. 73 - Le Badie  
**Fabbricato :** foglio 83 , particella 696
- Via Augusto Righi, n. 73 - Le Badie  
**Fabbricato :** foglio 83 , particella 947

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede di modificare l'art. 30 delle NTA riguardanti i servizi religiosi "ACr" portando il limite massimo della SUL realizzabile da 200 mq a 400 mq per motivi legati ad un possibile ampliamento futuro della Chiesa e delle attività complementari.

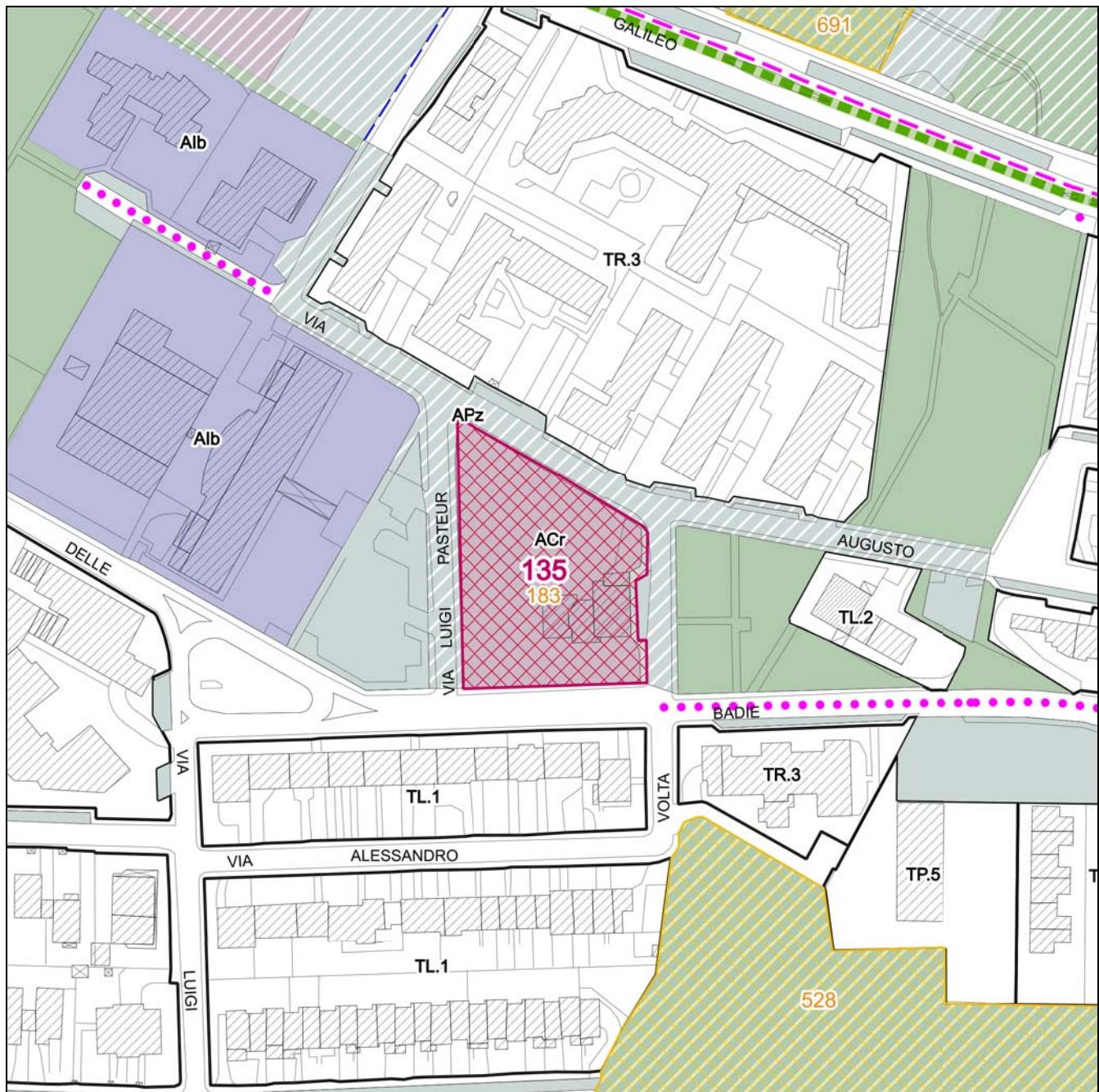
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, si ritiene di confermare quanto indicato all'art. 30 comma 2 delle NTA riguardo limite di adeguamento funzionale nella misura massima dei 200 mq di SUL previa eliminazione delle superfetazioni. L'osservazione non è pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 136

**P.G.:** 221145      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Mantellassi Franco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società MA11 Srl

**Individuazione aree:**

- Via Gora del Pero, n. 62 - Macrolotto Ovest
- Fabbricato :** foglio 80 , particella 117

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che il fabbricato privato, sito in via Gora del Pero, e identificato nella tavola della Disciplina dei Suoli come standard pubblico "ACu - attrezzatura collettiva di servizi tecnici e amministrativi e assimilati", poiché ad oggi utilizzato da privati, sia riclassificato togliendo lo standard pubblico ed attribuendogli il tessuto TP.5, ritenuto più consono dal richiedente.

**Controdeduzione tecnica:**

In assenza di elementi che possano definire l'edificio in oggetto quale standard, si ritiene opportuno togliere la classificazione attribuita dal Piano Operativo. Poiché si rileva che il fabbricato ospita attività commerciali/servizi, si ritiene consona l'attribuzione del tessuto TP.5 "tessuti produttivi, commerciale direzionale turistico ricettivo". L'osservazione, pertanto, risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 137

**P.G.:** 221150      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Savelli Carlo

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

**Individuazione aree:**

- Via Capolmi, n. 22 - Prato
- Fabbricato :** foglio 64 , particella 1097

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 67 delle NTA, in particolare al comma 2 punto A.3, per il quale si chiede di escludere gli edifici di recente formazione dalla limitazione dell'esecuzione di interventi di addizione volumetrica esclusivamente nel resede tergale.

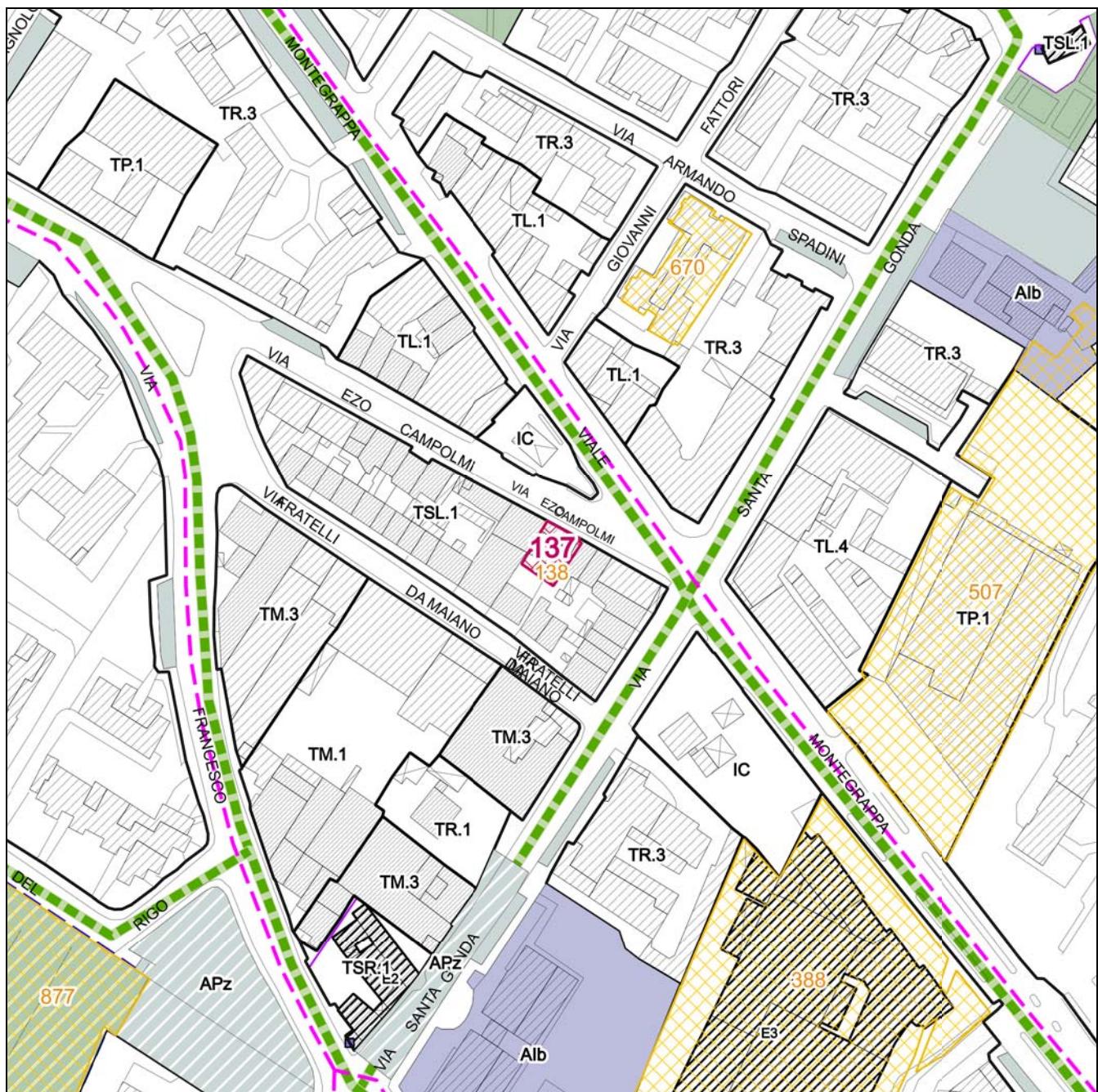
**Controdeduzione tecnica:**

La prescrizione della collocazione dell'addizione volumetrica è stata inserita al fine di mantenere l'omogeneità dei fronti sulla pubblica via, caratteristica principale dei tessuti linearì che il Piano intende salvaguardare. In ogni caso, ed in coerenza con l'obiettivo citato, si ritiene di modificare la prescrizione definendo meglio l'obiettivo eliminando la definizione di "resede tergale" ed inserendo "resede non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico". L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 138

**P.G.:** 221159      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Savelli Carlo

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

**Individuazione aree:**

- Via Capolmi, n. 22 - Prato
- Fabbricato :** foglio 64 , particella 1097

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 67 delle NTA, in particolare al Punto 4 si chiede che gli edifici di recente formazione siano esclusi dalle limitazioni ivi contenute.

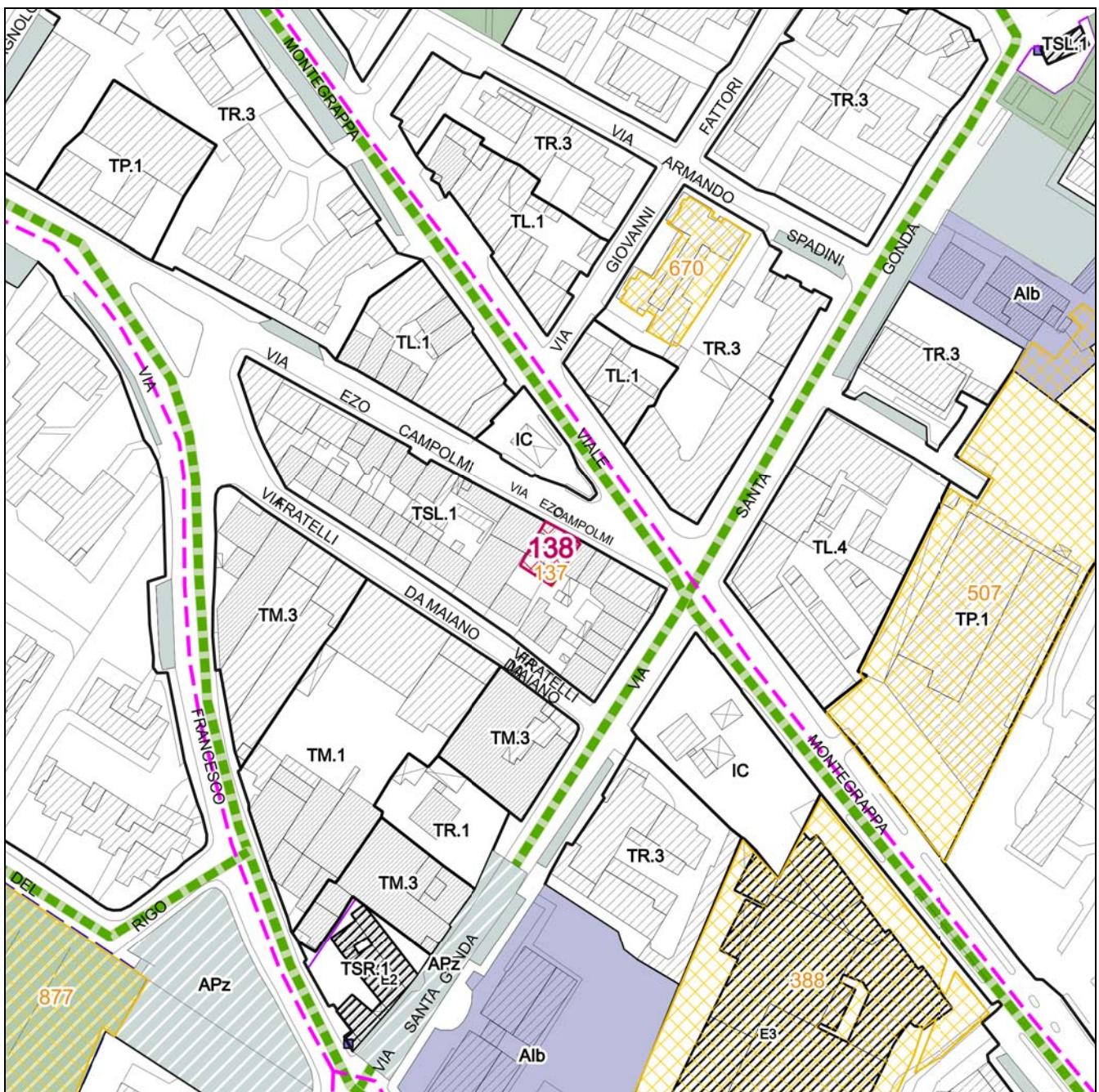
**Controdeduzione tecnica:**

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.

**Accoglitività:** 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:** 139

**P.G.:** 221271      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Ciampolini Franco

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Consorzio Macrolotto Industriale n° 2

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede di eliminare le incongruenze relative al perimetro del piano di lottizzazione del Macrolotto Industriale 2.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si rilevano:

- 1 - discordanze nell'andamento del confine di lottizzazione: in vari punti ci sono differenze tra il confine del piano di lottizzazione e quello riportato dal Piano Operativo;
- 2 - errata indicazione delle aree a verde pubblico: sono talora rappresentate con dimensioni maggiori; due aree a verde pubblico sono in realtà private; alcune aree a verde pubblico non sono state rappresentate ed in un caso il verde pubblico del Piano Operativo comprende anche il collegamento viario previsto tra viale e lotti.
- 3 - errata indicazione di aree a parcheggio pubblico: spesso lo standard non si interrompe in corrispondenza dei passi di accesso alle proprietà; alcuni parcheggi pubblici non sono riportati nel Piano; alcune aree a parcheggio pubblico risultano modificate in aree per sosta camper;
- 4 - assenza di indicazione delle aree destinate a urbanizzazione secondaria contemplate nel PdL; non si distingue la natura di tali suoli rispetto a quelli privati;
- 5 - erronea attribuzione di standard a parcheggio pubblico lungo viabilità private (strade di comparto);
- 6 - assenza delle piccole aree a verde pubblico del PdL, come aiuole tra parcheggi e marciapiedi;
- 7 - assenza di interruzione del tratteggio in corrispondenza di cabine elettriche con relativi passi e vani tecnici in generale

### **Controdeduzione tecnica:**

Premesso che l'art.159 delle NTA del Piano Operativo prevede che siano riportati graficamente i Piani Attuativi approvati in forza del Regolamento Urbanistico vigente e che ne siano fatte salve le previsioni in essi contenuti, è evidente che le regole di attuazione del PdL Macrolotto 2 (che vede le sue origini con una prima approvazione da parte del Consiglio Comunale nel 1990 con atto n. 351, successivamente variato con DCC n.85 del 29/04/1999, che ha acquisito ulteriore validità con l'approvazione della variante ex art.112 del 29/06/2017 e la stipula di una nuova convenzione in data 07/07/2017) siano efficaci e prevalenti sulla graficizzazione riportata sulle tavole di Piano, in particolar modo riguardo alla perimetrazione del Piano, all'edificazione e la composizione dei lotti privati.

Tuttavia, si prende atto che tale dilatazione nel tempo, invero unica, nell'attuazione del Piano di Lottizzazione ha fatto sì che le prime aree destinate a standard risultino cedute nel lontano giugno 2008, aree che in parte hanno già visto realizzate alcune opere pubbliche da parte del Comune, come le scuole di Paperino e, a breve, il nuovo impianto sportivo di cui alla DGC n.466 del 18/12/2018.

Poiché le esigenze pubbliche di sfruttamento delle aree cedute possono variare in ragione di mutate circostanze di fatto o innovazioni nelle previsioni di Piano relative anche alle aree contermini, si ritiene opportuno l'inserimento di una espressa norma ad integrazione dell'art. 159 che, nel rispetto del perseguimento del pubblico interesse e quindi per il soddisfacimento di esigenze di carattere generale, renda possibile con le procedure di Legge una limitata flessibilità nell'utilizzo dell'area acquisita al patrimonio pubblico, consentendo anche la destinazione del terreno acquisito ad usi pubblici diversi da quelli originariamente indicati nel Piano Attuativo comunque denominato, fermo restando il necessario rispetto degli standard minimi di zona.

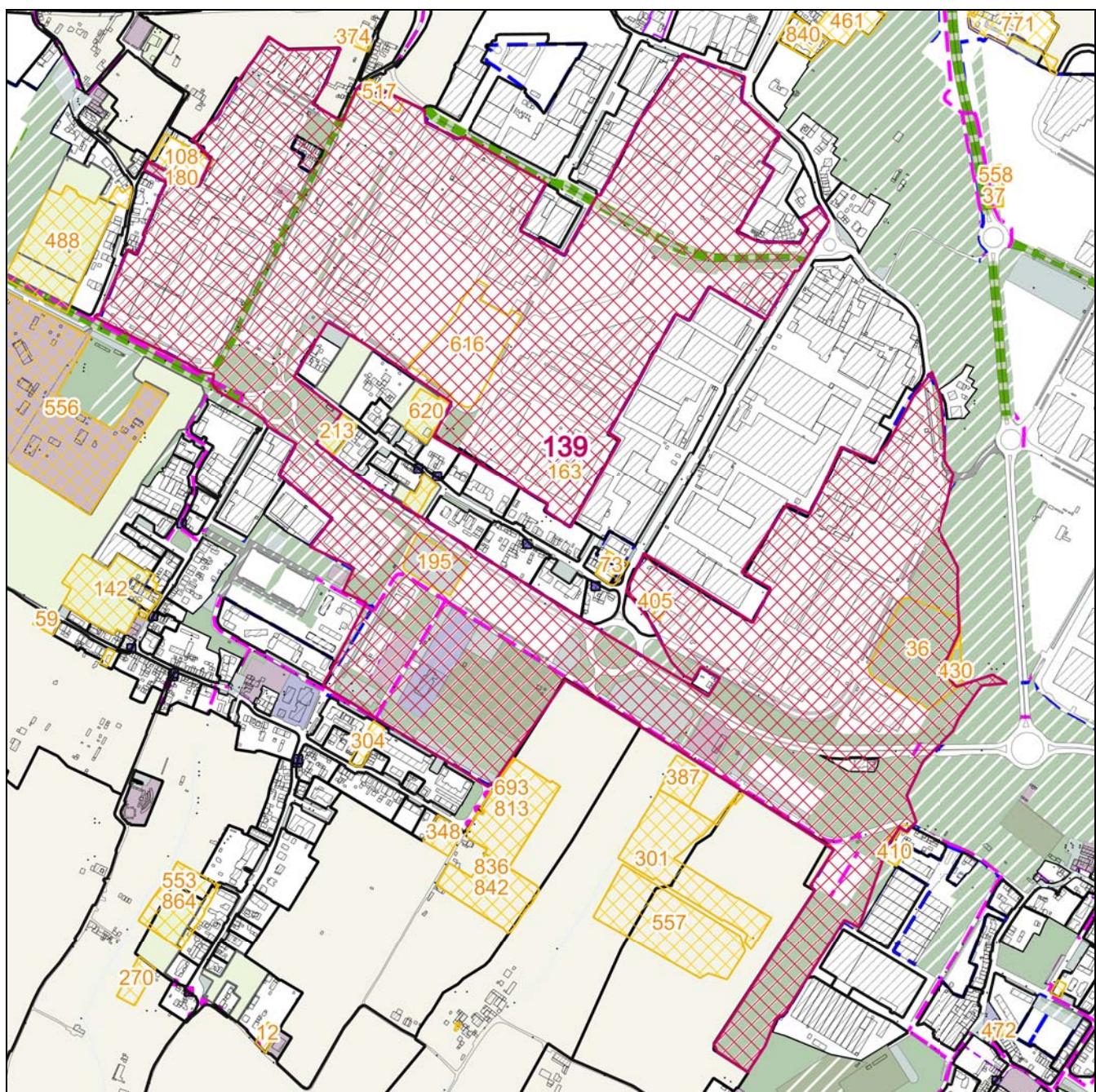
Fatte proprie le premesse sopra evidenziate, si ritiene quindi di procedere alla correzione della cartografia interessata dal Piano di Lottizzazione Macrolotto 2, riallineando le stesse ai contenuti delle tavole di Piano approvate con DCC n.58/2017, in particolare con riferimento alla corretta perimetrazione 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:** 140

**P.G.:** 221317      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Giovannelli Gianluca

**In qualità di:** Privato cittadino

#### **Individuazione aree:**

- Via del Purgatorio  
**Terreno :** foglio 74 , particella 1169
- Via del Purgatorio  
**Fabbricato :** foglio 74 , particella 1334
- Via del Purgatorio - Ex ippodromo  
**Terreno :** foglio 74 , particella 1335
- Via del Purgatorio  
**Terreno :** foglio 74 , particella 1336
- Via del Purgatorio  
**Terreno :** foglio 74 , particella 1451

#### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che il terreno, identificato nella disciplina dei suoli del Piano Operativo come "AV - area per spazio pubblico attrezzato a parco" sia modificata in "AVs - area per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport", dal momento che l'area già ospita un impianto sportivo esistente e la proprietà intende mantenere questa attività.

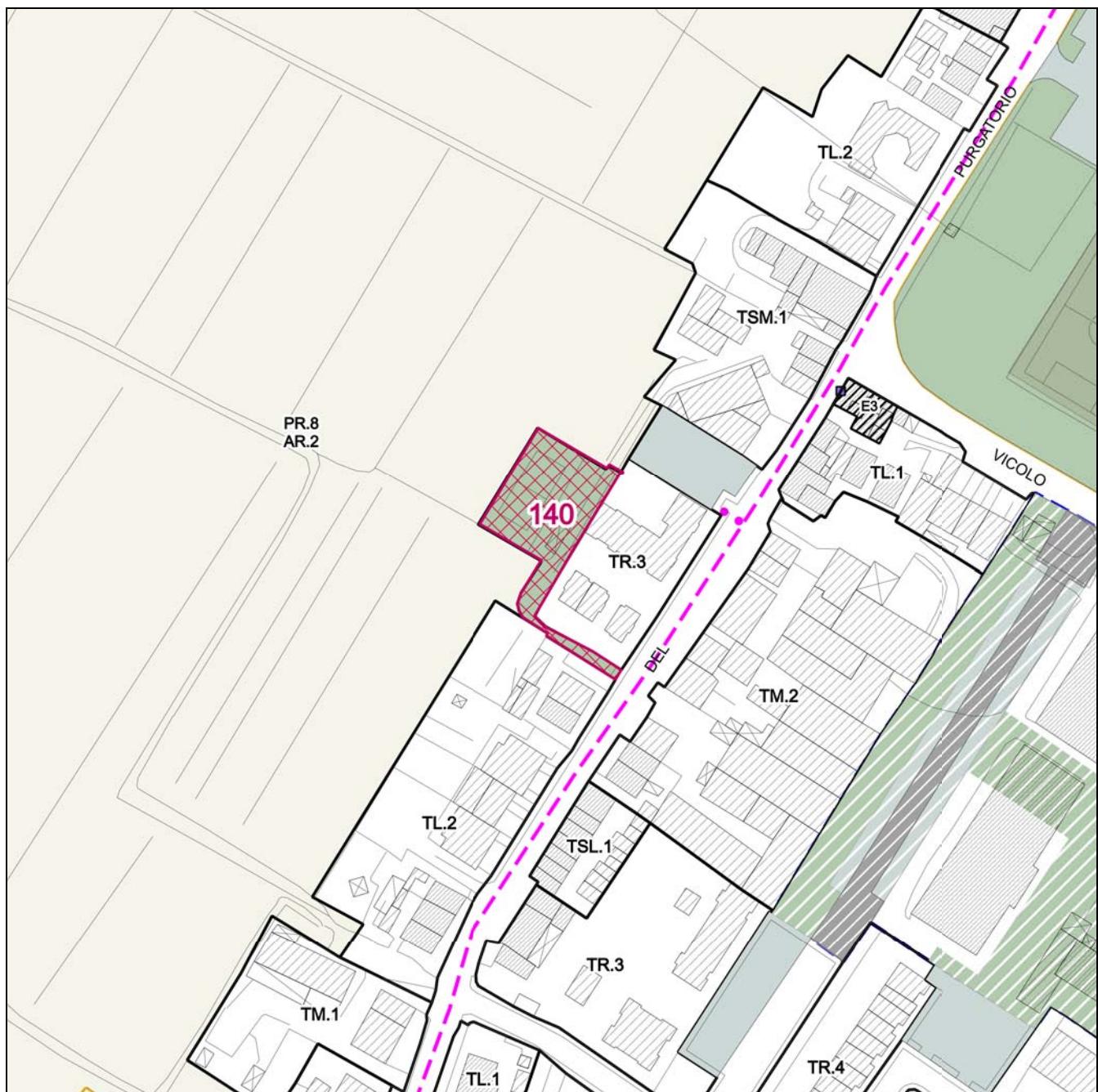
#### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene accoglibile l'osservazione. Pertanto, l'area verrà riperimetrata ed assegnata allo standard "AVs - area per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport".

**Accoglitività:** 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:** 141

**P.G.:** 221324      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Fiaschi Paola

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA GALCIANESE - GALCIANA
- Terreno : foglio 43 , particella 211

### **Descrizione dell'osservazione:**

Si richiede che parte della particella in oggetto, destinata dal Piano Operativo a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", passi a "V3 Spazi aperti con basso indice di naturalità".

L'area oggetto della richiesta, posta su via Galcianese nel tratto ad ovest della tangenziale, risulta dalla documentazione fornita e da verifica con foto aeree, già adibita a deposito auto. Sono già state realizzate opere come recinzione, copertura di suolo con pavimentazione in conglomerato, allacciamento elettricità e piccolo edificio in muratura.

I proprietari a fronte di un accoglimento della richiesta, sono disposti a realizzare: l'illuminazione pubblica davanti al lotto, il completamento del sistema di raccolta delle acque, il marciapiede lungo strada, un varco di larghezza di 4 mt per accedere alle aree retrostanti.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio rileva quanto segue:  
la particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti privati che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento di nuovi usi, pur non comportando nuova edificazione, implica l'introduzione di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare. Questo tratto di via Galcianese, pur ricadendo in ambito urbano, mantiene ancora un forte rapporto con il paesaggio rurale che sarebbe compromesso con l'inserimento di tale destinazione.  
Per tali ragioni si confermano la destinazione indicata dal Piano e si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 142

**P.G.:** 221366      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Cini Giuliano

Cini Franca

Cini Franco

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA DELL'ALLORO - PAPERINO  
**Terreno :** foglio 92 , particella 1048

### **Descrizione dell'osservazione:**

Nel terreno oggetto di osservazione il RU vigente consentiva la nuova edificazione e prevedeva una strada di penetrazione da via dell'Alloro. La proprietà ha già realizzato direttamente parte della viabilità prevista come strada privata (indicata nello schema allegato), che dovrebbe essere indicata sulla tavola della disciplina dei suoli. Il PO vanificherebbe l'impegno sostenuto sia per la realizzazione della strada che per le ingenti imposte pagate dal 2001 al 2018.

Si chiede, come evidenziato nell'allegato:

1. La ridefinizione dell'area del tessuto TSL.1.1 per consentire un riordino formale e funzionale dei fabbricati e per sottrarre dal TL.2 le porzioni che non potranno essere utilizzate dai fabbricati in fregio a via dell'Alloro.
2. Consentire una nuova Area di Trasformazione con destinazione produttiva, SUL di 1300 mq, Rc 30% e H max 7,5 m e superficie per attrezzature e spazi pubblici del 30%.
3. Consentire una nuova Area di Trasformazione con destinazione residenziale, SUL di 5000 mq, Rc 30% e H max 7,5 m e superficie per attrezzature e spazi pubblici del 30%.

Tutto questo completerebbe il comparto edificato da via del Ferro a via Viuccia del Pozzo salvaguardando la permeabilità visiva verso nord e la zona acquisirebbe i parcheggi adesso insufficienti e aree verdi ricreative.

### **Controdeduzione tecnica:**

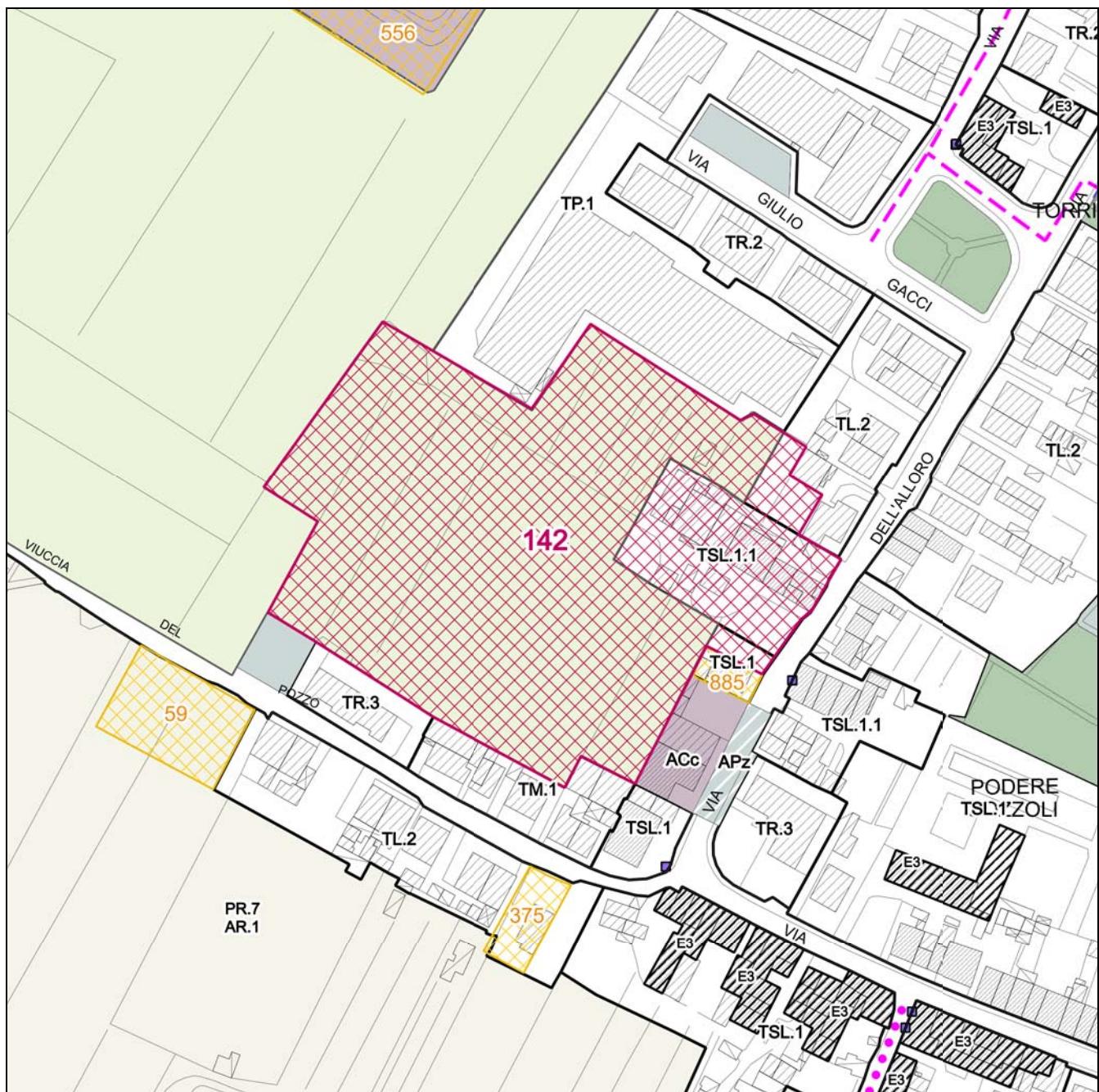
L'area oggetto dell'osservazione ricade in parte nel tessuto "TSL1.1 Tessuto Storico Lineare, con diramazioni" e per una porzione di notevole estensione in "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità". Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che :

1 - la porzione inserita dal Piano Operativo in "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile" è effettivamente correlata agli edifici di proprietà inseriti in TSL.1.1, pertanto si ritiene accoglibile la proposta di modifica al punto 1.  
2 e 3 - in merito all'area in V1 interessata dall'osservazione, l'ufficio ritiene che faccia parte di un sistema di spazi aperti privati atti a garantire continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento di nuova edificazione, sia residenziale che produttiva, 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 e l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico. Per tali ragioni si conferma la destinazione indicata dal Piano e si ritiene che i punti 2 e 3 dell'osservazione non siano accoglibili.

**Accoglitività:** 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:** 143

**P.G.:** 221400      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Pietruschi Claudio

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

### **Individuazione aree:**

- VIA SORNIANESE - VERGAIO
- Terreno : foglio 56 , particella 1736

### **Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno agricolo viene utilizzato con coltivazioni generiche a oliveto, frutteto, orto etc.

L'art. 96 delle NTA prevede la realizzazione di manufatti per l'attività agricola dimensionati in funzione della estensione dell'area e dell'ordinamento culturale, ma non è sufficientemente esplicativo rispetto alle modalità di calcolo, in particolare dove il suolo venga periodicamente suddiviso in coltivazioni diverse.

L'osservante chiede:

- 1 - una modifica della "Tabella rur. 08" correlando la SUL dell'annesso alla sola superficie fondiaria prescindendo dall'ordinamento culturale, allegando una tabella di proposta;
- 2 - di modificare il comma 2.1 dell'art. 96 delle NTA del Piano nel seguente modo: "2.1. Dal computo delle superfici fondiarie devono essere escluse le aree boscate, mentre devono ricomprendersi gli eventuali volumi preesistenti, ove mantenuti".
- 3 - di modificare il comma 2.2 dell'art. 96 delle NTA del Piano nel seguente modo: "2.2. Le superfici fondiarie non possono derivare da frazionamenti posti in essere successivamente alla data di adozione del presente Piano Operativo."
- 4 - di eliminare il comma 3 dell'art. 96 delle NTA del Piano;
- 5 - di modificare la lettera i) co. 5 nel seguente modo: "possono essere dotati di porticato di superficie coperta non superiore al 20% della superficie dell'annesso".

### **Controdeduzione tecnica:**

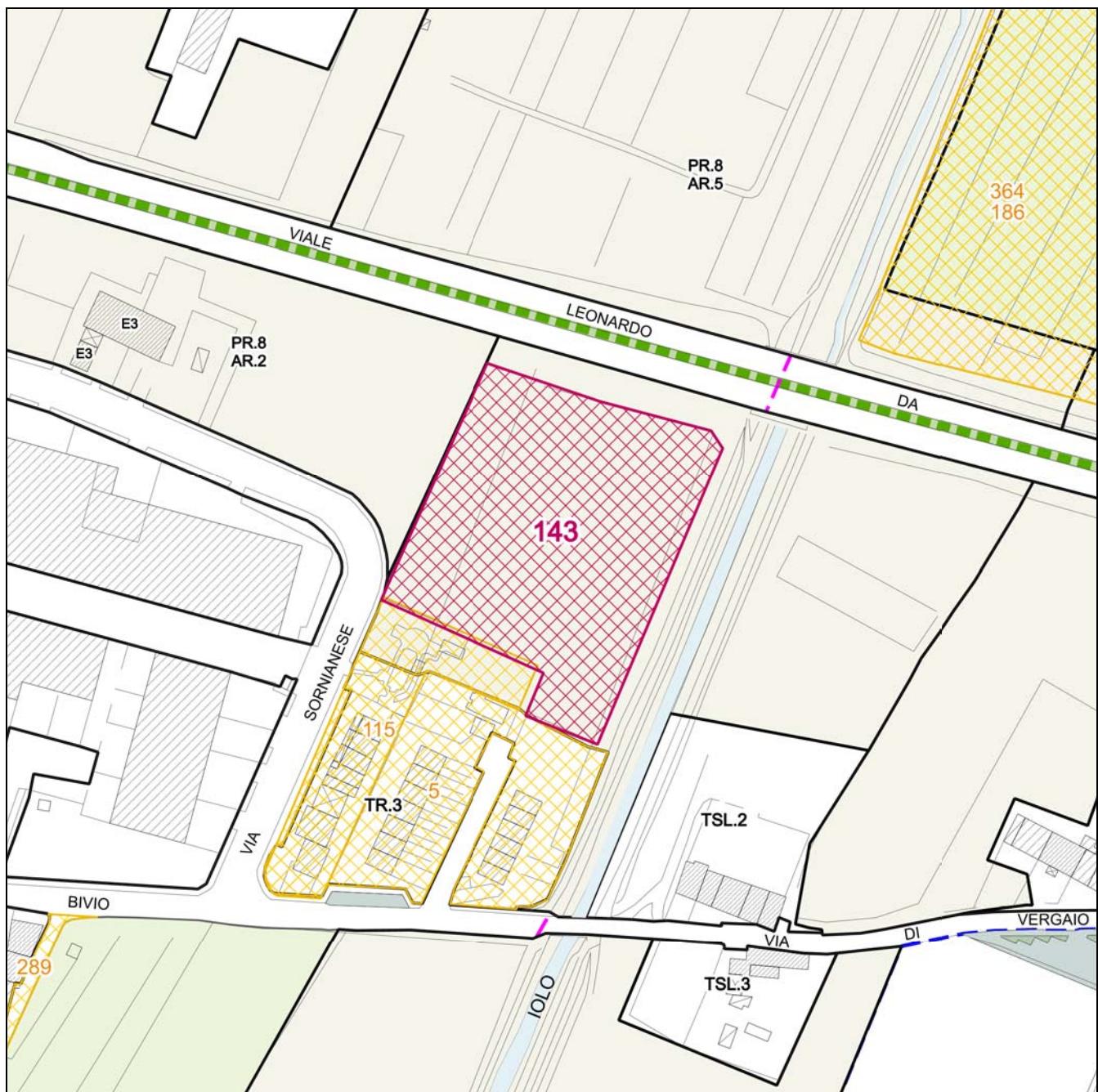
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che:

- 1 - la modifica proposta alla tabella, correlando la SUL dell'annesso alla sola superficie fondiaria, prescindendo dall'ordinamento culturale, non è ammissibile in quanto discende direttamente dalle norme del Piano Strutturello che differenziano il dimensionamento in base all'effettiva utilizzazione del suolo;
- 2 - non è ammessa la modifica del comma 2.1 dell'art. 96 delle NTA del Piano per quanto sopra detto e legato agli ordinamenti culturali;
- 3 - non è ammessa la modifica del comma 2.2 dell'art. 96 delle NTA del Piano, così come richiesta, ma si provvede a modificare il comma precisando che "le superfici dei singoli appezzamenti possono essere cumulate, ma devono essere contigue...". Si precisa inoltre che la contiguità tra particelle si intende raggiunta anche qualora i fondi siano interrotti da corsi d'acqua, viabilità o altro elemento, naturale o artificiale, attraversabile, per cui si apporta modifica alla norma;
- 4 - non è ammessa l'eliminazione del comma 3 dell'art. 96 delle NTA del Piano, ma verrà modificato portando a 10 mq la max SUL realizzabile. Si inserisce però la necessità di disporre di una superficie minima uguale a 500 mq, indipendentemente dall'ordinamento culturale;
- 5 - la modifica della lettera i) co. 5 nel seguente modo: "possono essere dotati di porticato di superficie coperta non superiore al 20% della superficie dell'annesso" è ritenuta compatibile e quindi in questo punto l'osservazione è 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:** 144

**P.G.:** 221453      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Meucci Paolo

**In qualità di:** COMPROPRIETARIO

### **Individuazione aree:**

- VIA DEL PURGATORIO - SOCCORSO  
**Terreno** : foglio 61 , particella 376
- **Terreno** : foglio 61 , particella 782
- **Fabbricato** : foglio 74 , particella 1598

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'Area di trasformazione AT4c\_01 - Nuova edificazione ex Ambrosiana.

1 - Viene richiesto di aumentare l'altezza massima del fabbricato da ml 13,5 a ml 16,5 per consentire una maggiore articolazione volumetrica e flessibilità planimetrica dell'edificio, anche in rapporto all'altezza degli edifici residenziali circostanti di altezza ml 21,5 su via Alessandria e via del Purgatorio.

2. Viene richiesto di togliere la particella 57 (foglio 74) su via del Purgatorio dal perimetro delle aree in cessione, in quanto già di proprietà comunale, e che venga riconfigurata la St, togliendo la particella e mettendola a disposizione del promotore per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione. Si richiede anche che sia confermata la SUL di 2.200 mq.

Si ritiene inoltre più utile per la collettività individuare un parcheggio prospiciente il complesso scolastico di via del Purgatorio e diminuire quello su via Verona.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

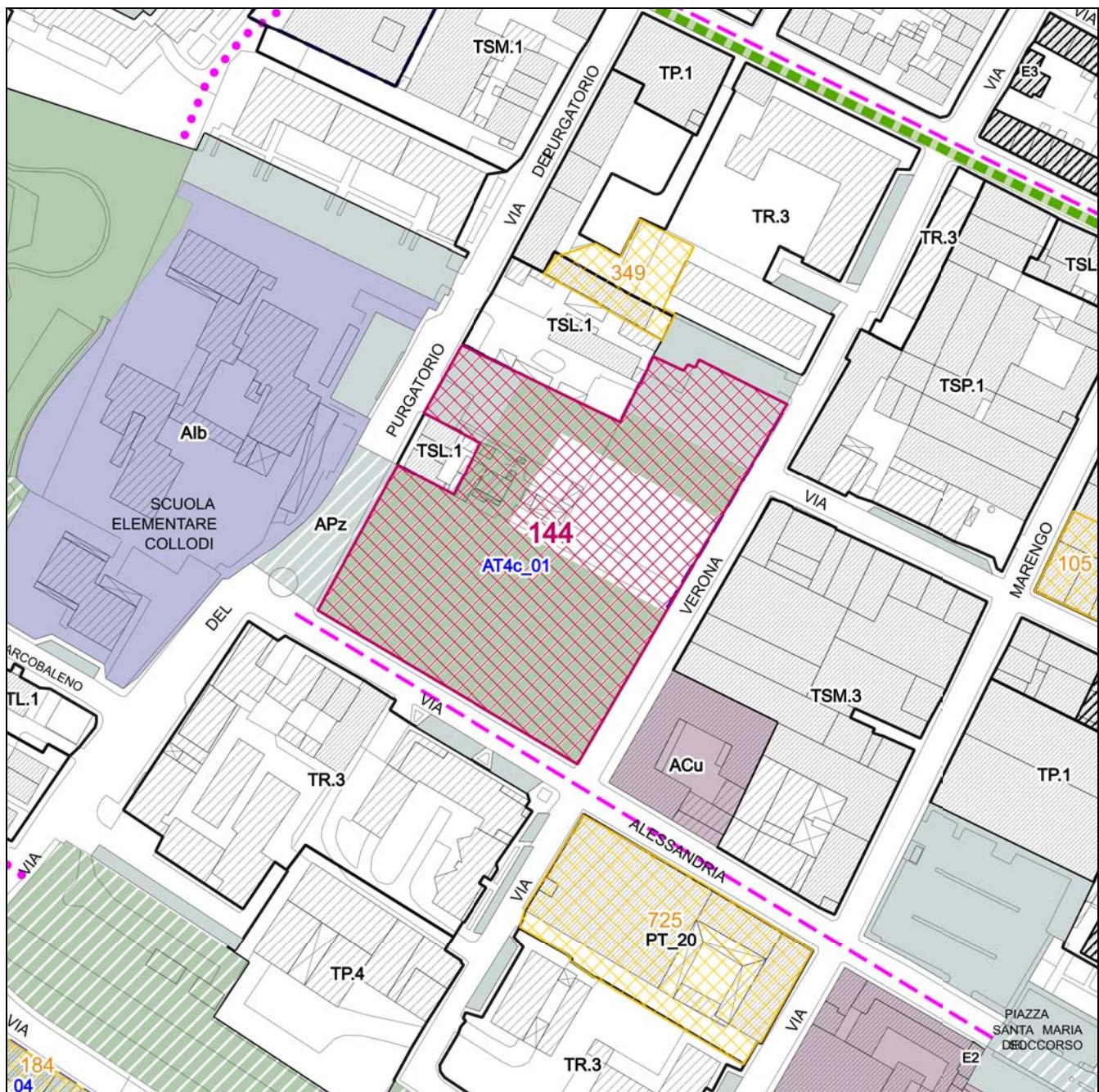
1 - accoglibile la richiesta di modifica dell'altezza massima, passando da 13,5 m a 16,5 m;  
2 - accoglibile la richiesta di stralcio della piccola particella 57 (foglio 74) su via del Purgatorio, già di proprietà comunale: tale modifica al perimetro dell'area di trasformazione comporta di conseguenza il ricalcolo delle facoltà edificatorie; pertanto non risulta accoglibile la conferma della SUL di progetto della scheda di trasformazione. Lo schema progettuale, rimane invariato con la disposizione dei parcheggi come indicati nella scheda dell'Aree di Trasformazione.

L'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 145

**P.G.:** 221505      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Cavaciocchi Enrico

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

### **Individuazione aree:**

- via 1° maggio, n. 36
- Fabbricato :** foglio 76 , particella 1070

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'immobile, di proprietà della Coop. Maggio 69 ARL, è stato identificato nella disciplina dei suoli del Piano Operativo come "ACc - servizio culturale, dello spettacolo e ricreativo". Esso è stato effettivamente la sede del Circolo Arci "1° Maggio" fino al 2016, ma attualmente, essendo cessata tale attività, l'osservante ritiene incongrua la destinazione attribuita e richiede che venga assegnato al tessuto TR.3 come gli edifici vicini. Il fondo che ha ospitato la sede del circolo ha oggi una destinazione commerciale, come provato dalla visura catastale allegata all'osservazione.

### **Controdeduzione tecnica:**

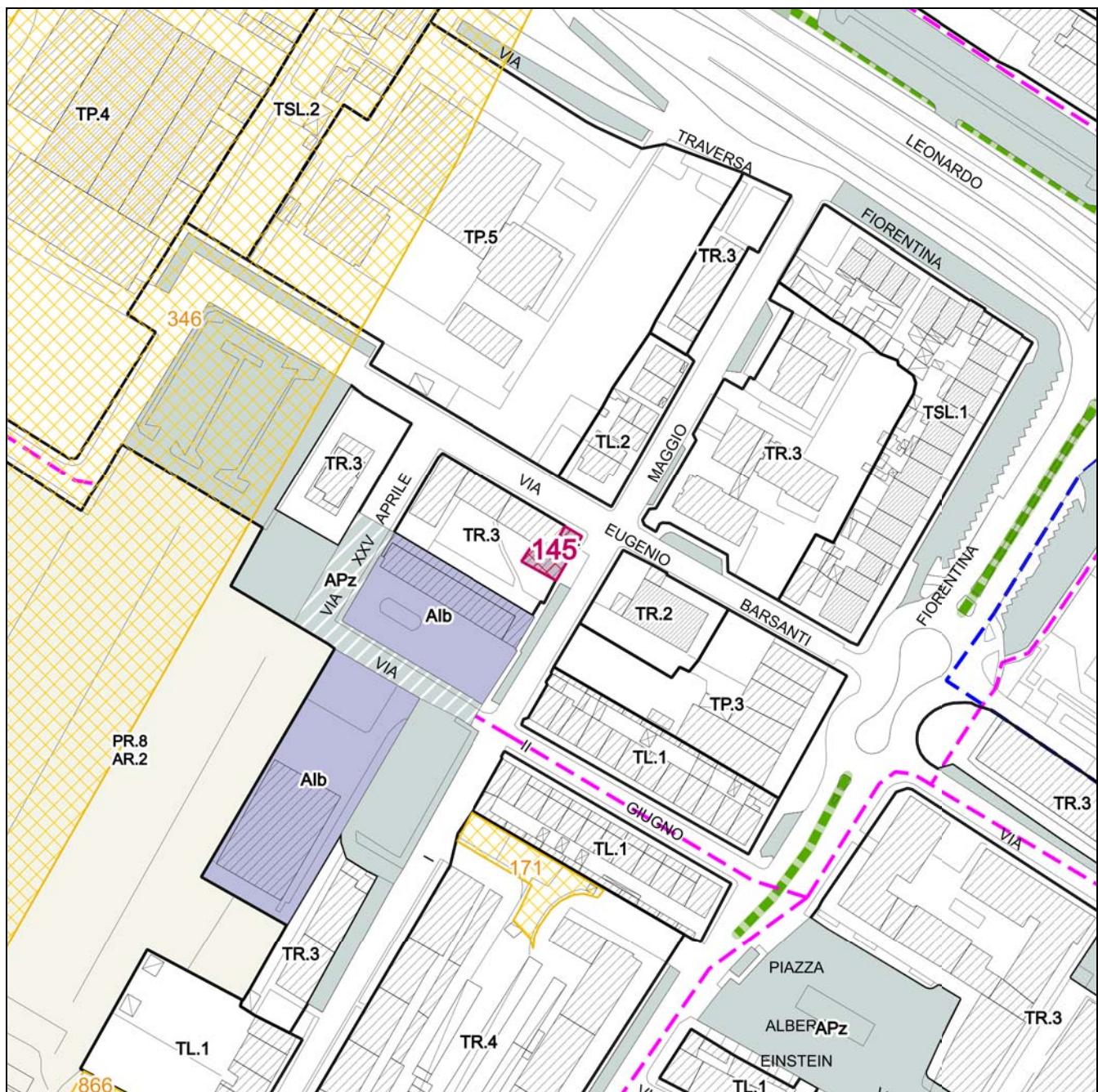
In assenza di elementi che possano definire tale edificio quale standard, si ritiene opportuno togliere la classificazione attribuita dal Piano Operativo, inserendolo nel tessuto "TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive" adiacente.

L'osservazione, pertanto, risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 146

**P.G.:** 221532      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Fratosi Fabio

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

**Individuazione aree:**

- VIA DI CAFAGGIOLO, n. 8 - IOLO
- Fabbricato :** foglio 79 , particella 130

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante richiede che l'edificio individuato, categorizzato come "E2", e l'area di pertinenza individuata, categorizzata come "C1", siano declassati.

Per l'edificio (in parte consistente in due appartamenti abitati dai proprietari e in parte da recuperare) si richiede il declassamento da "E2" a "E3", affermando che il fabbricato, nel corso degli anni, ha già subito diverse modifiche, fra cui sostituzione di copertura e ristrutturazione, e il mantenimento in E2 renderebbe impossibili le opere necessarie al frazionamento della porzione da recuperare (come l'apertura di nuove finestre verso la parte tergale, attualmente priva di accessi).

Per l'area pertinenziale si richiede il declassamento in "C2", affermando che l'edificio non presenta caratteri e particolari costruttivi che ne possano testimoniare il valore storico.

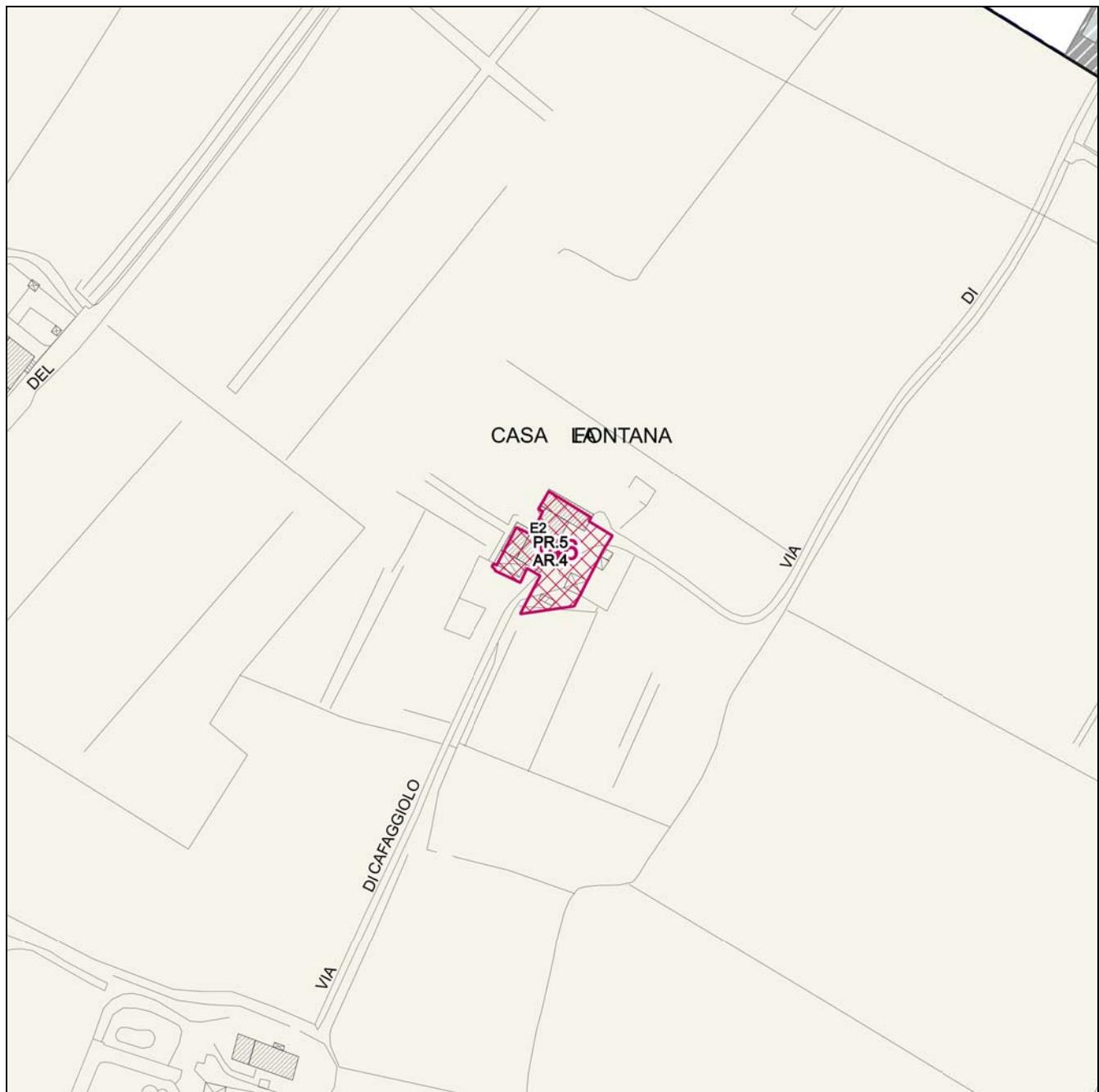
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato l'edificio attribuendogli valore storico-testimoniale E2, essendo già presente nelle cartografie storiche del territorio. L'immobile, peraltro, è già presente negli elenchi degli edifici di valore (ex art.120 del R.U.), ed inoltre è inserito in un ambito agricolo e pertanto assume un ruolo identitario anche nel rapporto con il territorio circostante. Per tali motivi, non possono esseremesse trasformazioni sostanziali dell'edificio e della sua area di tutela e devono essere tutelati i caratteri architettonici tipici.

**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:** 147

**P.G.:** 221535      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

**Individuazione aree:**

- VIA CAMPO DEGLI SPIIGHI
- Fabbricato :** foglio 73 , particella 1638

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede la modifica della destinazione del tessuto da TL.2 a TR.3 in quanto più congruente con la tipologia dell'immobile residenziale realizzato. La richiesta è motivata dalla possibilità ammessa nel TR.3 di ampliamento (data dalla L.R. 24/09) che potrebbe essere sfruttata per chiudere la loggia tergale.

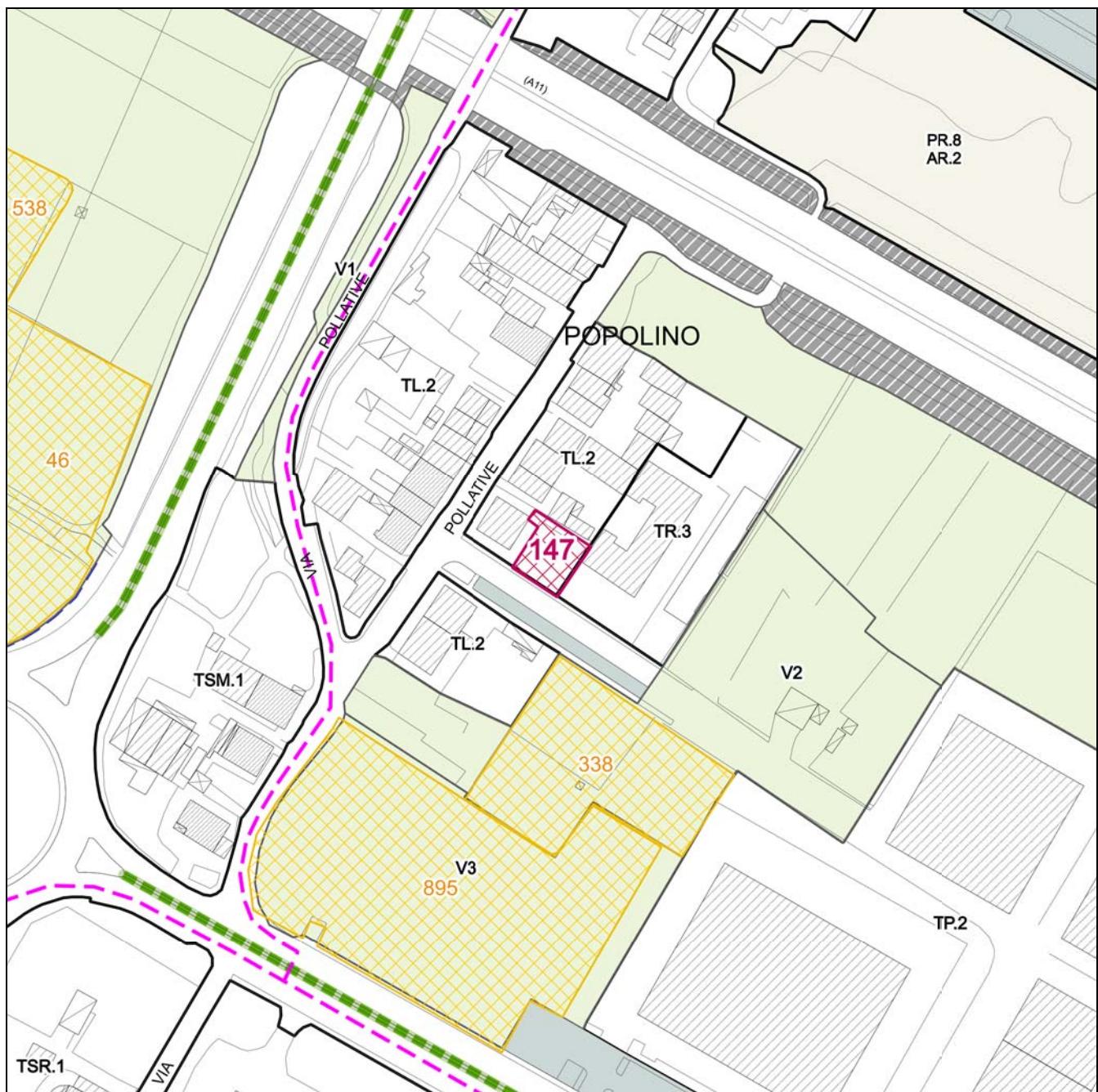
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene la richiesta di modifica di attribuzione del tessuto per l'area individuata non pertinente, in quanto su di essa non è stato realizzato alcun edificio in seguito al Permesso di Costruire sopra citato, attualmente scaduto. Pertanto sarà mantenuto il tessuto "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipermeabile" attribuito dal Piano.

**Accogliibilità:** Non pertinente

**Esito dell'osservazione all'approvazione del Piano Operativo:** Non pertinente

## 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:** 148

**P.G.:** 224859      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

- VIA XI SETTEMBRE - TOBBIANA  
**Terreno :** foglio 73 , particella 1350
- **Terreno :** foglio 73 , particella 1544
- **Terreno :** foglio 73 , particella 1547

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa presente che l'area di cui espone, identificata in PR.8 AR.2, è provvista di accesso dalla pubblica via e chiede la modifica della disciplina urbanistica passando da territorio rurale ad un lotto interstiziale o eventualmente ad una area di trasformazione.

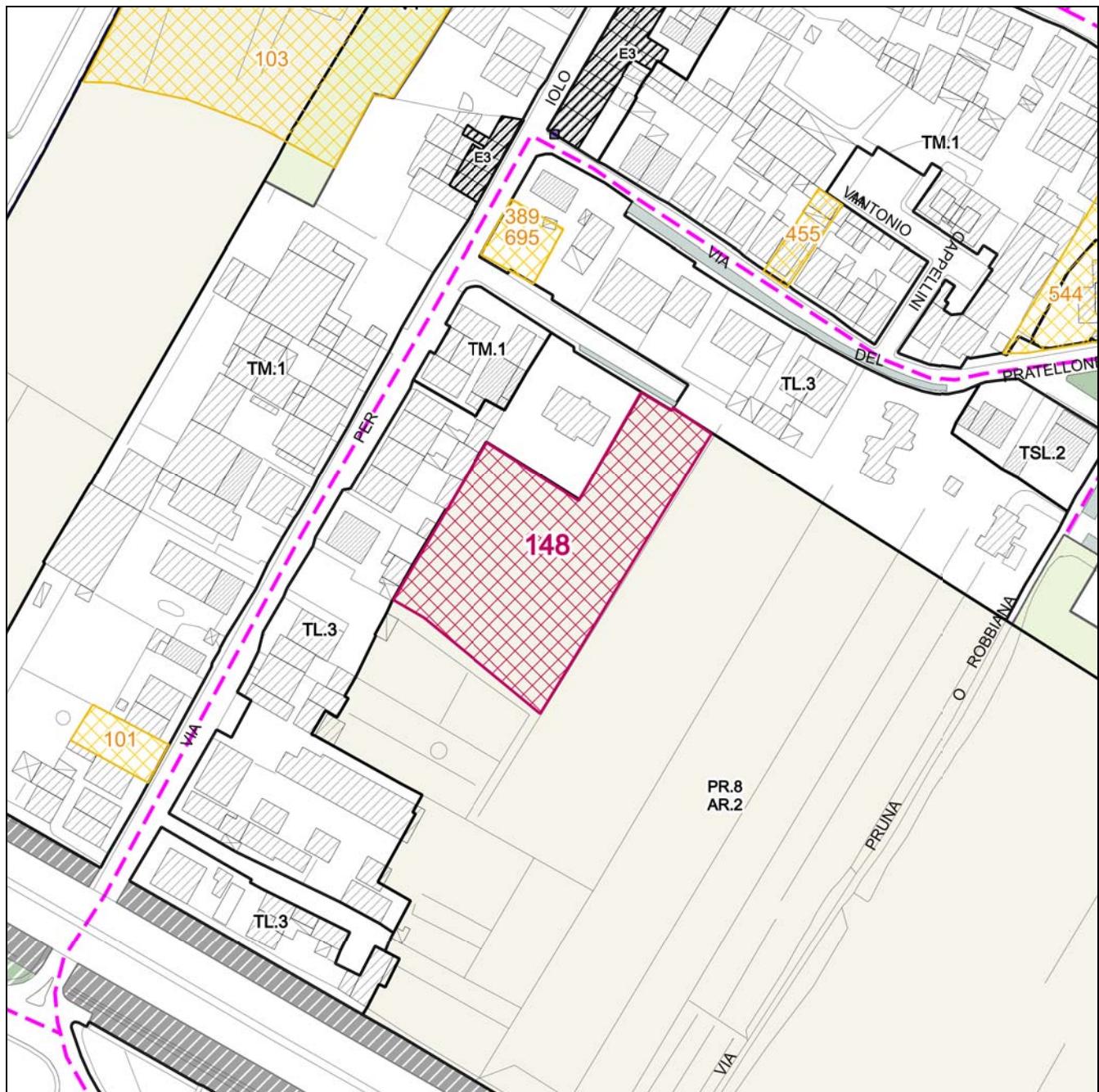
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che l'osservazione, riguardante la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 149

**P.G.:** 221590      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Affortunati Enrico  
Affortunati Rita

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA F.LLI CERVI
- Terreno** : foglio 22 , particella 67
- **Terreno** : foglio 22 , particella 1373
- **Terreno** : foglio 22 , particella 1520
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2320
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2321

### **Descrizione dell'osservazione:**

Le aree oggetto di osservazione sono situate intorno alla pista di atletica di viale Fratelli Cervi; di queste alcune hanno destinazione "AVs aree per spazi pubblici per il gioco e lo sport" ed altre destinazione "V1 Verde con alto indice di naturalità". Si richiede:

1 - che per le due porzioni di terreno (particelle: 2320 porzione e 2321) venga modificato la destinazione AVs esistente, in quanto sono ancora di proprietà degli osservanti.

2 - per le aree destinate a V1 invece, viene proposta una nuova edificazione per una superficie di 2000-2500 mq a destinazione commerciale a fronte di una cessione al Comune di una superficie di 10.000 mq.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - in assenza di elementi che possano definire l'area in oggetto quale standard, si ritiene opportuno rimuovere la classificazione attribuita dal Piano Operativo e alle porzioni di terreno non sottoposte ad esproprio sarà assegnata la classificazione "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità";

2 - l'area interessata fa parte di un sistema di aree verdi che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva lungo il tracciato viario della tangenziale. L'introduzione di una nuova area di trasformazione, oltre a comportare ulteriore consumo di suolo, si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo esplicitate nelle accezioni dell'art. 51 delle NTA. Tali spazi aperti, nel caso specifico, posti in diretta relazione con il territorio rurale, rafforzano il ruolo che l'Ambito Rurale AR.2 assolve in questo particolare contesto paesaggistico.

Per queste ragioni, si conferma la destinazione indicata dal Piano Operativo e si ritiene non accoglibile tale richiesta.

**Accoglitività:** 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:** 150

**P.G.:** 221602      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Baldi Marianna

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA G. FORTUNATO
- Terreno : foglio 65 , particella 521

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno è stato identificato dal PO come verde pubblico di progetto.

Si fa notare che il Piano Strutturale lo inserisce in area urbana e che la previsione del Regolamento Urbanistico (V6, Vg) non si è concretizzata.

Si chiede di poter realizzare sul terreno un edificio destinato a civile abitazione lasciando una parte di giardino pubblico attrezzato; per tale richiesta si offre in cessione un altro terreno di circa 4000 mq situato in via di S. Paolo, N.C.T. foglio 44, particelle 143 e 146.

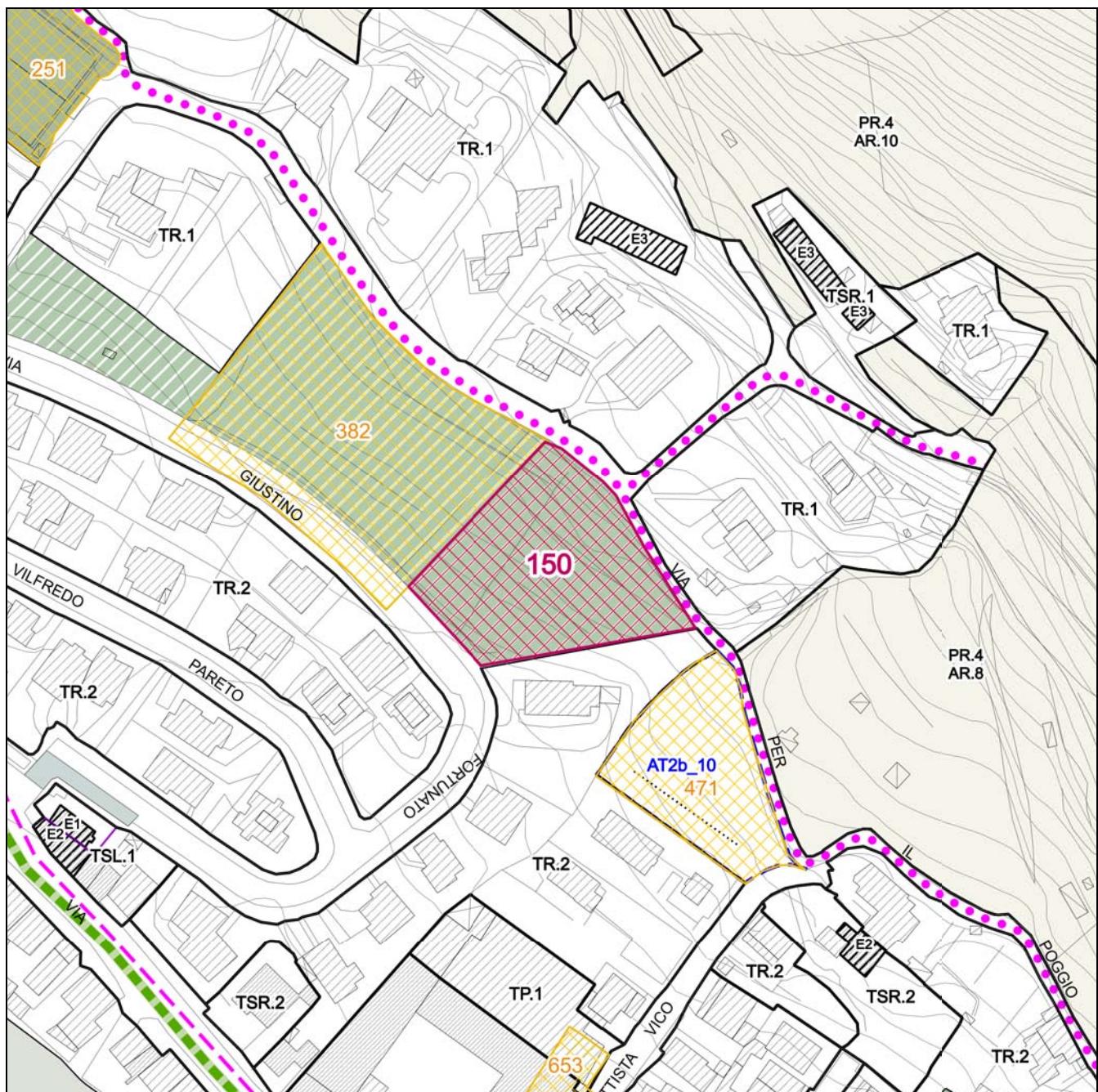
**Controdeduzione tecnica:**

Si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal piano ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano pedecollinare, e la previsione di aree a verde siano necessarie all'incremento di dotazioni di standard a verde nella zona in continuità con il verde sportivo esistente. L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 151

**P.G.:** 221612      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Berni Ida

Berni Rita

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 45 , particella 867

**Descrizione dell'osservazione:**

La proprietà chiede, in riferimento al contributo PG 224077 del 28/12/2017 non recepito, che l'area in oggetto, collocata dal Piano Operativo in "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco", diventi in parte edificabile ("utilizzare una area ad uso residenziale") o, in alternativa, in parte adibita a deposito, esposizione ed eventuale vendita di merci. Inoltre, la proprietà si dichiara disponibile alla cessione di quota parte del terreno, qualora sia ritenuto di interesse pubblico.

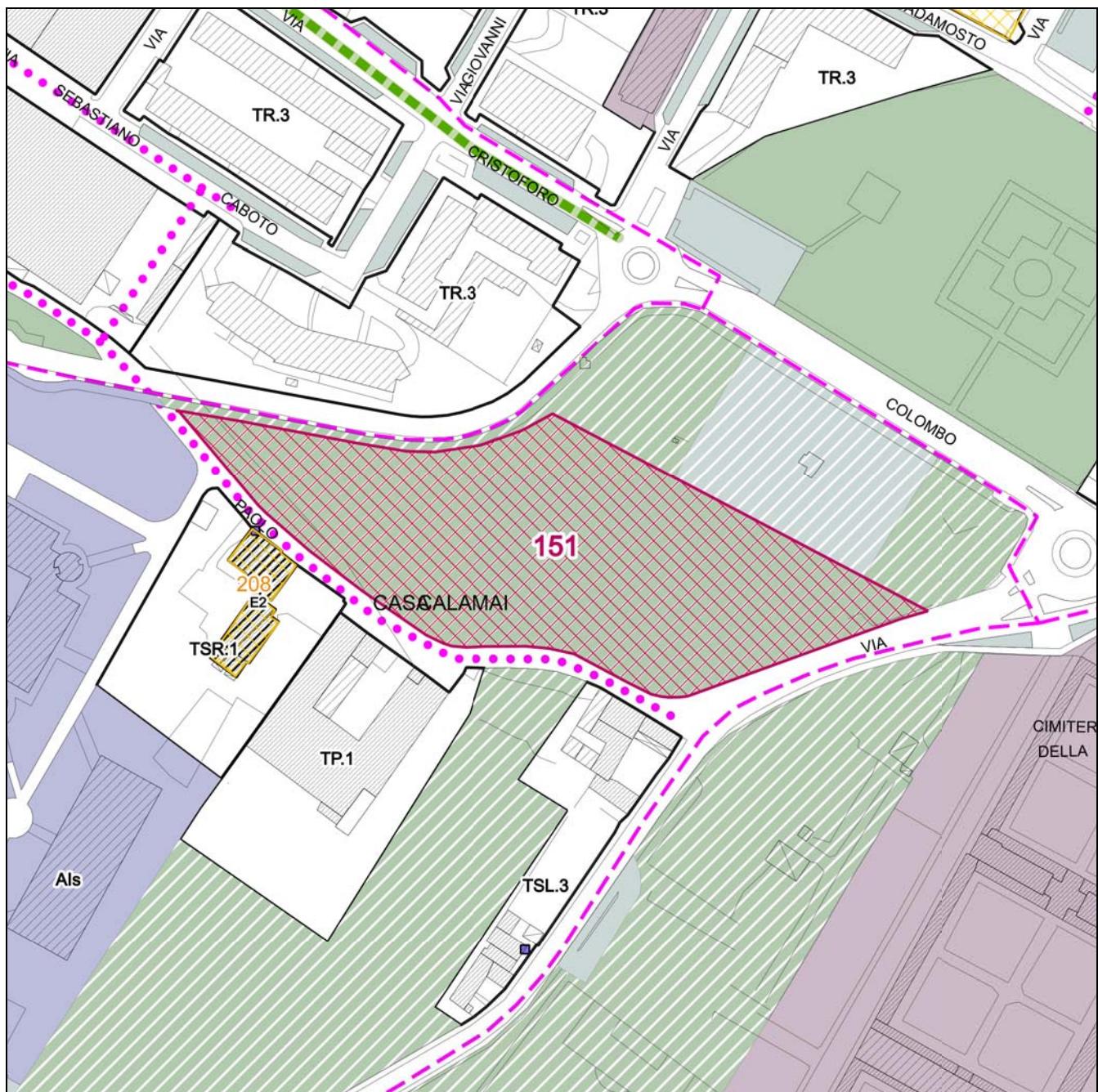
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, non si ritiene l'osservazione accoglibile, poiché l'area in oggetto concorre alla dotazione di standard pubblici che il Piano Operativo ha individuato per la zona di San Paolo.

**Accoglitività:** 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:** 152

**P.G.:** 221622      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Pierozzi Roberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Manifattura Tessile Pierozzi s.r.l.

**Individuazione aree:**

- Via Nebbiaia - Tavola  
**Terreno :** foglio 89 , particella 577
- Via Nebbiaia - Tavola  
**Terreno :** foglio 89 , particella 593

**Descrizione dell'osservazione:**

Il legale rappresentante della ditta Manifattura Tessile Pierozzi s.r.l., proprietaria del terreno in oggetto, richiede che l'area (foglio 89, particella 593) in località Tavola ,via di Nebbiaia, alla quale il Piano Operativo ha attribuito destinazione "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità", sia resa edificabile al fine di realizzare un nuovo fabbricato necessario alle attività della ditta.

Tale richiesta era già stata avanzata in data 24.02.2016 con prot. 32308 ma non accolta. Il precedente strumento urbanistico poneva il terreno in oggetto in V4 - SD2 - Zona E.

In alternativa, viene richiesto che ad essere resa edificabile, sempre per il medesimo fine, sia l'area di proprietà con foglio di mappa 89, particella 577.

**Controdeduzione tecnica:**

In merito alla richiesta di cambio di destinazione a "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità", prevista dal Piano Operativo per l'area in oggetto, effettuate le dovute verifiche tecniche si ritiene che se pure interna al perimetro del Territorio Urbanizzato si pone tuttavia in contrasto con il PTC e con le strategie del PO, che ha inteso salvaguardare l'inedificabilità di simili aree, anche in funzione di un contenimento dell'espansione urbana.

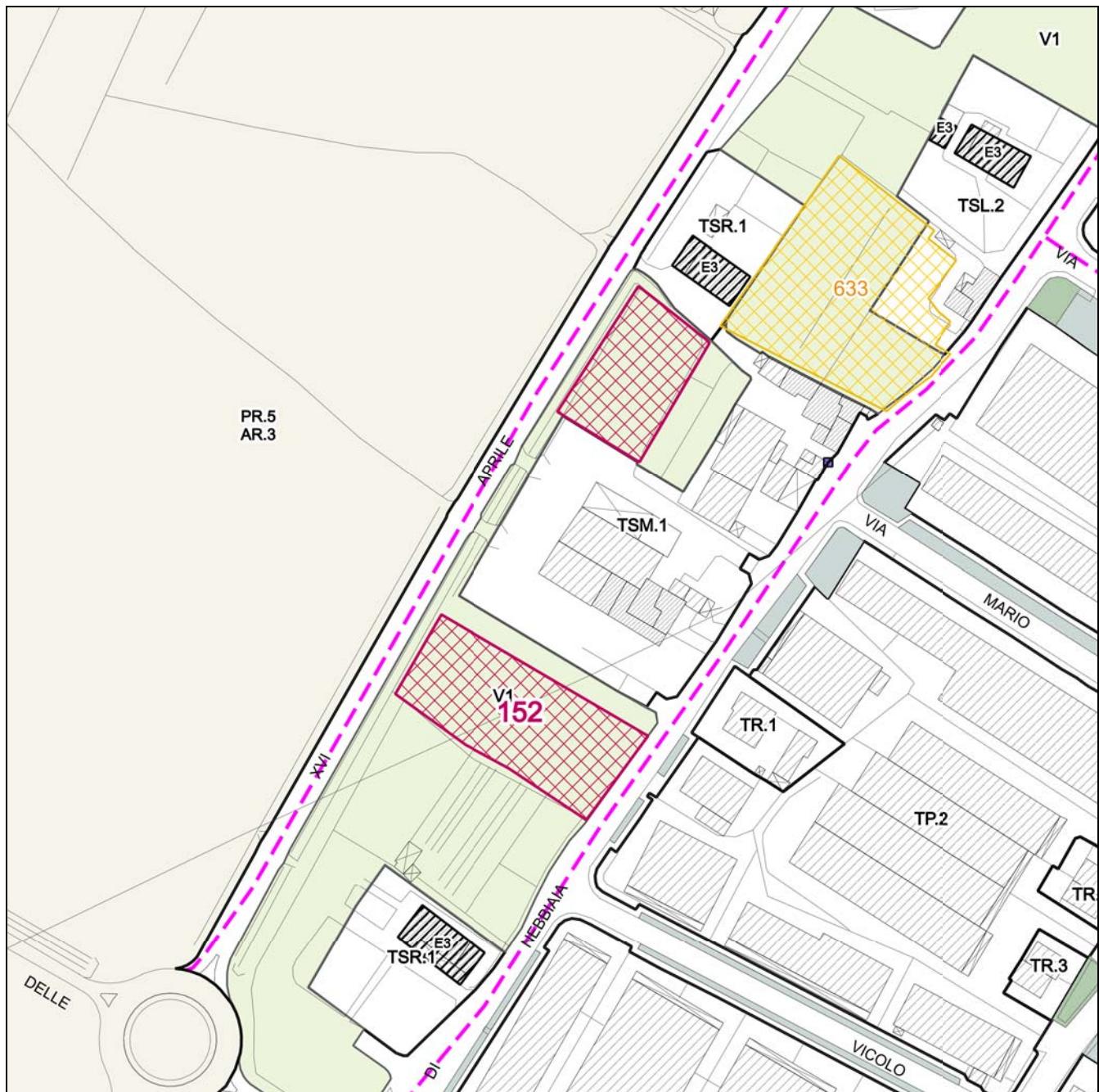
Peraltra, la caratterizzazione in termini di territorio urbanizzato è contestata espressamente dalla Provincia, con il ricorso tutt'ora pendente innanzi al TAR Toscana.

Date tali considerazioni l'osservazione non si ritiene accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 153

**P.G.:** 221643      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Settesoldi Riccardo

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Ente Coordinamento Cittadini per Viaccia

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'ente Coordinamento Cittadini per Viaccia articola l'osservazione in più punti:

#### 1 - Per quanto riguarda la viabilità ciclabile:

1.1 - viene osservata l'assenza di una pista ciclabile che dalla scuola media Don Bosco in via Isola di Lero, recentemente inaugurata, collega Viaccia a Maliseti correndo lungo la Bardena. Viene chiesto a tale scopo la previsione di una passerella in prossimità dell'attuale guado del torrente e di una nuova ciclopedinale fino a via Isola di Lero;

1.2 - viene richiesta la realizzazione di un nuovo tratto ciclabile utilizzando la strada esistente e la connessione già prevista nel Piano Operativo, tra via Dogaia nel Comune di Prato e via Michelangelo nel Comune di Montemurlo.

#### 2 - Per quanto riguarda l'incongruenza del tessuto attribuito nella tavola della Disciplina dei Suoli:

2.1 - viene segnalato che l'area classificata TSP.1 ad angolo fra via Castelfidardo e via Valdingole comprende gli ex lavatoi recuperati ed adibiti attualmente a fini culturali; è pertanto richiesto che tale area venga classificata come ACC;

2.2 - l'area perimettrata del circolo di via Pistoiese 659 come ACC comprende erroneamente due abitazioni private ed un piazzale nell'area teriale.

#### 3 - Per quanto riguarda le aree a parcheggio:

3.1 - viene richiesto l'ampliamento dell'area adibita a parcheggio compresa tra via Viaccia e via Teano per facilitare gli accessi al parcheggio medesimo;

3.2 - viene richiesto l'allargamento della zona adibita a parcheggio a servizio della chiesa posta in angolo tra via Aspromonte e via Teano per aumentare il numero dei posti auto durante le funzioni.

4 - Il Piano Operativo identifica l'edificio posto in via Valdingole/via Castelfidardo in tessuto TP.1: l'osservante ritiene che la destinazione data sia incongrua rispetto alla destinazione residenziale dell'area e chiede che venga inserita in TR.1 - tessuto residenziale singoli edifici su lotto isolato. In subordine, visto che il capannone è stato oggetto di ristrutturazione recente, chiede che possa essere inserito nel tessuto TP.5, poiché le attività commerciali/direzionali/terziarie sono comunque compatibili con la zona.

Resta comunque prioritario per l'osservante che non sia consentita la destinazione industriale/artigianale.

#### 5 - Per quanto riguarda la viabilità comunale, l'osservante ritiene che:

5.1 - non sia stata inserita nelle tavole del Piano Operativo la viabilità di progetto del secondo tratto di tangenziale che da via Melis porta alla seconda rotonda in località podere Certosa. Osserva inoltre che tale previsione era inserita sia nel Piano Strutturello che nel PUMS. Tale attuazione snellirebbe il traffico veicolare, migliorando i collegamenti con il casello di Prato Ovest e con le aree industriali a sud. Si segnala che l'alternativa proposta nel Piano presenta una criticità, poiché via di Vittorio non è pertinenza del Comune di Prato e potrebbe avere strategie di mobilità diverse;

5.2 - viene proposto il collegamento alternativo alla via Pistoiese a sud della ferrovia come scaturito dal processo partecipativo "Prato al futuro", con inizio dal Ponte Torto, immissione in via Croce Rossa, passaggio al di sotto della ferrovia all'altezza del campo sportivo e ricongiungimento con via Ciulli nei pressi dell'ospedale. Tale opera consentirebbe di decongestionare la via Pistoiese per il collegamento con l'ospedale. Viene suggerito che, per la realizzazione di tale opera, potrebbero essere impiegati gli oneri di urbanizzazione previsti per l'area di trasformazione a nord della ferrovia;

5.3 - si richiede che il congiungimento con via della Pace, nel tratto tra via Teano e il previsto ponte sulla Bardena, venga abolito e che il tratto rimanente sia posto a servizio della viabilità locale. In subordine, viene chiesto che in sede

di ricontrattazione della convenzione per il PdR n.159 (ex-Rosalinda), gli oneri di urbanizzazione vengano spostati sul tratto di collegamento con la via Di Vittorio previsto dal Piano Operativo, dandogli priorità rispetto al collegamento con via della Pace.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 153 PG 206071 del 05/11/2018

#### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche:

1 - si ritengono accoglibili le richieste in merito alle piste ciclabili, rappresentando sia il percorso ciclabile realizzato che il collegamento tra via Dogaia nel Comune di Prato e via Michelangelo nel Comune di Montemurlo.

2.1 - si ritiene accoglibile la richiesta. Si rileva, infatti, che l'assegnazione a standard proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto il complesso ospita servizi culturali, e pertanto è consona l'attribuzione della categoria funzionale "ACc - servizi culturali, dello spettacolo, ricreativi ed assimilabili".

2.2 - si ritiene accoglibile la richiesta. In assenza di elementi che possano definire i manufatti indicati nell'osservazione come standard, si ritiene opportuno rimuovere la classificazione attribuita dal Piano Operativo. Rilevata l'effettiva consistenza degli stessi, si reputa consona l'attribuzione del tessuto "TL.1 Tessuto Lineare continuo non penetrabile" all'edificio residenziale ed alla relativa pertinenza tergale (particelle 36 e 265); del tessuto "TP.2 Tessuto Produttivo industriale-artigianale pianificato" alla porzione di fabbrica confinante col circolo (particella 62); del tessuto "TM.2 Tessuto Misto a media saturazione" al piazzale (particelle 1150, 1151 e 322).

3 - non accoglibili le richieste. Si è verificato, infatti, che le aree per cui si chiede di inserire la destinazione a parcheggio sono aree private, pertanto non è più possibile, in questa fase, cambiare la destinazione d'uso assoggettandole ad esproprio per la realizzazione di opera pubblica, per non incorrere in errori procedurali in merito agli avvisi previsti dalle norme di legge.

4 - si ritiene accoglibile la richiesta, in quanto il tessuto "TP.1 Tessuto Produttivo con singoli edifici industriali-artigianali" non individua le destinazioni d'uso ammesse, ma la tipologia di tessuto urbano e gli interventi in esso consentiti: per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al Titolo VIII delle NTA (Piano delle Funzioni).

5.1 - le scelte del Piano Operativo derivano dal recepimento degli indirizzi del Piano Strutturelare e del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile vigenti, nonché da verifiche effettuate con gli uffici competenti e con la programmazione degli enti coinvolti. Tali previsioni, pertanto, non sono state inserite in quanto non ritenute realizzabili nel periodo di validità del Piano.

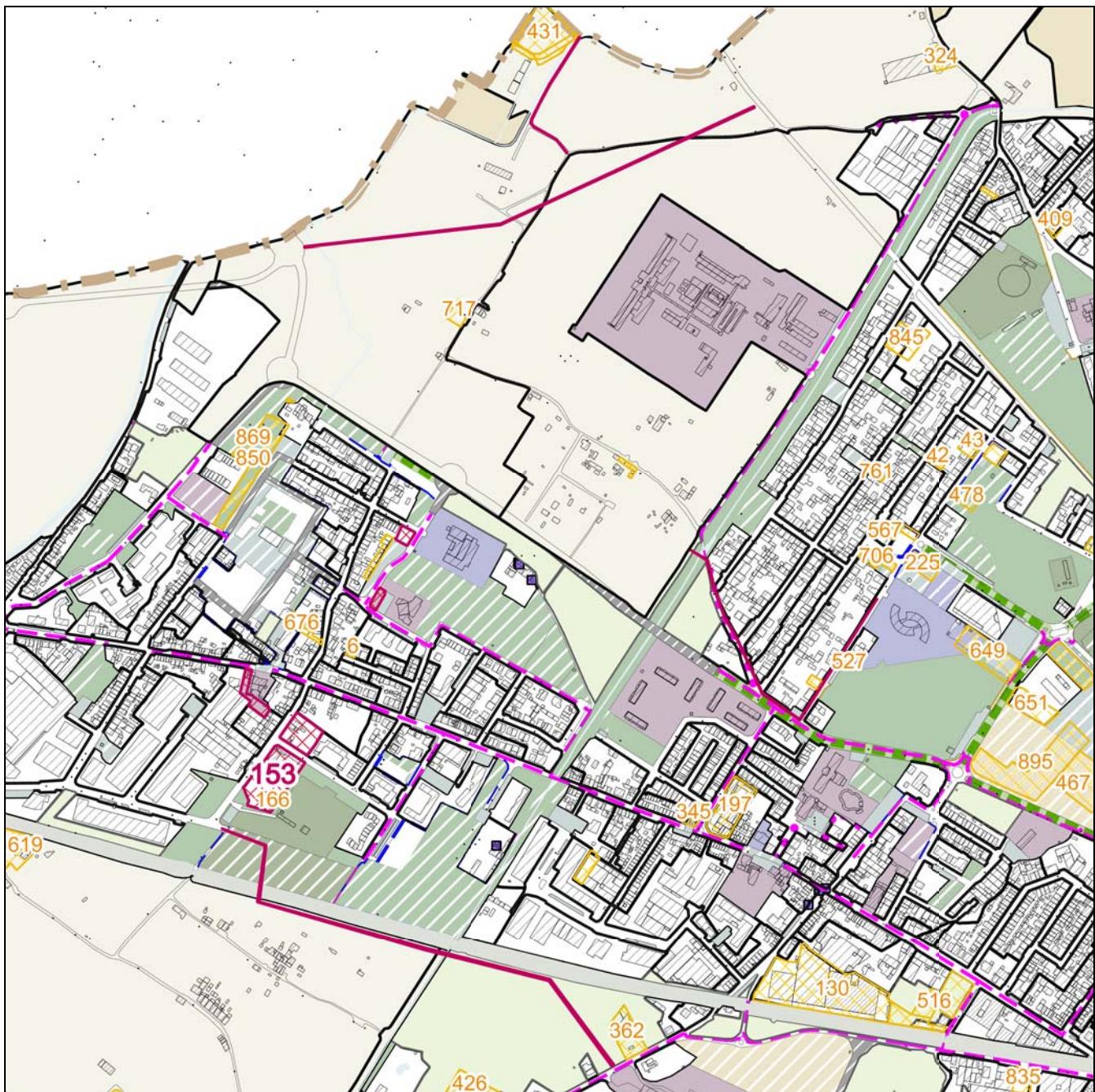
5.2 - in merito al collegamento proposto, gli uffici competenti non hanno ritenuto opportuno inserire tale previsione, considerando anche il fatto che l'infrastruttura si configurerebbe come un forte elemento di frammentazione delle aree con caratteri agricoli che il Piano intende preservare, anche in considerazione delle salvaguardie del Parco della Piana tuttora vigenti.

5.3 - il Piano ha confermato la viabilità citata, in quanto oggetto di convenzione del PdR 159. La ricontrattazione della convenzione non può essere presa in considerazione in sede di Piano Operativo.

**Accoglitività:** 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:** 154

**P.G.:** 221719      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Venturini Carlo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società 2A Centro Promozionale Polisportivo srl ssd

**Descrizione dell'osservazione:**

L'art. 39 Impianti sportivi (AVs) al comma 6 delle NTA stabilisce che ogni complesso sportivo possa disporre di una copertura temporanea per una superficie non superiore a 500 mq. Viene evidenziato, allegando una scheda tecnica su impianti ed attrezzi della Federazione Italiana Tennis, che un campo da gioco regolamentare per il tennis ha per sé una superficie di circa 650 mq e quindi richiesto che l'articolo in questione preveda una superficie massima coperta di almeno 1.400 mq, in modo da comprendere almeno due campi.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di ampliare fino a 1.500 mq, per ogni complesso, le coperture sportive per esigenze temporanee; dimensioni superiori potranno essere autorizzate dall'organo comunale competente con proprio atto deliberativo.

Conseguentemente si provvederà alla modifica dell'art. 39 comma 6 e l'osservazione si ritiene pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 155

**P.G.:** 224864      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

### **Individuazione aree:**

- Via San Giusto - Prato  
**Terreno :** foglio 60 , particella 108
- Via di Gello - Prato  
**Terreno :** foglio 74 , particella 1539

### **Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo attribuisce alla prima area (foglio 74, particella 1539) gli standard "ACa - aree per attrezzature di interesse comune, servizi sociali ed assistenziali" di progetto, "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" di progetto, "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" di progetto; mentre alla seconda (foglio 60, particella 108) l'indice "V1 - spazi aperti con alto indice di naturalità".

Il tecnico incaricato richiede che la prima area sia adibita alle funzioni artigianale e residenziale, in modo da recuperare, in parte, un manufatto esistente e mai ultimato originariamente destinato a residenza sanitaria assistenziale. A tale fine, viene richiesta l'istituzione di una nuova area di trasformazione, con cessione anche dei terreni della seconda particella.

Osservazione 155 bis identica a 155 PG 221721 del 28/11/2018 ma con delega della proprietà al tecnico incaricato.

### **Controdeduzione tecnica:**

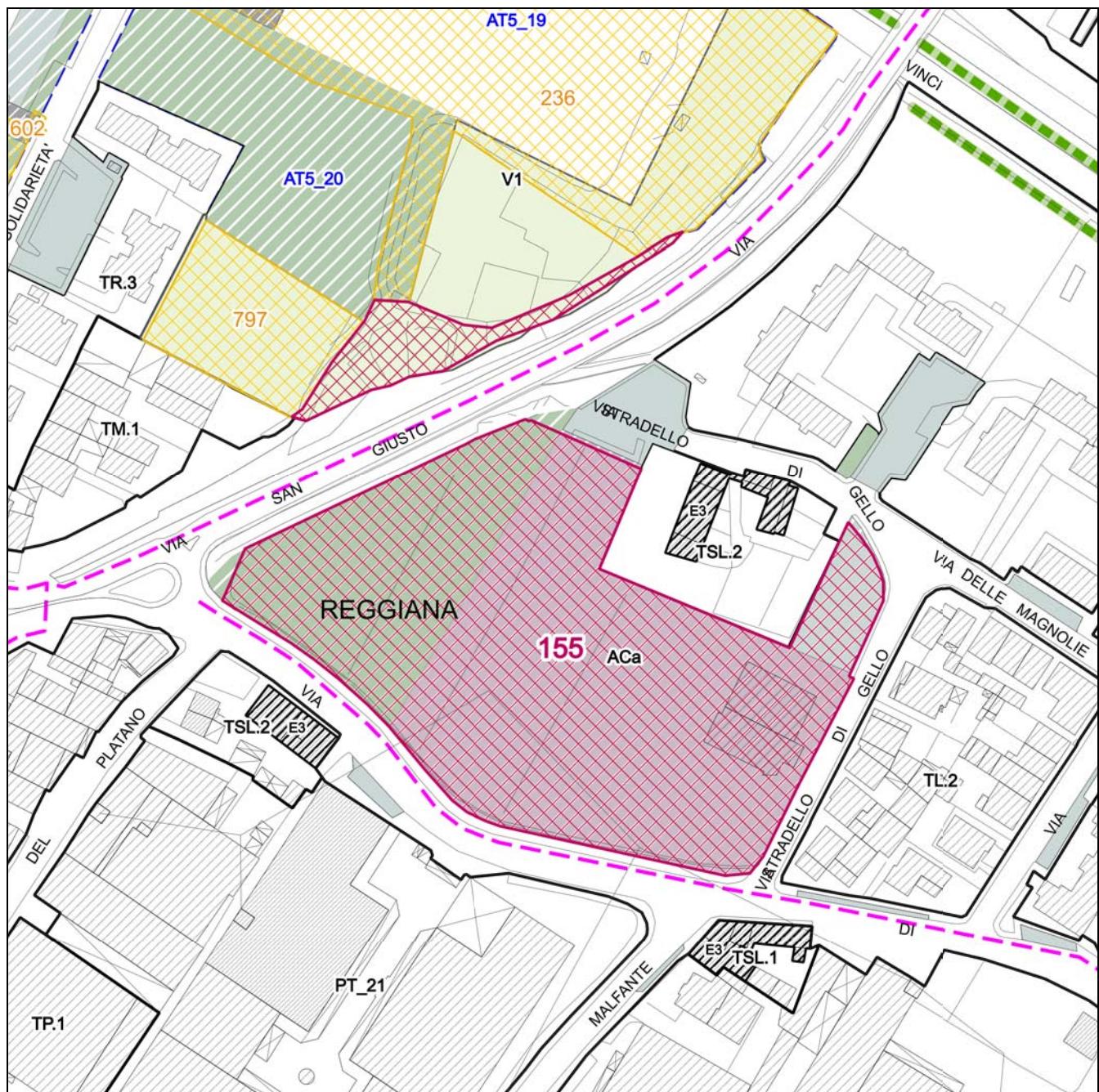
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto la destinazione pianificata è ritenuta strategica per la zona prossima a via Reggiana e, nello specifico, la previsione di "ACa - servizi sociali e assistenziali" concorre alla dotazione di residenze sanitarie assistenziali sul territorio comunale. Pertanto, lo standard di progetto viene confermato.

Ad ogni modo, come previsto all'art. 24, comma 6, lettera b delle NTA, l'attuazione delle attrezzature di interesse collettivo può essere eseguita anche da privati, previo convenzionamento che assicuri il perseguimento degli interessi generali.

**Accoglitività:** 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:** 156

**P.G.:** 221723      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** De Luca Moreno

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

**Individuazione aree:**

- VIA VISIANA, n. 132/6 - SANT'IPPOLITO
  - Fabbricato** : foglio 33 , particella 249 , subalterno 500
  - **Fabbricato** : foglio 33 , particella 1621 , subalterno 504
  - **Fabbricato** : foglio 33 , particella 249 , subalterno 501

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico chiede:

- 1 - la rimozione della classificazione E3 per porzione in addossato a edificio di valore storico testimoniale E3;
- 2 - la modifica del tessuto nel resede di pertinenza da TSL.3 a TL.2.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

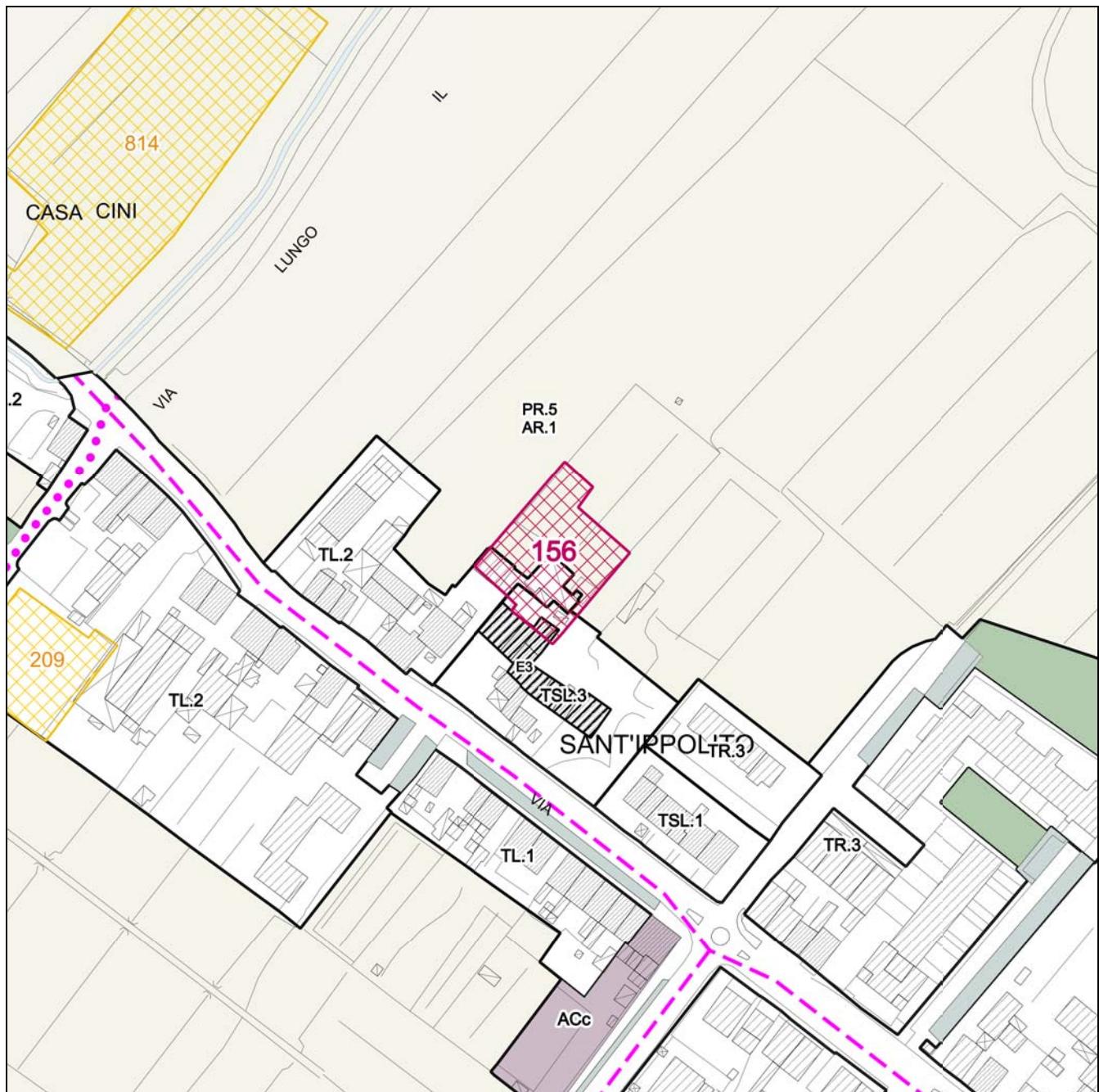
- 1 - l'osservazione accoglibile, poiché si tratta di un volume in addossato ad un edificio classificato come E3, che risulta costruito in epoca più recente;
- 2 - l'osservazione non accoglibile, in quanto il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi.

Nel suo complesso l'osservazione risulta quindi parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 157

**P.G.:** 221724      **del:** 28/11/2018

**Presentata da:** Mehalla Syrja

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Allende  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1743
- Via Allende  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1744
- Via Allende  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1745
- Via Allende  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1746

### **Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno in questione, con riferimenti catastali al foglio 59 e particelle 1743, 1744, 1745, 1746, a cui il Piano Operativo assegna lo standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" di progetto, era già stato oggetto di un contributo del 19/12/2017 PG 219906, non recepito, in cui veniva richiesto di adibire quota parte dell'area a deposito autoveicoli, cedendone la porzione rimanente.

Poiché un'area (ritenuta analoga) dall'altra parte di via Reggiana e sempre adiacente a viale Allende è stata assegnata all'indice "V3 - verde con basso indice di naturalità", viene richiesto che il terreno oggetto dell'osservazione sia classificato almeno come "V2 - verde con medio indice di naturalità" per poterlo destinare a deposito di stoccaggio.

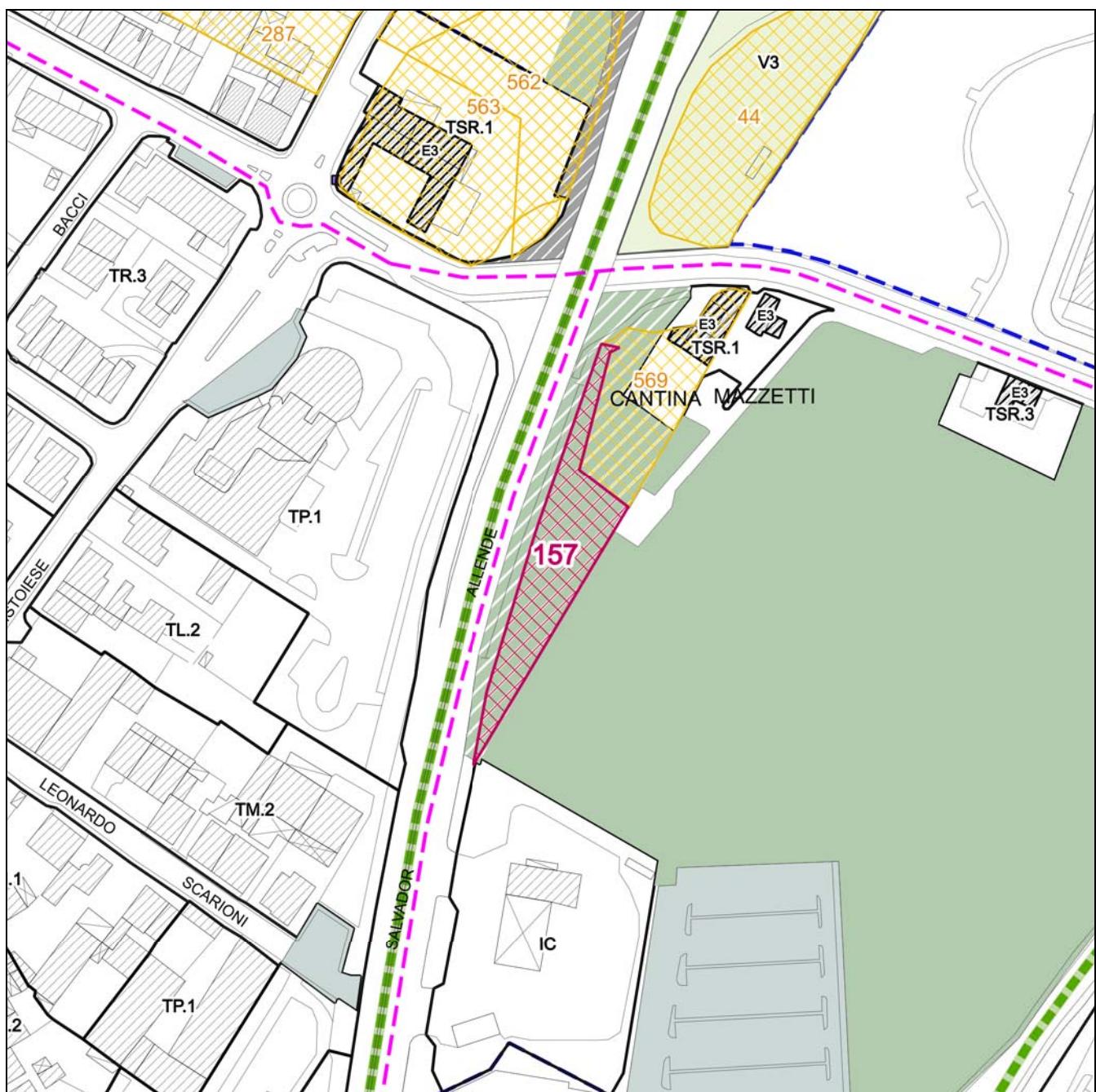
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto il terreno in questione concorre al completamento del parco pubblico esistente e, pertanto, si conferma l'attribuzione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco".

**Accoglitività:** 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:** 158

**P.G.:** 224851      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

### **Individuazione aree:**

- Via Traversa del Crocifisso - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 1065
- Via Traversa del Crocifisso - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 923

### **Descrizione dell'osservazione:**

Nell'osservazione si rappresenta di un terreno che il Piano Operativo assegna in parte al territorio rurale (PR.6, AR.3) in parte nell'urbanizzato in V1.

Il tecnico incaricato richiede che tale terreno sia adibito alla funzione produttiva, in quanto immediatamente confinante con un tessuto TP.2.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

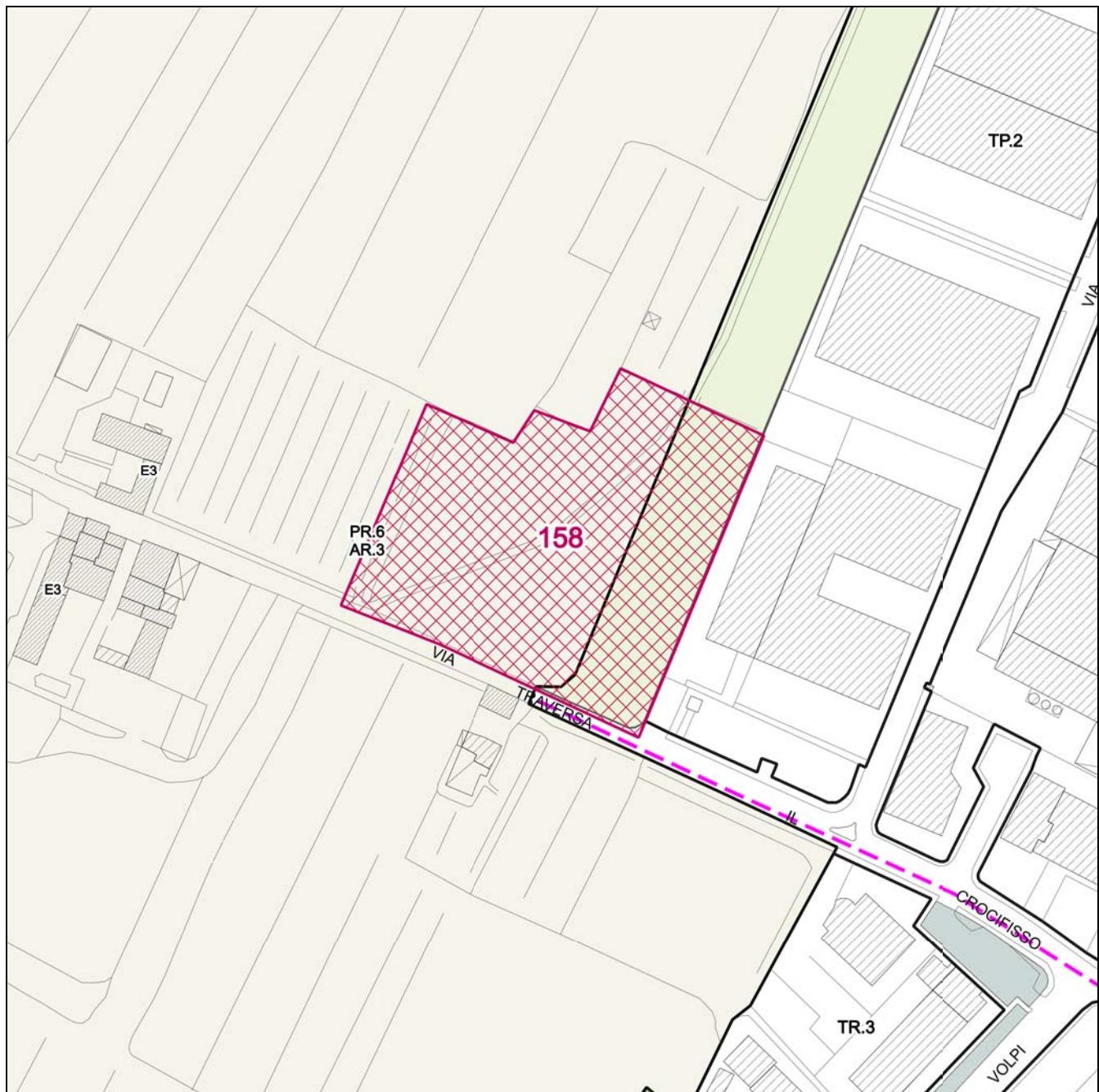
- per la parte riguardante la richiesta di edificazione in territorio rurale l'osservazione si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile;
- per quanto riguarda l'area destinata a V1, questa si pone in stretta continuità con il territorio rurale rafforzando il ruolo di connessione ecologica e di fascia di contenimento rispetto al contesto urbano compromesso da un punto di vista ambientale e di consumo di suolo.

Per tali ragioni si conferma la destinazione a V1 prevista dal Piano e l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 159

**P.G.:** 221982      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Nuti Barbara

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Luigi Braille - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1161
- Via Luigi Braille, n. 56/A - Le Badie  
**Fabbricato** : foglio 84 , particella 1159 , subalterno 1
- Via Luigi Braille, n. 56/A - Le Badie  
**Fabbricato** : foglio 84 , particella 1159 , subalterno 4
- Via Luigi Braille, n. 58 - Le Badie  
**Fabbricato** : foglio 84 , particella 1162

### **Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo ha assegnato al fabbricato ed alla relativa pertinenza il tessuto TSR.1 - tessuto storico residenziale. La proprietà, dichiarando che l'edificio in oggetto è di recente costruzione, realizzato con Concessione Edilizia P.G. 11198 del 27/02/1993 in sostituzione degli annessi storici del fabbricato di matrice rurale ancora esistente, richiede: 1 - che sia attribuito un tessuto più idoneo - TL.2 o TR.1 - oppure, nell'eventuale volontà di mantenerlo in un tessuto storico, TSR.2;

2 - che la nuova assegnazione del tessuto possa consentire gli interventi di addizione volumetrica con chiusura di logge e porticati, di demolizione e ricostruzione anche in diversa collocazione di elementi pertinenziali, di realizzazione di nuovi edifici di pertinenza.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - non accoglibile l'osservazione: il tessuto riconosciuto nel Piano Operativo risulta essere coerente con lo stato dei luoghi, in quanto l'area in oggetto presenta le caratteristiche distintive del tessuto "TSR.1 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale" e su di essa insistono edifici storici/storicizzati; si fa presente 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;

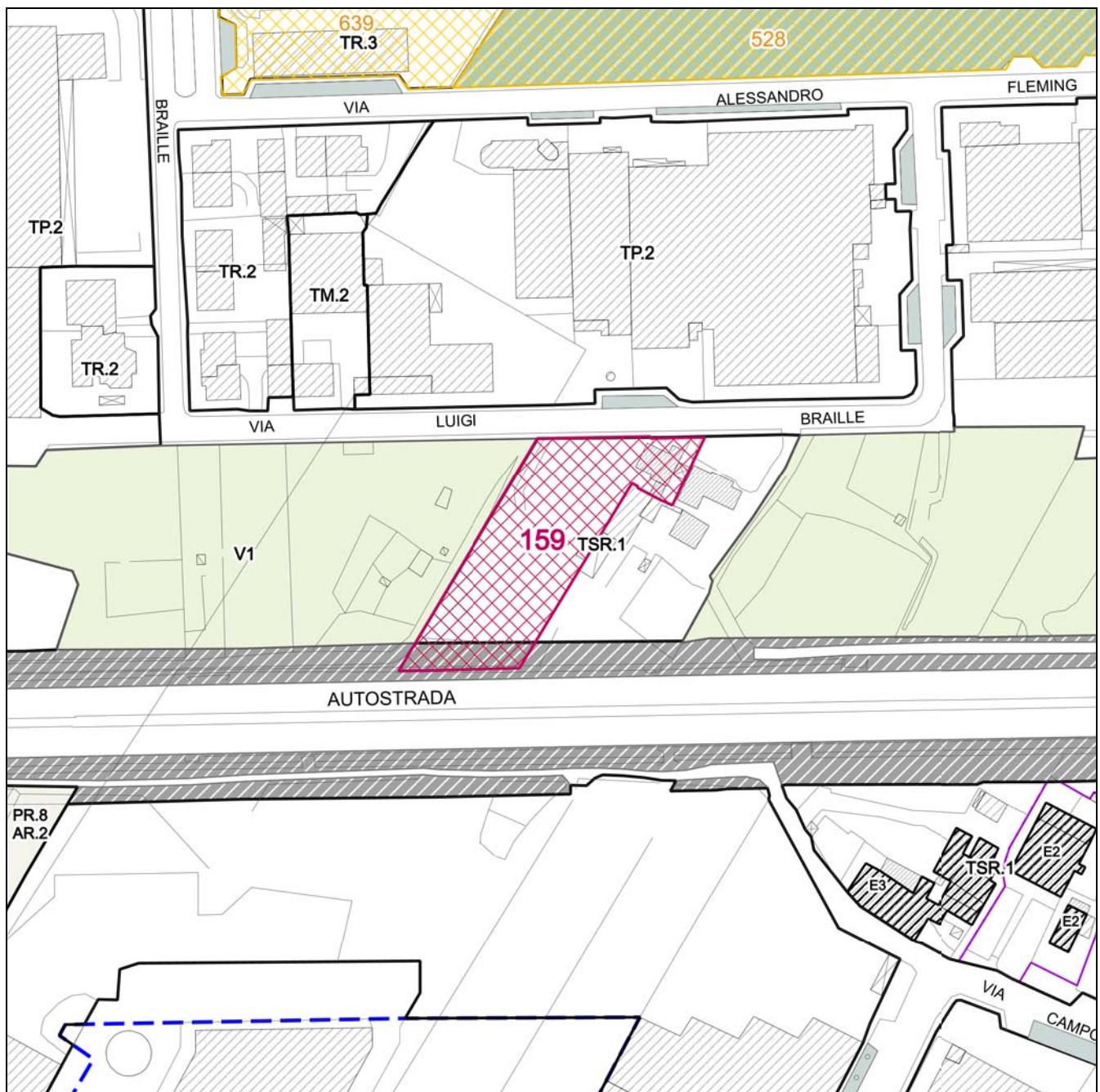
2 - accoglibile l'osservazione: nei tessuti indicati dall'osservante gli interventi di AV.2 e IP.2 sono già consentiti e si ritiene altresì di introdurre l'intervento IP.3, pertanto verrà modificato l'art. 69 comma 2.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 160

**P.G.:** 221989      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Scarlini Francesco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società CHIAREDIL S.R.L.

**Individuazione aree:**

- Via Torino, n. 11 - Soccorso  
**Fabbricato :** foglio 75 , particella 859 , subalterno 11
- Via Torino, n. 11 - Soccorso  
**Fabbricato :** foglio 75 , particella 859 , subalterno 12
- Via Torino, n. 5 - Soccorso  
**Fabbricato :** foglio 75 , particella 859 , subalterno 4
- Via Torino, n. 7 - Soccorso  
**Fabbricato :** foglio 75 , particella 859 , subalterno 9
- Via Torino, n. 9 - Soccorso  
**Fabbricato :** foglio 75 , particella 859 , subalterno 10

**Descrizione dell'osservazione:**

Il fabbricato in oggetto, di proprietà della CHIAREDIL S.R.L., è stato locato all'azienda USL Toscana Centro dagli anni Ottanta fino al febbraio 2017 e risulta attualmente privo di locatario. Di conseguenza, la proprietà chiede che questo passi dallo standard esistente "ACa - servizi sociali e assistenziali" al tessuto TR.3, come il resto dell'edificato limitrofo. All'osservazione sono indicate la relazione generale del geometra Enrico Burberi (che riporta tra gli immobili di proprietà della CHIAREDIL S.R.L. anche il fabbricato pertinenziale al foglio 75 particella 956) ed il verbale di riconsegna dei locali sottoscritto dalla proprietà e dall'Azienda USL Toscana Centro.

**Controdeduzione tecnica:**

In assenza di elementi che possano definire tali edifici quali standard, si ritiene opportuno rimuovere la classificazione attribuita dal Piano Operativo, inserendo gli edifici in oggetto nel tessuto "TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive" adiacente.

L'osservazione, pertanto, risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 161

**P.G.:** 222003      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Marchettini Gabriele

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via San Martino per Galceti, n. 149 - Galceti
- Fabbricato :** foglio 22 , particella 51

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che venga tolta la previsione di PdR\_301, come già chiesto nel contributo presentato al prot. 183955/17, in quanto l'intervento previsto nel Piano di Recupero era stato richiesto dalla società venditrice e non dall'attuale proprietà. In atto notarile registrato viene indicata la volontà dell'attuale proprietà di non dare seguito alla previsione. Chiede pertanto che venga stralciata la previsione di PdR e che l'immobile sia inserito in grado di tutela E2 come l'edificio confinante per attuare interventi esclusivamente di Restauro e Risanamento Conservativo.

**Controdeduzione tecnica:**

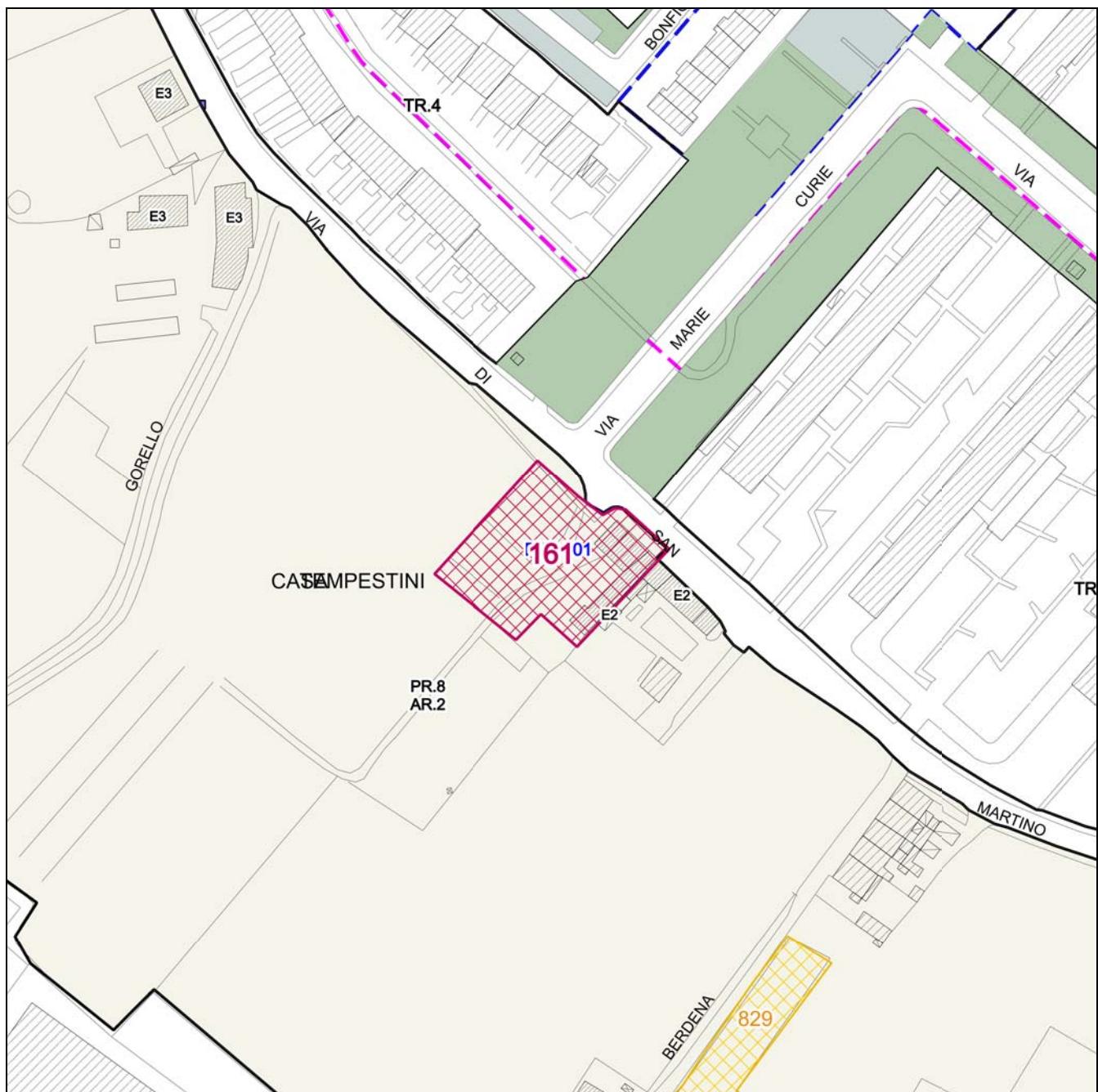
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche.

L'immobile è di antica datazione già rappresentato sia nel Plantario del 1584 che nelle successive cartografie storiche; La richiesta degli attuali titolari è motivata dall'intento di voler effettuare interventi esclusivamente conservativi sull'immobile, proponendo il 2° grado di tutela E2 e per tali motivi viene richiesto lo stralcio della previsione del PdR (attualmente convenzionato). La proposta dell'osservante è da considerarsi migliorativa rispetto al fine della tutela dell'immobile, pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile, classificando l'edificio E2 con area di tutela C2.

**Accoglitività:** 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:** 162

**P.G.:** 222008      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Guarasci Fortunato

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Dino Campana, n. 7-9-11-13
  - Fabbricato** : foglio 16 , particella 382 , subalterno 500
  - **Fabbricato** : foglio 16 , particella 382 , subalterno 2
  - **Fabbricato** : foglio 16 , particella 382 , subalterno 501

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un complesso industriale composto da una schiera di tre capannoni ad un piano con copertura a capanna ed un quarto dotato di palazzina frontale ospitante un appartamento al primo piano - situato in via Dino Campana, in località Santa Lucia - attualmente inserito nel tessuto TP.3. L'edificio non presenta piazzali ed è situato nella parte a nord della gora in un sistema di edilizia residenziale.

Secondo l'osservante, i fabbricati risultano difficilmente adeguabili alle esigenze attuali e necessiterebbero di investimenti ingenti per adeguarli normativamente. Attualmente gli edifici risultano liberi da persone e cose e quindi si rileva che il mantenimento della posizione attuale del fabbricato mal si concilia con la previsione di esproprio a verde pubblico retrostante che necessiterebbe di una fascia di spazio maggiore lungo la gora per creare l'accesso pubblico da via Campana.

Si faccia anche riferimento all'osservazione all'esproprio presentata in data 05/11/2018 prot. 2018/0205232.

Per tutto ciò premesso l'osservante chiede che sia attribuito il tessuto TP.1 al fine di poter anche attuare interventi fino alla sostituzione edilizia per riqualificare il settore da via Bologna alla gora.

### **Controdeduzione tecnica:**

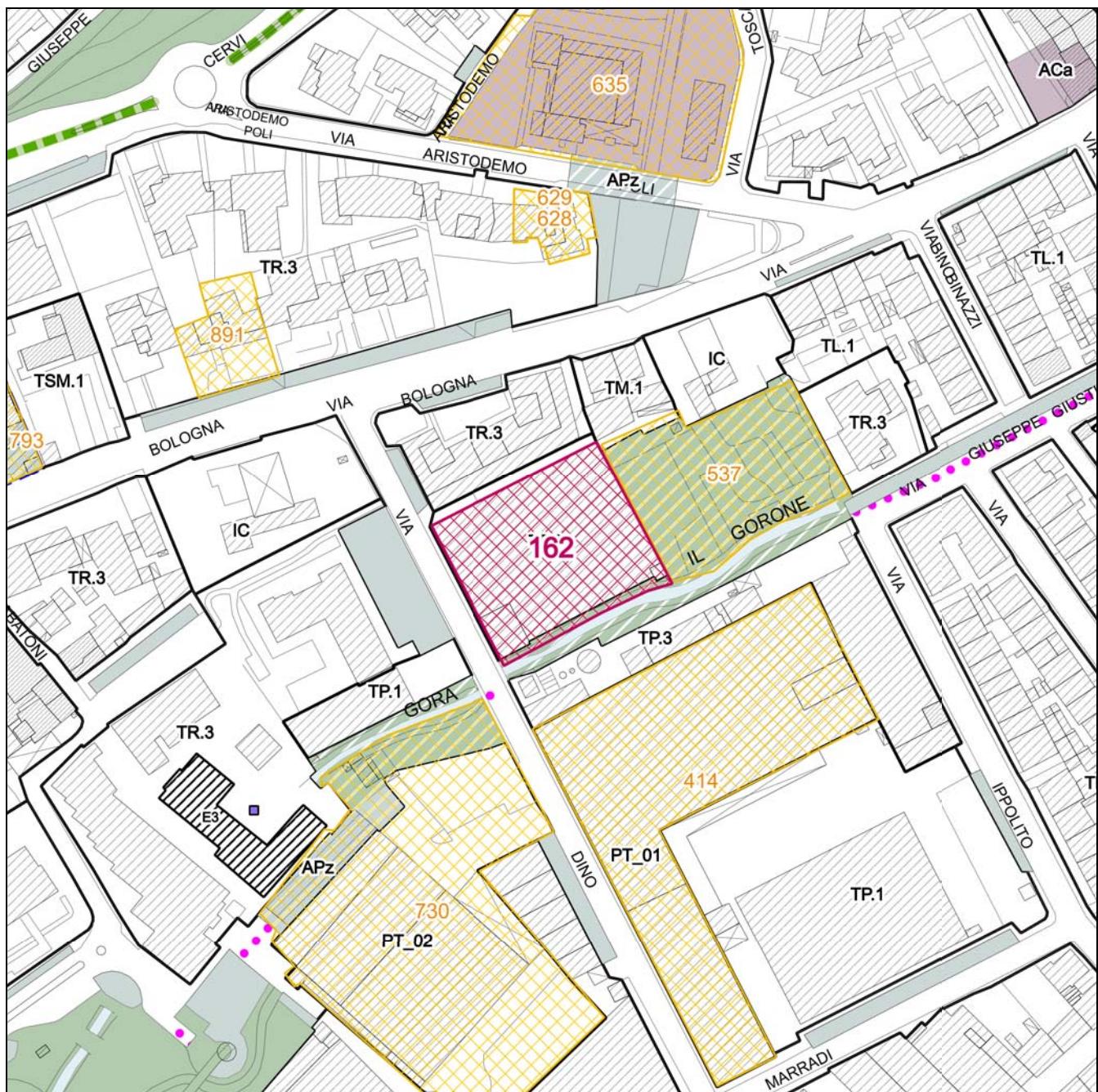
Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi. L'area in oggetto infatti presenta le caratteristiche del tessuto "TP.3 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale seriale", con fabbricati aventi la tipica copertura a capanna e una disposizione seriale, lungo il medesimo asse, per il quale non sono previsti gli interventi richiesti, come da art. 78 delle NTA.

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:** 163

**P.G.:** 222011      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Ciampolini Franco

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Consorzio Macrolotto Industriale n° 2

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede di eliminare le incongruenze relative al Piano di Lottizzazione del Macrolotto Industriale n°2. Si ritiene infatti, anche alla luce della Convenzione sottoscritta il 07/07/2017, che per il PdL Macrolotto 2 debbano valere esclusivamente le tavole già approvate con la delibera del Consiglio Comunale, le cui previsioni devono pertanto essere esattamente recepite e riprodotte nelle tavole del Piano Operativo.

### **Controdeduzione tecnica:**

Premesso che l'art.159 delle NTA del Piano Operativo prevede che siano riportati graficamente i Piani Attuativi approvati in forza del Regolamento Urbanistico vigente e che ne siano fatte salve le previsioni in essi contenuti, è evidente che le regole di attuazione del PdL Macrolotto 2 (che vede le sue origini con una prima approvazione da parte del Consiglio Comunale nel 1990 con atto n. 351, successivamente variato con DCC n.85 del 29/04/1999, che ha acquisito ulteriore validità con l'approvazione della variante ex art.112 del 29/06/2017 e la stipula di una nuova convenzione in data 07/07/2017) siano efficaci e prevalenti sulla graficizzazione riportata sulle tavole di Piano, in particolar modo riguardo alla perimetrazione del Piano, all'edificazione e la composizione dei lotti privati.

Tuttavia, si prende atto che tale dilatazione nel tempo, invero unica, nell'attuazione del Piano di Lottizzazione ha fatto sì che le prime aree destinate a standard risultino cedute nel lontano giugno 2008, aree che in parte hanno già visto realizzate alcune opere pubbliche da parte del Comune, come le scuole di Paperino e, a breve, il nuovo impianto sportivo di cui alla DGC n.466 del 18/12/2018.

Poiché le esigenze pubbliche di sfruttamento delle aree cedute possono variare in ragione di mutate circostanze di fatto o innovazioni nelle previsioni di Piano relative anche alle aree contermini, si ritiene opportuno l'inserimento di una espressa norma ad integrazione dell'art. 159 che, nel rispetto del perseguimento del pubblico interesse e quindi per il soddisfacimento di esigenze di carattere generale, renda possibile con le procedure di Legge una limitata flessibilità nell'utilizzo dell'area acquisita al patrimonio pubblico, consentendo anche la destinazione del terreno acquisito ad usi pubblici diversi da quelli originariamente indicati nel Piano Attuativo comunque denominato, fermo restando il necessario rispetto degli standard minimi di zona.

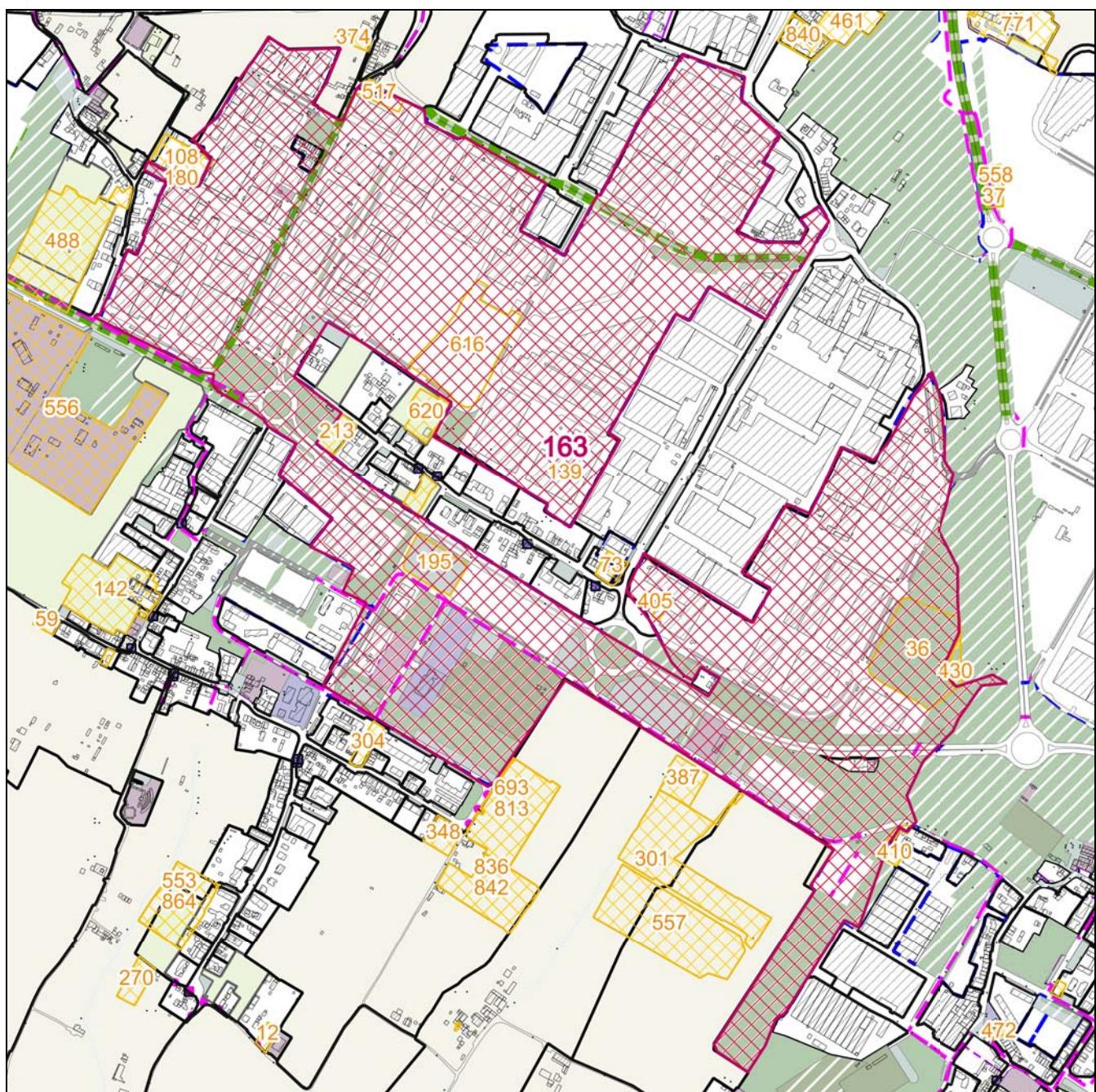
Fatte proprie le premesse sopra evidenziate, si ritiene quindi di procedere alla correzione della cartografia interessata dal Piano di Lottizzazione Macrolotto 2, riallineando le stesse ai contenuti delle tavole di Piano approvate con DCC n.58/2017, in particolare con riferimento alla corretta perimetrazione ed alla individuazione degli standard pubblici oltre che delle aree soggette all'edificabilità privata.

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 164

**P.G.:** 222016      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Falorni Giuseppina

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Verzoni - lolo
- Terreno :** foglio 71 , particella 1139

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che l'area in oggetto venga tolta dalla disciplina del V1 in quanto si configura idonea ad un completamento edilizio, essendo direttamente accessibile dalla viabilità pubblica e presentando un fronte libero di circa 20 metri lineari. L'area risulta circondata su quasi tutti i lati da edifici a carattere residenziale e artigianale. Si chiede che venga attribuita una destinazione più equa e adeguata alle intenzioni, più volte espresse, di rendere edificabile l'area in oggetto.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni:

- si ritiene la richiesta accoglibile e l'area in oggetto sarà inserita nel tessuto "TL.1 Tessuto Lineare continuo non penetrabile" che risulta coerente con lo stato dei luoghi;
- rilevando condivisibile e corrispondente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto TL.1 , 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 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%.

L'osservazione è pertanto complessivamente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 165

**P.G.:** 222020      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Sguanci Alberto

**In qualità di:** Presidente del Consiglio di Amministrazione della ARTEX 2 S.r.l.

**Individuazione aree:**

- VIA DEI CONFINI
- Terreno : foglio 95 , particella 145

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede di togliere la destinazione V1 prevedendo una nuova AT a destinazione industriale/artigianale, Sf 520 mq, Rc 50%, H max 7 ml.

L'area si trova tra la lottizzazione del Macrolotto 2 e quella industriale di Capalle pertanto non si condivide l'identificazione come "Spazio aperto con alto indice di naturalità", mentre sembra omogenea per caratteristiche alle lottizzazioni industriali vicine, inoltre si ritiene possa essere valorizzata con l'assegnazione di una destinazione analoga all'area e al contesto.

E' stato presentato anche un contributo al Piano per chiedere la nuova edificazione e per chiedere che la variante al PS prevedesse un aumento della SUL per i Macrolotti; contestualmente si chiedeva anche che l'eventuale accoglimento non comportasse dotazioni di standard pubblico per le limitate dimensioni del lotto e per il fatto che la lottizzazione del Macrolotto 2 ha ampiamente trovato standard qualificati.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio ritiene che la richiesta di un inserimento di nuova edificazione industriale/artigianale 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 con il mantenimento di spazi aperti. La realizzazione di ulteriori volumetrie nell'area proposta con l'osservazione saturerebbe eccessivamente la zona, che il Piano ha invece inteso mantenere priva di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico. Si ritiene pertanto opportuno confermare le destinazioni previste dal Piano.

**Accoglitività:** 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:** 166

**P.G.:** 222029      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Settesoldi Riccardo

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Ente Coordinamento Cittadini per Viaccia

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 153 PG 2251643 del 28/11/2018 alla quale si rimanda integralmente per la sintesi.

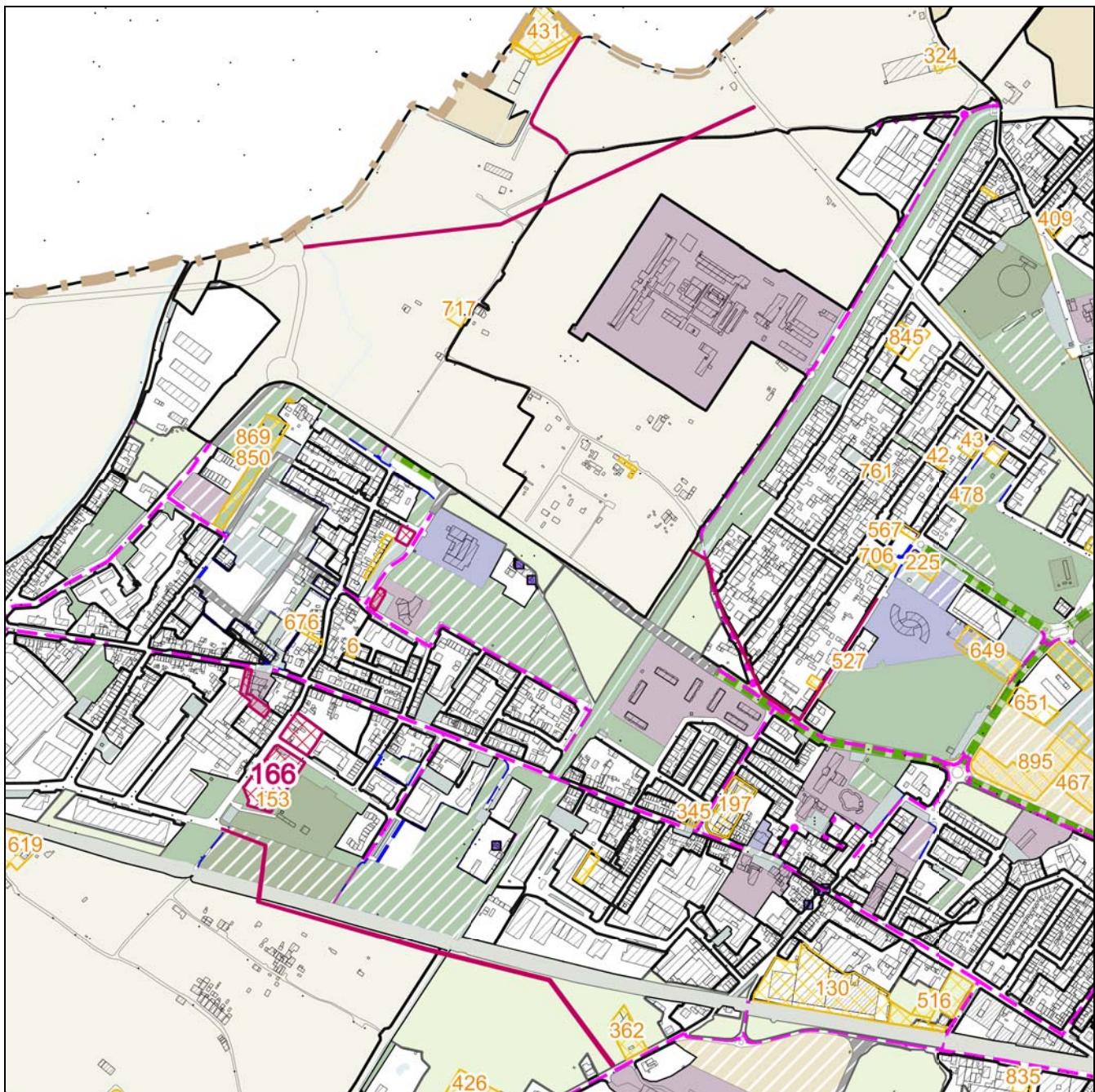
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 153 PG 2251643 del 28/11/2018 alla quale si rimanda integralmente per la controdeduzione tecnica.

**Accoglitività:** 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:** 167

**P.G.:** 222045      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Armenti Giuseppe

**In qualità di:** Legale rappresentante della società F.G.F. srl

**Individuazione aree:**

- via Cava angolo via del Molinuzzo - San Giusto
- Terreno :** foglio 81 , particella 1313

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante ritiene che il lotto indicato al foglio 81 particella 1313 non faccia parte del tessuto produttivo TP.2, come individuato nel Piano Operativo, poichè non funzionalmente legato ai fabbricati produttivi, ma in realtà si configuri come un lotto di completamento sulla via Cava in continuità con l'edificato residenziale presente. Si chiede l'utilizzo del lotto coerentemente con il fronte stradale di cui fa parte, con la possibilità di realizzare parcheggi pubblici fuori carreggiata, di cui l'area è carente.

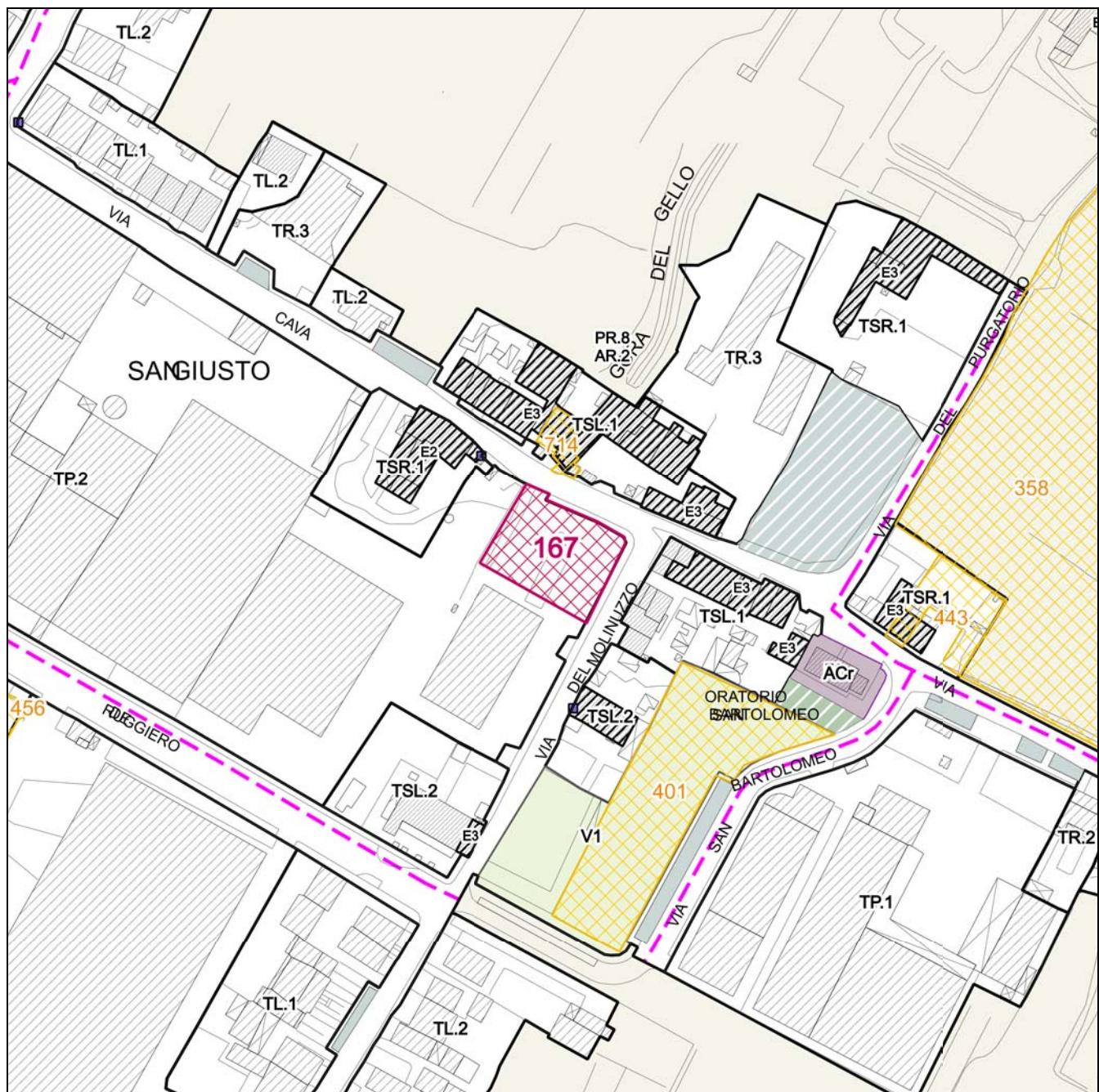
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che lo spazio individuato, pur non funzionalmente collegato all'edificio industriale, non può essere inserito nel tessuto storico residenziale circostante; pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 168

**P.G.:** 222056      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Razzai Carlo Michele

Razzai Alberto Lorenzo

Corsi Paolo Michele

Corsi Mila Giulia Teresa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via di Reggiana - San Giusto  
**Terreno :** foglio 60 , particella 496
- **Terreno :** foglio 60 , particella 497
- **Terreno :** foglio 60 , particella 498

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti premettono di essere proprietari dei terreni identificati per una superficie complessiva di 3370 mq assoggettati nel P.O. a vincolo espropriativo per realizzazione di verde pubblico. Richiamano inoltre il contributo presentato in data 27/02/2018 al P.G. n.38585 e constatano l'adiacenza al tessuto TR.2 e la prevalenza del fronte residenziale su strada. Gli osservanti pertanto richiedono, in cambio della cessione gratuita di circa 2100 mq di terreno, comprendente la fascia lungo la viabilità di accesso al polo scolastico, che venga considerato un lotto edificabile avente una superficie fondiaria di circa 1300 mq con capacità edificatoria proveniente dal calcolo perequativo.

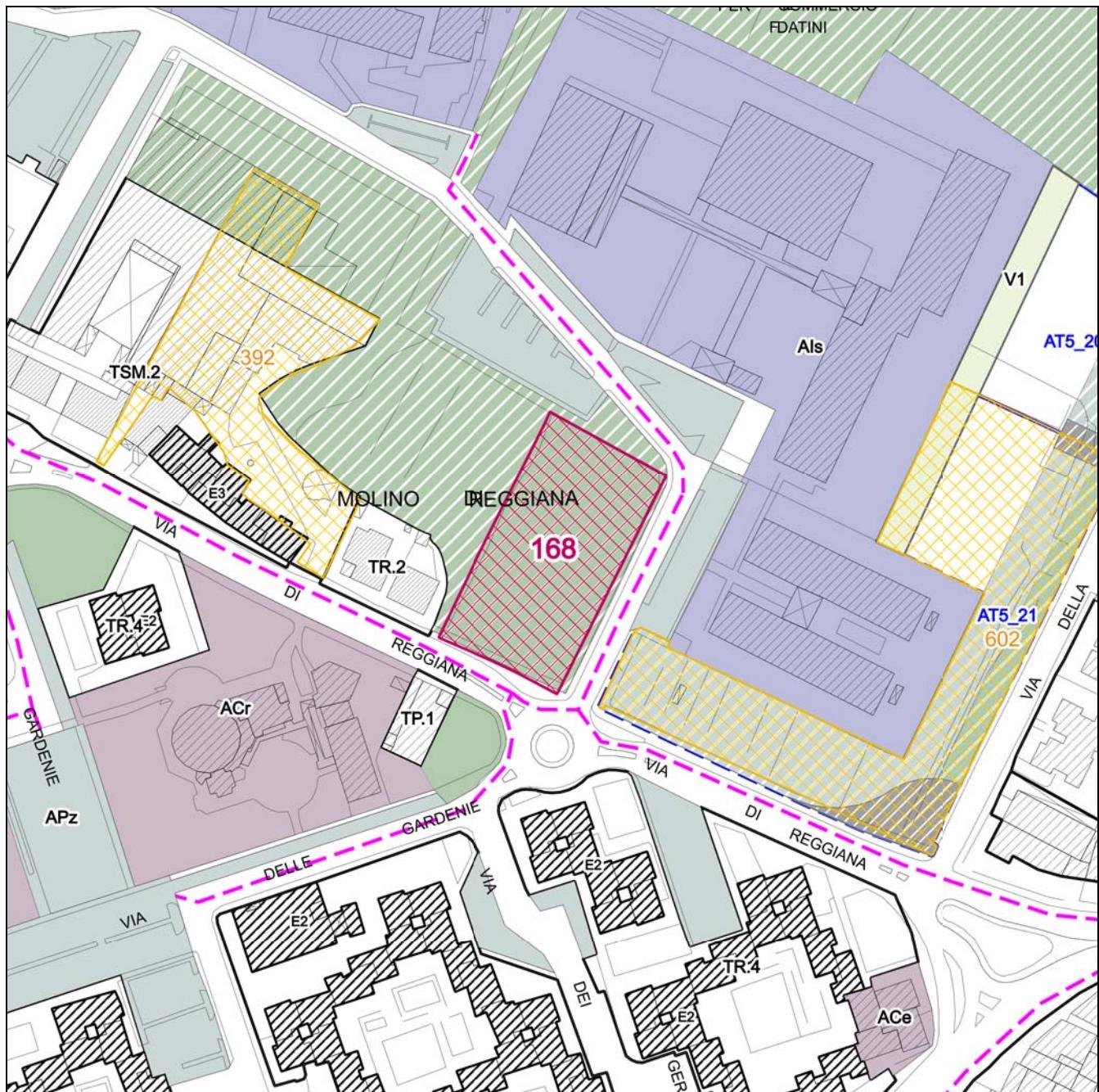
**Controdeduzione tecnica:**

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 della zona di Reggiana.

**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:** 169

**P.G.:** 222068      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Baldi Francesco

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

### **Individuazione aree:**

- via Protche / viale Galilei
- Fabbricato** : foglio 37 , particella 68
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 366
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 93 , subalterno 9
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 93 , subalterno 10
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 93 , subalterno 11
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 93 , subalterno 12
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 93 , subalterno 13
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 96 , subalterno 1

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT4a\_01 Recupero complesso viale Galilei – via Protche e nello specifico la UMI 1, per la quale viene chiesta la modifica dell'altezza massima consentita, passando da 13,50 m a 16 m, e la modifica alle percentuali delle destinazioni d'uso ammesse, passando dal 25% di Residenza, 40% di Commercio e 40% di Direzionale e servizi al 30% di Residenza, 60% di Commercio al dettaglio e 20% di Direzionale e servizi.

Viene richiesto inoltre che l'attuazione in UMI possa essere effettuata con intervento diretto vista la frammentazione delle proprietà, accelerando così le tempistiche di riqualificazione. A tal proposito si indica la possibilità di suddividere ulteriormente la UMI 2, non interessata dalla presente osservazione, in due porzioni, senza dare atto delle proprietà interessate.

### **Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si rileva quanto segue.

1 - Rriguardo alla richiesta di modifica dell'altezza massima in considerazione dei fabbricati presenti al contorno, l'osservazione si ritiene accoglibile, passando da 13,5 a 16 m di altezza massima in riferimento ai soli fronti sud e ovest.

2 - Rispetto alla modifica delle percentuali massime ammissibili per la UMI 1, l'osservazione si ritiene accoglibile, con la modifica di tali percentuali in 30% di Residenza, 60% di Commerciale al dettaglio e 20% di Direzionale e servizi, mantenendo inalterate le dotazioni pubbliche minime richieste e gli altri parametri progettuali.

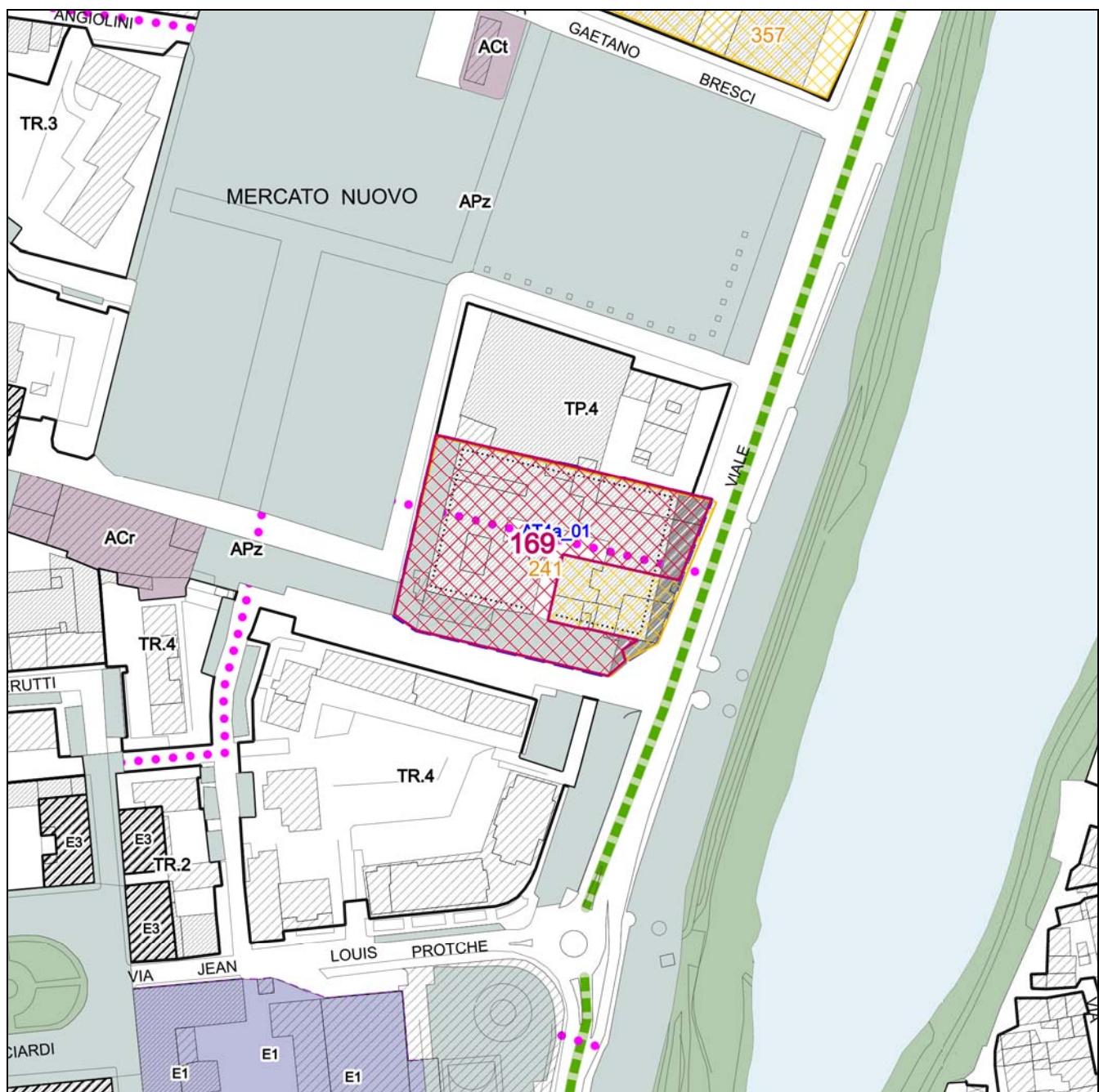
3 - In riferimento alla possibilità di dare attuazione alla trasformazione con intervento diretto anziché con Piano Attuativo, l'osservazione si ritiene non accoglibile, in similitudine con altri interventi analoghi nei quali sono richieste aree pubbliche e suddivisione in UMI.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 170

**P.G.:** 222072      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

### **Individuazione aree:**

- via Renzo Degli Innocenti angolo via Elio Servadio - Galciana  
**Terreno :** foglio 41 , particella 1458
- **Terreno :** foglio 41 , particella 1459
- **Terreno :** foglio 41 , particella 1460
- **Terreno :** foglio 41 , particella 1461

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un terreno libero da edificazione di circa 580 mq in località Galciana, inserito nel P.O. nel tessuto TM.1 e confinante a nord con tessuto TP.2 e posto ad angolo della viabilità. L'osservante chiede che al terreno, già inserito nel R.U., per una porzione, in ri R5, venga assegnata una capacità edificatoria di tipo residenziale classificandolo come lotto interstiziale, non essendo congruo il tessuto di appartenenza in quanto già circondato da edilizia residenziale e già dotato di tutte le urbanizzazioni necessarie.

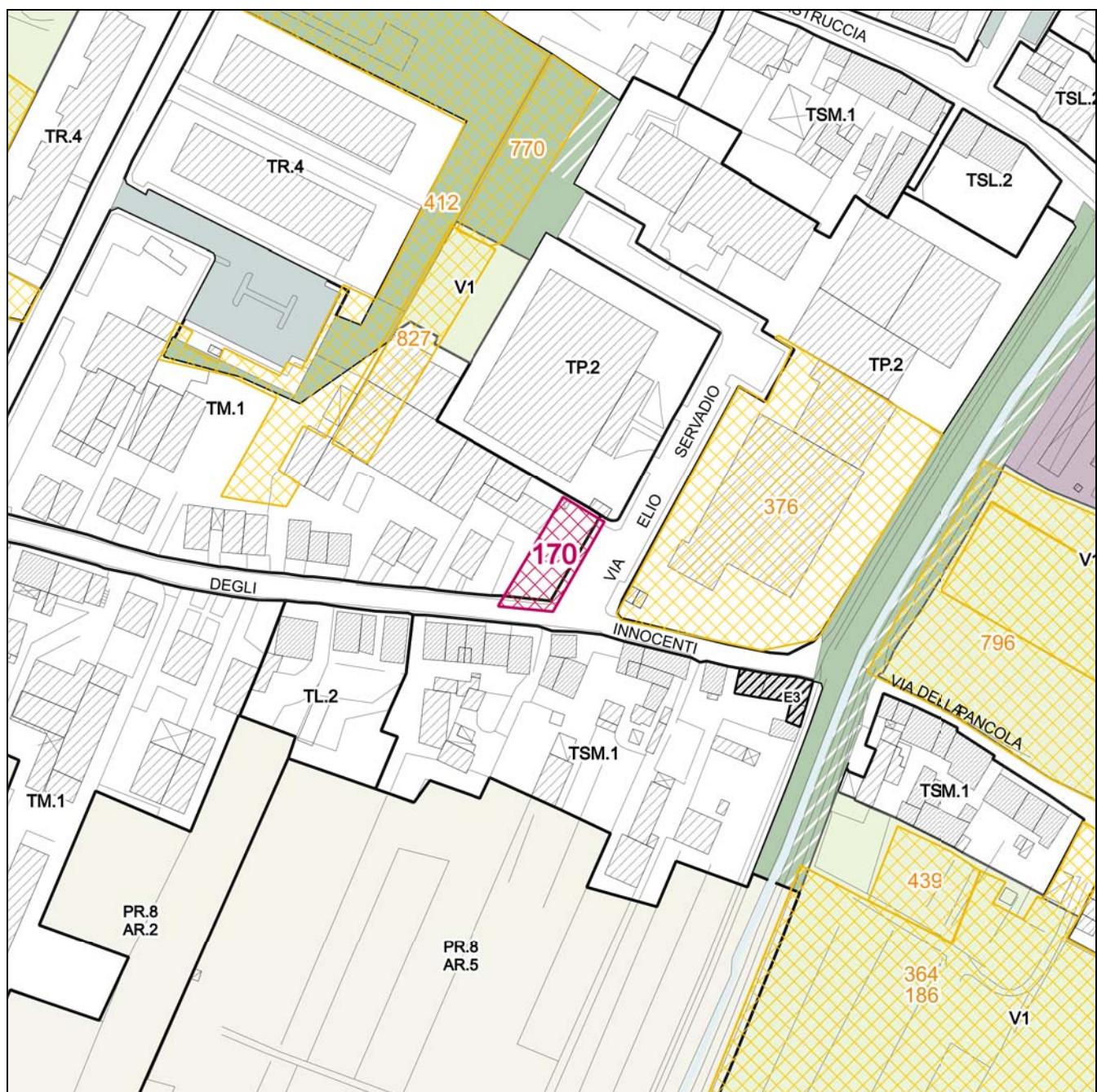
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene il riconoscimento del tessuto "TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione" del Piano Operativo coerente con lo stato dei luoghi. 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 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 pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 171

**P.G.:** 222075      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Perugi Stefano

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

### **Individuazione aree:**

- via Primo Maggio, n. 37/2
- Fabbricato** : foglio 76 , particella 1709 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 1850
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 1857

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un fabbricato, con relative pertinenze, posto in via Primo Maggio e inserito nel tessuto TR.4. L'osservante chiede che tale immobile, realizzato in forza di permesso a costruire del 2007, venga stralciato dalla perimetrazione del tessuto TR.4 in quanto incongruo con tale tessuto e che gli venga assegnato il più consono tessuto TR.2 dove sono consentiti ampliamenti AV.2 come la chiusura di loggia tergale o la realizzazione di un manufatto nel resede.

### **Controdeduzione tecnica:**

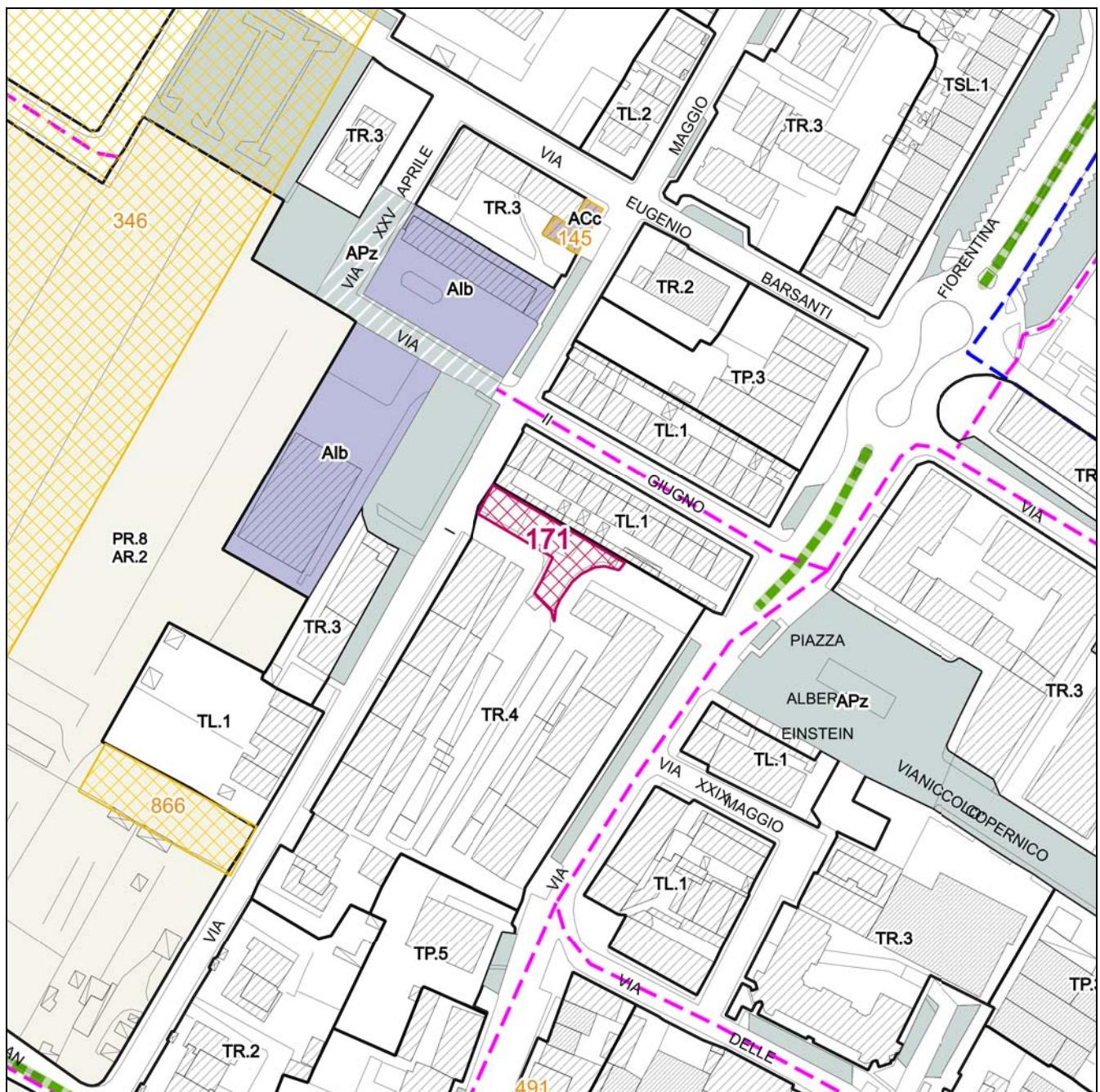
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante non è coerente con lo stato dei luoghi. Tuttavia, si riconosce un'incoerenza anche nel tessuto attribuito dal Piano Operativo e si ritiene di dover inserire l'immobile in oggetto nel vicino tessuto "TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile".

Pertanto - anche se non sarà assegnato il tessuto richiesto - l'osservazione risulta accoglibile, in quanto nel tessuto TL.1 sono comunque consentiti gli interventi AV.2 richiesti.

**Accoglitività:** 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:** 172

**P.G.:** 224872      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

- via Bonazia - Grignano
- Terreno :** foglio 76 , particella 1824

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione protocollata due volte anche con protocollo PG 222081 in data 29/11/2018 ed integrata con la presente, ha per oggetto un terreno di circa 2293 mq posto in area agricola PR.8-AR.2 nel quale l'osservante chiede che tale area in ambito rurale si configuri come area per edificazione residenziale di modeste dimensioni a completamento dell'abitato presente.

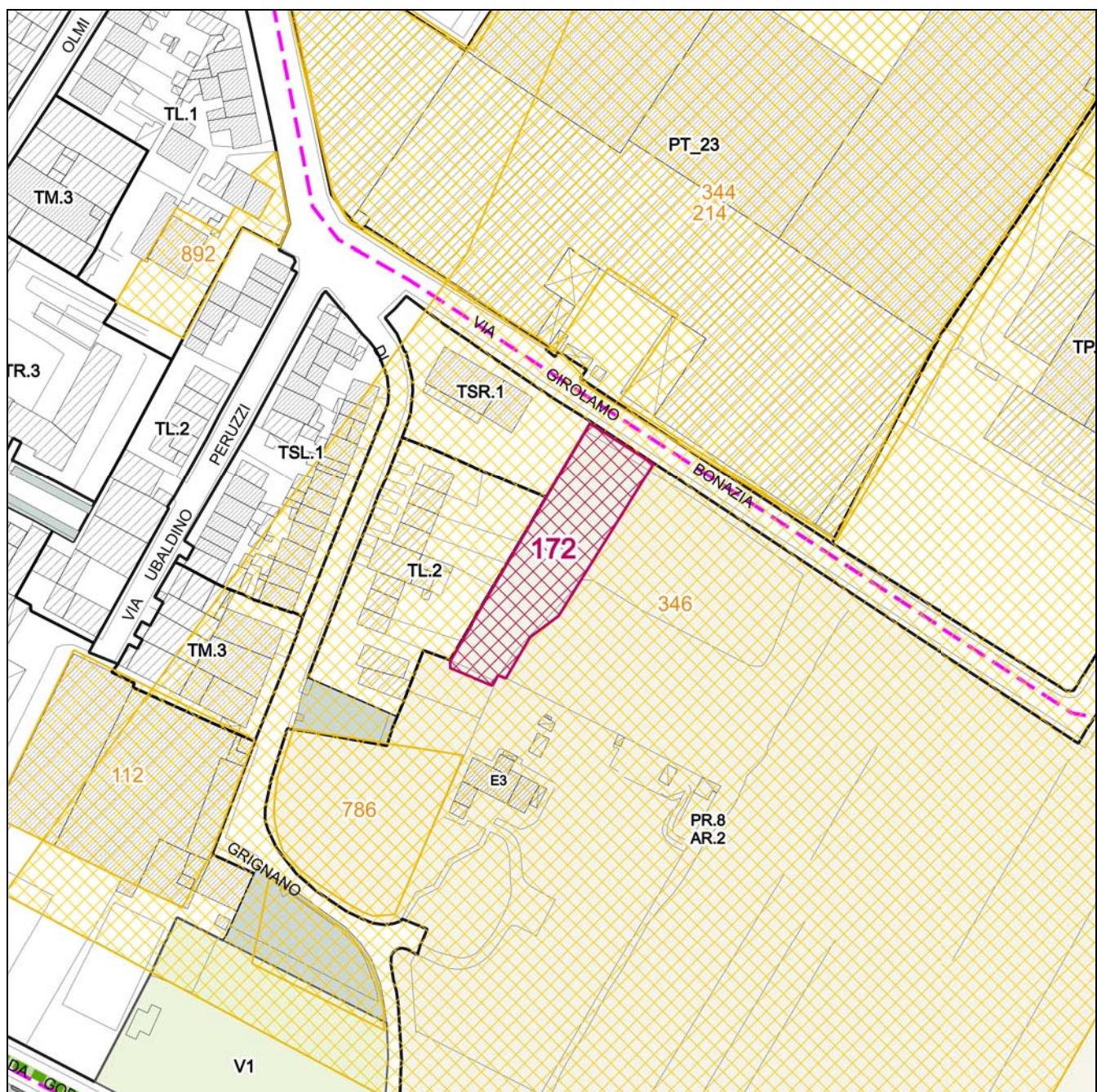
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile. L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 173

**P.G.:** 222083      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

**Individuazione aree:**

- via Bernardo Segni, n. 12/A - La Pietà  
**Fabbricato :** foglio 53 , particella 62 , subalterno 2
- via Bernardo Segni, n. 14 - La Pietà  
**Fabbricato :** foglio 53 , particella 62 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'immobile classificato nel tessuto TSL.1 quale edificato storizzato ante '54.  
L'osservante chiede che venga modificata l'attribuzione di tessuto all'edificio in oggetto classificandolo in un tessuto contemporaneo del tipo TR.2 visto che nel tempo ha subito modifiche all'impianto che ne hanno rinnovato l'aspetto.

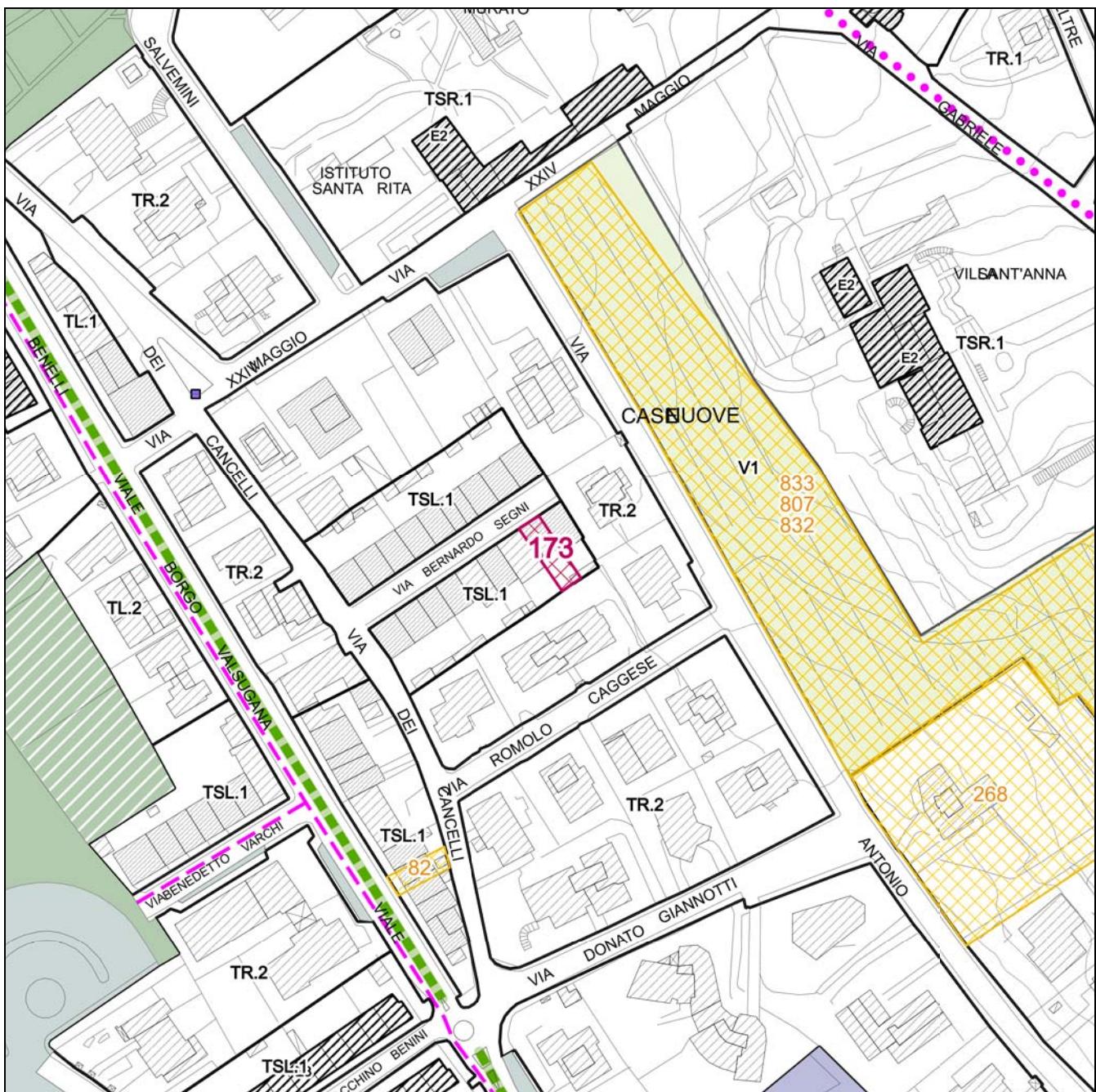
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, l'osservazione si ritiene non accoglibile, in quanto il tessuto individuato dal Piano Operativo risulta essere coerente con lo stato dei luoghi. L'area in oggetto infatti presenta le caratteristiche distintive del tessuto "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile" 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.

**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:** 174

**P.G.:** 224843      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

- via Bisori - Castellina
- Terreno :** foglio 38 , particella 1448

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione protocollata anche con protocollo PG 222092 in data 29/11/2018 e sostituita con la presente su esplicita richiesta dell'osservante, ha per oggetto un terreno di circa 1090 mq posto in area agricola PR.4-AR.8 nel quale l'osservante chiede che tale area in ambito rurale si configuri come area per edificazione residenziale uniformemente all'edificazione presente.

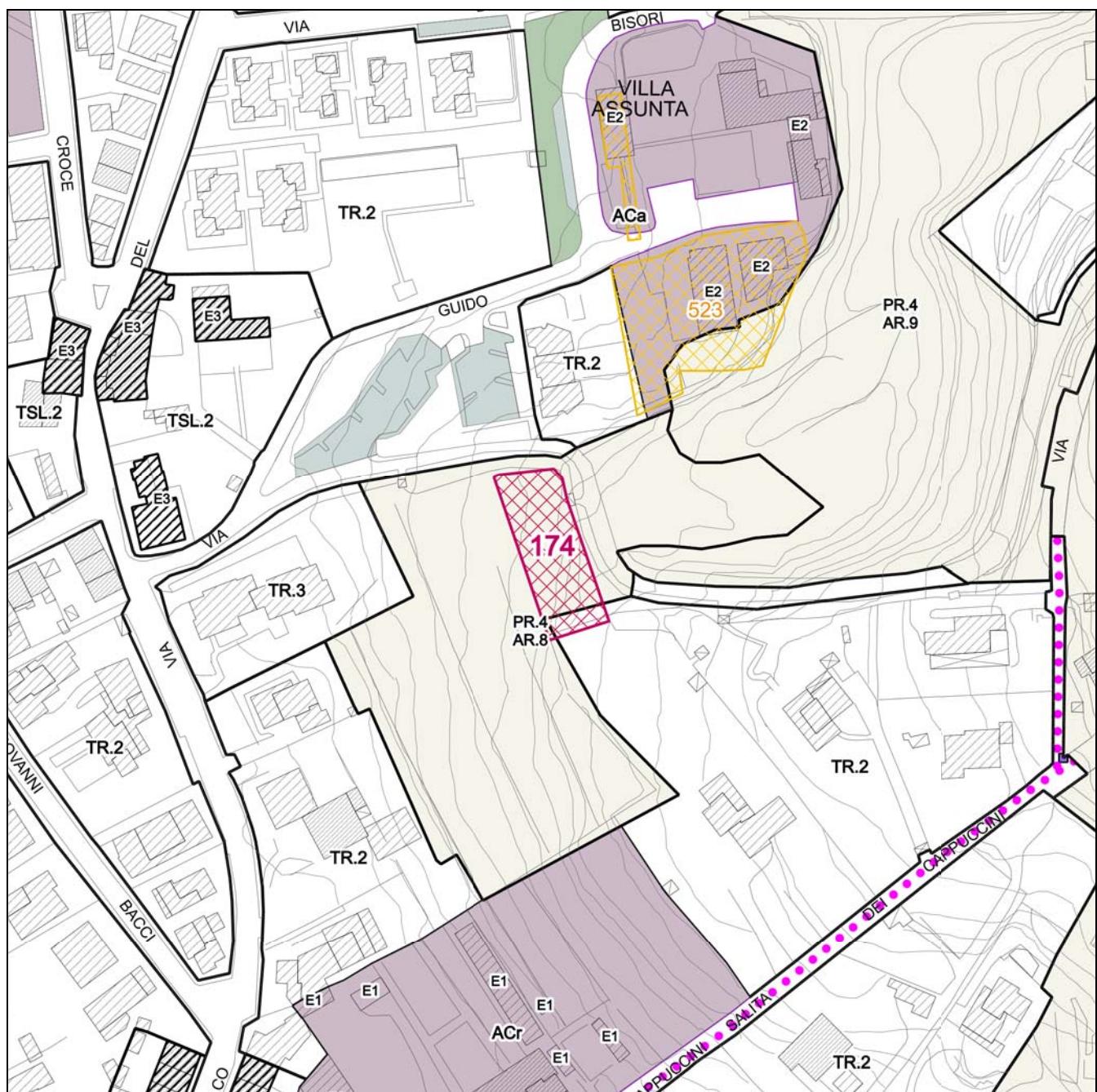
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile. L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 175

**P.G.:** 222117      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** De Luca Moreno

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

**Individuazione aree:**

- via Giolica di Sopra - Giolica
- Terreno** : foglio 39 , particella 132
- **Terreno** : foglio 39 , particella 135

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un terreno agricolo in parte ad oliveta posta in prossimità di via Giolica di Sopra ricadente al di fuori del territorio urbanizzato e ricadente in PR.4 - AR.8. Viene richiesta la possibilità di rendere edificabile la parte bassa del lotto per realizzare un edificio residenziale con tipologia bifamiliare lasciando la parte retrostante ad oliveta.

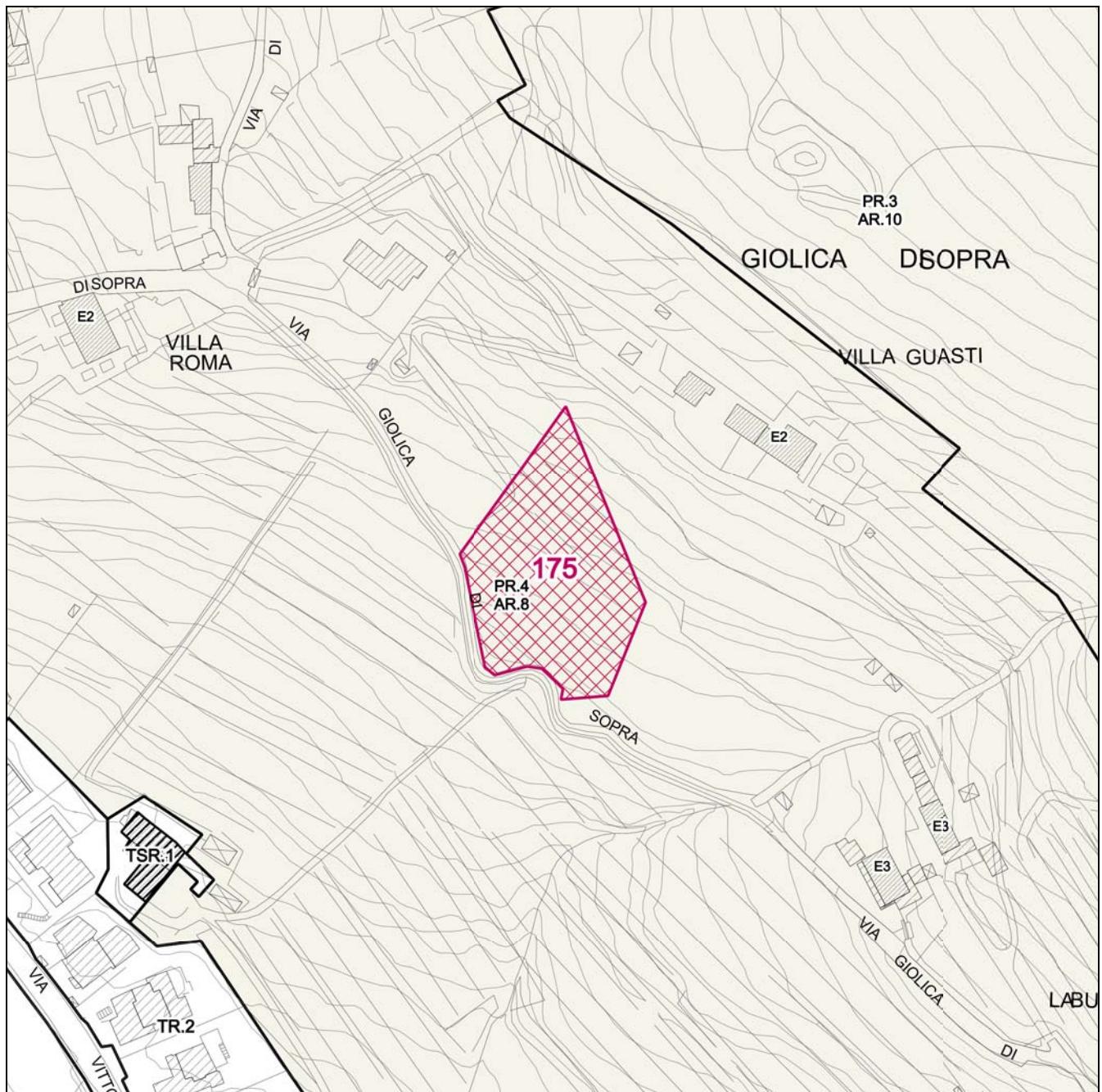
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile. L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 176

**P.G.:** 222120      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Morena Michelino

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Sant'Anna di Stazzema - Maliseti
- Terreno : foglio 31 , particella 2004

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno individuato, posto in località Maliseti, era stato oggetto di richiesta di Parere Preventivo in data 14/03/2016, finalizzato alla realizzazione di un piccolo fabbricato ad uso di civile abitazione (mc. 453.54 su un lotto di mq.302.36 secondo quanto consentito dalla destinazione ri-R4 del RU Secchi allora vigente) ed aveva avuto parere positivo alla CETU in data 29/06/2016.

Poichè il Piano Operativo attribuisce al terreno in oggetto la destinazione V1, il proprietario richiede il cambiamento di tale destinazione in modo da poter permettere la realizzazione del fabbricato oggetto del Parere sopradetto, facendo notare che l'"alta naturalità" richiesta dal Piano con la destinazione V1 potrebbe comunque essere raggiunta dal momento che il fabbricato in oggetto lascerebbe libero il 75% dell'intera superficie del lotto.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene di modificare l'attribuzione V1 e di inserire l'area nel tessuto TL.1 "Tessuto Lineare, continuo non penetrabile", in quanto coerente con lo stato dei luoghi. Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del suddetto tessuto identificato, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali realizzabili con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.

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:

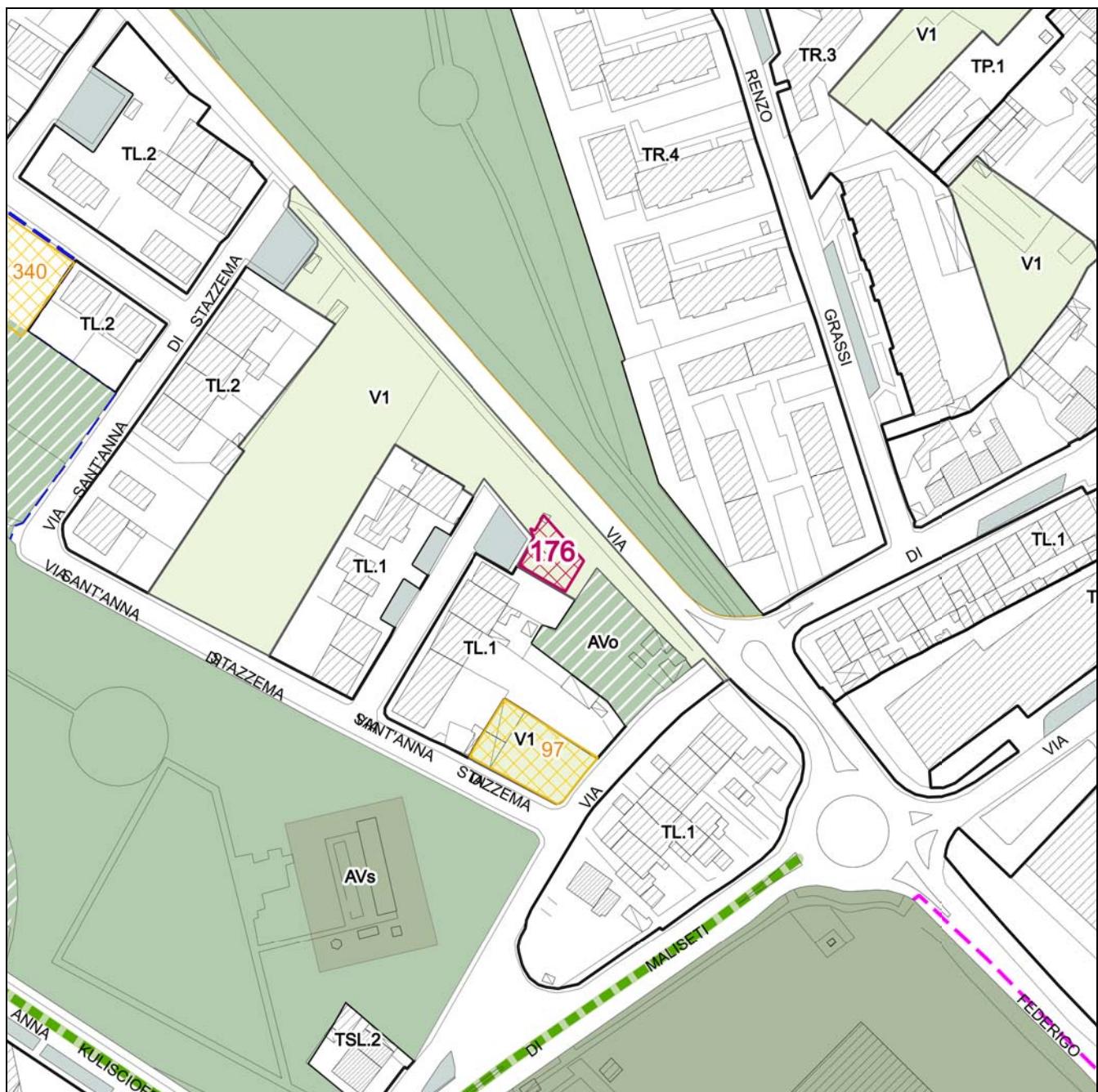
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 177

**P.G.:** 222138      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Gorgoglion Vincenzo

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante rileva un contrasto tra le NTA e i requisiti igienico-sanitari, in riferimento all'altezza minima dei locali contenuta nel "Regolamento Comunale per le attività di acconciatore ed estetista, tatuaggio e piercing di cui alla delibera di C.C. n. 158 del 2.10.2008".

Visto che la maggior parte dei locali a destinazione d'uso direzionale è di 2,70 ml, che il Piano delle Funzioni fa salve le norme relative ai requisiti igienico-sanitari, che il "Regolamento Comunale" (di cui sopra) prevede un'altezza minima dei locali di 3,00 ml e considerato che tale contrasto comporterebbe un'inapplicabilità delle NTA, richiede che l'altezza minima utile dei locali per lo svolgimento delle attività di estetista, tatuatore e piercing etc. sia di 2,70 ml, in deroga al "Regolamento Comunale" (o che venga altrimenti adeguato il Regolamento al Piano delle Funzioni).

### **Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione rileva un contrasto in vero non sussistente tra le NTA del Piano Operativo e la disciplina speciale in tema di attività di estetista (D.C.C. 158/2008), in quanto la seconda richiede un'altezza minima dei locali di 3,00 metri mentre le NTA generali prescrivono l'altezza minima di 2,70 metri per la categoria direzionale, in cui si inserisce la particolare attività citata dall'osservante. Premesso che non è competenza del P.O. modificare il regolamento sull'attività di estetista, si osserva che l'altezza minima di 2,70 non esclude certo la possibilità di realizzare anche altezze di 3,00 ml, così soddisfacendosi i requisiti per le attività citate dall'osservante.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 178

**P.G.:** 222169      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Riggillo Maria Carmela

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

**Individuazione aree:**

- Traversa Pistoiese, n. 1/G - Tobbiana
- Fabbricato :** foglio 58 , particella 627

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico richiede una nuova perimetrazione dell'area AVs al fine di escludere il resede del laboratorio (con accesso da via Traversa Pistoiese 1/G), in quanto indispensabile allo svolgimento dell'attività artigianale svolta nel fabbricato.

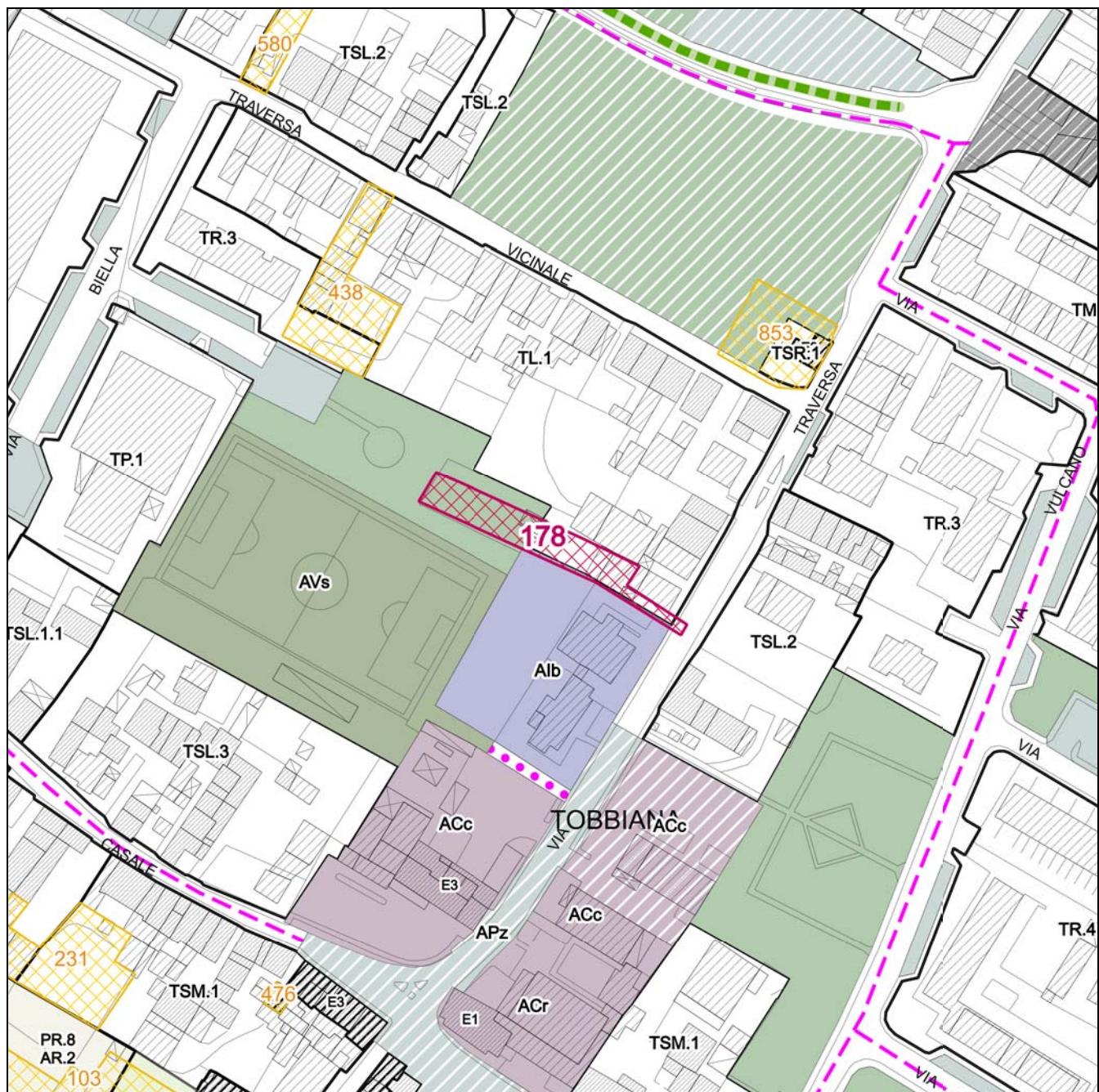
**Controdeduzione tecnica:**

In base alle verifiche e valutazioni effettuate si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto il resede escluso dal tessuto risulta di pertinenza dell'immobile e appartiene alla medesima proprietà.  
Conseguentemente, l'area "AVs Impianti Sportivi" sarà ridotta per comprendere soltanto la parte pubblica.

**Accoglitività:** 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:** 179

**P.G.:** 224849      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

### **Individuazione aree:**

- DEL PALASACCIO - CASTELNUOVO
  - Terreno** : foglio 92 , particella 101
  - **Terreno** : foglio 92 , particella 124
  - **Terreno** : foglio 92 , particella 125
  - **Terreno** : foglio 92 , particella 695
  - **Terreno** : foglio 92 , particella 870
  - **Terreno** : foglio 92 , particella 872
  - **Terreno** : foglio 92 , particella 874

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area su cui insiste l'edificio di matrice rurale frontistante il complesso del mulino del Palasaccio: il Piano Operativo adottato ha assegnato indice V1 al terreno e grado di tutela E3 al fabbricato. Il tecnico si appella al contesto costituito da recente edificazione con funzione residenziale e allo stato di considerevole degrado in cui versa l'edificio per chiedere la rimozione della tutela, la quale impedisce interventi e di eventuale recupero e di demolizione e ricostruzione all'esterno della sede stradale.

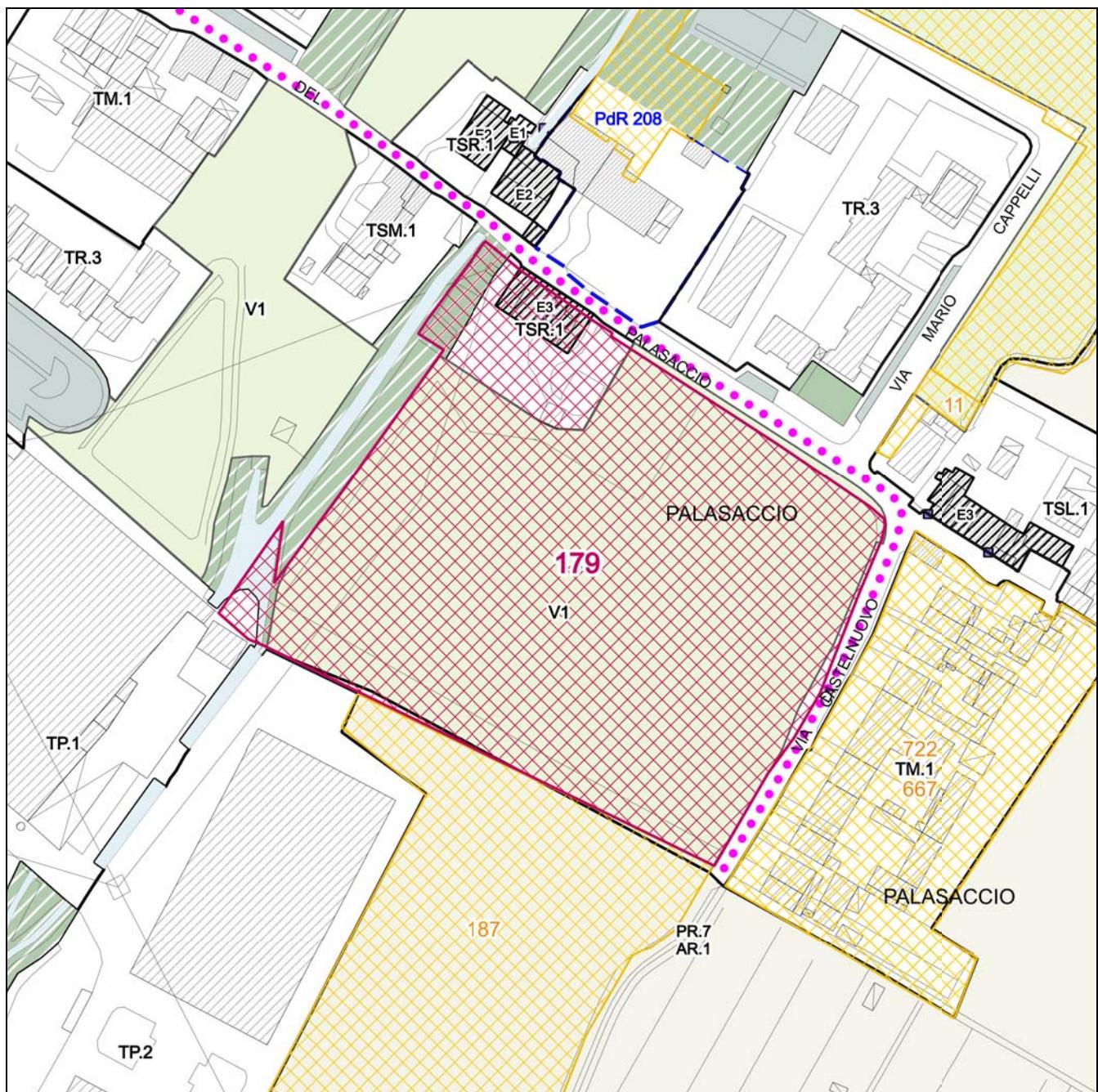
### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore storico-testimoniali e persegue l'obiettivo di conservare il rapporto storicizzato dell' aggregato storico. L'immobile in istanza è descritto nel Plantario dei Capitani di Parte Guelfa del 1584 e nelle carte successive del 1789 e del 1820, l'edificio ha pertanto un valore storico-testimoniale. Tenuto conto dello stato di degrado, il P.O. ha assegnato una classificazione E3 e la possibilità di bonus volumetrico (art. 148) al fine di promuoverne il recupero e rendere sostenibile l'intervento. Gli elementi di invarianza storico-insediativa presenti e consolidati rendono necessario pertanto garantirne la salvaguardia e conservazione.  
L'istanza non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 180

**P.G.:** 222208      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Pratesi Fabrizio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società EFFEPI AUTO Srl

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 83 , particella 2365

**Descrizione dell'osservazione:**

Osservazione uguale alla n. 108 P.G. 220223 del 26/11/2018

L'area libera di circa 6000 mq è stata identificata come TP.2.

Viene utilizzata come resede del fabbricato dove esercita l'attività di officina e carrozzeria autoveicoli Mercedes Benz la Soc. EFFEPI AUTO Srl, fabbricato che ricade nella lottizzazione del Macrolotto 2. Per estendere l'attività al settore autotrasporto, non potendo ampliare l'edificio all'interno del Consorzio Macrolotto 2, si chiede:

- una nuova edificazione con AT nel terreno di proprietà del TP.2 con Rc max del 50%, oppure
- l'ampliamento dell'attività con SUL fino ad un massimo del 40% della SUL esistente.

**Controdeduzione tecnica:**

Osservazione uguale alla n. 108 P.G. 220223 del 26/11/2018

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TP.2 Tessuto produttivo, industriale-artigianale pianificato", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e parametri di seguito indicati:

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:

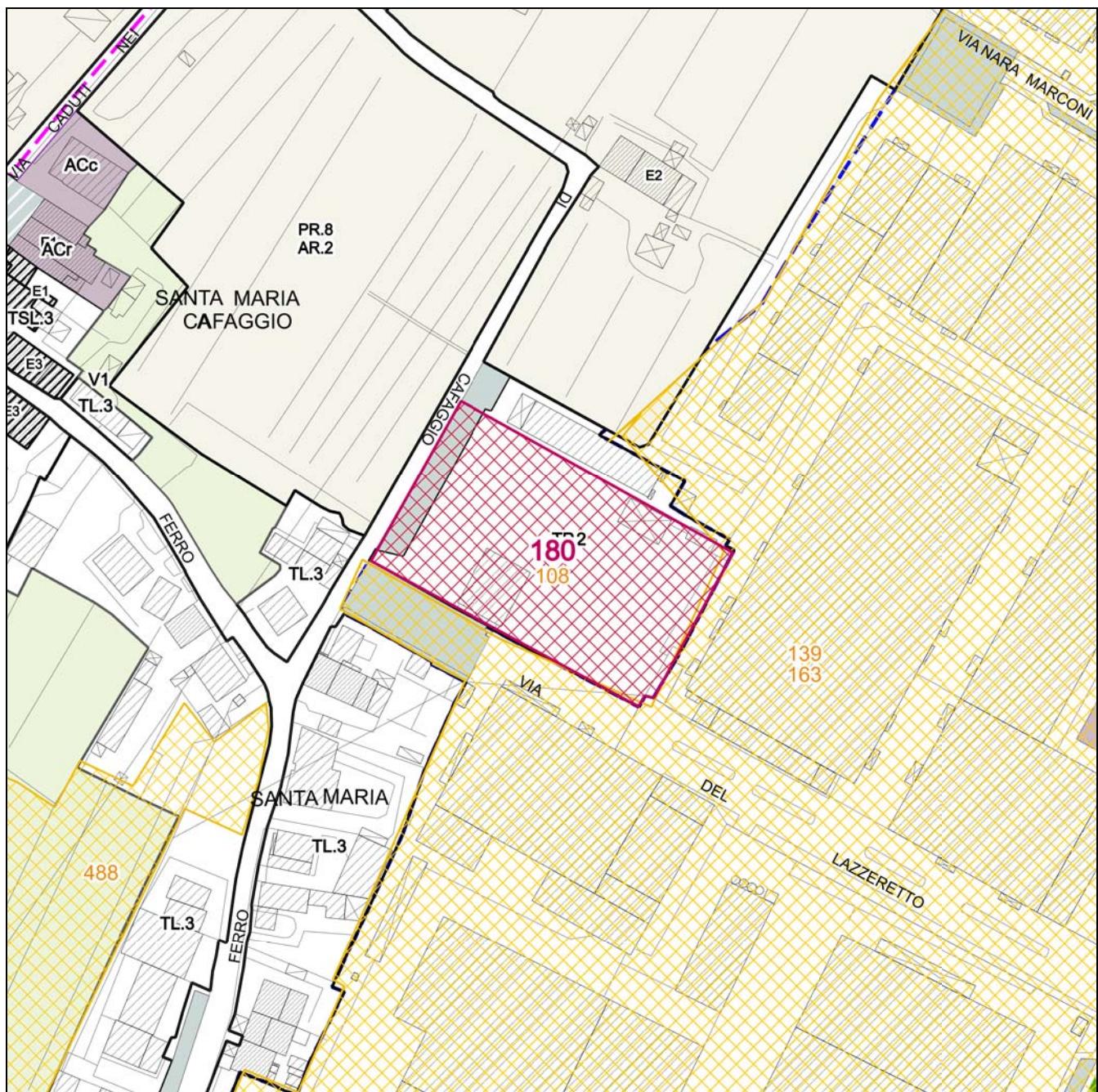
- altezza massima 7 ml e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
- SE Max 800 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 181

**P.G.:** 222215      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Bigagli Roberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società ERIKA.B SRL

### **Individuazione aree:**

- VIA G. GORI
- Fabbricato** : foglio 59 , particella 1315

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'area inerente l'osservazione è stata oggetto del seguente iter amministrativo:

- è stato rilasciato un Permesso di Costruire PE 2914/2011 del 19/04/2012 per realizzare un edificio residenziale;
  - è stato comunicato l'inizio dei lavori il 17/04/2013, quindi definito e sistemato il giardino da cedere al Comune come previsto nell'obbligazione sottoscritta; sono anche stati realizzati gli sbancamenti per la nuova edificazione;
  - le vicende societarie che hanno portato alla divisione della società ERIFIN Immobiliare Srl (intestataria del Permesso di Costruire) non hanno consentito di completare l'intervento e, pertanto, il 04/04/2016 è stata inviata comunicazione di proroga valevole fino al 16/04/2018;
  - dopo quella data non è stato possibile chiedere un nuovo permesso per il blocco dell'attività edilizia dovuto alla L.R. 65/2014;
  - è stato anche presentato un contributo al Piano Operativo con PG 104836 del 07/06/2018 non accolto.
- Pertanto viene richiesto che possa essere indicata una norma di salvaguardia per i permessi già rilasciati, evidenziando che il progetto presentato applicava i principi perequativi con una cessione di circa 850 mq ed un indice di fabbricabilità del 15%.

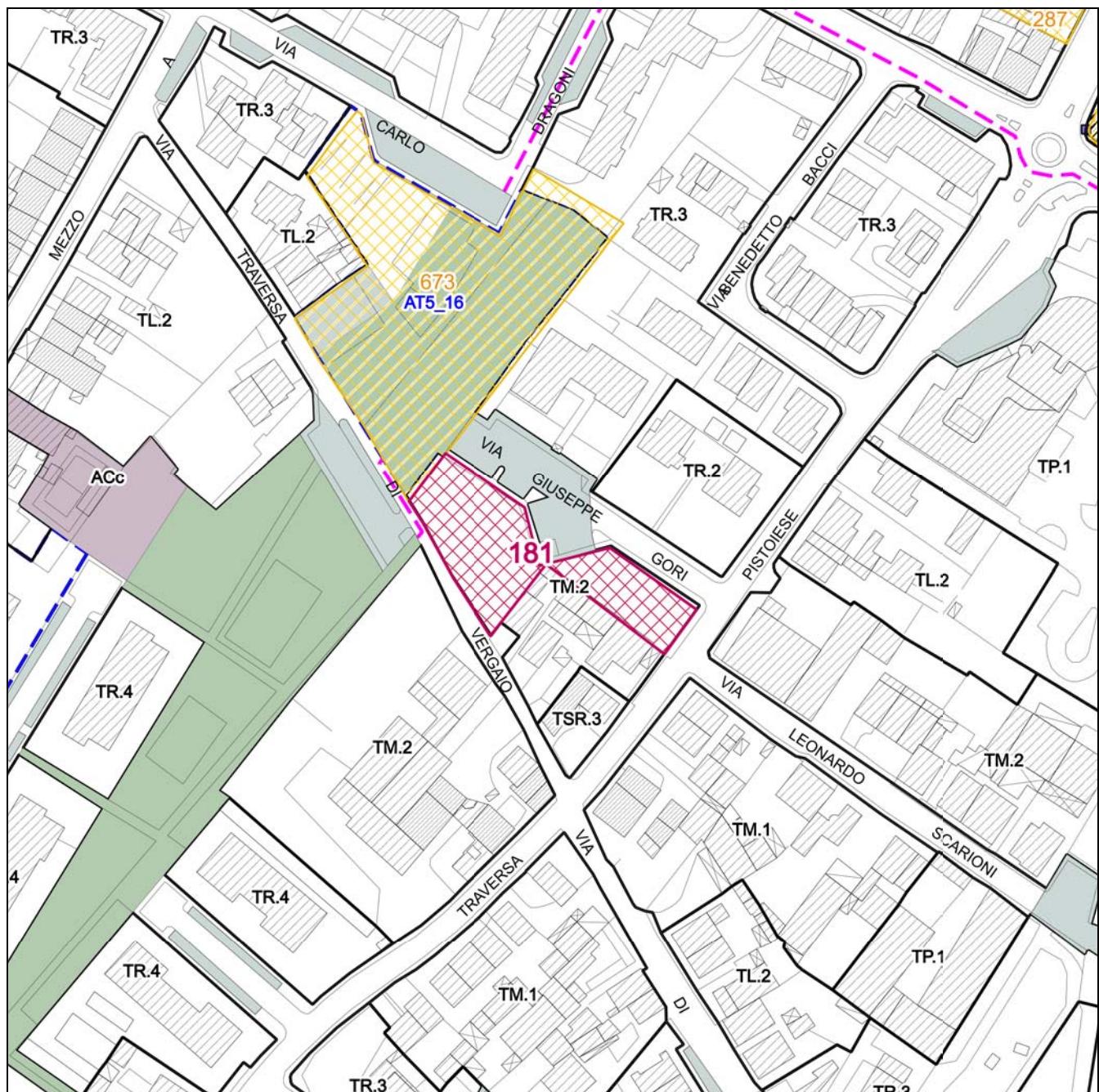
### **Controdeduzione tecnica:**

Verificato che l'istanza edilizia rientra nelle fattispecie di intervento di cui all'art. 158, comma 2 della NTA adottate che il Piano Operativo aveva già fatto salve, l'ultrattività dell'intervento è oggi assicurata dalla nuova formulazione dell'art. 158, ai sensi del quale sono fatte salve le previgenti previsioni del Regolamento Urbanistico. L'osservazione, pertanto, risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 182

**P.G.:** 222220      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** De Luca Moreno

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

**Individuazione aree:**

- VIA DEL PURGATORIO
- Terreno** : foglio 77 , particella 72
- **Terreno** : foglio 77 , particella 1040

**Descrizione dell'osservazione:**

Per l'area di circa 4100 mq (foglio 77 particella 72) e identificata come "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", si fa richiesta di consentire alla proprietà di poter investire con una nuova edificazione. Tale richiesta viene avanzata alla luce del fatto che nell'UTOE 6 sono state previste dal Piano Operativo 24 nuove edificazioni e piani di recupero con caratteristiche di fattibilità tecnico-urbanistica identiche a quelle dell'area in oggetto.

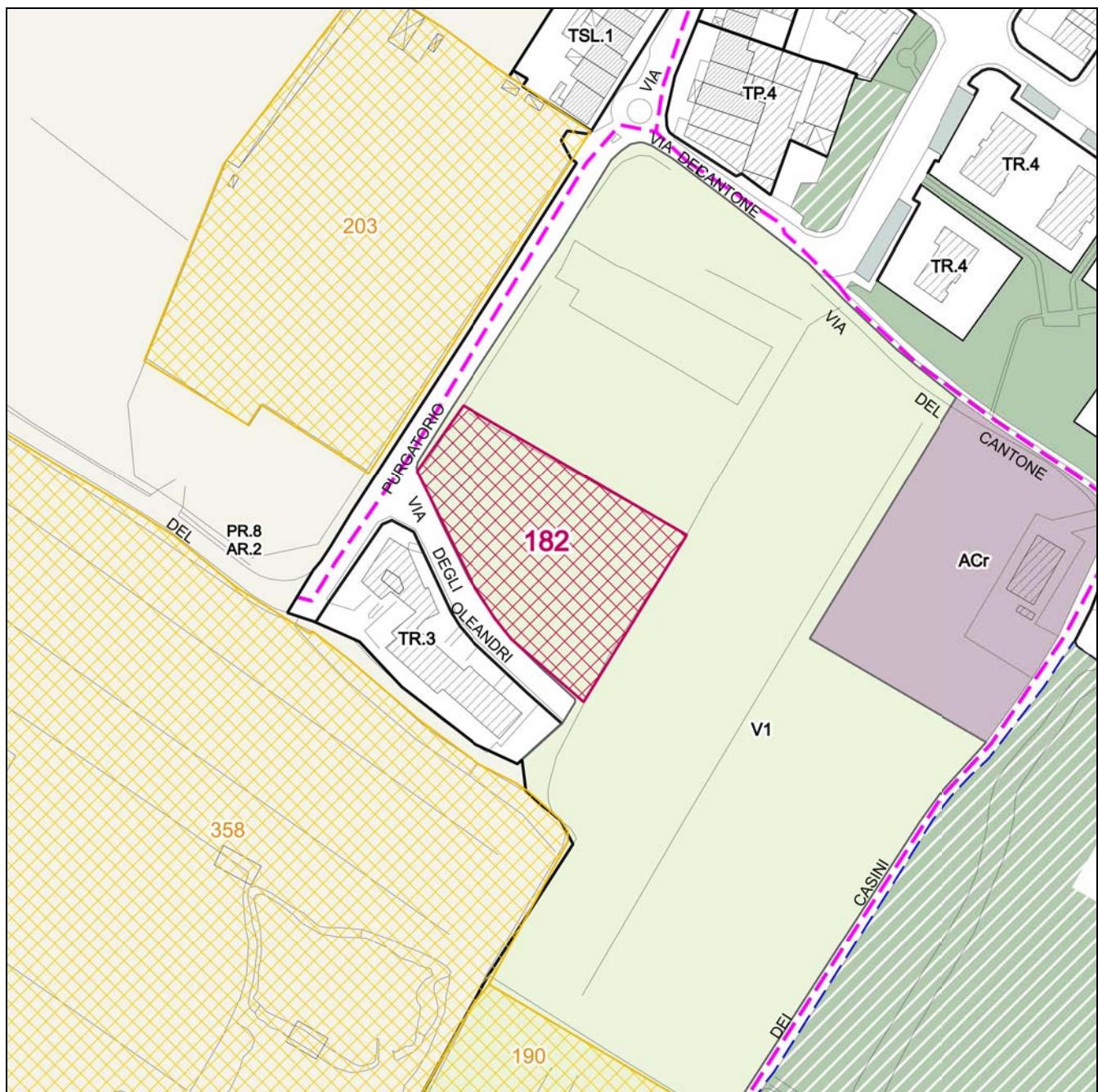
**Controdeduzione tecnica:**

L'area interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento di nuova edificazione sia residenziale che produttiva, comporta l'introduzione di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il Piano intende salvaguardare nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA. Per tali ragioni si conferma la destinazione indicata dal Piano e si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 183

**P.G.:** 222222      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Tamas Petre

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Parrocchia San Pio X

**Individuazione aree:**

- Via Augusto Righi, n. 73 - Le Badie  
**Fabbricato :** foglio 83 , particella 696
- Via Augusto Righi, n. 73 - Le Badie  
**Fabbricato :** foglio 83 , particella 947

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 135 P.G. 221139 del 28/11/18 alla quale si rimanda per la sintesi.

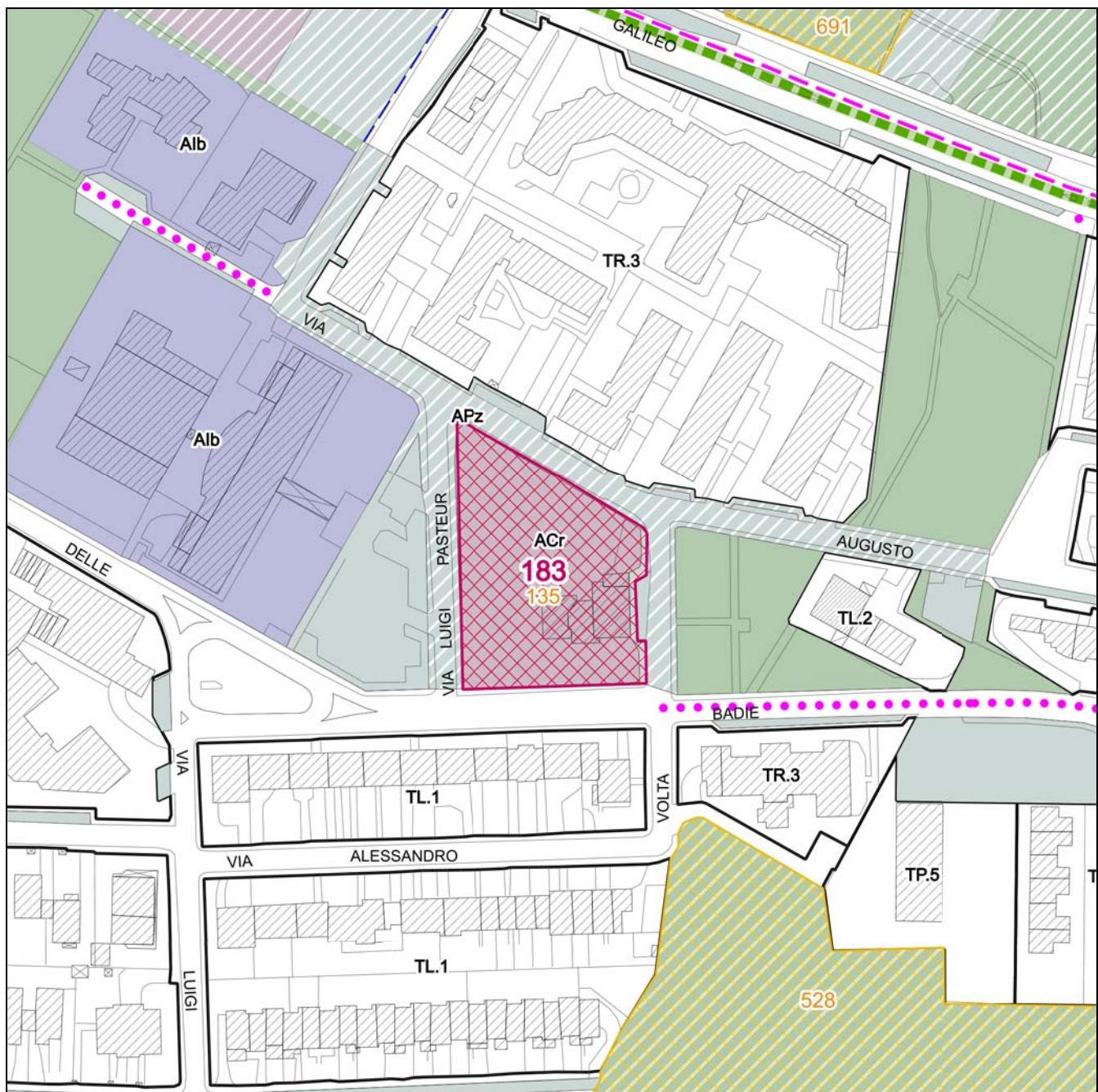
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 135 P.G. 221139 del 28/11/18 alla quale si rimanda per la controdeduzione tecnica.

**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:** 184

**P.G.:** 222223      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Gori Roberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società GORIMULTISERVICE S.R.L.

**Individuazione aree:**

- VIA DEL PURGATORIO, n. 59 - SOCCORSO  
**Fabbricato :** foglio 74 , particella 440 , subalterno 1
- **Fabbricato :** foglio 74 , particella 440 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

Per l'area di trasformazione AT4c\_04 viene richiesto un aumento del 10% della SUL realizzabile, mantenendo gli altri parametri previsti, per l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici da cedere come standard, per poter realizzare un organismo più articolato nell'assetto prospettico, in considerazione della vista che si avrà dal futuro parco urbano adiacente.

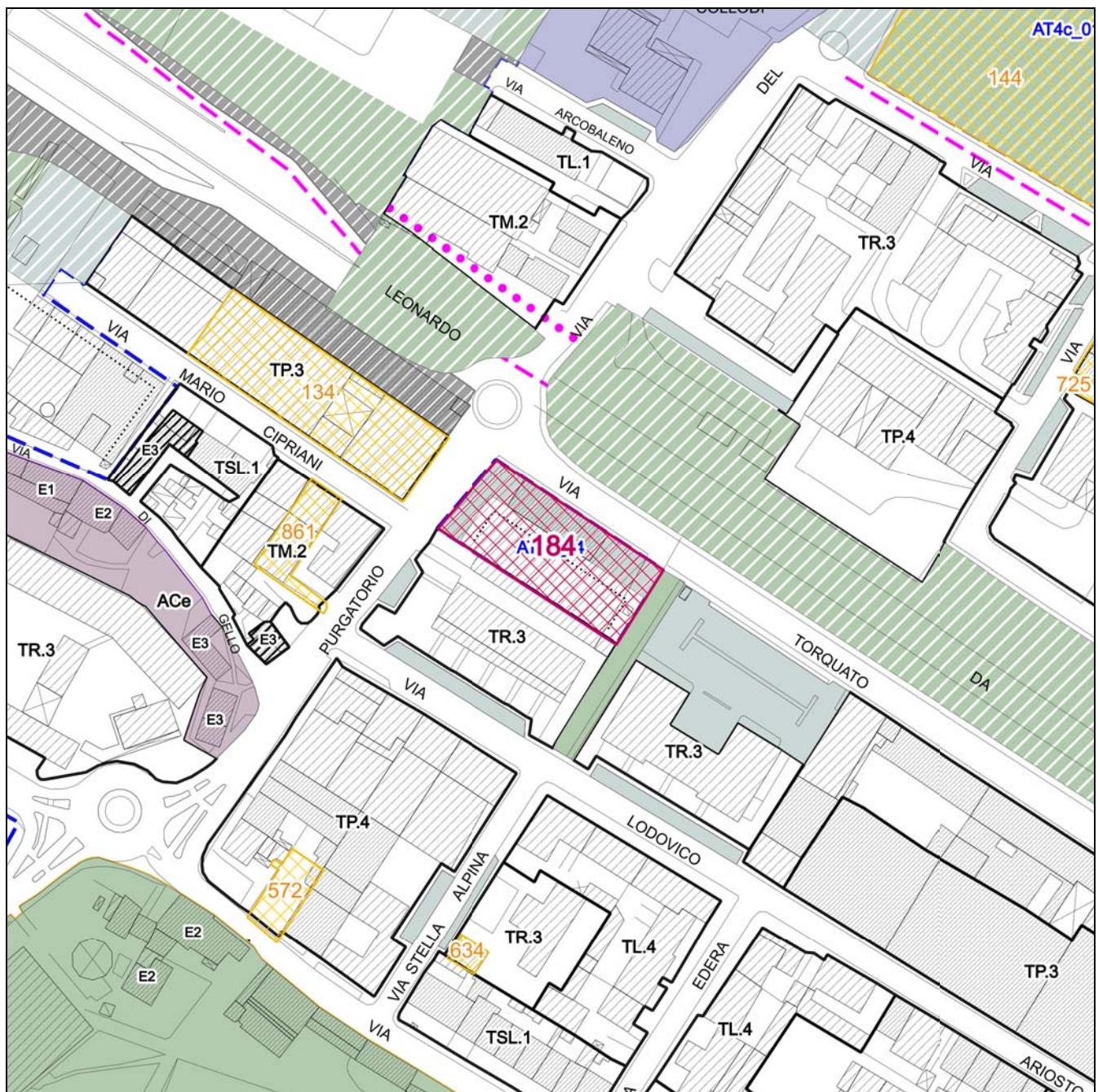
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene che la richiesta del 10% di SUL in aggiunta rispetto a quella di progetto non sia accoglibile per il recupero del patrimonio edilizio esistente, in conformità con altre aree di trasformazione. Rimangono, pertanto, confermati tutti i parametri progettuali.

**Accoglitività:** 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:** 185

**P.G.:** 222225      **del:** 29/11/2018

**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:**

Identica all'osservazione n. 92, con allegato c'è la proposta di riqualificazione urbanistica prot. 2010/0098686 del 30/07/10 e integrazione prot. 2011/0125611 del 28/10/11.

Gli osservanti 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.

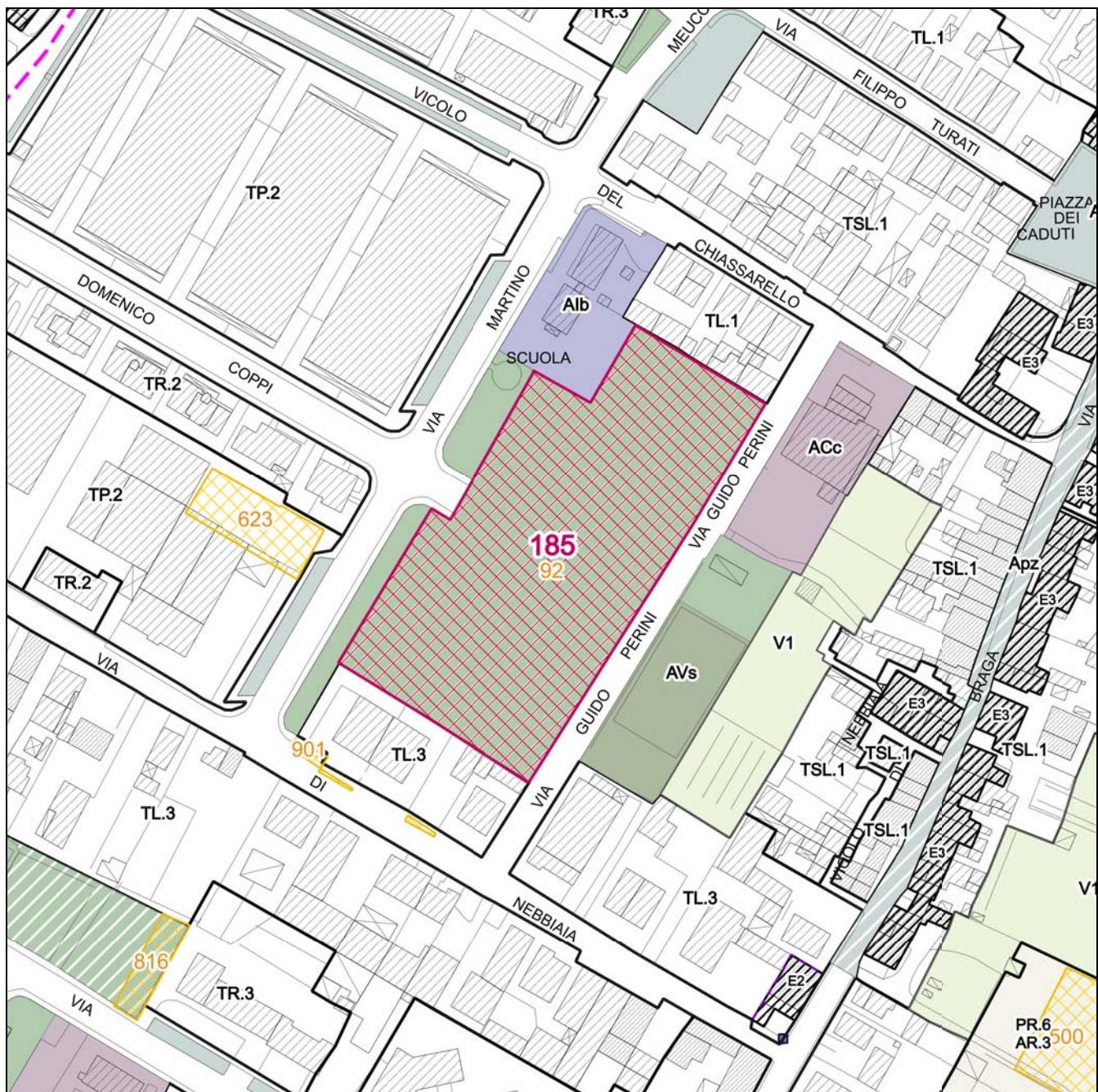
**Controdeduzione tecnica:**

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.

**Accoglitività:** 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:** 186

**P.G.:** 225270      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Galli Massimiliano

**In qualità di:** COMMISSARIO LIQUIDATORE DI ABITCOOP S.C. IN LCA

### **Individuazione aree:**

- via Lastruccia - Capezzana  
**Terreno** : foglio 57 , particella 949
- **Terreno** : foglio 57 , particella 1945
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2043
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2044
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2045
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2046
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2047
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2060
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2062
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2136
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2138
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2139
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2140
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2141
- **Terreno** : foglio 57 , particella 48

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa presente che l'area è stata oggetto di un progetto preliminare di un piano di lottizzazione per housing sociale, residenze, commerciale direzionale e servizi per una volumetria complessiva di mc. 38.990, che ha acquisito direttamente le aree soggette a esproprio con gravosi esborsi e successivi oneri fiscali, e che nel tempo e assegnazioni non sono mai state revocate.

Il Piano di Lottizzazione veniva prorogato per la gestione del rischio idraulico e per evitare al comune contenziosi con i soggetti passivi dell'esproprio.

Nel 2017 ha presentato all'amministrazione una richiesta di fattibilità urbanistica assunta in sede di parere della commissione urbanistica come contributo al redigendo Piano Operativo.

L'area nel Piano operativo adottato è stata classificata come V1 "spazi aperti ad alta naturalità" revocando pertanto l'edificabilità dell'area, in quanto risulta in base ai nuovi studi idraulici in alta pericolosità idraulica.

Secondo il parere dell'osservante l'amministrazione avrebbe potuto, in base alla legge regionale 41/2018 sulla gestione del rischio idraulico, confermare l'area edificabile individuando l'opera di cui all'art. 8 della citata legge propedeutica alla attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia, anche con la partecipazione dei privati.

In generale, l'osservante ritiene la scelta del Comune la più rigida che potesse prendere, ed in contrasto con interessi

pubblici e privati: interessi pubblici in quanto rinuncia alla possibilità di realizzare housing sociale e di fare realizzare da privati un'opera di messa in sicurezza idraulica anche per altre zone limitrofe, interessi privati per la tutela dei diritti di credito della massa dei creditori della cooperativa Abitcoop che è in liquidazione coatta amministrativa.

A supporto dell'osservazione sono allegate relazione specialistica urbanistica e relazione specialistica idraulica.

Per quanto sopra rappresentato, l'osservante chiede:

1- una nuova valutazione delle aree con riconoscimento della edificabilità condizionata ai necessari interventi di messa in sicurezza idraulica dell'area.

2- in subordine si fa presente che altri Comuni hanno riconosciuto alle aree oggetto di rischio la qualifica di "aree senza destinazione urbanistica" in attesa della soluzione del problema idraulico.

#### **Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione richiede la conferma di una risalente previsione di zona (del 1989, oggetto di PUF nel 2009) mai attuata, in zona inedificata, interessata da pericolosità idraulica molto elevata, che il Piano adottato non ha confermato. La richiesta è motivata in forza – tra l'altro - dell'interesse "pubblico e privato alla realizzazione delle opere e delle costruzioni", al "mantenimento dei valori dei beni" della Cooperativa in liquidazione.

L'area interessata insiste in un vasto ambito inedificato periurbano, che il Piano attuale ritiene opportuno mantenere aperto anche in funzione di connessione ecologica e, comunque, di contenimento dell'espansione. Inoltre si tratta di ambito interessato da gravi problematiche di pericolosità idraulica che – se non di per se ostative in radice alla trasformazione, come ritenuto dall'osservante – inducono tuttavia l'Ente a mantenere inedificato il terreno.

D'altro canto, si tratta di una previsione risalente e di notevole impatto (39.000 mc circa), che non ha mai trovato, nel tempo, concreta attuazione e che l'Ente pianificatore non ritiene opportuno riproporre nell'ambito della nuova pianificazione, come del resto accaduto a numerose altre previgenti previsioni edificatorie, oggi non riproposte.

Né, d'altro canto, appare plausibile la richiesta in subordine di classificare l'area come "non pianificata" in quanto il Piano deve, in ogni caso, conformare i suoli, attribuendone le destinazioni, e salvo – naturalmente – lo ius variandi in capo a successivi strumenti urbanistici.

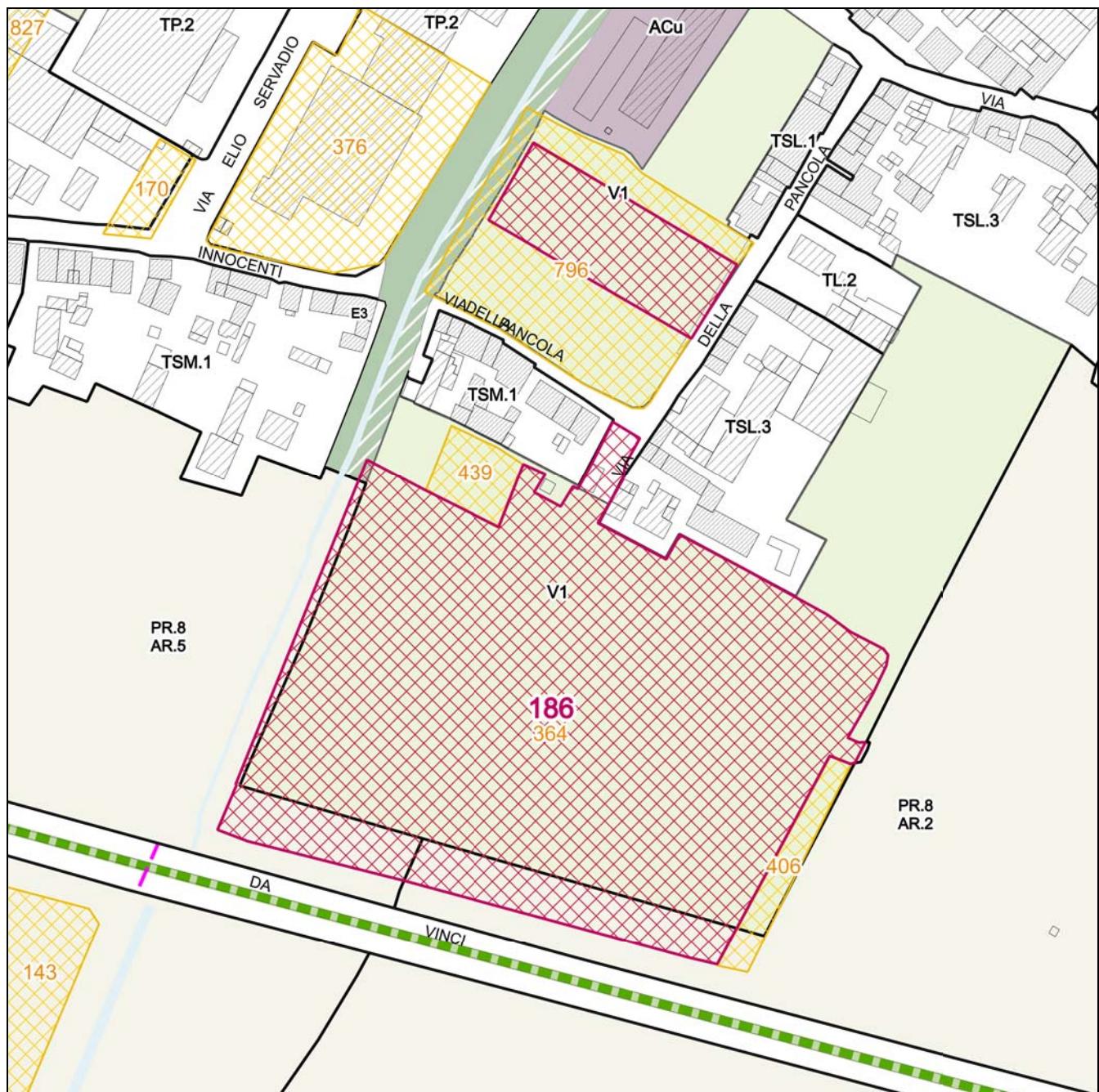
Gli interessi pubblici sopra indicati, al contenimento delle espansioni e al mantenimento degli spazi verdi periurbani appaiono prevalenti rispetto agli ulteriori interessi pubblici e privati indicati nell'osservazione.

La previsione adottata merita dunque conferma e l'osservazione non è 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:** 187

**P.G.:** 224846      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DI CASTELNUOVO - LE FONTANELLE
- Terreno : foglio 92 , particella 948

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione sostituisce quella inviata con PG 222231 del 29/11/18 e si riferisce ad un'area libera di circa 24.000 mq ed è stata identificata dal Piano Operativo come PR.7 AR.1.

Il contesto che la circonda è misto produttivo-residenziale, si chiede quindi che venga inserita in un'area di trasformazione con nuova edificazione produttiva mista a residenza.

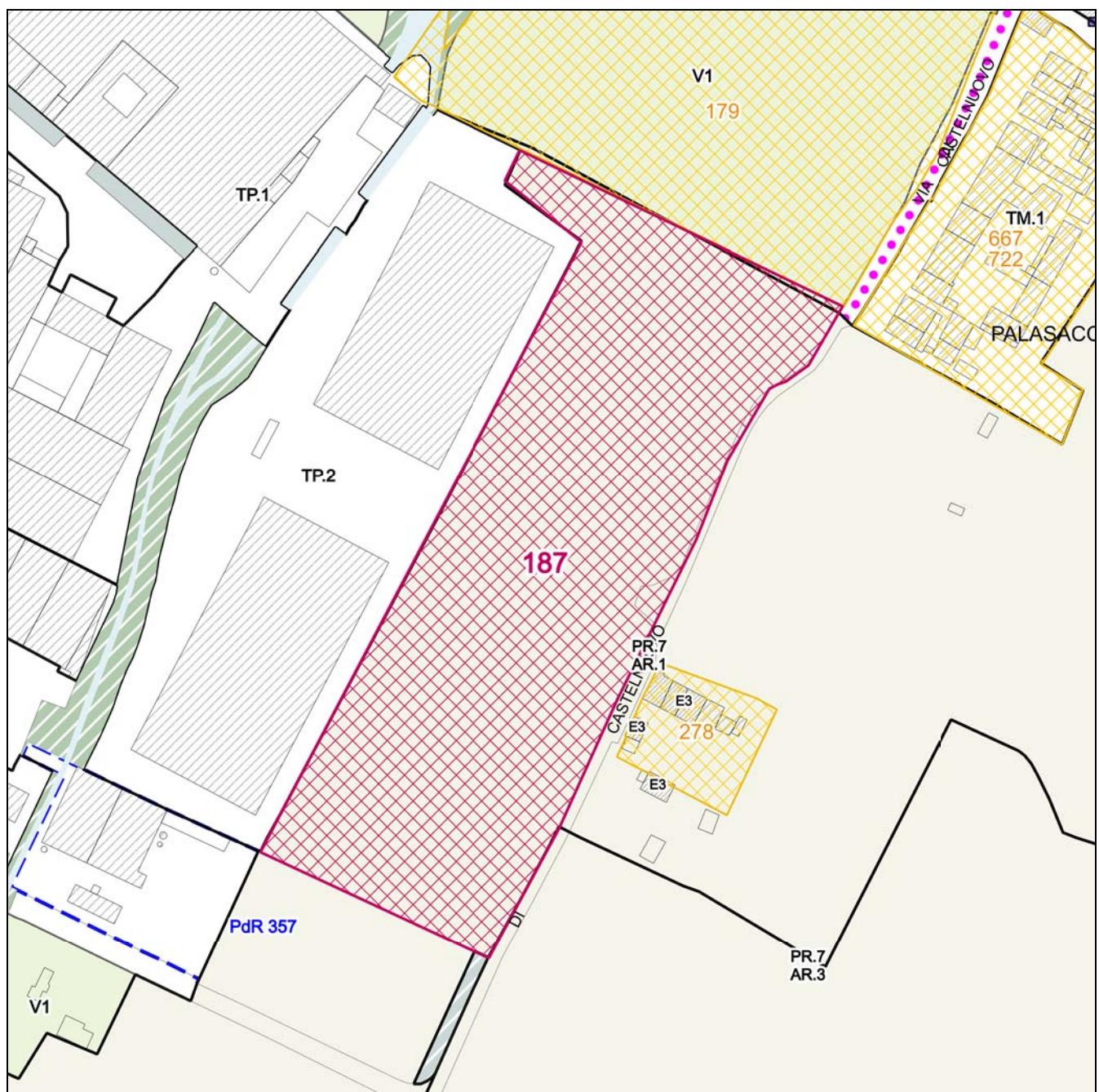
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola, che in ogni caso il Piano operativo ha inteso preservare le aree inedificate. L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 188

**P.G.:** 222235      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Bertini Alessandro  
Pacini Galileo

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

**Individuazione aree:**

- via del Romito, n. 15  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 67
- via Bovio, n. 4  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 67

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione risulta identica alla n. 121 con P.G. 220657 del 27/11/18.

Per la sintesi si veda tale osservazione.

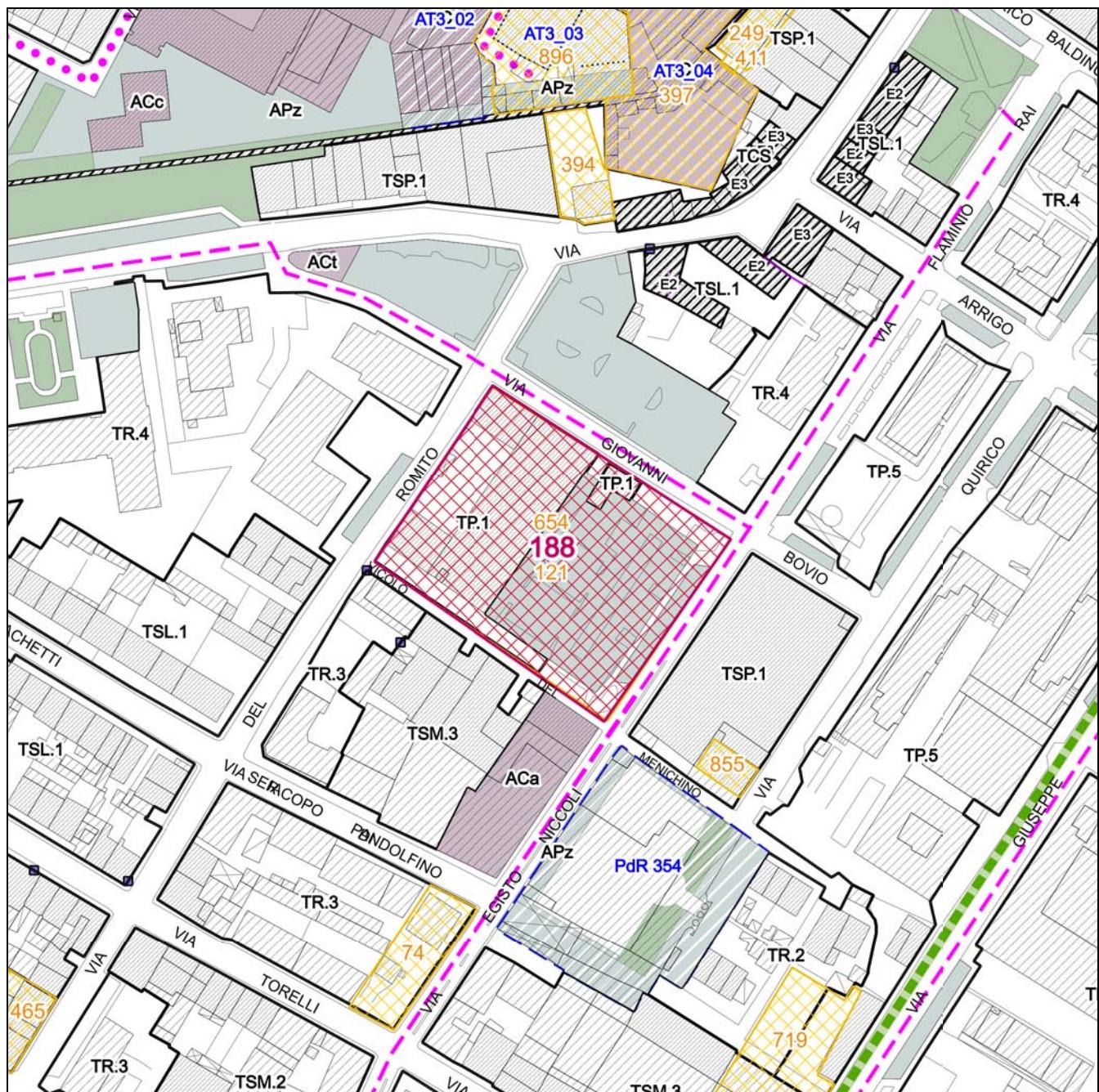
**Controdeduzione tecnica:**

Per la controdeduzione si veda l'osservazione n. 121 con P.G. 220657 del 27/11/18.

**Accoglitività:** 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:** 189

**P.G.:** 224855      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

- VIA F. CILEA, n. 33 - SAN PAOLO
- Fabbricato** : foglio 44 , particella 700 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

L'edificio è identificato nel tessuto TP.1 e in base all'art. 77 delle NTA potrebbe realizzare nuova SUL nei limiti del 10% della SUL esistente.

L'immobile fu progettato a più piani ma poi realizzato con un solo piano fuori terra. Si chiede la possibilità di estendere l'incremento di SUL al 20% che consentirebbe di realizzare al piano primo alloggi di servizio, vista la necessità nella zona di tali tipologie di abitazioni.

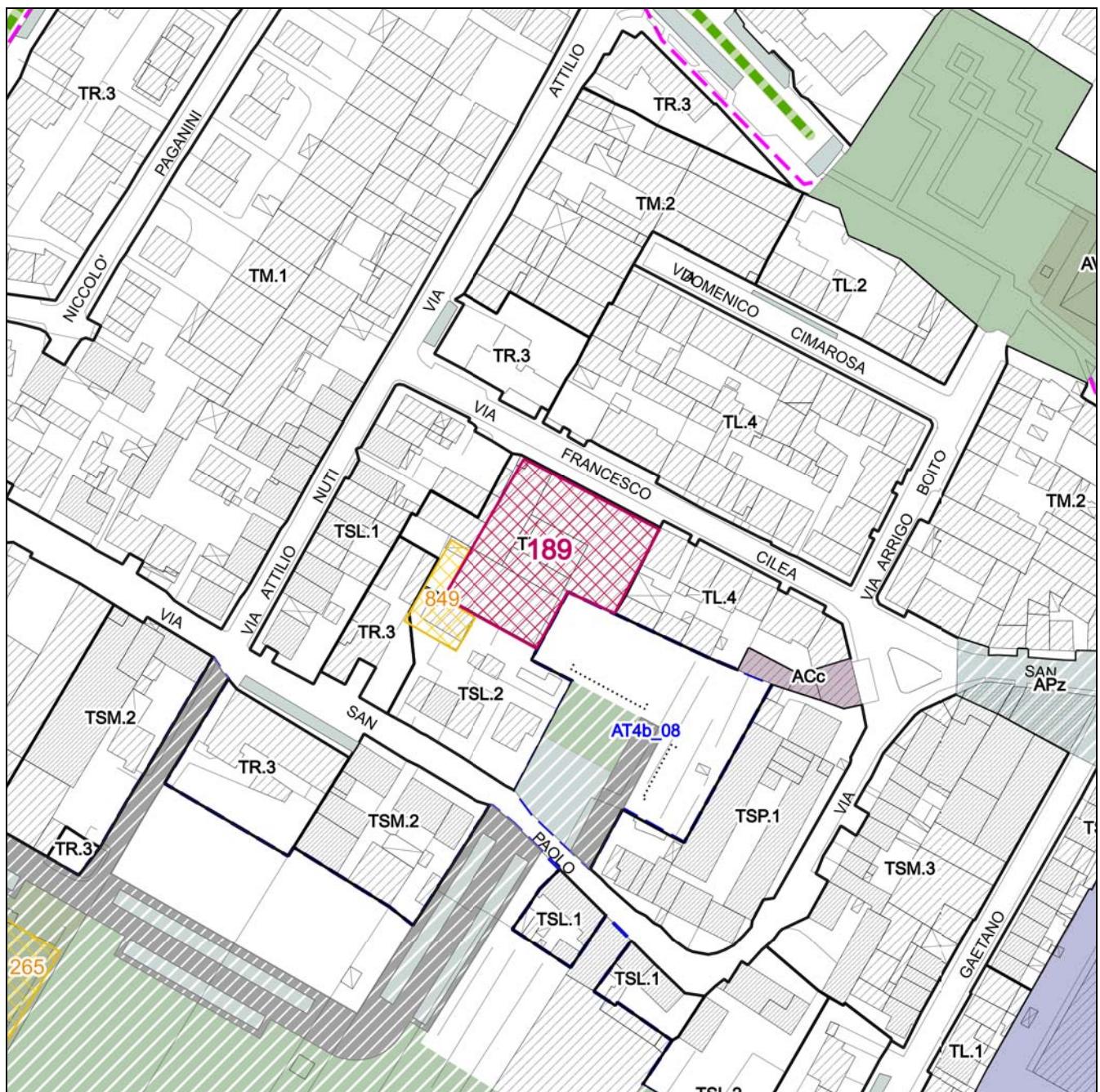
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di incrementare la realizzazione di nuova SUL dal 10 al 15% e conseguentemente verrà variato l'art. 77 comma 2. L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 190

**P.G.:** 224870      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

- Via dei Casini - San Giusto
- Terreno : foglio 77 , particella 1781

**Descrizione dell'osservazione:**

Nell'osservazione si fa richiesta di rendere edificabile, il terreno in oggetto a cui il Piano Operativo ha attribuito l'indice "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità". Tale richiesta può essere vista come intervento di completamento a saturazione della zona, in quanto confinante con un'area edificata residenziale attestata su via Cava e via dei Casini. Si propone anche di lasciare aree verdi da attrezzare con l'apporto degli oneri di urbanizzazione e di realizzare un parcheggio pubblico all'interno di via dei Casini.

Osservazione 190 bis identica a 190 protocollo 222241 del 29/11/2018 ma con delega della proprietà al tecnico incaricato.

**Controdeduzione tecnica:**

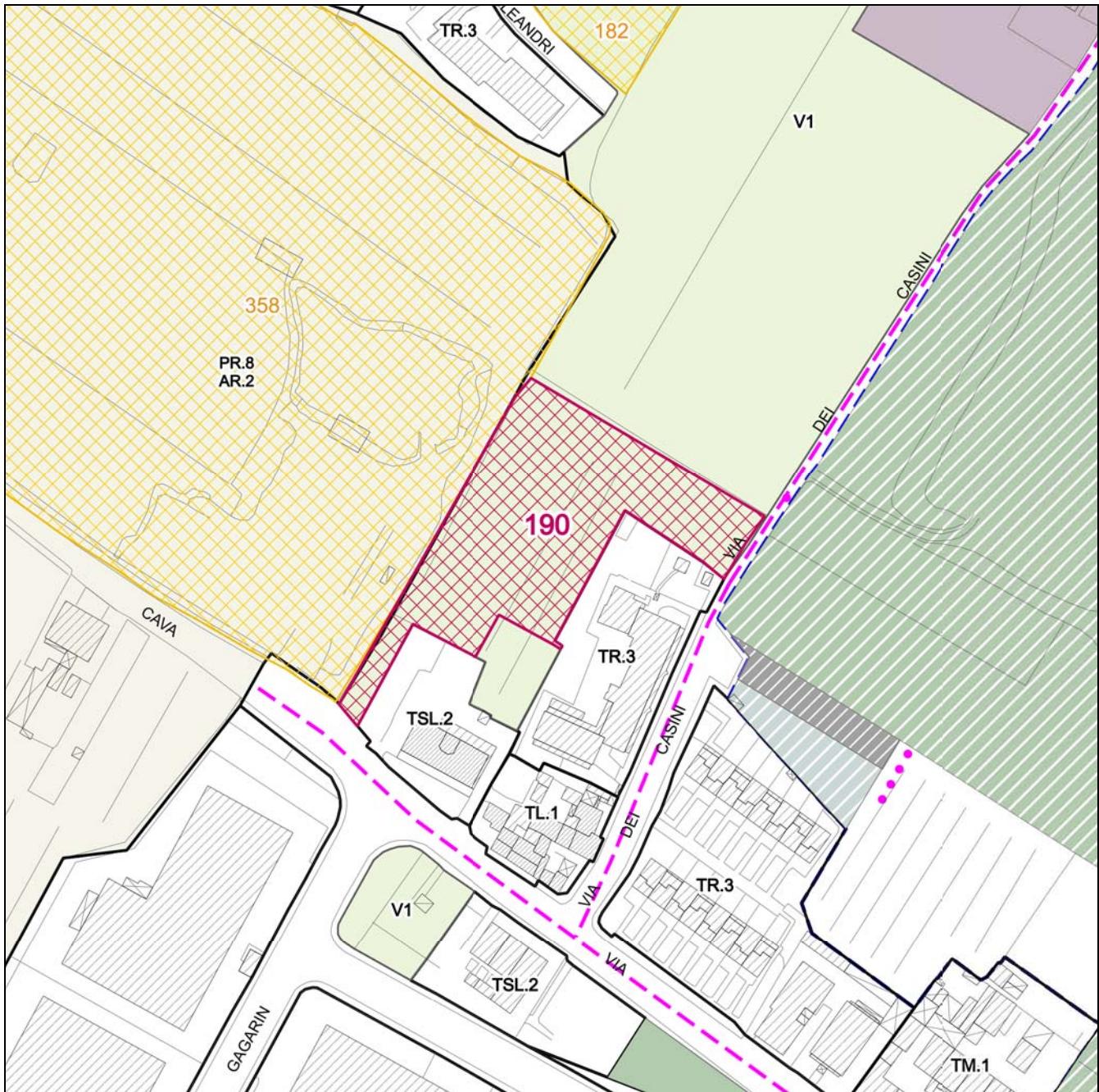
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene la richiesta dell'osservazione in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo con il mantenimento di spazi aperti urbani. Nel caso specifico tali spazi si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.2 assolve in questo particolare contesto paesaggistico.

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

**Accoglitività:** 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:** 191

**P.G.:** 224838      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

- Via Argine del Fosso
- Terreno :** foglio 78 , particella 633

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico chiede che il terreno in oggetto, attualmente inedificato - in quanto i manufatti riportati in cartografia sono stati demoliti - ed inserito dal Piano Operativo all'interno del tessuto TSL.2, sia qualificato dalla disciplina in modo tale da consentire una nuova edificazione con funzione residenziale.

**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta avanzata nell'osservazione non è coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica per i tessuti lineari storici di cui all'elaborato "05\_Conformità al PIT/PPR", ed in particolare con i seguenti obiettivi:

- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica
- evitare la saturazione degli spazi aperti attraverso nuove edificazioni.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 192

**P.G.:** 222252      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Pirrello Annalisa

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

**Individuazione aree:**

- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 1014
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 1117
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 1118
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 1142
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 1226
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 127
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 231
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 278
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 278
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 287
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 305
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 36
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 38
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 43
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 500
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 61
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 62
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno :** foglio 91 , particella 63

- Via Roma - Le Fontanelle  
**Fabbricato** : foglio 91 , particella 824
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno** : foglio 91 , particella 939
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno** : foglio 91 , particella 940
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno** : foglio 91 , particella 979
- Via Roma - Le Fontanelle  
**Terreno** : foglio 91 , particella 994

**Descrizione dell'osservazione:**

1- Il tecnico richiede l'istituzione di una nuova area di trasformazione tra via Roma e via Paronese che recuperi i fabbricati dello stabilimento Magniflex. In particolare, si chiede di convertire le facoltà edificatorie della parte dello stabilimento danneggiata da un recente incendio in nuove villette residenziali, mentre i restanti edifici produttivi sarebbero convertiti a destinazione commerciale a piano terra e a destinazione direzionale ai piani superiori. La nuova area di trasformazione interesserebbe porzioni del territorio ricadenti in TM.1, TM.2, TR.2 e V1. Gran parte della superficie in V1 sarebbe ceduta all'Amministrazione Comunale una volta realizzato un parco agro-urbano secondo le strategie di forestazione del Piano.

2- Sempre per la medesima area in oggetto, il tecnico chiede la rettifica del limite tra viabilità pubblica e proprietà privata, in quanto la prima termina al marciapiede di via Roma.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni:

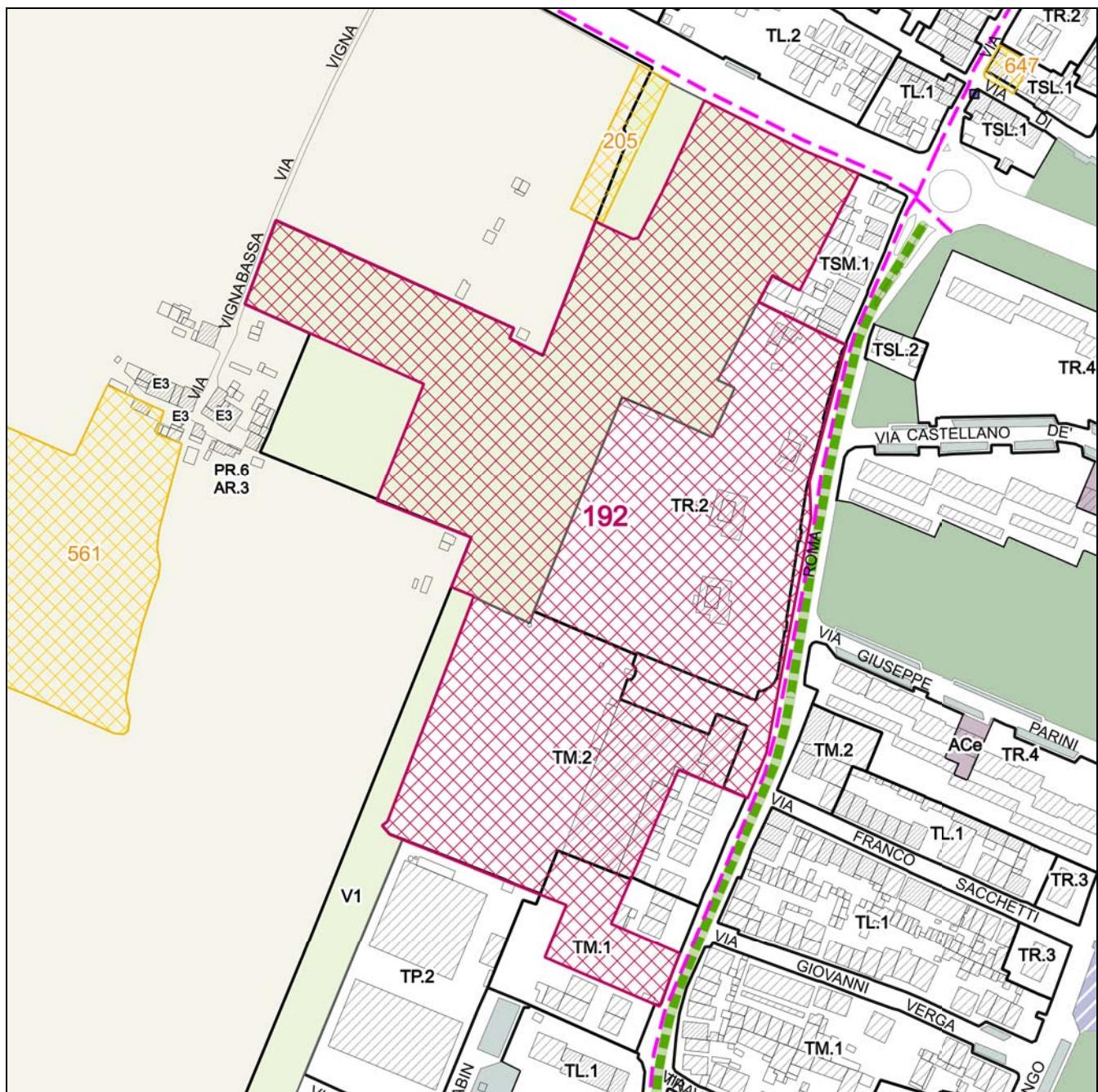
1-Si ritiene opportuno confermare le previsioni del Piano adottato in quanto l'intervento prospettato, che andrebbe ad occupare spazi limitrofi inedificati, non appare adeguata al contesto urbano, del quale il PO non prevede ulteriore consumo di suolo.

2-Si rappresenta che, come verrà indicato all'art 63 delle NTA, la rappresentazione grafica della viabilità recepita nelle tavole del PO ha carattere meramente indicativo, ed è priva di incidenza sulla effettiva natura giuridica della viabilità (privata, pubblica, vicinale etc).

**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:** 193

**P.G.:** 222256      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Moretti Umberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società EMME EDILIZIA

**Individuazione aree:**

- DELLA TORRE ARMATA, n. 51 - PAPERINO
- Terreno :** foglio 105 , particella 61

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione richiede:

- 1\_ Il declassamento dell'edificio attualmente in E3, poiché recentemente ristrutturato e frazionato;
- 2\_ La chiusura di un ampio porticato.

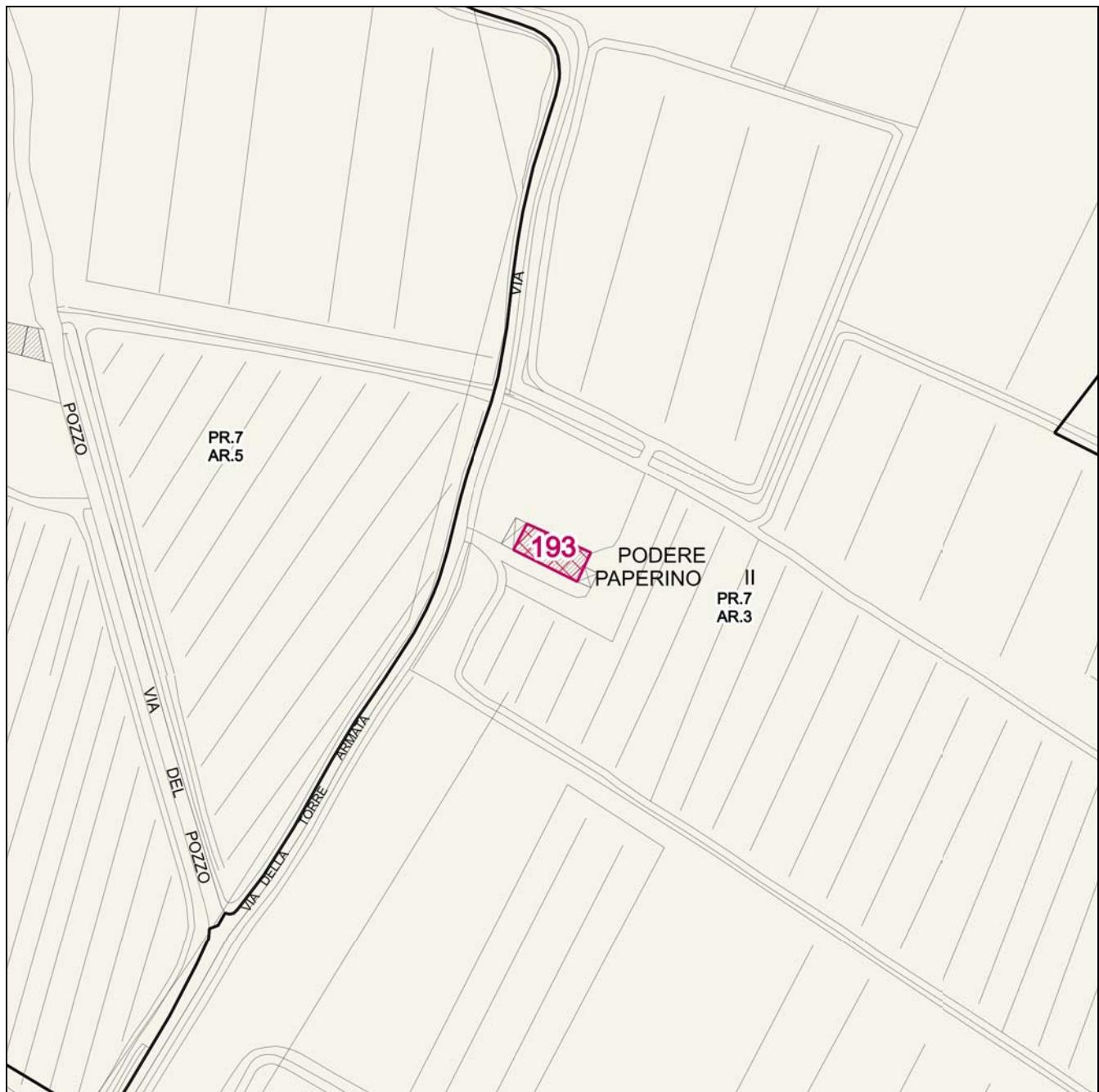
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato l'edificio attribuendogli valore storico-testimoniale, in quanto già presente nelle cartografie storiche del territorio. Inoltre è inserito in un ambito agricolo da tutelare AR.3 "aree agricole storico-testimoniali": l'edificio ha pertanto anche un ruolo paesaggistico. L'inserimento in un contesto di tale valore non può permettere trasformazioni sostanziali degli edifici e devono essere tutelati i caratteri architettonici tipici.

**Accoglitività:** 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:** 194

**P.G.:** 222271      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Benvenuti Cristiano

Benvenuti Elena

Benvenuti Matteo

Pacini Alessandra

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via delle Viottole - Mezzana  
**Terreno** : foglio 85 , particella 148
- Via delle Viottole - Mezzana  
**Fabbricato** : foglio 85 , particella 332

### **Descrizione dell'osservazione:**

Le aree in oggetto hanno la seguente destinazione: per la particella 332- catasto Fabbricati - dove insiste il fabbricato residenziale, il Piano ha attribuito il tessuto TL.2, per la particella 148 - catasto Terreni - area coltivata, il Piano ha attribuito destinazione V1.

Per queste aree si chiede "che venga ripristinata una potenzialità edificatoria a destinazione produttiva con intervento attuabile autonomamente sull'area di proprietà".

Viene riportato che il Regolamento Urbanistico collocava l'attuale TL.2 in "ri - ristrutturazione" e l'attuale V1 in "ne - nuova edificazione" con destinazione "St - servizi tecnici ed amministrativi": da questo una facoltà edificatoria che era legata all'iniziativa pubblica (e non della proprietà) indirizzata a servizi per la mobilità ("sub-sistema M2"), previsione mai attuata.

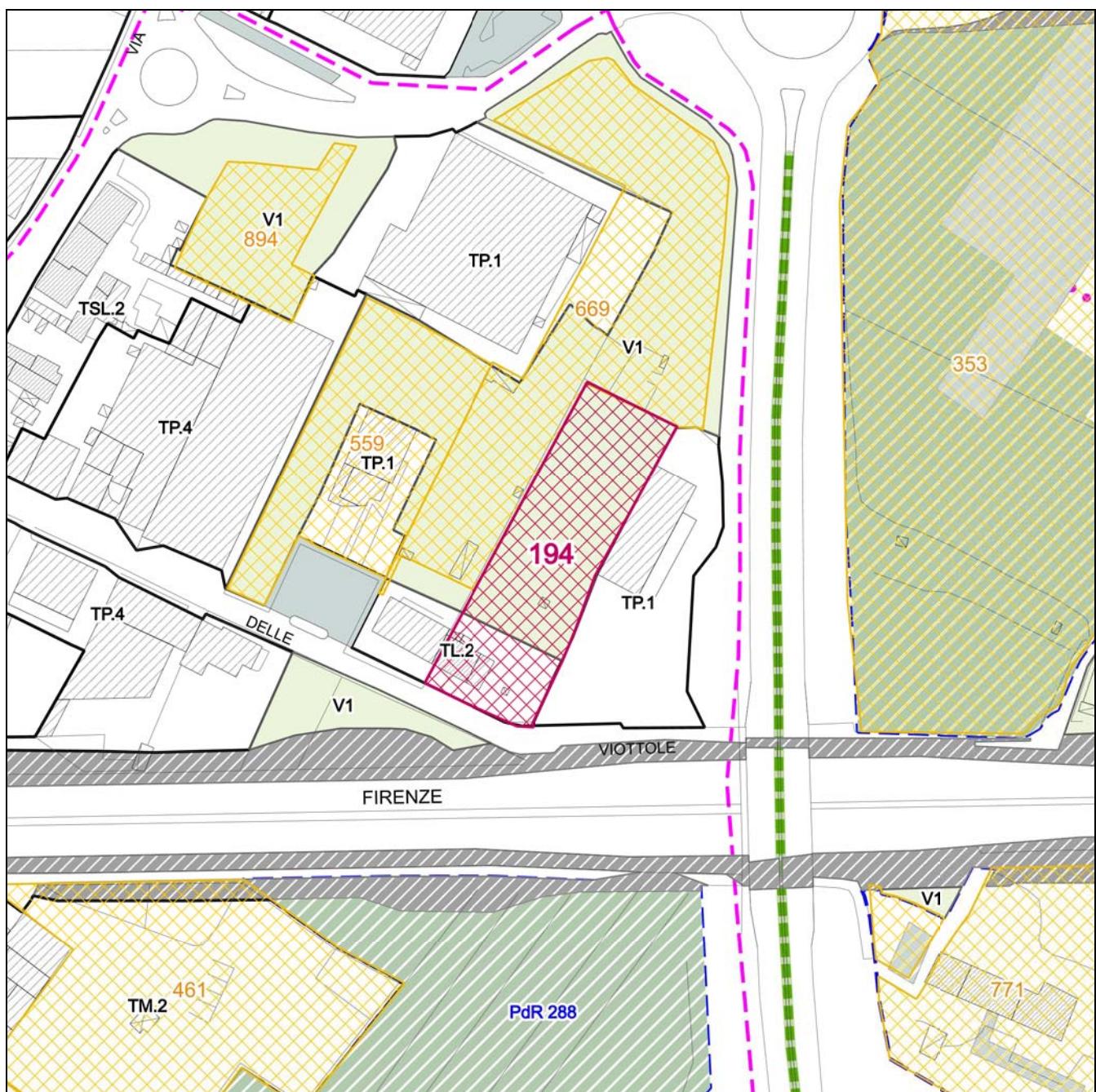
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene che non sia opportuno un incremento della densità insediativa dell'area con destinazione produttiva, soprattutto considerate le condizioni di collocazione e di accessibilità delle particelle in oggetto. Si considera dunque la destinazione attribuita dal Piano Operativo compatibile con lo stato dei luoghi; pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 195

**P.G.:** 222287      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Cipriani Antonio

Cipriani Enrico  
Pieragnoli Onelio  
Francisci Enrico  
Bigagli Sauro  
Bardazzi Simone  
Bardazzi Beatrice  
Vannucchi Milvia  
Santi Filippo  
Santi Giovanna  
Vivarelli Maria Grazia

**In qualità di:** Comproprietari Lotto 98, comparto G, lottizzazione Macrolotto 2

### **Individuazione aree:**

- Via Aldo Moro - Paperino  
**Terreno :** foglio 93 , particella 829
- Via Aldo Moro - Paperino  
**Terreno :** foglio 93 , particella 838
- Via Aldo Moro - Paperino  
**Terreno :** foglio 93 , particella 859
- Via Aldo Moro - Paperino  
**Terreno :** foglio 93 , particella 866

### **Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo ha assegnato all'area in oggetto, che corrisponde al lotto 98 del comparto G del Piano di Lottizzazione "Macrolotto 2", lo standard "APc - sosta camper" esistente.

I comproprietari chiedono che l'area sia classificata come parcheggio pubblico e viabilità di accesso al lotto (per quest'ultimo vedere allegato B dell'osservazione), in linea con le previsioni e le destinazioni del P.d.L. approvato. Oltre all'aderenza col piano approvato in virtù del regime di salvaguardia, riportano come motivazioni alla richiesta:

- la mancata soddisfazione degli standard a parcheggio pubblico di comparto nel caso l'area non sia considerata con tale funzione;
- la penalizzazione del lotto 98, in cui le aree a parcheggio pubblico sono un valore aggiunto per gli interventi edificatori a destinazione commerciale e direzionale previsti dal P.d.L.;
- l'assegnazione dello standard "APc esistente" anche all'unica strada di accesso al lotto 98;

Suggeriscono, inoltre, la presenza di un'altra area a parcheggio, realizzata dal Consorzio di Lottizzazione del Macrolotto 2 su via Carpi e via Schio, che potrebbe essere destinata alla sosta camper in luogo di quella in oggetto.

### **Controdeduzione tecnica:**

Premesso che l'art.159 delle NTA del Piano Operativo prevede che siano riportati graficamente i Piani Attuativi approvati in forza del Regolamento Urbanistico vigente e che ne siano fatte salve le previsioni in essi contenuti, è evidente che le regole di attuazione del PdL Macrolotto 2 (che vede le sue origini con una prima approvazione da parte del Consiglio Comunale nel 1990 con atto n. 351, successivamente variato con DCC n.85 del 29/04/1999, e che ha acquisito ulteriore validità con l'approvazione della variante ex art.112 del 29/06/2017 e la stipula di una nuova convenzione in data 07/07/2017) siano efficaci e prevalenti sulla graficizzazione riportata sulle tavole del Piano, in particolar modo riguardo alla perimetrazione, all'edificazione e alla composizione dei lotti privati.

Tuttavia, si prende atto che tale dilatazione nel tempo, invero unica, nell'attuazione del Piano di Lottizzazione ha fatto sì che le prime aree destinate a standard risultino cedute nel lontano giugno 2008, aree che in parte hanno già visto realizzate alcune opere pubbliche da parte del Comune, come le scuole di Paperino e, a breve, il nuovo impianto sportivo di cui alla DGC n.466 del 18/12/2018.

Poiché le esigenze pubbliche di sfruttamento delle aree cedute possono variare in ragione di mutate circostanze di fatto o innovazioni nelle previsioni di Piano relative anche alle aree contermini, si ritiene opportuno l'inserimento di una espressa norma ad integrazione dell'art. 159 che, nel rispetto del perseguimento del pubblico interesse e quindi per il soddisfacimento di esigenze di carattere generale, renda possibile una limitata flessibilità nell'utilizzo dell'area acquisita al patrimonio pubblico, consentendo anche la destinazione del terreno acquisito ad usi pubblici diversi da quelli originariamente indicati nel Piano Attuativo comunque denominato.

Nel caso in questione, non è corretto affermare che tali parcheggi pubblici ceduti oltre undici anni fa siano "strettamente pertinenziali e funzionali" alla destinazione d'uso commerciale e direzionale del lotto degli osservanti, in quanto gli stessi, insieme agli altri, realizzati dal consorzio Macrolotto 2 concorrono agli oltre 60,000 mq di parcheggi pubblici complessivi della lottizzazione.

Il lotto edificabile in questione, inoltre, dovrà provvedere autonomamente al reperimento dei parcheggi cosiddetti "Bersani", relativi alla funzione commerciale e quegli privati ex L.122/1989, all'interno del lotto stesso.

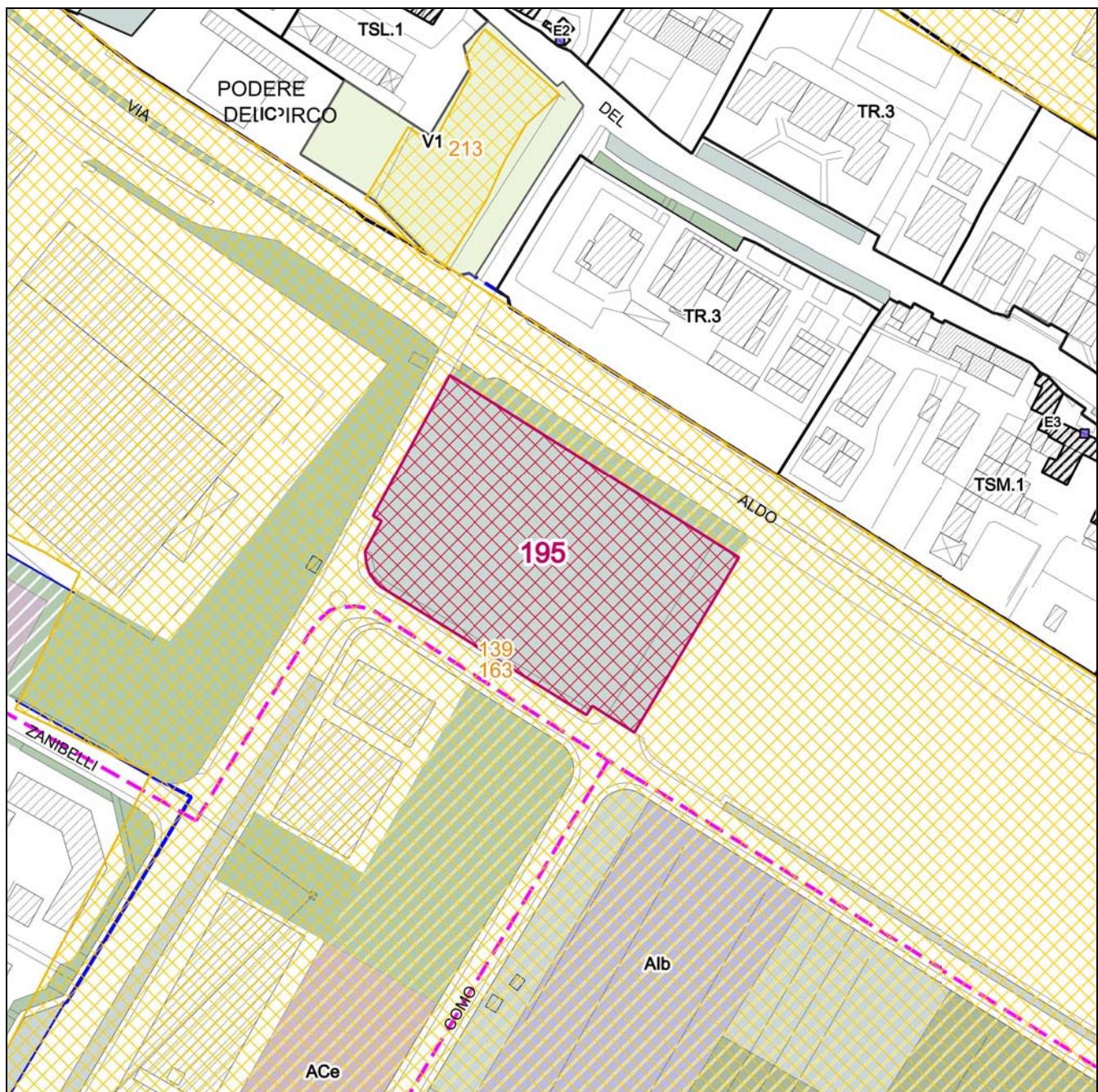
Tuttavia, effettuate le dovute verifiche tecniche e documentali, si ritiene accoglibile lo stralcio di tale destinazione ad APc limitatamente alle superfici che identificano la sede stradale di accesso al lotto.

L'osservazione, pertanto, risulta 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:** 196

**P.G.:** 222301      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Caverni Silvia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

Con l'osservazione si chiede la modifica dell'art.144 lett. d), in riferimento al divieto di chiudere la logge e loggiati per gli edifici classificati come edifici di carattere storico-testimoniale E3. Si chiede venga data questa possibilità almeno per le logge che sono dentro la sagoma dell'edificio.

**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.

**Accoglitività:** 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:** 197

**P.G.:** 222309      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Nesi Alvaro

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Ortigara, n. 4-6-8-10 - Narnali
- Fabbricato** : foglio 34 , particella 32
- **Fabbricato** : foglio 34 , particella 33

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante riguardo al complesso PT\_03 via Ortigara angolo via Pistoiese - rileva, allegando uno schema, che:  
1 - l'affermazione "l'impianto non ascrivibile ad alcuna tipologia" è in contrasto con la disciplina in cui il contesto è inserito (se non è ascrivibile quindi non è elemento di invarianza);  
2 - siano indicati interventi più puntuali per ogni singolo corpo di fabbrica e che sia estesa la possibilità di intervento di RNF agli edifici che non si attestano su via Ortigara;  
3 - interpreta infine la possibilità di recupero di "SUL da demolizione <anche> attraverso l'inserimento...." con la possibilità di realizzazione di organismi edilizi autonomi.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - i complessi produttivi di valore tipologico, individuati ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale, sono aggregati edilizi di interesse tipologico e architettonico nel loro complesso, anche se nel caso specifico l'ascrivibilità ad una tipologia ad esempio corte, seriale o altro non risulta evidente, la riduzione della perimetrazione o l'eliminazione della stessa non sono praticabili in quanto in contrasto con lo strumento sovraordinato.  
L'osservazione non è accoglibile;

2\_ si ritiene possibile estendere la tipologia di intervento RNF all'edificato storico/storicizzato nel caso in esame, in particolare sulle porzioni non attestanti via Ortigara. Le caratteristiche proprie dell'edificato produttivo infatti, a seguito di interventi successivi non risulta riconoscibile, pertanto si procederà alla modifica della norma, osservazione accoglibile;

3\_ l'osservante interpreta correttamente la possibilità di recupero della SUL, possibile sia all'interno di residui fabbricati sia nella realizzazione, nell'ambito consentito dell'intervento di RNF, di un organismo autonomo, consentendo analogamente ad altri complessi un'altezza massima di 18 mt, in porzioni non attestanti la pubblica via.  
L'osservazione è accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 198

**P.G.:** 222313      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Gonfiantini Carla

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di Baciocavallo  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1277
- Via di Baciocavallo  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1278

**Descrizione dell'osservazione:**

La proprietà richiede che l'area in oggetto, alla quale il Piano Operativo ha attribuito in parte la destinazione V1 ed in parte PR.8 - AR.2, sia resa edificabile a scopo residenziale.

La proprietà aveva già inviato un contributo con PG 114796 del 30.06.2017.

L'intervento proposto dalla proprietà prevederebbe un edificio allineato con i fabbricati esistenti e con SUL pari a 450 mq; l'area restante sarebbe ceduta alla pubblica amministrazione per la realizzazione di verde e parcheggi.

**Controdeduzione tecnica:**

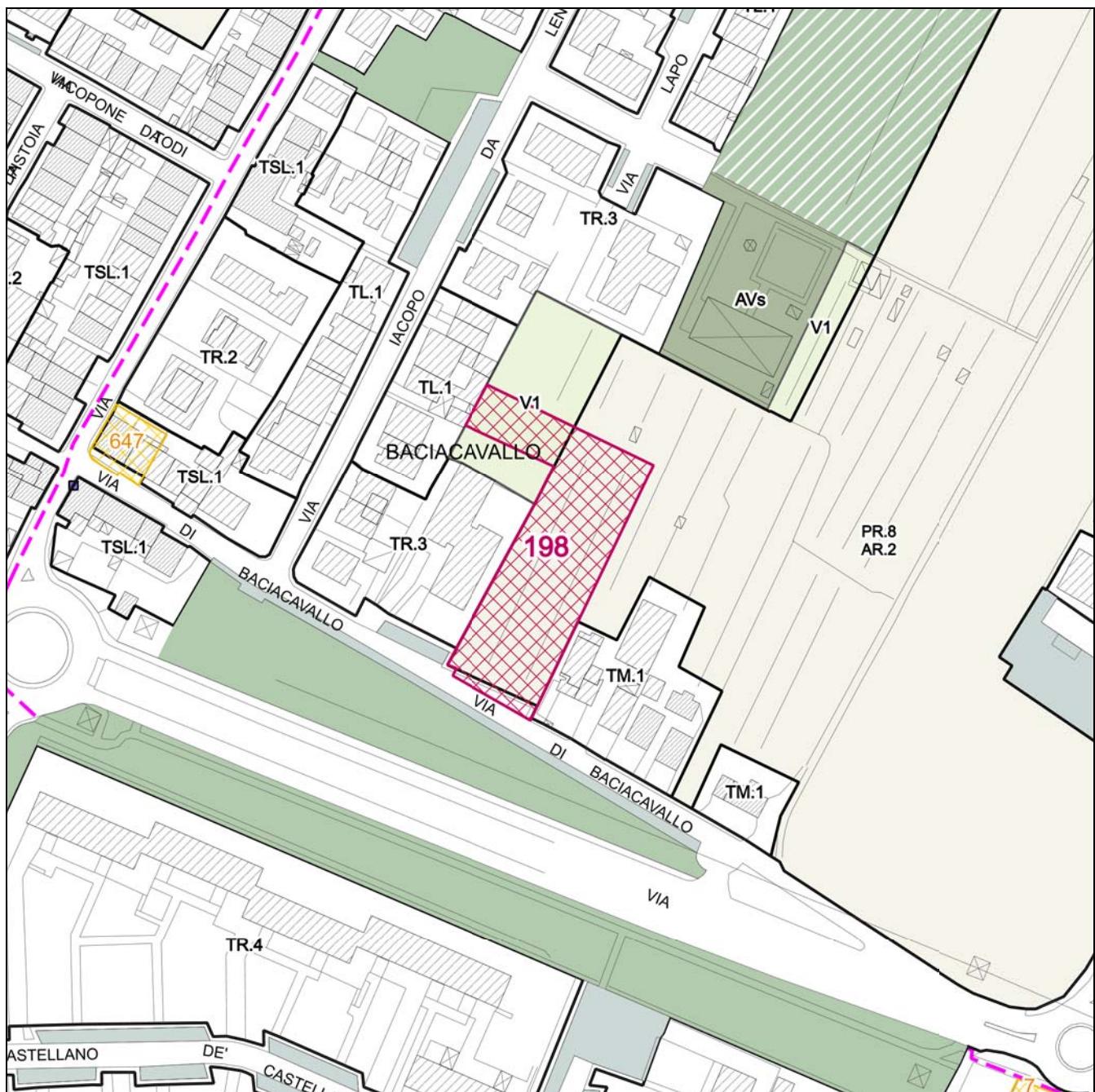
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale

65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. In ogni caso il Piano operativo le aree inedificate nel territorio rurale. L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 199

**P.G.:** 222318      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Innocenti Lisa

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via de' Trebbi
- Terreno :** foglio 56 , particella 1202

### **Descrizione dell'osservazione:**

La proprietà richiede che l'area in oggetto, qualificata come "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" dal Piano Operativo, sia resa edificabile per la realizzazione di interventi a scopo commerciale, produttivo e direzionale. La richiesta è motivata dall'ubicazione del terreno presso l'uscita di Prato Ovest dell'autostrada A11, sulla Declassata, dove sono già presenti edifici con funzione commerciale e produttiva e dove la realizzazione degli interventi proposti darebbe una risposta alle necessità dell'utenza della strada di grande percorrenza.

### **Controdeduzione tecnica:**

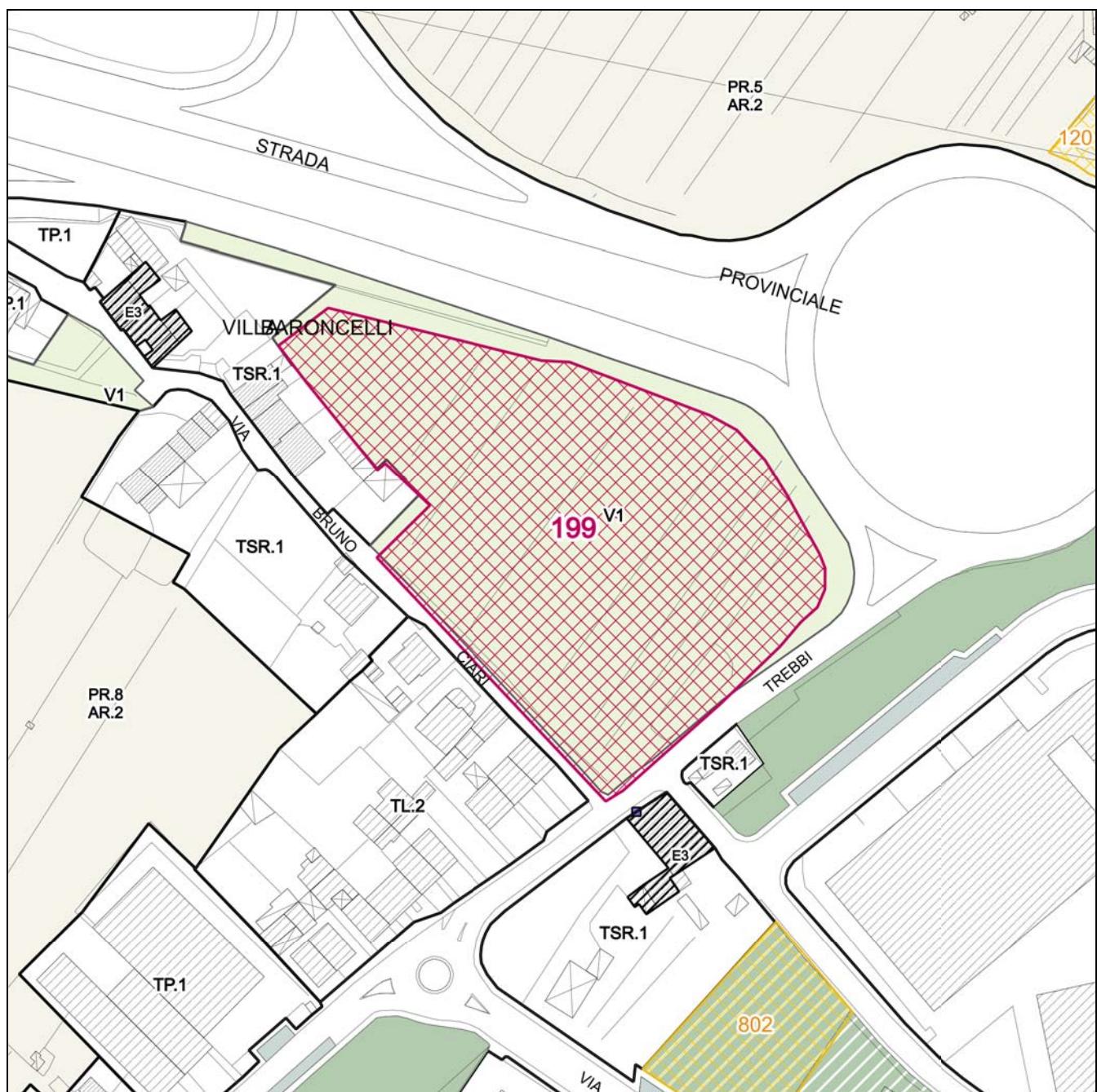
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio ritiene che la richiesta di un inserimento di nuova edificazione, sia commerciale che produttiva, si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo con il mantenimento di spazi aperti. La realizzazione di ulteriori volumetrie nell'area proposta con l'osservazione saturerebbe eccessivamente la zona, che il Piano ha invece inteso mantenere priva di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico.

Tali aree, se pure in ambito urbano, garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale, rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.2 assolve in questo particolare contesto paesaggistico. Date le suddette considerazione non si ritiene l'osservazione accoglibile.

**Accoglitività:** 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:** 200

**P.G.:** 222328      **del:** 29/11/2018

**Presentata da:** Bocchino Marino

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via di Cantagallo  
**Terreno :** foglio 14 , particella 42
- Via di Cantagallo  
**Terreno :** foglio 14 , particella 512

### **Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto è costituita dal terreno al foglio 14, particella 512, e quota parte ("circa 100 mq") al foglio 14, particella 42. Il proprietario possiede i fabbricati immediatamente a nord dell'area in questione (foglio 14, particelle 135 e 150) a cui il Piano Operativo ha assegnato il tessuto TP.1, ed inoltre vanta un diritto di passo sulla strada interna (foglio 14, particelle 846, 850, 855) che da via di Cantagallo conduce al terreno [la porzione della particella 42 è individuata, nell'allegato "Estratto Piano Operativo - Particolare", dal prolungamento di questa strada].

L'osservante richiede che l'area passi da terreno con indice di naturalità V1 a tessuto TP.1 come gli edifici limitrofi: "Con detta modifica non si andrà ad incidere sulla capacità edificatoria del lotto che rimarrà invariata, ma sulla qualità realizzativa. In questo modo si potrà prevedere una progettazione più completa, organica ed omogenea che garantisce un migliore risultato dal punto di vista funzionale, ambientale, architettonico e paesaggistico nonché del rispetto dei corsi d'acqua"

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, 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 contenimento dell'edificato con il mantenimento degli spazi aperti urbani. La realizzazione di ulteriori volumetrie nell'area proposta con l'osservazione saturerebbe eccessivamente la zona, che il Piano ha invece inteso mantenere priva di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico. Tali aree, se pure in ambito urbano, concorrono in stretta relazione con il territorio rurale al mantenimento del contesto paesaggistico in cui si inseriscono.  
Date le suddette considerazione non si ritiene l'osservazione accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica

